

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 39/2024.

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosításáról

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, 2024. április 10.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2024. április 10.


polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2023 decemberi ülésén, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kérelmére a 129/2023. (XII. 14.) határozatával döntött a HÉSZ módosításának kezdeményezéséről a 11104 j. országos bekötőúton lévő két buszmegálló átépítése érdekében.

A tervezésre lefolytatott beszerzési eljárás előkészítése során áttekintettük a HÉSZ egyéb módosítási, pontosítási igényét, melynek során több feladat is felmerült, így az ajánlatokat ennek megfelelően kértük be. A legkedvezőbb ajánlatot a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. adta, így ez a cég kerül megbízásra a tervezési munka elvégzésével.

Fontos kiemelni, hogy az Erdészház buszmegálló kialakításához szükséges szabályozás erdőterületeket is érint, ezért – a módosítás ún. egyszerűsített eljárásban történő lefolytathatósága miatt – a 0127/3, 0129, 0131 hrsz. és az országút 0122 hrsz földrészleteit kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítani.

Az alábbiakban részletezett problémák megoldásához a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosítása szükséges.

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása

A) Szabályozási tervlapot (SZT) és a Településszerkezeti tervlapot (TSZT) érintő módosítások részterületekre:

1. A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és buszöböl elhelyezéshez tartozó kisajátítási határ beillesztése a Szabályozási tervbe, az Országos Erdőállomány Adattár figyelembevételével. (TSZT is módosul)
2. Az Ördögárok-patak menti Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz) szabályozásának módosítása, a patak védőterületének, és a Gksz-3, Gksz-4 övezetek határai tekintetében.
3. A Körtés területén, korlátozott mezőgazdasági övezetben (Mko-1) fekvő 042/82 hrsz. ingatlan mezőgazdasági művelését biztosító, terepszint alatti beépítés szabályozása, a meglévő épületszerkezet, mint építési hely meghatározásával.
4. A 0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területeken történő hírközlési oszlop elhelyezése, különleges beépítésre nem szánt közműövezet kialakításával.
5. Az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven, a telekhatárhoz történő illeszkedés figyelembevételével. (TSZT is módosul!)
6. Szabályozási tervlap módosítás:
 - Szabályozási elvet, koncepciót nem módosító, a Szabályozási terven történő pontosítás a színezés és övezeti jel számozása javítása.
 - Építési hely kijelölése: Kecskéhát Lke-10 övezetben az 5101/1,2,3 illetve 5158/2,3 hrsz. ingatlanoknál, illetve az Lke-9 övezetben az erdővel határos teleksornál a hátsókeretek tekintetében.
 - Szabályozási vonalak korrekciója pl. az Erdősétány u. 20. 2138 hrsz., a vízműdomb 932/9 hrsz., és a Forrás u 1591 hrsz. ingatlanoknál.
 - Övezeti határ módosítása a Zsíroshegyi út 2/a. 1382 hrsz. és a Forrás u. 2 1383 hrsz. között.
 - Gyalogkapcsolatok kiszabályozása a Kossuth Lajos utca két oldalán.

B) Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) előírásainak módosítása:

A HÉSz előírásainak kiegészítése, pontosítása, szükség esetén egzaktabb módon történő átfogalmazása. Valamint a hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége elhelyezésének szabályozása. Főutcai intézményi telek esetében a meglévő zártosított beépítés fenntartásának biztosítása. Kerti tető és melléképületek kialakításának, elhelyezésének pontosítása. Az ófalusi területeken a 20 m-es maximális telekszélesség növelése, vagy az előírás megszüntetése.

Az egyes részterületekre és részfeladatokra vonatkozó módosítások az alábbiak:

- 1. részterület** – A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és a buszöböl elhelyezésekhez tartozó kisajátítási határok beillesztése, a 0127/3, 0129, 0131 hrsz. és az országút 0122 hrsz földrészletek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával.

Közlekedésfejlesztés keretében a Nagykovácsi út nyomvonalát érintő, a 13. Km. Erdészház megálló ingatlanja melletti szélesítés és buszöböl elhelyezéshez tartozó kisajátítási határ kerül beillesztésre a hatályos Szabályozási tervbe. E módosítás a településszerkezeti terv módosítását is indukálja.

- 2. részterület** – A szabályozási terv módosítása a 11104 j. út és az Ördögárok-patak között fekvő gazdasági területre vonatkozóan.

A település kapujában a 11104 j. bekötőút északi oldalán fekvő Gksz-3 és Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területre vonatkozó szabályozás módosításra kerül. Előzetes egyeztetés alkalmával a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban DINPI) hozzájárult a terület Ördögárok-patak menti hátsókerti előírás 15 m-ről 6 m távolságra történő módosításához, valamint a patak mentén ún. beültetési kötelezettséggel jelölt területsávnak 10 m-ről 6 m-re történő csökkentéséhez. Mindemellett a jelen módosítás során a Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetek határainak igazítása az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárokhoz, vagy az egy övezetként való szabályozása 2 000 m²-es minimális teleknagysággal. Tehát a módosítás során nem történik intenzitást növelő változtatás. E módosítás során a Gksz-4 építési övezet – amelyben a legkisebb telekméret 1500 m² – megszűnik.

- 3. részterület** – Az ún. Körtés terület egy – évtizedek óta rendezésre váró – földrészletének szabályozása.

A Körtés nyugati határán fekvő 042/82 hrsz terület szabályozásának időben évtizedek óta elnyúló rendezése válik most valóra. A DINPI előzetesen támogatja azt, hogy az érintett területen jogerős építési engedéllyel jelenleg csupán épületszerkezetében megépült tervezett épület felépítése szabályozási tervmódosítást követően befejeződhessen. Az egyeztetésen elhangzottak szerint a terület megközelítése a 038 hrsz vízfolyáson keresztül vezető és kiszabályozásra kerülő közterületi megközelítéssel megoldódik, így a jelenleg meglévő épületszerkezet területe, mint építési hely lehatárolásra kerülhet, azaz a meglévő építmény tovább nem bővíthető. A Körtés területén további építések nem lesznek engedélyezhetőek, a terület jelentős természetvédelme miatt.

- 4. részterület** – A 0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területeken – telekösszevonást követően – hírközlési oszlop telepítése, különleges beépítésre nem szánt közműövezet kialakításával.

Ez a településen belül a hírközlési hálózat minőségi javítása, és a teljes lefedettség biztosítása érdekében szükséges. A tervezett torony elhelyezésére szolgáló területen lehetőség adódik arra, hogy az önkormányzat egyéb gazdasági tevékenységet is végezhesen.

A torony elhelyezéséhez szükséges Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek a 0125/3 és 0125/4 hrsz ingatlanokra vonatkozó módosítása, amely során ezen területek Kbkkm jelű különleges beépítésre nem szánt – közmű övezetbe kerülnek.

- 5. részfeladatok** – Az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása a Településszerkezeti és a Szabályozási terven.

Az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása során tulajdonképpen változás nem történik, csak az érintett övezetek lehatárolását pontosítjuk úgy, hogy azok teljesen illeszkedjenek a telekhatárokhoz. Ennek okán a Településszerkezeti terv és a Szabályozási tervlap is módosul.

- 6. részfeladatok** – Szabályozási tervlap pontosítása, javítása, jelölések egyértelműsítése, alászínezés átgondolása, előkertek pontosítása és jelölése.

- 7. részfeladatok** – A Helyi Építési Szabályzatban történő előírások egzaktabb megfogalmazása, övezeti számozások ellenőrzése, és egyéb előírások javítása és új előírások megfogalmazása.

Fentiek alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény ún. Építési törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: korm.r.) 66.§ bekezdése szerint **Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata meg kívánja kezdeni** Nagykovácsi Településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre és részfeladatokra című terv **készíttetését, partnerségi-lakossági és államigazgatás egyeztetését.**

E tervek egyeztetéseinek elindításához szükséges a tervezéssel érintett területre vonatkozó módosítással kapcsolatos önkormányzati döntéseket a Korm.r. szerinti, **ún. együttes határozatban** is meghozni az alábbi tartalommal. Ezen együttes határozat mellékletekként magában foglalja a tervek tartalmát is.

E határozat-tervezetét lásd a jelen előterjesztés 1. mellékletében.

A Korm.r. 59.§ (2) bekezdése szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

„59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv. -ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) **amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és**

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés (terv tartalma) elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

Jelen **TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata** a Korm.r. 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárásban** folytatja le, a tervmódosításhoz a 0127/3, 0129, 0131 hrsz. és a Nagykovácsi bekötőút 0122 hrsz. földrészleteket kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával.

A Képviselő-testület az előterjesztésről egyszerű többséggel dönthet.

Nagykovácsi, 2024. április 10.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosításáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy több pontban módosítja Nagykovácsi, Nagyközség településrendezési eszközeit (TRE).

- (1) Nagykovácsi Nagyközség Képviselő-testülete módosítja Településrendezési Eszközeit az alábbi részterületek és részfeladatok vonatkozásában:
1. **részterület** – a Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és buszöböl elhelyezéshez tartozó kisajátítási határ beillesztése az Erdészház ingatlanja mentén
 2. **részterület** – a 11104 j. út és az Ördögárok-patak között fekvő gazdasági területre vonatkozóan
 3. **részfeladat** – az ún. Körtés területen fekvő 042/82 hrsz ingatlan szabályozása a közterületi megközelítés érdekében a 038 hrsz vízfolyáson keresztül vezető út kiszabályozása és a 042/82 hrsz ingatlanon meglévő építmény építési helyének kijelölése a meglévő épületszerkezet területén
 4. **részterület** – a 0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területeken történő hírközlési oszlop elhelyezésére szolgáló terület kialakítása
 5. **részfeladatok** – az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása a Településszerkezeti tervén és a Szabályozási terven
 6. **részfeladatok** – a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervlap pontosítása, javítása, jelölések egyértelműsítése, területi alászínezés átgondolása, előkertek, szabályozási vonalak pontosítása, és jelölése és egyéb pontosítások
 7. **részfeladatok** – Helyi Építési Szabályzatban történő előírások egzaktabb megfogalmazása, övezeti számozások ellenőrzése, és egyéb előírások javítása és új előírások megfogalmazása
- (2) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a Korm.r. együttes határozatról szóló 59.§ (2) bek. szerinti c) pontban kapott felhatalmazás alapján Nagykovácsi 0127/3, 0129, 0131 és 0122 hrsz. ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- (3) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan című terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a Korm.r. 68. § eljárási szabályai szerint ún. egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.
- (4) Az Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Korm.r. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat 1. mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által készített feljegyzést.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, főépítész