

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

**E-szám: 25/2025.**

**Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközei módosításának részletes programjáról**

**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, 2025. február 12.**



**jegyző**

**Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.***

**Nagykovácsi, 2025. február 12.**



**polgármester**



### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2024 áprilisi ülésén, a 40/2024. (IV. 18.) határozatával döntött településrendezési eszközeink, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban TRE, TSZT, HÉSZ, SZT) több pontban történő módosításáról.

A módosítási program kiegészült az új polgármesteri hivatal és az Öregiskola telkeire vonatkozóan. A kiegészítésről a Képviselő-testület az 56/2024. (V. 16.) határozatával döntött.

Ezen ún. együttes határozatok tartalmazzák a döntést a tervmódosításról, a Nagykovácsi út szabályozási szélességének módosításával érintett területnek az ún. kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a terv tartalmának elfogadásáról.

Rendelkeztek továbbá arról, hogy az Önkormányzat a tervmódosítás partnerségi és államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm.r.) 68. § eljárási szabályai szerint ún. egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.

A tervmódosítás megkezdése óta, illetve az azt közvetlenül megelőző időszakban számos jogszabálmódosítás történt. Ezek egy része már vonatkozik jelen tervmódosításra, mivel 2024. október 1-je előtt megindult a tervezés folyamata (ún. együttes határozatok meghozatala), a terv egyeztetése az ún. E-Tér egyeztetési felületen elindításra került, valamint a magasabb szintű tervek Nagykovácsira vonatkozó kivonatai, valamint az ingyenes földhivatali alaptérkép, mint adatszolgáltatás letöltésre került. Mindemellett az Önkormányzat kiküldte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékeléssel (továbbiakban KÉ) kapcsolatos megkereső levelét az érintett szerveknek, így az ezzel kapcsolatos egyeztetés megtörtént. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával (DINPI) a település kapujában fekvő gazdasági terület szabályozásának módosításával kapcsolatban már korábban történt egyeztetés. A DINPI KÉ véleménye okán a Körtés területére, illetve a tervezett hírközlési torony elhelyezésére vonatkozóan újabb személyes egyeztetés történt.

A Pénzügyi bizottság és a Képviselő testület jelen lévő tagjai a 2025. február 4-én tartott informális ülésen megismerhették a tervmódosítás részletes programját.

Az alábbiakban a terv egyeztetésének menete és a jogszabályváltozások kerülnek röviden bemutatásra. Az előterjesztés mellékletét képezi az informális ülésen bemutatott részletes módosítási program aktualizált változata, illetve az abban hivatkozott kérelmek.

#### A terv egyeztetésének bemutatása:

A tervindító határozatok megszülettek. A környezeti értékeléssel kapcsolatos megkeresések lezárhatókká válnak azzal, hogy a jelen tervmódosításhoz az érintett szervek nem kérik külön környezeti értékelés elkészíttetését.

A jelen előterjesztés mellékletét képező részletes program Képviselő-testületi elfogadást követően kerül elkészítésre az ún. Partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció, amely párhuzamosan a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2024. (IV. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban:

Partnerségi rendelet) szerint a honlapon történő megjelenéssel és lakossági fórumon kerül egyeztetésre, valamint (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) az ún. E-TÉR internetes egyeztető felületén.

A partnerségi egyeztetésre beérkező vélemények megválaszolását követően a partnerségi egyeztetés is, valamint a fentiekben leírt környezeti értékeléssel kapcsolatos egyeztetési szakasz is lezárásra kerül egy Képviselő-testületi döntéssel (határozat), amely döntés felhatalmazást ad a polgármesternek az államigazgatási egyeztetés folytatására, amely az államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció E-TÉR egyeztető felületre történő feltöltésével kerül az állami főépítész elé. Ez az államigazgatási tervdokumentáció, amennyiben szükséges, kiegészítésre kerül a partnerségi vélemény szerinti észrevételekkel.

Az állami főépítész ún. egyeztető tárgyalást hív össze, amelyre a véleményező szervek kerülnek meghívásra. A tervmódosítás egyeztetése, tehát személyesen az egyeztető tárgyaláson zajlik, amelyen a főépítész és a tervet készítő településfejlesztő mutatja be az egyeztetési tervdokumentációt. Az egyeztető tárgyaláson a véleményező szervek vagy személyesen jelennek meg, vagy írásban küldik meg véleményüket, és a vélemények az egyeztetésen kerülnek megtárgyalásra. Amennyiben a vélemények a tervdokumentáció kiegészítését, javítását igénylik hiánypótlást írhat elő az állami főépítész. Az egyeztető tárgyalás, illetve hiánypótlást követően adja ki a záróvéleményét az állami főépítész, amely alapján a Képviselő-testület jóváhagyhatja a tervmódosítást.

#### A jogszabálmódosítások összefoglalása:

Időközben a Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvényt hatályon kívül helyezte. Helyette szakaszokban lépett hatályba a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv). Az egyeztetési eljárásrendet a 419/2021. Korm. r. szabályozza, a terv tartalmát pedig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. [továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm.r.].

Nagykovácsi Településrendezési eszközeinek tartalma és jelölései a 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. szerint készültek el.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szintén csak részleteiben alkalmazható, néhány esetben már az ennek helyébe fokozatosan lépő új jogszabály a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA).

Ezen új jogszabályok hatályba lépéséről azok átmeneti rendelkezései szólnak. Azaz a jogszabályok különböző részei időszakosan kerülnek hatályba léptetésre.

A jelen tervmódosítás egyeztetése alatt a tervmódosítás szempontjából érintett jogszabályváltozások az egyes előterjesztésekben kerülnek majd külön megemlítésre.

A Képviselő-testület az előterjesztésről egyszerű többséggel dönthet.

Nagykovácsi, 2025. február 12.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

Mellékletek:

A módosítással érintett feladatok, részterületek bemutatása

Rozmaring u. 4-6. lakóinak kérelme

Amerikai iskola kérelme

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközei módosításának részletes programjáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 56/2024. (V. 16.) együttes határozatban megfogalmazott céloknak megfelelően Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Tervét [62/2019. (V. 29.) határozat] és 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelettel megalkotott Helyi Építési Szabályzatát több pontban módosítja.

A módosítások részletes programját a határozat melléklete tartalmazza.

Felhatalmazza a Polgármestert a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2024. (IV. 22.) számú önkormányzati rendeletnek megfelelően a partnerségi egyeztetés lefolytatására.

Melléklet: TRE módosítás részletes programja

**Határidő:** Folyamatos

**Felelős:** polgármester, főépítész