

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 39/2025.

Tárgy: Döntések a Kovácsi-erdőföldek – 093/1, 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 helyrajzi számú földrészletek – természetközeli állapotának fenntartása érdekében

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. március 17.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2025.március 17.


polgármester



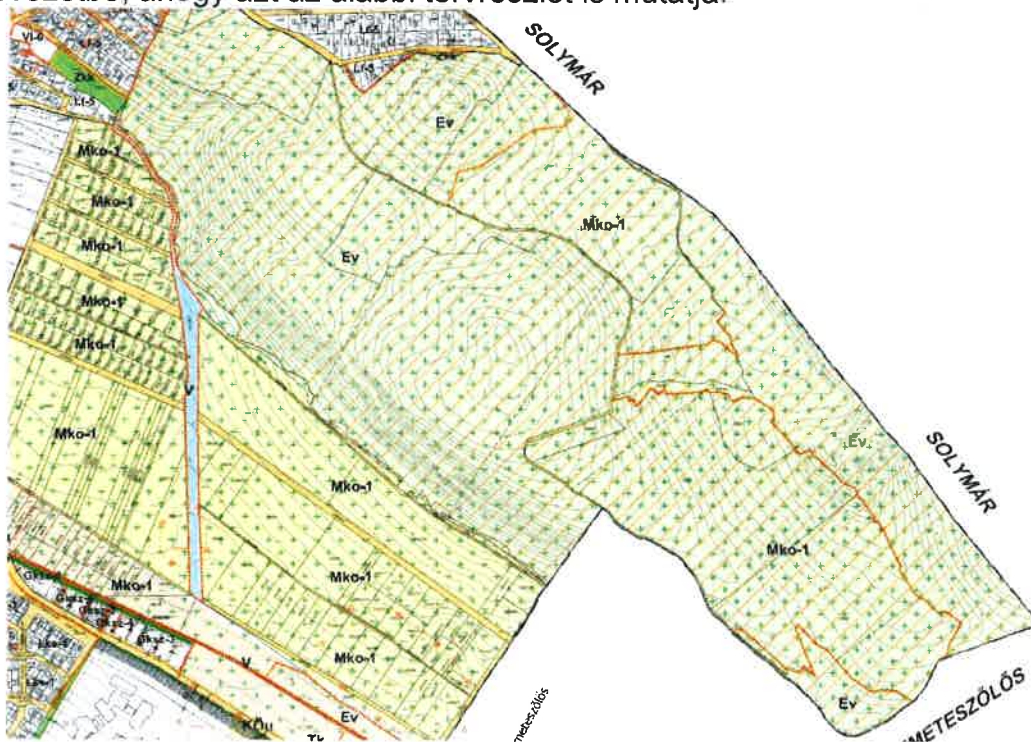
Tisztelt Képviselő-testület!

A Budai Tájvédelmi Körzet területén, a Remete-hegy, Jegenye-hegy Kerek-hegy környezetében fekvő, egykori Kovácsi-erdőföldek – a XIX. század végi kataszteri térkép szerint „Hidegkuter és Solymárer Waldäcker” – a kárpótlás óta eltelt több, mint 30 év alatt jórészt beerdősültek.

A 093/1, 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 helyrajzi számú, több mint 44 hektáros, földrészletek jórésze szántó, rét, legelő művelési ágban van, de a terület déli, illetve északi szélén 5,6 Ha már erdő besorolású lett. A terület fekvését az alábbi térképrészlet ábrázolja:



Ennek a helyzetnek megfelelően kerültek – a nem erdő művelési ágú részek – a HÉSZ Szabályozási Tervi mellékletében Mko-1, Korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe, ahogy azt az alábbi tervrészlet is mutatja.



Az ingatlanok jelentős része önkormányzati, illetve állami tulajdonban van, míg a 098/3 és 098/5 helyrajzi számú több mint 15 Ha területű földrészletek felett magánszemélyek rendelkeznek.

Az önkormányzati működésünk során megfogalmazott természet- és környezetvédelmi célok szem előtt tartva, megítélésünk szerint ezen területek természetközeli állapotának megőrzése, természetvédelmi és klímavédelmi szempontból is szükséges. Fontos megemlítenünk azt a tényt is, hogy a földrészletek délről a Remete-szurdok fokozottan védett területéhez csatlakoznak. Ezen állapot fenntartásának fontos eleme lenne, hogy megakadályozzuk a földrészletek további fölaprózódását. Ennek érdekében javasoljuk, hogy a jelenleg folyamatban lévő HÉSZ módosítás során a „Kovácsi-erdőföldek” kerüljenek olyan Korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe (Mko-2) ahol a legkisebb kialakítható telekterület 100 000 m² lenne. Indokoltnak látjuk továbbá azt is, hogy itt a közművesítési tiltás teljes legyen, az alábbiak szerint:

63. § (1) Az Mko-1 jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m².
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) Az Mko-övezetei nem közművesíthetők, kivéve ásott, fúrt kút.

(2) Az Mko-2 jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 100 000 m².
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) Az övezet nem közművesíthető.

Tekintettel arra a körülményre, hogy a szabályozási folyamat még hónapokig elhúzódik, szükségesnek tartjuk a nem önkormányzati tulajdonú földrészletek – 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 helyrajzi számú ingatlanok – tekintetében változtatási tilalom elrendelését a magyar építészetről szóló törvény (Méptv.) 2023. évi C. tv. alábbi előírásai szerint.

Méptv. 86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – **az érintett területre** a települési önkormányzat rendelettel **változtatási tilalmat írhat elő.**

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – **telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.**

A Méptv. 86. §-a alapján elrendelt változtatási tilalom a Méptv. 85.§ (4) bekezdése szerint nem terjed ki az alábbiakra:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,*
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,*
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és*
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.*

A Méptv. 90. §-a rendelkezik az építésjogi kártalanításokról, melyet minden, az adott ingatlanra vonatkozó építési előírás-módosítás vagy építési tevékenységet korlátozó döntés meghozatal előtt vizsgálni kell.

A Méptv. 90.§ (5) bekezdésének d) pontja egyértelműen kijelenti, hogy **nem jár kártalanítás „a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom” esetén.**

A Képviselő-testület a változtatási tilalomról önkormányzati rendeletalkotás keretében dönthet, amihez minősített többség szükséges. A változtatási tilalmat maximálisan 3 évre lehet elrendelni, de jelen esetben a tilalmat a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére, ehhez kötötten javasolt elrendelni, és a HÉSz módosításának jóváhagyásakor hatályon kívül helyezni.

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről:

1. Társadalmi hatások: Az új rendelet megalkotásával a módosuló településrendezési eszközök által elérni kívánt eredmények megvalósítása biztosítható. Az Mko-2 jelű övezet kialakítása ezen területek természetközeli állapotának megőrzése, természetvédelmi és klímavédelmi szempontból indokolt, és megelőzi az érintett földrészletek felaprózódását.

2. Gazdasági, költségvetési hatások: A változtatási tilalomról rendelkező rendelet-tervezet elfogadásának költségvetési hatása nincs. Jogszabály rendelkezése alapján kártalanítási kötelezettséggel nem jár.

3. Környezeti és egészségügyi következmények: Nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A változtatási tilalom ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a rendelkezésre álló erőforrások elegendőek.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásának elmaradása esetén az érintett földrészletek természetközeli állapota veszélybe kerülne.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához rövid-, közép- és hosszútávon nincs szükség a személyi, szervezeti és tárgyi feltételek átalakítására.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot, illetve a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

A Képviselő-testület a határozati javaslatról egyszerű többséggel dönthet, a rendelet-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Nagykovácsi, 2025. március 17.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: **Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközei módosításának részletes programjának kiegészítéséről, a Kovácsi-erdőföldek szabályozása tekintetében**

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 Szabályzatának (HÉSZ) több pontban történt módosításának részletes programjáról szóló 16/2025. (II.20.) határozatát a Kovácsi-erdőföldek – 093/1, 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 hrsz. földrészletek – tekintetében az alábbiakkal egészíti ki.

A Kovácsi-erdőföldek területe Mko-2, Korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe kerüljön besorolásra, a HÉSZ 63. § az alábbi (2) pont szerinti szabályozással.

(2) Az **Mko-2** jelű övezet részletes előírásai:

a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 100 000 m².

b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.

c) Az övezet nem közművesíthető.

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.

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester, főépítész

RENDELETTERVEZET

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

a Kovácsi-erdőföldek, Nagykovácsi külterület 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 helyrajzi számú ingatlanokra elrendelt változtatási tilalomról

[1] Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során indokoltá vált a Budai Tájvédelmi Körzetben fekvő, Kovácsi-erdőföldek természetközeli állapotának megőrzésének biztosítása. A településrendezési elképzelés megvalósíthatósága érdekében, élve a változtatás tilalom elrendelése vonatkozó jogszabályi felhatalmazással, kerül sor jelen önkormányzati rendelet megalkotására.

[2] Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Jelen rendelet hatálya a Nagykovácsi külterület 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.

2. §

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete e rendelet 1. §-ban meghatározott ingatlanokra a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosításának elkészítésének időszakára változtatási tilalmat rendel el.

3. §

Nagykovácsi Nagyközség 1. §-ban meghatározott területére elrendelt változtatási tilalom a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosításának hatályba lépésével egyidejűleg, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével megszűnik.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.