

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET
2015. március 25-i ülésére

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2015. március 25.
A napirendet tárgyaló ülés:	Képviselő-testület
Az előterjesztést készítette:	Károlyfi Levente műszaki ügyintéző
Előterjesztő:	Kmetty Károly polgármester
A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:	nyílt / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:	rendes / rendkívüli
A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:	egyszerű / minősített
A szavazás módja:	nyílt / titkos

A tárgyalandó témakör tárgya: A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatának munkaközi egyeztetési dokumentációjának megvitatása és elfogadása
--

1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdésének értelmében 2015. december 31-ig el kell fogadni Órbottyán aktuális jogszabályi környezethez igazított településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv – továbbiakban TSZT, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv – továbbiakban HÉSZ és SZT).

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata a következő eljárásrend szerint kerül elfogadásra:

- **előzetes tájékoztatási szakasz:** az államigazgatási szervek és partneri egyeztetés szabályai szerint a helyi szervezetek és a lakosság tájékoztatása a településrendezési eszközök módosításáról, és előzetes véleményük kikérése. (lezárult)
- **munkaközi egyeztetési dokumentáció összeállítása és elfogadása:** a tervező a beérkezett javaslatok és előírások, és az önkormányzati igényeknek megfelelően összeállítja a tervek első változatát, amelyet a képviselő-testület megvitát, és döntést hoz róla.
- **véleményezési szakasz:** a képviselőtestület döntése alapján a tervező összeállítja a véleményezési dokumentációt, amely megküldésre kerül az állami igazgatási szerveknek véleményezésre, és a partneri egyeztetés szabályai szerint egyeztetésre kerül a helyi szervezetekkel és a lakossággal. A visszaérkező javaslatokról, észrevételekről a képviselő-testület a tervező szakmai javaslata alapján dönt.
- **végző szakmai véleményezési szakasz:** a tervező a beérkezett vélemények és a képviselőtestület döntés alapján összeállítja a végző szakmai véleményezési dokumentációt, amely megküldésre kerül az állami főépítésznek véleményezésre.
- **elfogadási és hatálybaléptetési szakasz:** az állami főépítész javaslata alapján a képviselő-testület elfogadja, amely megküldésre kerül az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek. A településrendezési eszközök a megküldést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata a munkaegyeztetési dokumentáció megvitatásának fázisában tart. A tervező a jogszabályi követelmények, a visszaérkezett vélemények és az önkormányzat által vállalt korábbi kötelezettségek alapján összeállította megvitatásra a dokumentációt.

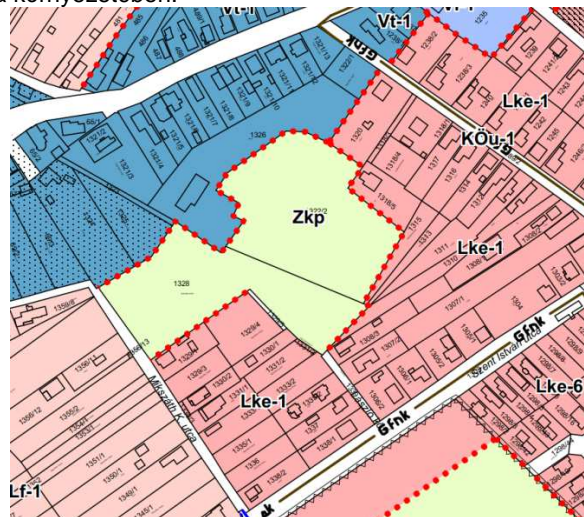
A mellékelt dokumentáció nem tekinthető véglegesnek. A képviselő-testület, a szakhatóságok, valamint a helyi szervezetek és a lakosság észrevételei alapján a településrendezési eszközök módosulhatnak.

A tervezési feladatnak megfelelően a hatályos tervekben rögzítettekhez képest az alábbi főbb változások történtek:

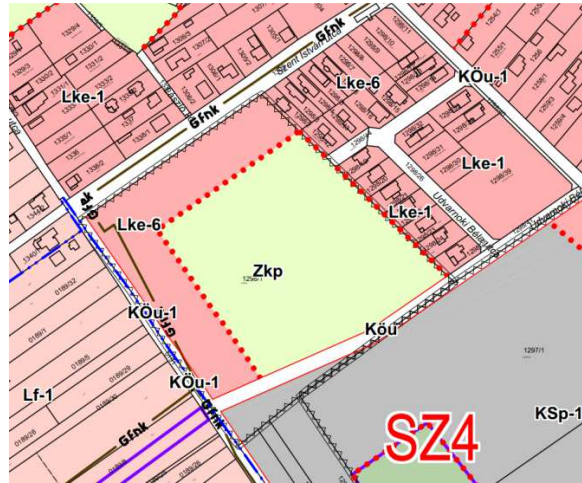
1. A teljes igazgatási területre érvényes legfrissebb alaptérképre a TSZT és SZT hatályos rajzolata átvezetésre került, majd új egységes tervlap készült, amely a hatályos rajzolatot és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza. (A módosítások tételes részletezése az egyeztetési dokumentáció 1.2. fejezet tartalmazza)
2. Új egységes HÉSZ készült a település egészére vonatkozó, a korábban jóváhagyott HÉSZ jogszabályi korszerűsítésével, és a lehetséges mértékű egyszerűsítésekkel, egységesítésekkel, szükség szerinti átalakításokkal, törlésekkel.
3. A régészeti lelőhelyek, a különféle természetvédelem alatt álló területek, az erdőterületek és a vízgazdálkodási területek határai pontosításra kerültek a TSZT-n és az SZT-n az adatszolgáltatások alapján.
4. A 71-es vasút nyomvonal korrekciójához szükséges módosítások beépítésre kerültek a településrendezési eszközökbe. A TSZT-ben a terület-felhasználási és védőtávolsági módosítások, az SZT-ben az övezeti, szabályozási és védőtávolsági módosítások kerültek átvezetésre. A HÉSZ-ben az új Lke-2, Lke-3 és Lf-2 jelű lakó építési övezetek előírásainak kidolgozása mellett a KÖk jelű kötőpályás (vasúti) közlekedési övezet előírásainak módosítására került sor.
5. A SZT digitális rajzolatának újbóli elkészítése közben áttekintett szabályozási vonalak közül a szükségtelennek bizonyult szabályozások törlésre kerültek.
6. A hatályos terven nem szereplő, az Önkormányzat által korábban kötelezettségként vállalt módosítások pótlásra kerültek. (a 0186/20 hrsz. alatti ingatlan belterületbe és lakóövezetbe vonása, a 0285/9 hrsz. alatti ingatlan részleges belterületbe vonása, a 0114/8 hrsz. alatti ingatlan belterületbe vonása)

Órbottyán Város Önkormányzatának 2015-2019. közötti és azt követő évekre szóló Gazdasági Programjának fejlesztési céljainak megfelelően a hatályos településrendezési eszközök módosításra szorulhatnak az alábbi területek vonatkozásában:

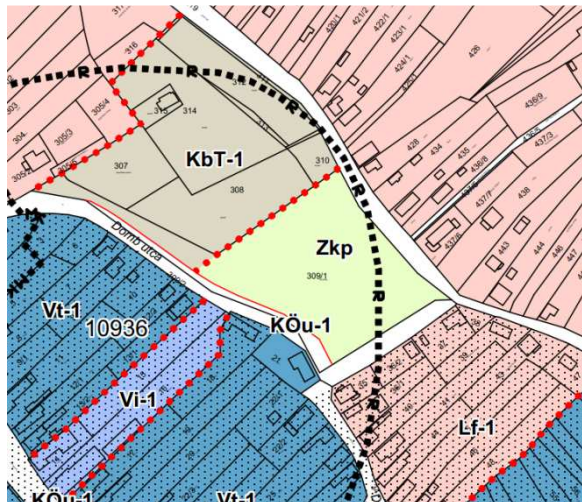
1. Kismókus Óvoda környezete (1322/2, 1328 hrsz.) a hatályos terv szerint zöldterületi övezetben (Zkp) található, 0,5%-os beépítettséget megengedve, amely nem teszi lehetővé a további intézményi funkciók telepítését az óvoda környezetében.



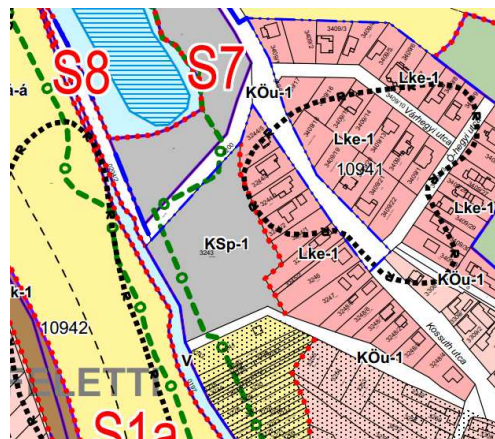
2. Szent István utca – Mikszáth Kálmán utca által határolt volt bányaterület (1298/1 hrsz.) a hatályos terv szerint részben lakóövezetben (Lke-6), részben zöldterületi övezetben (Zkp) található. A gazdasági programban tervezett intézményi fejlesztések (iskola) csak korlátozottan valósíthatók meg a lakóövezeti területeken.



3. A Domb utcai régi sportpálya területe (309/1 hrsz.) a hatályos terv szerint zöldterületi övezetben (Zkp) található, 0,5%-os beépítettséget megengedve, amely nem teszi lehetővé az Őrszentmiklósi településrészt kiszolgáló új intézmény létesítését.



4. A Kossuth utcai sportpálya területe (3243 hrsz.) a hatályos terv szerint nagyterjedésű sportolási célú terület (KSp övezet), mely 10 %-os beépítettséget tesz lehetővé. A tágabb fejlesztési lehetőségek érdekében célszerű a területet magasabb beépítettséget lehetővé tevő övezetbe sorolni.



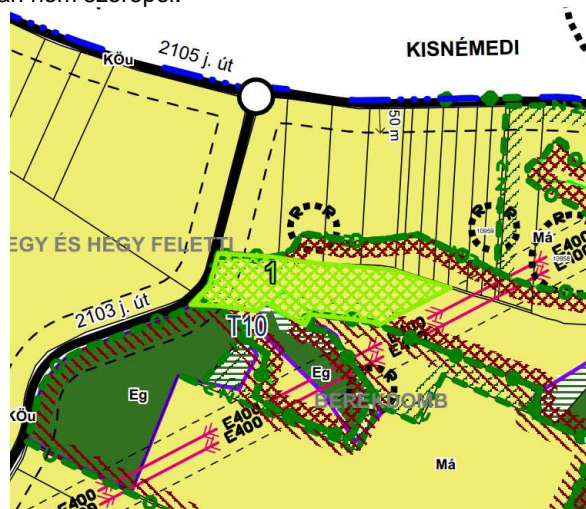
A település szerkezetéből adódóan a fenti területek közösségi rekreációs célok mellett alkalmasak az oktatási, sport és szabadidő, vagy kulturális funkciók ellátására is, ezért településfejlesztési érdek a terület zöldfelületi jellegének megőrzése mellett a beépíthetőség növelése. A területek Vi-1 jelű intézményi építési övezetbe sorolásával a legkisebb zöldfelületi arány 50%-ban való meghatározása mellett a beépíthetőség 40%-ra növelhető, mely megfelelő szabadságot nyújt az intézményi funkciók elhelyezésére, és egyben a területek zöldfelületi jellege is megőrizhető.

A zöldterületek vegyes intézményi területté történő átsorolása és a 71-es vasút nyomvonal korrekciójához szükséges vasúti területbővítés következményeként a település teljes területére számított ún. biológiai aktivitásérték csökken. (Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

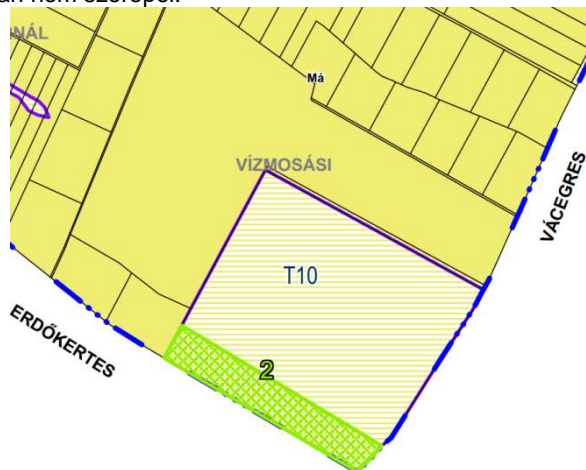
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésének b) pontja azonban előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték megőrzése érdekében új gazdasági erdőterületek kijelölésére van szükség, amelyre az alábbi területek igénybevételel van lehetőség.

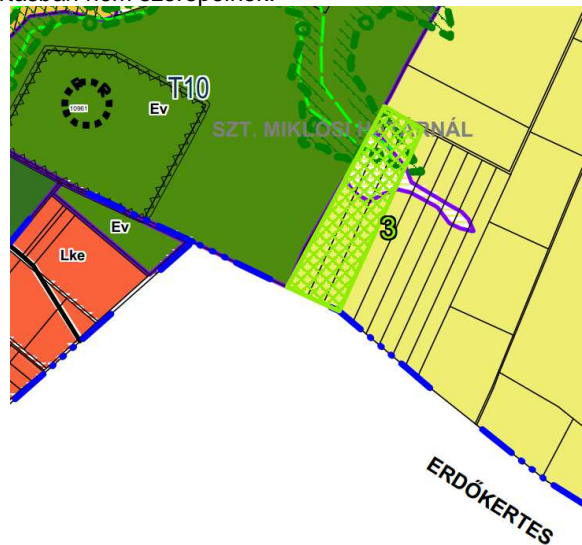
1. változat: A település északi részén található 0241/2 hrsz. alatti ingatlan, amely a hatályos TSZT-n mezőgazdasági területként szerepel, jelenleg is fával borított terület, azonban az erdészeti nyilvántartásban nem szerepel.



2. változat: A település keleti határán található 0276 hrsz. alatti ingatlan, amely a hatályos TSZT-n erdőterületként van nyilvántartva, jelenleg is fával borított terület, azonban az erdészeti nyilvántartásban nem szerepel.



3. változat: A település keleti részén található 0278/4, 0278/5, 0278/6 hrsz. alatti ingatlanok, amelyek a hatályos TSZT-n mezőgazdasági területként szerepelnek, jelenleg is fával borított területek, azonban az erdészeti nyilvántartásban nem szerepelnek.



A három változat közül a 2. változat a legkedvezőbb megoldás az önkormányzat számára. A 0276 hrsz. alatti ingatlan a hatályos TSZT-n erdőterületként, az SZT-n erdőövezetként van nyilvántartva, így amennyiben ezen a területen kerül kijelölésre a biológiai aktivitásértéket pótló erdőterület, akkor az a hatályos tervekhez képest nem jelent szigorítást az ingatlan beépíthetőségére vonatkozóan, azaz kártalanítási igény nem merülhet fel az ingatlan tulajdonosa részéről.

A fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassák meg a tervezett módosításokat, és azok figyelembevételével véglegesítsék a munkaközi dokumentációt, hogy az településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatának eljárása a következő szakaszba léphessen.

2. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBEH HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA

A Képviselő-testület 2012. november 12-én a 269/2012. (XI.12.) számú határozatával úgy határozott, hogy a „71-es számú Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonal elővárosi célú fejlesztésének megvalósítása érdekében Órbottyán, mint érintett település, a fejlesztés megvalósítása érdekében a településrendezési eszközeit módosítja, és tervezési szerződést köt a PESTTERV Kft.-vel.

A tervezési szerződés megkötésével párhuzamosan átfogó jogszabály módosításra került sor az építésügy és településrendezés vonatkozásában. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet, jelentős mértékben bővítette a kötelezően elkészítendő tartalmi elemek körét, valamint előírta a budapesti agglomerációs települések számára, hogy 2015. december 31-ig készítse el az új jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési dokumentumait.

Ennek megfelelően a Képviselő-testület 2014. június 25-én a 144/2014. (VI.25.) számú határozatával úgy döntött, hogy elkészíteti a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát, és a PESTTERV Kft.-vel kötött folyamatban lévő tervezési szerződését kibővíti.

3. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK

269/2012. (XI.12.) Kt. határozat

144/2014. (VI.25.) Kt. határozat

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

4. KÖLTSÉGGIHATÁSOK, ILLETVE A KIADÁS FEDEZETÉT BIZTOSÍTÓ KÖLTSÉGVETÉSI SOR MEGNEVEZÉSE:

A munkaközi dokumentáció elfogadásának közvetlen költségkihatása nincs.

5. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE:

6. HATÁROZATI JAVASLAT, RENDELET-TERVEZET

Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének..... /2015. (III. 25.) határozata a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatának munkaközi egyeztetési dokumentációjáról

Órbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) az Órbottyán 1322/2, 1328, 1298/1, 309/1, 3243 hrsz. alatti ingatlanokat vegyes intézményi területfelhasználási egységbe, és a Vi-1 jelű intézményi építési övezetbe sorolja.
- b) az újonnan beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges biológiai aktivitásértéket pótló erdőterületet az Órbottyán 0276 hrsz. alatti ingatlan területén jelöli ki.
- c) a PESTTERV Kft. által benyújtott településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatának munkaközi egyeztetési dokumentációt elfogadja.

Órbottyán, 2015. március 11.

HATÁROZAT

A képviselő-testület 8 igen, 0 ellen szavazattal, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 58/2015. (III. 25.) számú határozata a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatának munkaközi egyeztetési dokumentációjáról

Órbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) az Órbottyán 1322/2, 1328, 1298/1, 309/1, 3243 hrsz. alatti ingatlanokat vegyes intézményi terület felhasználási egységbe, és a Vi-1 jelű intézményi építési övezetbe sorolja,
- b) az újonnan beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges biológiai aktivitásértéket pótló erdőterületet az Órbottyán 0276 hrsz. alatti ingatlan területén jelöli ki,
- c) a PESTTERV Kft. által benyújtott településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatának munkaközi egyeztetési dokumentációt elfogadja.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester
Végrehajtását végzi: Önkormányzati Iroda