

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 68/2025.

**Tárgy:** Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása során tartott partnerségi-lakossági véleményezés és egyeztetés lezárásáról

**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. június 23.



jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2025. június 23.



polgármester

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2024. áprilisi ülésén 40/2024. (IV. 18.) számú határozatával döntött településrendezési eszközei – a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv – több pontban történő módosításáról. A tervmódosítás elkészítésével Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a – nagykovácsi településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát rendszeresen készítő – HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A Képviselő-testület fenti, 40/2024. (IV. 18.) határozatát később kiegészítve, 56/2024. (V. 16.) ún. együttes határozatában hozta meg döntését a tervmódosításról, a Nagykovácsi út szabályozási szélességének módosításával érintett terület ún. kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a terv tartalmának elfogadásáról. Döntött arról is, hogy a tervmódosítás partnerségi és államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.r. (a továbbiakban: 419/2021. Korm.r.) 68. §-ában nevesített eljárás szabályai szerint, ún. egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni, a 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.

A tervmódosítás egyeztetése számos jogszabálmódosítás miatt még 2024. október 1. előtt megkezdődött az ún. E-Tér (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztetési felületén.

Az Önkormányzat 2024. szeptember 19-én kiküldte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatos megkereső levelét az érintett szervezeteknek.

Az érintett szervezetek a tervmódosítás során nem tartották szükségesnek külön környezeti értékelés készíttetését.

A Képviselő-testület 2025. február 20-án tartott ülésén a 16/2025. (II. 20.) határozatával elfogadta a tervmódosítás részletes programtervét és döntött arról, hogy a programtervben foglalt módosítási feladatokkal elindítja a tervmódosítás partnerségi-lakossági egyeztetését.

Az egyeztetési tervdokumentáció partnerségi-lakossági egyeztetése az országos jogszabályok szerint az E-TÉR egyeztető felületén 2025.05.13-tól 2025.05.22-ig tartott.

Ezzel párhuzamosan a tervdokumentációt a lakosság és a partnerek a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2024. (IV. 22.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően az önkormányzati honlapon, valamint 2025. május 21-én a Nagykovácsi Öregiskola Községi Ház és Könyvtár nagytermében tartott lakossági fórumon is megismerhették és véleményezhették 2025. május 26-ig.

A fentiek szerinti egyeztetések közül az E-TÉR egyeztető felületre, valamint írásban (elektronikus vagy postai úton) nem érkezett vélemény, illetve észrevétel sem a lakosság, sem a partnerek részéről.

A 2025. május 21-én megtartott lakossági fórumon megjelentek észrevételeit és az arra adott főépítészeti és tervezői válaszokat a fórumon készült jegyzőkönyv rögzíti.

A fórumon egy helyi lakostól (H. G. nagykovácsi lakos) elhangzott az az észrevétel, javaslat, amely szerint a Kecskéhát területén lévő, a Növényvédelmi Kutatóval szomszédos (hrsz 5102-től a hrsz 5109-ig) telkek esetében kijelölt, beültetési kötelezettséggel terhelt 15 m-es hátsókerti sávot – annak okán, hogy azon a szakaszon az ingatlanok sem Natura 2000-es, sem egyéb, természetvédelmi szempontból védett területtel nem határosak, csak a Kutató telkével – az ugyanebben a teleksorban fekvő, ugyanilyen adottságú, megosztott önkormányzati telkekhez hasonlóan le lehetne csökkenteni 6 m-re. Ezen észrevételre a főépítészeti válasz a helyszínen az volt, hogy a távolságot a természetvédelmi hatóság írta elő, de a felvetés, javaslat kerüljön be a jegyzőkönyvbe, és a Képviselő-testület megtárgyalja.

Ezen észrevétellel kapcsolatban a tervezői válasz a következő:

A javaslat teljesen új elemként merült fel a HÉSZ-módosítás partnerségi egyeztetési folyamatában, sem a Képviselő-testület által határozattal elfogadott programpontok között, sem a természetvédelmi hatósággal történt előzetes egyeztetés során nem szerepelt, így az elkészült, partnerségi és államigazgatási véleményezésre bocsátott egyeztetési dokumentációban sem kapott helyet. Felvétele a jelenlegi módosítások közé a Képviselő-testület döntésén kívül - annak meghozatalát követően – a természetvédelmi hatósággal lefolytatandó újabb egyeztetési eljárást tenne szükségessé. Ez jelentősen meghosszabbítaná a jelenlegi, több részfeladatában is nagyon szükséges és várt HÉSZ-módosítás elfogadásának folyamatát, időben jelentősen visszavetné annak hatályba lépését.

A felvetés vizsgálat tárgyát képezheti, ezért - valamint a fentiek miatt - a következő HÉSZ módosítás vagy felülvizsgálat új eljárása során a tárgyalandó programpontok közé kerülhet.

A lakossági fórumot követően még 2025.05.23-ig volt lehetősége a partnereknek-lakosságnak véleményt nyilvánítani, észrevételt tenni e-mailen, hivatali kapun, illetve postai úton megküldött vagy személyesen leadott levélben. Észrevétel, javaslat a fórum után már nem érkezett.

A 419/2021. Korm.r. 65.§ szerint „(1) A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az önkormányzati főépítésznek.” valamint „(2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.”

Összességében elmondható, hogy a lakossági fórumon a kecskeháti terület egyes telkeire, azok hátsókerti méretének csökkentésére vonatkozó javaslaton kívül nem hangzott el a tervmódosítással kapcsolatban más olyan, a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozó, ún. kifogást emelő, illetve jogszabályon alapuló

észrevétel, vélemény, amely a tervmódosítás bármely részfeladatát jogszabállyal ellentétesnek ítéli, vagy annak módosítására tesz javaslatot.

Fentiek ismeretében a partnerségi-lakossági egyeztetés, valamint a környezeti értékeléssel kapcsolatos egyeztetési szakasz lezárásra kerülhet a jelen előterjesztés mellékletét képező Képviselő-testületi döntéssel (határozat), amely döntés felhatalmazást ad a polgármesternek az államigazgatási egyeztetés folytatására. Ennek során jelen partnerségi tervdokumentáció a fentiek szerinti észrevétellel kiegészülve kerül államigazgatási egyeztetésre az állami főépítész elé, az E-TÉR egyeztető felületre történő feltöltéssel. Az állami főépítész az egyeztető szervek részére ún. egyeztető tárgyalást hív össze, amelyen a személyesen résztvevő államigazgatási szervek képviselői előtt a főépítész és a tervező személyesen ismerteti a jelenlévőkkel az egyeztetési tervdokumentáció tartalmát. A részt venni nem tudó, de a véleményezésben részt venni kívánó államigazgatási szervek véleményüket írásban is megküldhetik az állami főépítésznek.

Mind az írásban beérkező vélemények, mind a személyesen megjelentek véleményei az egyeztető tárgyaláson megtárgyalásra kerülnek. A tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Amennyiben a véleményezők a tervdokumentáció kiegészítését, javítását kérik, az állami főépítész hiánypótlást írhat elő. Az egyeztető tárgyalást, illetve szükség esetén a hiánypótlást, követően adja ki záróvéleményét az állami főépítész, amely alapján hagyhatja majd jóvá a Képviselő-testület a tervmódosítást.

Felkérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés mellékletét képező határozat elfogadására.

A Képviselő-testület a határozat elfogadásáról egyszerű többséggel dönthet.

Nagykovácsi, 2025. június 23.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### **Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása során tartott partnerségi-lakossági véleményezés és egyeztetés lezárásáról**

- (1) Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosítása c. tervmódosítással kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. r. szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérve, és az abban foglaltak alapján – amely szerint nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán – úgy dönt, hogy a környezeti értékelés elkészíttetése jelen tervmódosítás során nem szükséges.
- (2) Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata a Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosítása c. tervmódosítás egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.r. és a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2024. (IV. 22.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján lefolytatta, ezért Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosítása c. tervmódosítással kapcsolatos partnerségi-lakossági egyeztetést lezárja.
- (3) Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a (2) bekezdés szerinti egyeztetési eljárás során a lakossági fórumon elhangzott véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat elfogadja és felkéri a tervezőt annak beépítésére az államigazgatási egyeztetési tervdokumentációba.
- (4) Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosítása c. tervmódosítás elfogadásához szükséges, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. (TRE módosítás megindításakor hatályos) 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás 68. § (2) bekezdésében foglalt, a tervmódosítás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze Pest Vármegye Állami Főépítészénél az E-TÉR felületen.

**Határidő:** Folyamatos

**Felelős:** polgármester