



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. március 6-án tartandó ülésére

Tárgy: Előterjesztés a HÉSZ, SZT felülvizsgálatával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Jurics Jolán képviselő

Előterjesztés előkészítője: Marsalné Kovács Judit főépítész
Müller Gabriella műszaki csoportvezető

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: Dr. Kuji Eszter jogi referens

Melléletek: -

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagytarcsa Község Önkormányzata 13/2023. (I.30.) számú határozatában úgy határozott, hogy megkezdi Nagytarcsa község hatályos településrendezési eszközeinek a módosítását a 1381-1384, 1369-1371, 066/83, 824, 1301, 086/37-086/38 és 086/10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan. A 15/2023. (I.30.) számú határozat szerint az előbbi ingatlanokat érintő településrendezési eszközök államigazgatási egyeztetését egyszerűsített eljárással kívánja lefolytatni.

Ezen munkára vonatkozóan ajánlat került bekérésre a PESTTERV Kft.-től, akik a település korábbi és jelenleg hatályos szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását végezték/végzik.

Az ajánlatban a tervező az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT) is tartalmazó 2018. évi CXXXIX. törvény lehetőséget ad új beépítésre szánt területek kijelölésére a települési térség 2%-nak megfelelő területnagyságig. Ez Nagytarcsa esetében kb. 10 hektárnak megfelelő terület. Ezen felül Nagytarcsának további kb. 100 hektár felhasználható és átcserelehető település térség területe van. A 2%-os kvóta rugalmasan felhasználható, többlet tervezési költségek nélküli „területnagyság”. Ha az önkormányzatoknak van választási lehetősége, akkor ezt a kvótát többnyire saját önkormányzati fejlesztéseknél használják fel, ahol pl. intézményfejlesztés és pályázatokhoz szükséges tervezésnél ezzel pénzt és időt takaríthatnak meg. Ez a kvóta jelenleg az új BATrT törvény elfogadásáig felhasználható fel. Mivel még el sem indult az új BATrT tervezése, így még minimum 4-5 évig, vagyis a következő önkormányzati ciklusra is ez a kvóta áll rendelkezésre. Ha az önkormányzat részben, vagy egészében felhasználja, elfogyhat e rugalmasan felhasználható területnagysága.

A magánérdekű fejlesztésekhez -, ha az önkormányzatnak van lehetősége -, célszerű települési térség cserét felhasználni (települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.) Ez a magán befektetőnek kevés többlet költséggel jár, de a területének felértékelődéséért ez megéri. Ha az önkormányzat átadja a kvóta felhasználás lehetőségét, akkor majd egy esetleges későbbi önkormányzati érdekű tervezésnél ő fizet többlet közpénzből a területcserére. Már ha lesz lehetősége területcserére, ugyanis a jelenleg előkészítés alatt álló építési törvény módosítás következtében jelentős szigorításokat várhatók. Mivel az agglomeráció területén az országosnál is nagyobb szigorításokat terveznek, lehet teljesen elveszik a BATrT területcsere lehetőségét. Ha ez bekövetkezne, még azelőtt célszerű a területcseréből felhasználni és a 2%-os kvótát meghagyni, mert utána már lehet, csak ez a mozgástér marad. Fontos emellett kiemelni, hogy a THV területcserének van egy jelentős előnye is a 2%-os kvótával szemben, elsősorban a lakóterület fejlesztő beruházók számára. Általában az új lakóterület kijelölésnek megvan a kockázata, hogy elutasítják, igaz ez Nagytarcsa esetében is, ahol vannak még fel nem használt lakóterület kijelölések. Földhivatali oldalról az átlagosnál jobb minőségű mezőgazdasági területek felhasználása biztosan elutasításra kerül, de még az átlagosnál gyengébb területek is erre a sorsra juthatnak a fel nem használt lakóterületek miatt. Vagyis nem elhanyagolható az elutasítás kockázata.

A települési térség 2 %-os kvóta terhére történő kijelölésnél (mivel új mezőgazdasági terület felhasználására adnak engedélyt) ez a jellemző földhivatali megközelítés. Ellenben THV

(területi hatásvizsgálat) települési térség cserénél lehetőség van még jobb minőségű mezőgazdasági területeket csereként visszatorlaszolni, és volt már rá Nagytarcsán is példa, hogy még jobb minőségű mezőgazdasági területekért cserébe átengedtek nem csak gyengébb, de átlagosnál jobb minőségű mezőgazdasági területeket is, amit egyébként csere nélkül nem engedhettek volna át. Mindezen szempontok figyelembevételével javasoljuk a területcserére irányuló térségi területfelhasználási engedély kérelem (THV) készítésével együtt indítani a településrendezési terv módosítást. Mindkettőnek folyhat párhuzamosan az egyeztetése, de a THV-nak előbb kell befejeződnie. Abban az esetben, ha az önkormányzat az előbbi tájékoztatás alapján indokoltnak tartja, igényli a THV területcserés megoldást, akkor a területcserével érintett területekre vonatkozóan a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendeletnek megfelelő tartalommal területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat elkészítésére is sor kerül.

76/2009. (IV.08.) Korm. rend, 2. §

A területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat. (THV)

2. § (1) A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat készítésének célja a területrendezési javaslatok és döntések várható környezeti, társadalmi és gazdasági hatásainak, illetve következményeinek feltárása.

(2) Területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat csak a területrendezési tervezési jogosultságról és a területrendezési tervezési tevékenység felügyeletét ellátó hatóság kijelöléséről szóló kormányrendeletben meghatározott területrendezési tervezési tevékenység folytatására jogosult személy irányításával készíthető el.*

(3) Az 1. § (1) bekezdés c)-f) pontjában foglalt területrendezési hatósági eljárások tárgyát képező tevékenységekre vonatkozóan az e rendeletben meghatározott területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot kell készíteni.*

(4) A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat során a beillesztésre, a beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére, az országos jelentőségű elem beillesztésére, valamint a területcserére vonatkozó javaslat terület-, illetve településrendezési kihatásait össze kell vetni a hatályos területrendezési tervvel.*

(5) A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat tartalmi követelményeit az 1. számú melléklet tartalmazza.

(6) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti előzetes vizsgálatot lezáró határozat szerint elkészített környezeti hatástanulmány az 1. számú melléklet II. b) pontjában meghatározott környezeti és környezet-egészségügyi szempontú elemzésnek minősül.

E munkarész elkészítésének díja a rendezési tervezési díjon felül további 2.950.000,- + 27% ÁFA, az elkészítés, és a hatósági egyeztetés összesített időigénye nagyjából 3 hónap, ami kisebb-nagyobb mértékben részben a rendezési tervezéssel átfedésben is folyhat.

Az egyszerű eljárásban lefolytatandó HÉSZ, SZT módosítására a PESTTERV Kft.-től megérkezett az árajánlat, melyet csatolok az előterjesztéshez.

A tervezett módosítások költségeit a kérelmezők viselik, melyeket az érintett területek nagyságának arányában tervezünk szétosztani.

A tervezési szerződést Nagytarcsa Önkormányzata akkor rendeli meg, amikor az érintett ingatlan tulajdonosok a településrendezési szerződéseket aláírták és a rájuk eső tervezési költségeket az önkormányzat részére megfizették.

A településrendezési szerződésekben minden érintettnek az alábbiakat kell vállalnia a szabályozással érintett területeken:

- az érintett ingatlanok tulajdonosai vállalják a településrendezési eszközök módosításának költségeit
- az érintett ingatlanok ivóvíz-, szennyvízelvezetés hálózatának megépítése vízjogi létesítési engedély alapján
- vízjogi üzemeltetési engedély megszerzése az érintett közművekre
- az érintett ingatlanok elektromos ellátása létesítési engedély alapján
- az érintett ingatlanok megközelítését szolgáló közutak útépítési engedély alapján szilárd burkolattal történő ellátása és a hozzá tartozó felszíni csapadékvízvezető rendszer kiépítése
- az érintett ingatlanok megközelítését szolgáló közutak mellett közvilágítás kiépítése
- az előbbi pontokban foglalt kötelezettségek végrehajtásáig az érintett ingatlanokra vonatkozó elidegenítési tilalom bejegyzése

-
Nagytarcsa, 2023. 02. 12.

Jurics Jolán
képviselő

1. Határozati javaslat

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2023.(.....) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 13/2023. (I.30.) számú határozatával megkezdett településrendezési eszközök módosítása során a területcserére irányuló térségi területfelhasználási engedély kérelem (THV) készítésével együtt indítja a településrendezési terv módosítását.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. Határozati javaslat

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2023.(.....) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 13/2023. (I.30.) számú határozatával megkezdett településrendezési eszközök módosításához az érintett ingatlan tulajdonosokkal településrendezési szerződést köt, melyben az alábbi kötelezettségeket kell vállalnia a módosítást kérelmező tulajdonosoknak:

- vállalják a településrendezési eszközök módosításának költségeit
- az érintett ingatlanok ivóvíz-, szennyvízelvezetés hálózatának megépítése vízjogi létesítési engedély alapján
- vízjogi üzemeltetési engedély megszerzése az érintett közművekre
- az érintett ingatlanok elektromos ellátása létesítési engedély alapján
- az érintett ingatlanok megközelítését szolgáló közutak utépítési engedély alapján szilárd burkolattal történő ellátása és a hozzá tartozó felszíni csapadékvízvezető rendszer kiépítése
- az érintett ingatlanok megközelítését szolgáló közutak mellett közvilágítás kiépítése
- az előbbi pontokban foglalt kötelezettségek végrehajtásáig az érintett ingatlanokra vonatkozó elidegenítési tilalom bejegyzése

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződések megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

3. Határozati javaslat

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2023.(.....) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 13/2023. (I.30.) számú határozatával megkezdett településrendezési eszközök módosítása során a PESTTERV KFT.-vel a tervezési szerződés akkor kerül aláírásra, ha az érintett ingatlan tulajdonosokkal az önkormányzat megkötötte a településrendezési szerződéseket és az abban fogalt tervezési díjakat a kérelmezők az önkormányzat részére megfizették.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására, amennyiben az arra előírt feltételek teljesítésre kerültek.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal