

ELŐTERJESZTÉS

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2022. március -i ülésére

Tárgy: A Hegyeshalom Nagyrét lakópark III. ütem (Rp.I.116-41) településrendezési terv módosítása.

Az Önkormányzat a 175/2021.(XI.25.) önkormányzati határozatnak megfelelően a REGIOPLAN Településtervező Kft. településrendezési terv módosításának Rp.I.116-41. munkaszámú terveit végleges szakmai véleményezésre megküldte a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájának. Az Állami Főépítési Iroda a beérkezett dokumentumokat megvizsgálva hiányosságokat állapított meg.

A hiányosságot a következőkben állapította meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 7§ (3) e/ a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amely célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a település önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja. Mivel ilyen döntés nem született, ezért az Állami Főépítésznek most ezt az igazolást kell megküldeni.

Ha új beépítésre szánt területet jelöl ki az önkormányzat, de már van ilyen kijelölve és nincs felhasználva, akkor valószínű, hogy a főépítész nem fogja elfogadni.

Lehetőség van azonban arra, hogy a testület úgy döntsön, hogy az Étv 7§ (3) e/ bekezdésének megfelelően nincs megfelelő terület. Azonban lehet egy olyan megoldás a 2018.évi CXXXIX. törvény 12§(1) szerint ha a jogszabály beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

(1) c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésének megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Jelen esetben a Nagyrét kialakult telekhálózattal rendelkező, családi házas beépítésű területhez csatlakozóan, annak kiterjesztésével családi házas lakóépületek elhelyezésre legyen lehetőség az 1217, valamint a 0627/14 hrsz.-ú telkeken (Lke). A többlakásos lakóépületek elhelyezésére a 0625/3, második ütemben a 0625/5-6 hrsz.-ú területek szolgálnának (Lk).

A fenti jogszabályi megfelelés érdekében a 303/13. hrsz.-ú, a fejlesztéssel érintettek tulajdonában álló telek kisvárosias területből gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe kerül visszatorlasztás.

Javaslom , hogy az Rp.I.116-41. munkaszámú rendezési terv módosítás végső véleményezési dokumentáció hiánypótlást, adatszolgáltatást a fenti észrevételekkel az állami főépítésznek küldjük meg, hogy a végső szakmai véleményét kiadhassa.

Benitsch István

vezető főtanácsos

Határozati javaslat:

...../2022(III. .) önkormányzati határozat.

Döntés Hegyeshalom Nagyrét lakópark III. ütem rendezési terv módosítás véleményezéséről (Rp.I.116-41.)

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat az állami főépítész GY/15/323-3/2022 számú, Hegyeshalom Nagyközség településrendezési eszközeinek Rp.I.116-41 munkaszám módosítása tárgyában küldött adatbekérés kapcsán az alábbi határozatot hozza:

.../2022..(III.) számú önkormányzati határozat

a település beépítésre szánt területének növeléséről

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Hegyeshalom Nagyközség településrendezési eszközeinek Rp.I.116-41 munkaszámú módosítása során a 0625/3, a 0625/5-6 hrsz.-ú telkek területének kisvárosias, a 0627/14 hrsz.-ú telek területének kertvárosias igénybevétele céljából ezen területeket beépítésre szánt területként jelöli ki.

Indoklás

1. Hegyeshalom 303/13 hrsz.-ú, 5,1 ha nagyságú területe a kisvárosias területből jelen eljárásban gazdasági kereskedelmi szolgáltató területbe kerül átsorolásra, mivel területét logisztikai telephelyek veszik körbe.
2. A 303/13 hrsz.-ú terület kisvárosias beépítésre szánt területét áttettük a Nagyrét területének folytatásaként, első ütemben a 0625/3 és a második ütemben a 0625/5-6 hrsz.-ú területekre. Igaz, hogy a benzinkúttal szembeni beépítésre szánt területen van kisvárosias terület kijelölve, de előtte falusias lakóterület besorolású terület van, melyet először be kellene építeni, közművekkel ellátni, utat építeni.

Önkormányzatunk mérlegelte, hogy a 0625/3, a 0625/5-6 hrsz.-ú terület beépítésre szánt területként kijelölését jogszabály nem tiltja, csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem eredményezi különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Ugyanakkor a meglévő, benzinkúttal szembeni kisvárosias célú beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele jelenleg aránytalanul nagy terhet

jelentene annak várható költségei miatt.
(2018.évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 8. 12§ (1)-(2) bekezdés.)

3. A 1217 hrsz.-ú és a 0627/14 hrsz.-ú területek egy része is 2 ütemben kerül felhasználásra, mint kertvárosias terület.
A beépítésre szánt terület mellett közvetlenül falusias lakóövezet van, beépítése folyamatban van a közművek, utak készek, ezért így biztosítunk lehetőséget kertvárosias beépítésre, mely célra Hegyeshalomban nincs igénybe nem vett terület kijelölve.

Önkormányzatunk a 133/2020.(IX.24.) önkormányzati határozatában fogadta be a befektető által kezdeményezett rendezési tervmódosítást. A módosításról több alkalommal egyeztettem az állami főépítésszel, aki a módosítás ellen a GY/15/18-5/2021 számú 2021. 07.15-én kelt szakmai véleményében kifogást nem emelt.

Felelős: Szőke László polgármester
Benitsch István vezető főtanácsos

Határidő: 15 nap