**ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP**

**E-szám: 140/2017.**

**Tárgy:** **Elvi döntések Nagykovácsi Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának folyamatban lévő módosítása tárgyában**

**Előterjesztő neve:** Kiszelné Mohos Katalinpolgármester

**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, 2017. december 6.**

**jegyző**

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

**Nagykovácsi, 2017. december 6.**

**polgármester**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Amint az Önök által is ismert, folyamatban van Településrendezési eszközeinknek – Településszerkezeti Terv (TSzT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) – átfogó felülvizsgálata és a hatályos felsőbb jogszabályokkal történő összhangba hozása, hiszen ennek jogszabályban – 314/2012(XI.8.) Korm. rendelet – rögzített határideje 2018. december 31. Az immáron több éve folyamatban lévő munka még a programalkotási fázisban van, hiszen a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény 2016. júliusi hatályba lépését követően a települések elsődleges, és szoros határidőhöz kötött feladata a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK), illetve a Településképi Rendelet (TKR) megalkotása volt, széles körű társadalmasítás mellett. Nagykovácsiban a TAK-ot, sikeres lakossági együttműködéssel, a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárságának elismerését kiérdemelve, a Képviselő-testület 111/2017.(IX.21.) sz. határozatával fogadta el, a TKR pedig, az egyeztetési folyamatok lezárultával – jelen ülésen kerül megalkotásra.

Az előzetes egyeztetéseken megfogalmazódott, hogy a hatékony munkát elősegítve célszerű lenne a módosítás fő irányait, ismérveit programalkotásképpen meghatározni.

Nagykovácsi fejlődésének legnagyobb problémáját, a 2000-es évek elején lezajlott lakóterületi belterületbe vonások következtében fellépő népességi és forgalomnövekedés jelenti. Ezt a negatív tendenciát csak fokozza – az elhelyezhető alacsony lakásszám miatt – az un. osztatlan közös tulajdonú lakások létesítésének gyakorlata. Sajnálatosan ez ellen építési szabályozási eszközökkel nem nagyon tudunk élni, ugyanakkor a legutóbbi ülésen az adórendelet módosításával, a kedvezmények megvonásával az ilyen jellegű ingatlanhasználatot korlátozni tudjuk. Hasonló jellegű korlátozást jelent a házszámozással kapcsolatos előírások pontosítása, amely szintén a legutóbbi ülésen történt.

Mindezek alapján fogalmazódott meg az az igény, hogy a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításához, a főbb önkormányzati elképzelések határozati szinten is rögzítésre kerüljenek az alábbi témákban.

* Nagykovácsi közigazgatási területén a jelenlegi TSzT-ben rögzített határokon kívül beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
* A jelenleg gazdasági, illetve különleges területfelhasználású területek lakó területfelhasználásra nem módosíthatók.
* A HÉSz-ben az ingatlanokon kialakítható lakásszám pontosításra kerül úgy, hogy az építési övezetben meghatározott minimális nagyságnál kisebb, meglévő építési telkeken csak egy lakást lehet létesíteni.

Nagykovácsi még be nem épült kertvárosias területe az un. „Kecskehát”, ahol a HÉSz SzT-6 szabályozási tervi melléklete alapján Lke-9 és Lke-11 övezetek kerültek kialakításra. (<http://www.nagykovacsi.hu/upload/Dokumentumok/Letoltheto%20dokumentumok/SZT-5.pdf>) Jelenleg ezekben az övezetekben is telkenként 2 lakás létesíthető, de a fent részletezettek szerint indokolt lenne – hasonlóan a Zsíroshegyalja és Nagyszénásalja egykori zártkerti területekhez – hogy ingatlanonként, annak méretétől függetlenül csak egy lakás épülhessen.

* Nagykovácsi un. „Kecskehát” területén (HÉSz SzT-5 melléklet) lévő kertvárosias övezetekben (Lke-9, Lke-10) telkenként – annak méretétől függetlenül – csak egy lakás létesíthető.

A jelen előterjesztésben szereplő határozati javaslat szerinti Képviselő-testületi döntést követőn, a TSzT és HÉSz módosításának tervezete a határozatban megfogalmazottak alapján készül el, és kerül véleményezésre a kormányrendeletben és a partnerségi rendeletünkben meghatározottak szerint. A döntéshez egyszerű többség szükséges.

Nagykovácsi, 2017. december 6.

Kiszelné Mohos Katalin

polgármester

**Határozati javaslat**

**Tárgy: Elvi döntések Nagykovácsi Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának folyamatban lévő módosítása tárgyában.**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítása során, az alábbi elvek érvényesüljenek, illetve az ún. véleményezési dokumentációkban az alábbi módosítások kerüljenek átvezetésre:

* Nagykovácsi közigazgatási területén a jelenlegi TSzT-ben rögzített határokon kívül beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
* A jelenleg gazdasági, illetve különleges területfelhasználású területek lakó területfelhasználásra nem módosíthatók.
* A HÉSz-ben az ingatlanokon kialakítható lakásszám pontosításra kerül úgy, hogy az építési övezetben meghatározott minimális nagyságnál kisebb, meglévő építési telkeken csak egy lakást lehet létesíteni.
* Nagykovácsi ún. „Kecskehát” területén (HÉSz SzT-5 melléklet) lévő kertvárosias övezetekben (Lke-9, Lke-10) telkenként – annak méretétől függetlenül – csak egy lakás létesíthető.

Felhatalmazza a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester, jegyző