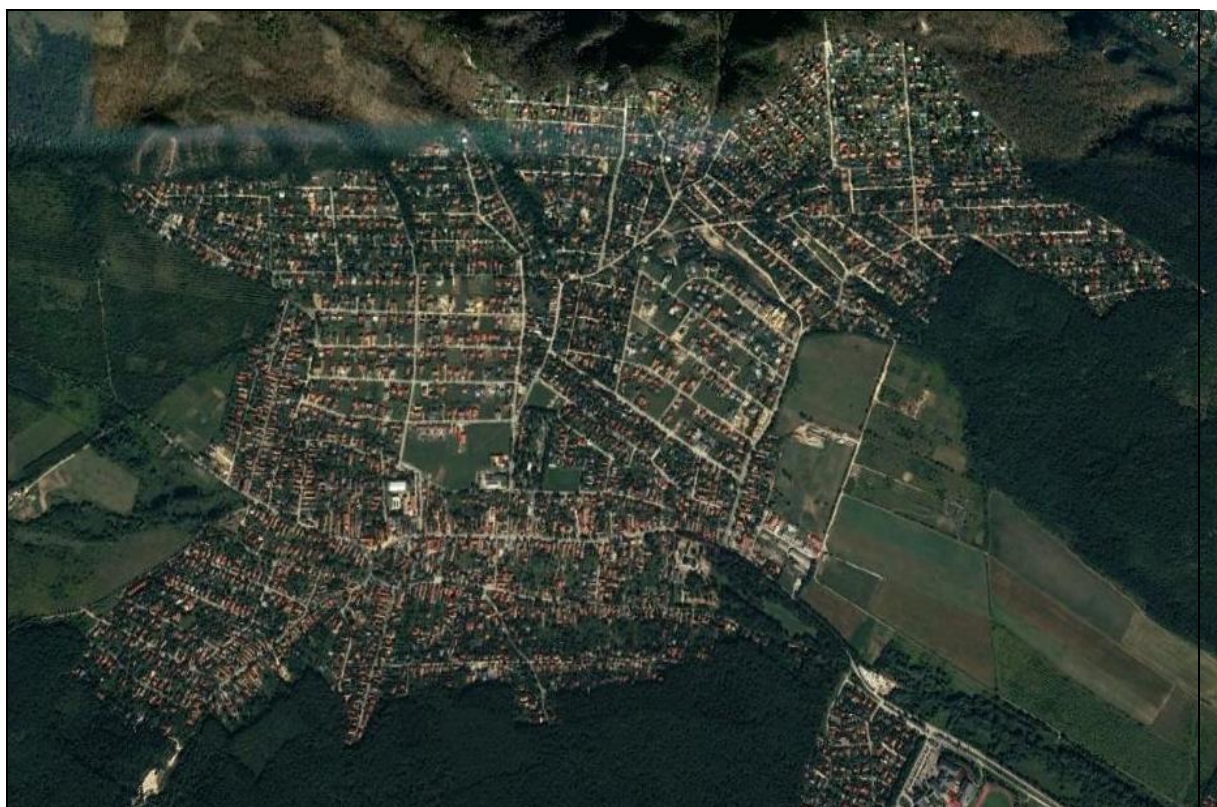




**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012.(XI.8.) KORMÁNYRENDELET 42/A.§ ELJÁRÁS
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HÉSZ MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSBAN



2018 JANUÁR

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra <i>Sass Petra</i>	szerkesztő, rajzoló

**Jelen termódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása
(nem felülvizsgálat)!**

**Azaz jelen termódosítás a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án
hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!**



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 18/2018

314/2012.(XI.8.) korm.r. 42/A.§ állami főépítészeti eljárás szerint – partnerségi egyeztetése

2018. január hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS	5
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA.....	6

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

A hatályos településrendezési tervek/eszközök (TSZT és SZT tervlap) kivonatait lásd szövegközi ábraként!

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

módosítással érintett Szabályozási tervek – érintett területeinek kivonatai

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának megbízásából Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) kisebb módosítása állami főépítési eljárásban c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti (Tervszám: 18/2018).

A tervmódosítást az Önkormányzat a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 42/A.§ szerinti ún. állami főépítési eljárás keretében véleményezteteti az állami főépítésszel, valamint Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 5/2017. (III. 27.) Önkormányzati rendelete szerinti Partnerekkel.

Nagykovácsi Nagyközség hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Konceptió - 32/2015. (III.19.) határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 25/2004(III.04.) Kt. határozat és módosításai,
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata -19/2009.(IX.01.) Kt. sz. rendelet és módosításai.

Nagykovácsi Településrendezési eszközei felülvizsgálatának programjából kiemelésre kerülnek azok a prioritást élvező kisebb HÉSz módosítási részfeladatok, amelyek tervmódosítási léptékük egyszerűségüknél fogva a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42/A.§ szerinti ún. állami főépítési eljárás szerint egyeztetethetők, ezek képezik jelen tervmódosítás részfeladatait.

314/2012. Korm.rend. 32.§(6a) bek. szerint állami főépítési eljárásban az alábbiak egyeztetethetők:

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik,
- b) **elírás javítása**, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása **érdekében történik;**
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott **szabályozási elem pontosítása** érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - ca) szabályozási vonal **kialakult állapotnak megfelelő módosítása**, vagy **szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása**, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a **megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter**, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - cc) **építési hely**, építési határvonal vagy építési vonal **módosítása;**
- d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az **építési helyet meghatározó előírás** módosítása; vagy
- e) **a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.**

Tehát jelen - Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata - tervmódosítás fenti b)-e) pontok értelmében történik, azaz a módosítás során csupán néhány előírást, illetve Szabályozási rajzi elemet érintő módosítás történik, amely nem tartalmaz az építési övezetek fő jellegét vagy nagyságrendjét érintő változást, ezért nem igényel alátámasztó szakági munkarészt.

A tervezési munka egyeztetésének elvét Györgyi Zoltán önkormányzati főépítész és Horváth Adrienne vezető településtervező 2017. november 22-én leegyeztette a Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítészével Váradi Tiborral. E megbeszélés alapján jelen tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42/A.§ szerinti ún. állami főépítési eljárás keretében történik.

Az egyeztetés menete - a 314/2012.Korm.rend. 42/A §. szerint:

Az állami főépítési eljárás egyeztetésének első lépéseként le kell folytatni a tervmódosítás Nagykovácsi Nagyközség Partnerségi rendelete szerinti Partnerségi egyeztetését. A Partnerségi egyeztetésre a településrendezési eszköz módosításának tervezete kerül.

A partnerségi egyeztetést követően kerül a tervanyag az állami főépítész elé, aki megadja végső záróvéleményét, amely alapján az önkormányzat Képviselő-testülete a tervmódosítást jóváhagyja. Lásd az alábbi kivonatot!

314/2012.Korm.rend. 42/A §. (1) bek. – kivonat:

30/A. Az állami főépítési eljárás

42/A. § (1) Az állami főépítési eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel – a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal –, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Fentiek értelmében jelen – ún. állami főépítési - eljárásban a jogszabály nem ír elő lakossági fórumot!

Jelen tervdokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült!

II. A TERVEZÉSI TERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

1.feladat: HÉSZ rendelet előírásának módosítása – a 10.§ (9) és (15) összhangba hozása

Tervezési feladat: A HÉSZ 10.§ (15) a telkek beépítésének feltételeként a 10 m-nél nagyobb telekszélességet írja elő. Ez az előírás az Ófaluban (Településképi szempontból kiemelt falurész!) 10 db, rossz állagú épülettel beépített telket megakadályoz az újbóli beépíthetőségben, mivel ezek esetében telekösszevonási, telekterület, telekszélesség növelési lehetőség nincs, és ezért a telekszélesség nem növelhető. E telkeken rossz műszaki állapotú épületek állnak, amelyeket inkább bontani szükséges, mint felújítani, mert zömmel vályogházak. Viszont az épületek elbontása után e telkeket nem lehet a jelenlegi előírás miatt beépíteni.

Ugyanakkor a HÉSZ 10.§ (9) bekezdés lehetővé tenné ezen „a már kialakult tömbökben található” telkek értelemszerű beépítését – mert eltérést enged a telekmérettől – amennyiben ezen előírás nem csak „az építési övezetben előírt”-ra vonatkoztatva, hanem „a HÉSZ előírásaira” vonatkozóan lenne megfogalmazva. A jogalkotói szándék a két bekezdésnél azonos volt – azaz a meglévő tömbök, meglévő telkei is lehessenek beépíthetők -, mégis a kismértékben, de eltérően megfogalmazott szövegezés épp azokat az ingatlanokat lehetetleníti el beépíthetőségben, amelyekre tervezetten meg lettek fogalmazva. A hatályos (9) és (15) bekezdés előírásai nem kerültek megfelelően átgondolásra, és nem egymással összhangban fogalmazódtak meg. A (9) bekezdés hiába rögzíti a meglévő állapotot, mint kivételt, amíg a (15) bekezdés nem, ezáltal az érintett telkek nem beépíthetők.

Megjegyzendő mindemellett az is, hogy miután az érintett telkek -10 db - a település „Ófalu” településképi szempontból kiemelt településrészén fekszenek, így amennyiben a rossz műszaki állapotú épületek elbontását követően foghíjként maradnak fenn, a településképi jelentős negatív, zavaró hatást jelentenének, amely sohasem volt cél. Fentiekén kívül a megfogalmazásuk idején – 2005 - e területek még helyi értékvédelem alatt álltak, ahol a telekszerkezet is védelem alatt állt, azaz meglévő, megtartandó! telkekre vonatkozóan kellett volna megfogalmazni a beépíthetőségüket! Azaz a szövegezésben elírás történt, jelen módosítással pontosítás történik, amellyel megteremtődik az összhang a településképi rendelet elvét képviselő jogalkotói szándék szerint.

Kivonat HÉSZ 15.§ (9) és (15) bekezdései:

- (9) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben **eltérhetnek az építési övezet előírt telekméreteitől**, meglévő beépítésre szánt területeken **az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők**.
- (15) Telkek beépítésének feltétele – az építési övezet előírásai mellett – a **10,0 m minimális telekszélesség megléte**.

A HÉSZ rendelet előírásának módosítása: a HÉSZ 10.§ (15) bek. nem szögezi le, hogy telekalakításra, illetve beépítés nélküli telekre vonatkozik. A megoldást az hozhatja, ha a (15) bekezdéssel a (9) bekezdés összhangba kerül.

Jelen módosítás keretében a pontosítás az alábbi:

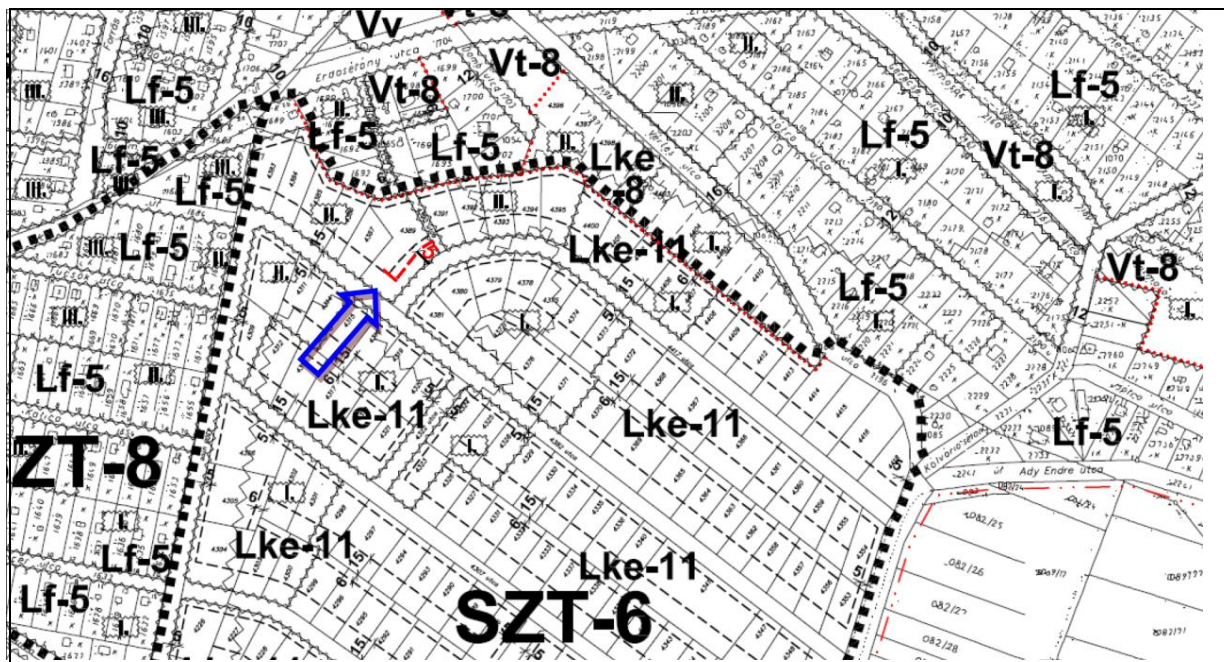
- (9) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az építési övezetre vagy a (15) bekezdésben előírt telekméretektől, beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők.

2.feladat: Kálvária kert - SZT-6 Szabályozási terven a 4388 hrsz saroktelek egyik előkertje 15 m-ről 5 m-re módosul

Tervezési feladat: a 4388 hrsz saroktelek egyik előkertje 15 m-ről 5 m-re módosul.

Termódosítás: az SZT-6 Szabályozási tervlap tartalmazza az előkertek feltüntetését az adott telek környezetére vonatkozóan. Az érintett telket, mivel az saroktelek, kétszeresen érinti a 15 m-es előkert, amely ellehetleníti a beépíthetőségét. Ennek értelmében a Szent Lóránt u. (azaz a 4417 hrsz út) felőli, keleti előkert 15 m-ről 5 m-re kerül módosításra a Szabályozási tervlapon.

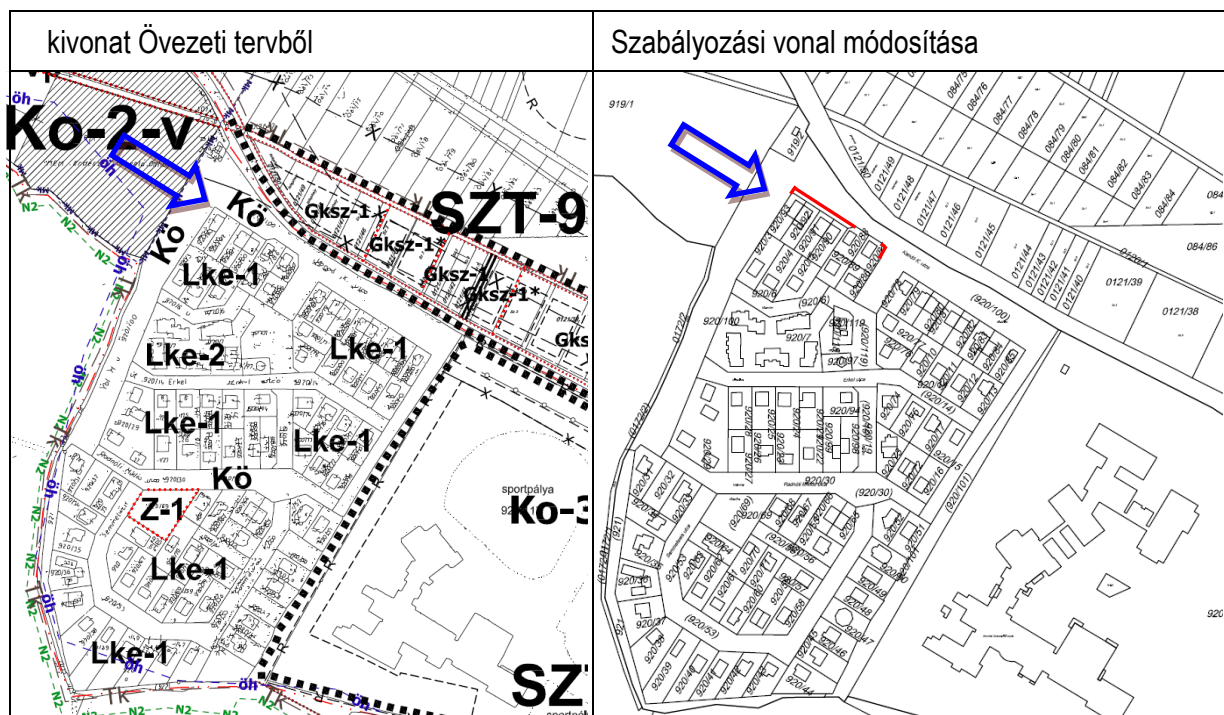
Rajzi munkarész: a terület az SZT-6 szabályozási tervlap része, ezért a jóváhagyást követően a jóváhagyott tervlap az SZT-6/M lesz.



3.feladat: Sebestyén domb Eötvös u. telekhatár rendezés meglévő kerítésvonalra

Tervezési feladat: a 920/87,88,90-93 hrsz telkek jogi közterületi határa a meglévő kerítésvonalra kerül, a szomszédos telkek közterületi határához illeszkedve.

Termódosítás: a közterületi telekhatár a kb. 3 évtizede kiépült kerítésvonalra kerül. E határrendezés lehetséges, mert megfelel a 314/2012.Korm.rend. jelen egyeztetési eljárás keretében történő módosítás azon feltételének, hogy a telekhatárrendezés a kialakult állapotnak megfelelően történik, valamint a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 m széles. Megjegyzendő, hogy a kerítésvonalnak megfelelő telekrendezés illeszkedik a csatlakozó utcavonalhoz, a jogi állapot szerinti telekhatár „ugratás” nem indokolt, sőt településképi szempontból zavaró lenne. Miután a 3 évtizedes használat szerint csak a jogi állapot rendeződik, a valóságos telekhasználat a tervezett szabályozási vonalon van, azért e módosítás településtervezési és szakági szempontból irreleváns.



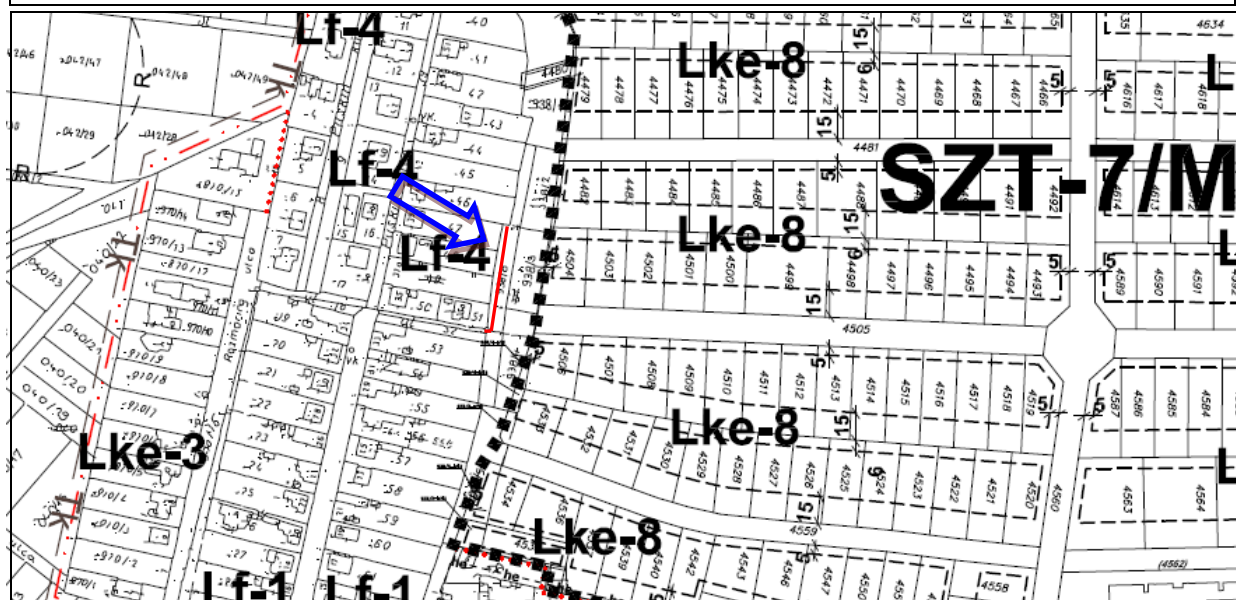
4.feladat: Lombos utca és Széna utca találkozásánál fekvő 48 és 51 hrsz telkek telekhatár rendezés meglévő kerítésvonalra, a szomszédos 47/2 hrsz telekhez igazítva

Tervezési feladat: a 48 és 51 hrsz telkek jogi közterületi határa a meglévő kerítésvonalra kerül, a szomszédos 47/2, telek közterületi határához illeszkedve.

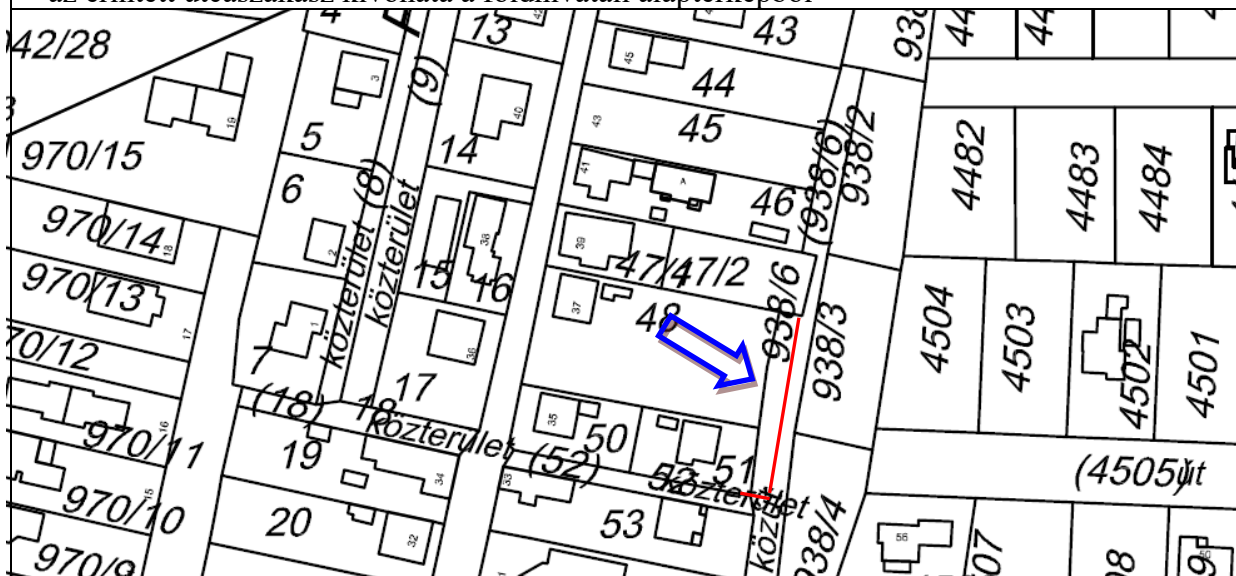
Tervmódosítás: a 48 és 51 hrsz közterületi telekhatárának jogi vonala nem illeszkedik a tőlük északra fekvő, határos 47/2 hrsz jogi telekvonalához. Ennek következtében a jogi telekhatár „ugrál” a közterület mentén, amely sem településképi, sem utcaszélesség, sem műszaki okból, sem terepviszonyból nem indokolt. A határoló közterület (Lombos utca) szélessége 28,5 m jelen módosítást követően 22 m lesz.

A jelen egyeztetési eljárás keretében történő módosítás azon feltételének, hogy a telekhatárrendezés a kialakult állapotnak megfelelően történik, valamint a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 m széles. Megjegyzendő, hogy a kerítésvonalnak megfelelő telekrendezés illeszkedik a csatlakozó utcavonalhoz megfelel. Mindez ezen felül jelen módosítás a rendezett kerítésvonal településképi szempontból is indokolt.

kivonat Övezeti tervből és a szabályozási vonal módosítása



az érintett utcaszakasz kivonata a földhivatali alaptérképből





HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012.(XI.8.) KORMÁNYRENDELET 42/A.§ ELJÁRÁS
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HÉSZ MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSBAN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSITERVMÓDOSÍTÁS

2018 JANUÁR

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (.....) önkormányzati rendelete¹

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2009. (IX.01.) Kt. sz. rendelet módosításáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 28.§ (1), 42/A.§-ban foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével, Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (Továbbiakban: HÉSz) jóváhagyásáról szóló 19/2009. (IX.01.) Kt. sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

1. § A HÉSz 10.§ (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(9) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az építési övezetre vagy a (15) bekezdésben előírt telekméretektől, beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők.”

2.§ A HÉSz 5. sz. mellékletét képező táblázat helyébe az alábbi táblázat lép.

„5. sz. melléklet

A RENDELET MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ TERVEK

Ö/A-2009/M	Nagykovácsi Övezeti terv módosítása
Ö/B-2009	Nagykovácsi Övezeti terv

”

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

3.§ A HÉSZ 6. sz. mellékletét képező táblázat helyébe az alábbi táblázat lép.

„6. sz. melléklet

A RENDELET MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEK

Rajkszám	Terület megnevezései	Méretarány
SZT-1/M	Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási termódosítás	M=1 : 3 000
SZT-2	Zsíroshegyalja, Nagyszénásalja Kálváriadomb lakóterületek - 933-935, 1001/1-1001/5, 1002-1606, 1690-2625, 4396-4399, 4404-4405, 4410-4411, 4660-4682 hrsz területek Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-3/M2	Nagykovácsi Nagyközség HÉSZ módosítás a Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola 920/117 hrsz területe és a 0126/1 hrsz földút közötti területre	M=1 : 4 500
SZT-4	Nagykovácsi Sport- és wellness szálloda projekt terület - 4800, 4801, 4802/1/2 hrsz Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-5	„Kecskehát” terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-6/M	Nagykovácsi Kálváriakert - 4225 - 4418 hrsz terület Szabályozási termódosítás	M=1 : 2 000
SZT-7/M	Nagykovácsi Nagyszénás kert melletti terület Szabályozási termódosítása	M=1:2 000
SZT-8	Nagykovácsi Bánya utcai terület 1608-1689 hrsz Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-9	Nagykovácsi Főút melletti gazdasági terület Szabályozási terve	M=1:2 000

4. § Záró Rendelkezések

- (1) Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2009.(IX.01.) Kt.sz. rendeletének 5. számú mellékletét képező Ö/A-2009 Övezeti termódosítás és a 6. számú mellékletét képező SZT-6 Szabályozási terve.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Nagykovácsi, 2018.

.....
 Kiszelné Mohos Katalin
 polgármester

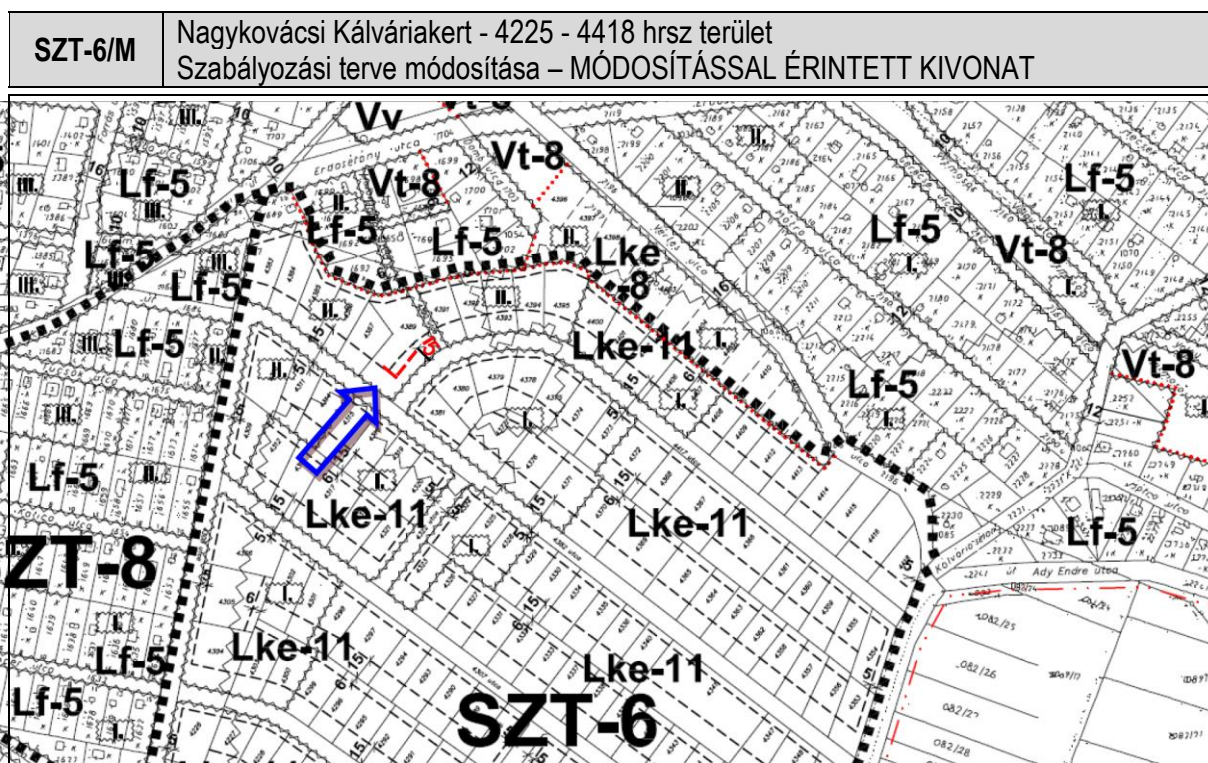
.....
 Papp István
 jegyző

Mellékletek a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez

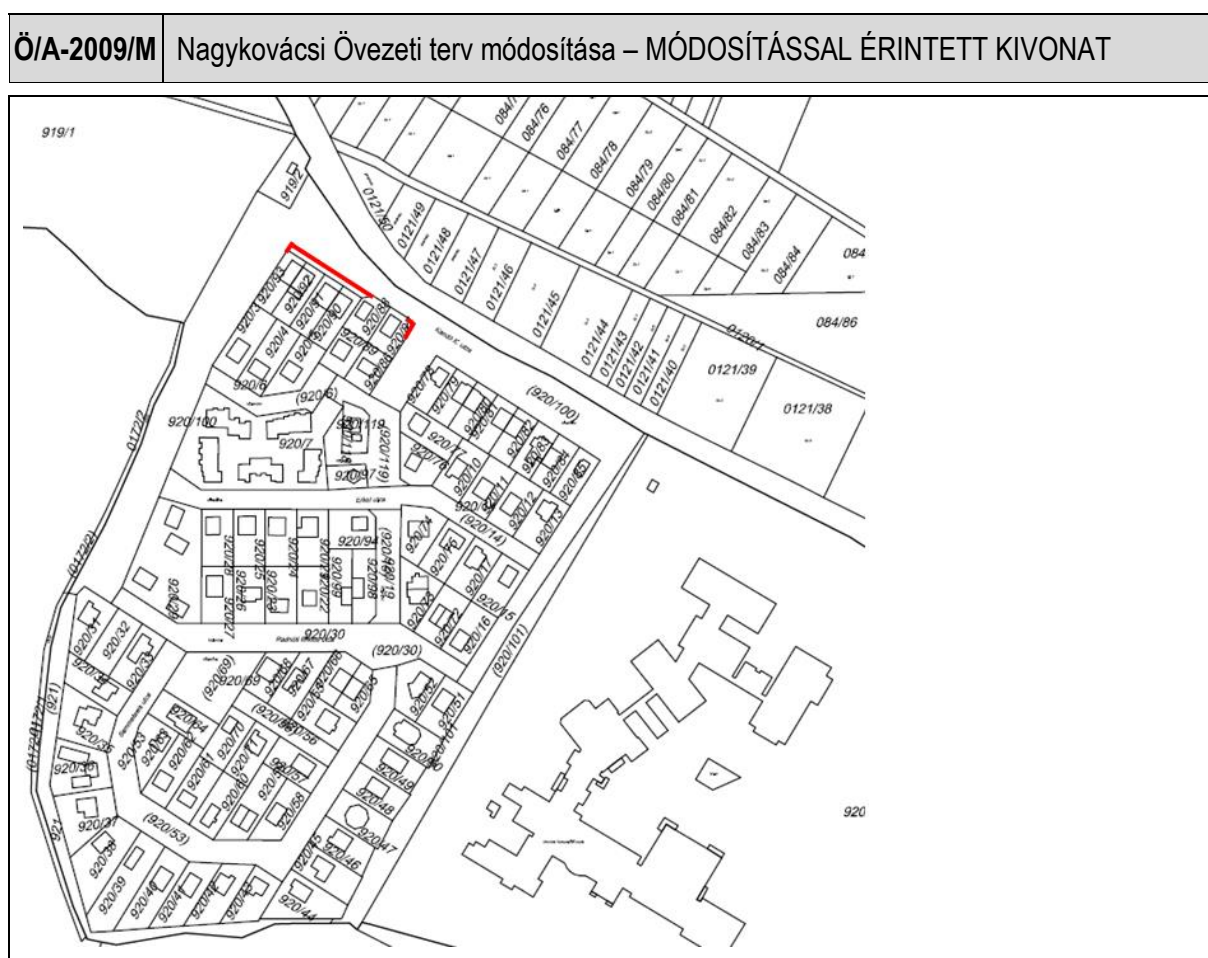
Rajkszám	Rajz megnevezése
SZT-6/M	Nagykovácsi Kálváriakert - 4225 - 4418 hrsz terület Szabályozási terve

Ö/A-2009/M	Nagykovácsi Övezeti termódosítása
-------------------	-----------------------------------

1.Melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez



2.Mellékletek a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez



Ö/A-2009/M Nagykovácsi Övezeti terv módosítása – MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT KIVONAT

