

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 117/2021.

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a lakó rendeltetéshez tartozó személygépjárművek számának meghatározása céljából és a Vt-10 építési övezet (4561/4; 4561/5; 4420/115 hrsz.) építési helyének módosítása című terv partnerségi és lakossági egyeztetésének lezárása céljából

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. november 10.



jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2021. november 10.



polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. júniusában 58/2021. (VI.24.) számú határozatával döntött Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata módosításának megrendeléséről, a lakó rendeltetéshez tartozó személygépjárművek számának meghatározása céljából.

A rendeletmódosítás szerint a HÉSz 27.§-a az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

„(6) Lakórendeltetés megvalósítása esetén, az ingatlan területén belül, lakásonként 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.”

A jelenleg hatályos HÉSz 2019-es megalkotásakor a Kaszáló utcai Kispatak Óvoda (Hrsz:4561/4), a Lenvirág Bölcsőde (Hrsz:4420/115), továbbá a szomszédos, 4561/5 hrsz-ú ingatlan – ahol kormánydöntés alapján az új 8 tantermes iskolaépület fog megvalósulni – Vt-10 övezetbe került, a korábbinál nagyobb beépítési intenzitást lehetővé téve az önkormányzati intézmények számára, a fejlesztések szabadabb lebonyolíthatósága érdekében.

Önkormányzati többletforrás hiányában az új iskolaépületben a szabványos kézilabdapálya méretű tornacsarnok nem tud megvalósulni, ugyanakkor még esélyt látunk arra, hogy a jelenlegi tervben szereplő 18/36 méteresnél nagyobb, 20/40 m méretű tornaterem megépüljön. Ehhez szükségessé vált az övezetben előírt 5 m-es oldalkert méretének 4 méterre csökkentése, amelynek érdekében a HÉSz további módosítása szükséges. Ennek értelmében a HÉSz 42.§ (10) hb) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„hb) az oldalkert: 4 m,”

Az elkészült módosítások tervezetének partnerségi egyeztetése a Nagykovácsi Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 5/2017.(III.27.) önkormányzati rendelete szerint 2021. november 10-ig lezajlott. Ennek során a jogszabályokban előírt lakossági fórum azonban - a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény (a továbbiakban: Vhtv.) 156.§ és 157.§ figyelembevételével - elektronikus úton történt.

A partnerek részéről észrevétel, vélemény az Összekovácsoló Egyesülettől érkezett, a lakosság részéről észrevételt, véleményt sem postai, sem elektronikus úton nem kaptunk.

A rendeletmódosítás államigazgatási - az állami főépítésszel történő - egyeztetési eljárása lefolytatáshoz a Képviselő-testületnek határozatot kell hoznia a fentiek szerint lefolytatott partnerségi és lakossági egyeztetés lezárásáról, valamint a tervdokumentáció egyeztetésének tovább folytatása érdekében a tervdokumentáció Pest Megye Kormányhivatala Állami Főépítészenek történő megküldéséről.

Jelen előterjesztés tartalmazza e döntés határozat-tervezetét.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön a határozati javaslat elfogadásáról.

**NAGYKOVÁCSI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA –
a Vt-10 építési övezet (4561/4; 4561/5; 4420/115 hrsz) építési helyének módosítása
A 314/2012. KORM.REND. 42/A. § ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS előtt lefolytatott
Partnerségi és lakossági véleményezés: 2021.09.28-tól – 2021.11.10-ig.
vélemények és az azokra adott tervezői válaszok**

PARTNERSÉGI - CIVILSZERVEK, LAKOSSÁGI - VÉLEMÉNYEK

1.	Összekovácsoló Egyesület	<p>Az Összekovácsoló Egyesület véleménye: Tisztelt Főépítész Úr és Polgármester Asszony!</p> <p>A mai önkormányzati hirdetések között található a helyi HÉSZ módosítások kapcsán közzétett partnerségi egyeztetések hirdetései, mellyel kapcsolatosan az alábbi észrevételt szeretnénk tenni:</p> <p>A "Hirdetmény - HÉSZ módosítás gépjármű elhelyezés miatt" címmel megjelent hirdetmény hibásan a HÉSZ módosítás csak egyik témáját említi, holott két témát is érint, mely második téma sem elhanyagolható. Ez így félrevezető.</p> <p>A Nagykovácsi HÉSZ módosítás tervezet a Nagykovácsi 4561/4-5 és 4420/115 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, melyek Vt-10 övezet - kiemelt fejlesztési területek- a bemutatott dokumentum szerint az építési hely módosítása szükséges, tekintettel a tervezett iskolaberuházásra, konkrétan a tornacsarnok megfelelő méretű helyének biztosítása céljából. A bemutatott tervlapok alapján nem dönthető el a módosítás szükségessége és igazolhatósága, illetve megnyugtató megoldásra vezetése. Tekintettel arra, hogy az iskola terve koncepciótervi szinten van már, szükségesnek tartjuk a partnerségi dokumentum kiegészítését egy beépítési tervvel, mely megnyugtatóan ábrázolja a meglévő óvodaépületek és óvodakert benapozásának sérthetatlenségét, egyúttal a tervezett óvodakert bővítést, továbbá ugyanezt a kérdést a bölcsőde vonatkozásában is. A szabályozási előírás megengedett legnagyobb építménymagassága 10,0 m, és ez az épület délről határolja majd az óvodaudvart. Így az oldalhatár csökkentésével fennáll a veszélye a gyermekek napközbeni tartózkodására szolgáló óvodaudvar túlzott beárnyékolásának. Mindemellett a bemutatott dokumentumból az sem dönthető el, hogy az iskolatelek vonatkozásában melyik lesz az oldalkert és melyik a hátsókert, mivel nem tudjuk, hogy az iskola főbejárata honnan fog nyílni. A leírt szöveg összefoglalója szerint "így látható, hogy a változtatás nem eredményezheti a terület túlzó besűrűsödését." - egyáltalán nem látható semmi, mivel a tervezett beépítés, az épületek egymáshoz való viszonyítása egyáltalán nem kerül bemutatásra, ennél fogva nem is értékelhető.</p> <p>Kérjük tehát Főépítész urat, hogy a hirdetmény megtévesztő címét soron kívül korrigálja és a beépítési paraméterek változtatásának értékeléséhez megfelelő dokumentumokat csatoljon.</p> <p>Kósa Emő, Koskovics Éva, Bárdos Iván Összekovácsoló Egyesület</p>
----	--------------------------	--

		<p><u>Tervezői, főépítési válasz:</u> Tisztelt ÖsszeKovácsoló Egyesület Kedves Emő, Éva és Iván!</p> <p>Egy építési telek elő-, oldal- és hátsókertjét, az OTÉK az ingatlan közterületi kapcsolata szerint határozza meg. Jelen esetben ez az általános iskola új épületének – 4561/5 hrsz-ú – ingatlana esetében azt jelenti, hogy az előkert a Kazal utcai közterületi csatlakozásnál fekszik, a két oldalkert párhuzamos a Nagyszénás utcával, míg a hátsókert a bölcsőde kertjéhez, illetve a leendő parkhoz csatlakozik, függetlenül attól, hogy – a két iskola közötti átjárás okán – a létesítmény bejárata a Nagyszénás utca felől lesz.</p> <p>A leendő gimnáziumi szárny helybiztosítása miatt – ahogy az a korábban publikált látványterveken is látszik – az „U” alakú épület a telek keleti részén helyezkedik el, tornacsarnokával az oldal és hátsókerthez csatlakozva. A jelenlegi 18/36 méteres csarnok külső fala a bölcsőde kerítésétől 5,7 m-re az óvodáétól 12,0 m-re fekszik, de ez utóbbinál még egy két szintes 4,5 m széles kiszolgáló traktus is van. Fontos megemlíteni azt is, hogy a terület lejtése miatt az óvoda játszóudvara 1,8 méterrel magasabban van, mint az iskola padlószintje, így az ún. árnyékvető él, a kerthez képest 5,45 m magasan lesz. Ez jelen szituációban 36 fokos árnyékvetést eredményez a kerítés vonalában, amit az, az év nagy részében nem ér el.</p> <p>Az oldalkert méretének 1 m-rel való csökkentését az indokolja, hogy ha sikerülne többlet forrást, támogatást találnunk a beruházás előkészítése során, akkor jelen telepítési szituációban megvalósítható lenne a 20/40 méteres tornacsarnok. A fentiek alapján ez esetben 54 fokos árnyékvetés alakulna ki, ami – a téli időszakban – rövid ideig beárnyékolja a játszókert egy részét, de természetesen annak használatát semmilyen tekintetben nem csökkenti.</p> <p>Mivel az épület a bölcsőde kertjétől nyugatra fekszik, így ott – ősztől, tavaszig – csak délután alakulna ki árnyékolás amikor a kertet nem használják. A tornacsarnok nagy magasságú észak-déli tájolású tömbje ugyanakkor jótékonyan lefogja a szelet, ami jelenleg komoly akadályt jelent annak használatában.</p> <p>Természetesen a fenti kérdéseket teljeskörűen az engedélyezési eljárás során kell vizsgálni és tisztázni, amennyiben egyáltalán lehetőség adódik a nagyobb csarnok építésére.</p> <p>A HÉSz módosításával, csak a telepítés lehetőségét teremtjük meg.</p>
--	--	---

Nagykovácsi, 2021. november 10.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosításához szükséges partnerségi és lakossági egyeztetés lezárásáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a lakó rendeltetéshez a telken belül elhelyezendő személygépjárművek számának meghatározása céljából és a Vt-10 építési övezet (4561/4; 4561/5; 4420/115 hrsz.) építési helyének módosítása” című termódosítással kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Nagykovácsi Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelete, valamint a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157. § szerint lefolytatott partnerségi és lakossági egyeztetést lezárja. Az egyeztetés kapcsán a partnerség részéről érkezett észrevételre, véleményre adott tervezői választ elfogadja. A lakosság részéről észrevételek, vélemények nem érkeztek.
2. A partnerségi, lakossági véleményezési szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze a „Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a lakó rendeltetéshez a telken belül elhelyezendő személygépjárművek számának meghatározása céljából és a Vt-10 építési övezet (4561/4; 4561/5; 4420/115 hrsz.) építési helyének módosítása” című termódosítás vonatkozásában a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a 314/2012. (XI. 8.) Korm.r. 42/A.§ szerinti állami főépítész eljárási lefolytatását a záró szakmai vélemény kibocsátása érdekében.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző, főépítész

