



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. október 31-én 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. Kuji Eszter jegyző

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.

A hatósági engedély kérelmezésének – és a későbbiekben az övezeti átsorolása végrehajtásának is - másik feltétele az érintett terület kiemelt fejlesztési területté minősítése. Ez a döntés kizárólag az eljárások lefolytatása érdekében történik, semmiféle előnnyel vagy hátránnyal nem jár az ingatlantulajdonos részére.

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, mivel a község közigazgatási területén az alapfokú ellátást és szolgáltatást biztosító területek teljeskörű felhasználása már megtörtént, további ilyen fejlesztésre alkalmas terület nem található,
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. az 1. pont alatti ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
4. felhatalmazza a polgármestert területcserére vonatkozó hatósági engedély iránti kérelem benyújtására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023.november 30.