



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. október 30-án tartandó rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a HÉSZ VI. számú módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára – területrendezési hatósági eljárás indítása

Előterjesztő: Gulyás Tamás István polgármester

Előterjesztés előkészítője: Marsalné Kovács Judit főépítész
Müller Gabriella műszaki csoportvezető

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Giba Zoltán

Melléletek: tervdokumentáció y területrendezés hatósági eljáráshoz

Előterjesztést előzetesen tárgyalja: -

Településfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. január 30-i ülésén döntött a településrendezési eszközök módosításáról a módosítás VI. csomagban.

A módosítás során új beépítésre szánt területek is kijelölésre kerülnek, mely folyamatot többek között *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény is szabályozza*. A törvény harmadik része tartalmazza a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét (továbbiakban: agglomerációs törvény), melynek hatálya alá esik Nagytarcsa Község is. Az agglomerációs törvény értelmében új beépítésre szánt terület ott jelölhető ki, ahol a törvény települési térséget jelöl ki.

A tervezett módosítások közül a Szilas-patak mentén, a Széchenyi utca beépített tömbje mögött 1369-1371 hrsz-ú ingatlanokon kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területet (un. Morva-féle terület) az agglomerációs törvény mezőgazdasági térségbe sorolja, így a törvényi előírások nem biztosíthatók. *A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Rendelet) alapján kérelemre a kormányhivatal állami főépítésze hatósági határozatban hozzájárul ezen területek átsorolásához. Jelen esetben a Rendelet 1.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti területcsere engedélyezése szükséges. Eszerint a község hatályos szerkezeti tervén már beépítésre szánt területként kijelölt (de a szabályozási terven még nem szereplő) területek szükséges része kerül áthelyezésre a Szilas-patak mentére. Vagyis egyes területeken visszalép az önkormányzat a tervezett fejlesztéstől, hogy más területen a fejlesztés végrehajtható legyen. A területcsere kizárólag távlati fejlesztési területeket érint, melyek konkrét építési joggal nem rendelkeznek, így az ingatlanok tulajdonosait kár nem éri.

A területrendezési hatósági eljárás megindításához szükséges dokumentáció elkészült, azt a képviselő-testület részére előzetes támogatásra bemutatásra kerül *(1. melléklet)*. Az anyagban nyomon követhető a kicserélendő területek felsorolása is.

Támogató döntés esetén a dokumentációt a tervezők véglegesítik, és ezt követően kérelmezhető a hatósági engedély. A területrendezési hatósági engedély a szabályozási terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos. Az engedély birtokában folytatható csak a terület átsorolása, a településrendezési eszközök módosításával.

A Morva-féle terület esetén a jelenlegi mezőgazdasági övezet változna át lakóövezetté, előzetes támogatásra ez a javaslat került a képviselő-testület elé. Szakmailag indokolt viszont egy vegyes övezet (lakó- és településközpont vegyes építési övezet) kijelölése, ahol kisebb kereskedelmi egységek, szolgáltató létesítmények és alapfokú ellátást is biztosító épületek is elhelyezhetők lennének. A terület távol esik a község központjától, környezetében sincs olyan terület, ahol ilyen funkciók elhelyezhetők. A vegyes építési övezetben is lehetőség van a rendeltetési egységek számának korlátozására, hogy az egy telek egy lakás koncepció érvényesüljön.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat alapján hozza meg döntését.

Nagytarcsa, 2023. október 24.

Gulyás Tamás István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

.../2023. (X....) Képviselő-testületi határozat:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja a 1369, 1370, 1371 és 09/1 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolását Vt jelű településközpont vegyes területté,
2. támogatja az 1. pont alatti ingatlanok esetén az új beépítésre szánt terület kijelölése érdekében a területrendezési hatósági engedély beszerzését az elkészült dokumentáció alapján,
3. felhatalmazza a polgármestert területcserére vonatkozó hatósági engedély iránti kérelem benyújtására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023.november 30.