



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. február 14-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a településrendezési eszközök módosítása során területcserére irányuló térségi területfelhasználási engedély kérelem (THV) készítésére

Előterjesztő: Gulyás Tamás István polgármester

Előterjesztés előkészítője: Müller Gabriella műszaki csoportvezető

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: Dr. Kuji Eszter jogi referens

Melléletek: beérkezett ajánlat

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

Képviselő-testület minősített többségű döntése szükséges a bizottság által nem tárgyalt jelen ügy napirendre vételéről.

A döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagytarcsa Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 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. Az Önkormányzat a 15/2023. (I.30.) számú Képviselő-testületi határozat szerint a fenti 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 Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 8/2016. (IX. 28.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 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 terület nagyságig. Ez Nagytarcsa esetében kb. 10 hektárnak megfelelő terület. Ezen felül Nagytarcsának további kb. 100 hektár felhasználható és átcserélhető település térség területe van. A 2%-os kvóta rugalmasan felhasználható, többlet tervezési költségek nélküli „terület nagyság”. 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 terület nagysága.

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 területcseréért. Már ha lesz lehetősége területcserére, ugyanis a jelenleg előkészítés alatt álló építési törvény módosítás következtében jelentős szigorítások 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 visszazsorolni, 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 módosítását. 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 területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálatról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendeletnek (THV)** megfelelő tartalommal területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat elkészítésére is sor kerül.

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. Tekintettel arra, hogy a településrendezési eljárások módosításának költségeit a későbbiekben megköthető településrendezési szerződések alapján a kérelmekkel érintett ingatlantulajdonosok fizetik, így az Önkormányzat részére ez nem jelent költséget.

Nagytarcsa, 2023. február 13.

Gulyás Tamás István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023.(II. 14.) határozata

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

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal