



Előterjesztés

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-ei ülésére

Tárgy: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek részterületi módosításáról szóló 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozat módosítása

Véleményező: Gazdasági és Fejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre című terv újabb, 5. sz. részterületre történő kiegészítését tartalmazza.

Jelen előterjesztés során Budajenő Község Képviselő-testület 19/2023. (III.23.) határozata kerül kiegészítésre annak okán, hogy a Budajenő Község Településrendezési eszközeinek módosítása részterületekre-2023 című terv tervezési részterületei kiegészülnek egy új, 5. sz. részterülettel.

Az 5. sz. részterület kijelölést az indokolja, hogy az előző 8/2023. (II.09.) számú határozattal, 2/2023. (II.10.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott – 2023 februárjában hatályossá vált TRE módosítás szerint a 181 hrsz területre vonatkozó telekosztás elutasításra került, ezért e területre a TRE újabb módosítása szükséges, amely során a vonatkozó közterületi szabályozás pontosításra kerül, valamint a TRE szintén módosul 181 hrsz meglévő telekhatárra vonatkozóan is a 2023 májusában adatszolgáltatásként megkapott földhivatali alaptérkép alapján.

A) A tervezgetetéshez szükséges – ún. együttes döntés, együttes határozat kiegészítése:

Fentiekre tekintettel a 9/2023. (II.10.) önkormányzati határozat, valamint az ezt módosító (két részterülettel kiegészítő) 19/2023.(III.23.) önkormányzati határozatában már támogatott tervmódosítás szerinti 4 db részterület mellé jelen előterjesztés szerinti 5. sz. részterülettel, s az arra vonatkozó feladattal történő kiegészítését jelenti, azaz jelen Előterjesztés I. határozati javaslata alapján, nem egy új tervre vonatkozó és nem új együttes határozat meghozatalát!

Fentiek szerint tehát a jelen tervmódosítás 5. sz. részterülete az alábbi:

5.SZ. RÉSZTERÜLET – 181 és 182 hrsz belterületi lakóingatlanok közterületi szabályozásának pontosítása

A hatályos szabályozási terv a 181 hrsz lakótelek és a 180 hrsz közterület (Marx tér) között fennálló állapot rendezésére irányult, viszont a 182 hrsz ingatlan hatályos szabályozási terven szereplő telekhatára eltér a hatályos 2023 májusában adatszolgáltatásként megkapott földhivatali alaptérképtől, így emiatt módosítani szükséges a 181 hrsz közterületi határvonalát. Mivel a 182 hrsz lakótelek telekhatára nem illeszkedik a hatályos TSZT és SZT vonalaihoz, ezért az ezekre vonatkozó TSZT és SZT módosítás is szükséges. Jelen rendezés során az érintett 181 és 182 hrsz telkekhez a hatályos TSZT figyelembevétele miatt új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a közterületi határvonalak mentén.

B) A tervezéshoz szükséges – ún. beépítésre szánt terület kijelölését indokló határozat kiegészítése:

A részterületek vonatkozásában meghozott 20/2023. (III.23.) önkormányzati határozat, amely a rendezési tervmódosítás részterületeinek módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelöléséről szól, fentiek miatt szükséges kiegészíteni a jelen 5. sz. részterület (181, 182 hrsz) vonatkozásában.

Jelen 5 sz. részterület (181 hrsz lakóingatlan közterületi szabályozás pontosítása, és a 182 hrsz lakóingatlan esetében fennálló helyreigazítás) tekintetében keletkezik ún. új beépítésre szánt terület, így szükséges az új beépítésre szánt terület kijelölésnek indoklása az új 5. sz. területre is, amely az alábbi:

181 hrsz és 182 hrsz részterületek: a Marx tér menti 181 és 182 hrsz belterületi lakóingatlanok nyugati telekhatárai menti területsávok (összesen 27 m²) Lk jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

Indoklás:

A 2023 februárban hatályossá vált szabályozási terv a 181 hrsz lakótelek és a 180 hrsz közterület (Marx tér) között fennálló állapot rendezésére irányult, viszont a 182 hrsz ingatlan hatályos szabályozási terven szereplő telekhatára eltér a hatályos 2023 májusában adatszolgáltatásként megkapott földhivatali alaptérképtől, így emiatt módosítani szükséges a 181 hrsz közterületi határvonalát. Miután a 182 hrsz lakótelek telekhatára nem illeszkedik a hatályos TSZT és SZT közterületi telekhatárvonalaihoz, ezért az ezekre vonatkozó TSZT és SZT módosítás is szükséges. Jelen rendezés során az érintett 181 és 182 hrsz telkekhez a hatályos TSZT figyelembevétele miatt új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a közterületi határvonalak mentén. Mivel a telekhatárokat érintő módosítások helyhez kötöttek, azok máshol nem valósíthatók meg.

Az Önkormányzat a jelen tervmódosítás minden részterületére, mint eseti, de egyben helyhezkötöttség indokával igazolja azt, hogy annak ellenére, hogy Budajenő Község közigazgatási területén belül van kijelölt beépítésre szánt területek azok azonban a jelen területek bővítését szolgáló célra nem hasznosíthatók, hiszen azokra nem helyezhető át a tervezett bővítés, hiszen ún. helyhez kötött használatról van szó a részterületek mindegyikén.

Fentiek alapján tehát a Képviselő-testület önkormányzati határozatban rögzítette azt a tényt, hogy a részterületeken fennálló évtizedes, illetve a mai meglévő állapot csak a jelen tervben kijelölt részterületeken valósítható meg, a település egyéb, Budajenő Településrendezési tervében lakó területfelhasználásként tervezett egyéb területein nem.

Fentiek alapján a fenti Építési törvény - Étv. előírásának való megfelelés érdekében a Képviselő-testület elé terjesztett határozat-tervezet a fentiek szerint igazolja a jelen terv szerinti részterületek ún. új beépítésre szánt területként történő kijelölését.

Az Építési törvény - Étv. előírásának való megfelelést és az új beépítésre szánt területek kijelölésének indoklását a jelen Előterjesztés II. határozat-tervezet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok alapján hozza meg döntését.

I. Határozati javaslat:

**Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (.... ...) önkormányzati határozata
Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre szóló
19/2023. (III.23.) önkormányzati határozatának módosításáról**

- (1) A 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozat (továbbiakban Határozat) (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
- „(1) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek a 94/2 hrsz ingatlanra, a Marx tér 180 hrsz közterület északi részén és az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterületre, és a 396/2 és 396/3 hrsz területekre, illetve a 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) és a 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz ingatlanokra, valamint Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata szerinti K-Ps2 építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékére, továbbá a Marx tér menti 181 és 182 hrsz lakótelkekre vonatkozó módosítását.”
- (2) A Határozat Feljegyzés a terv tartalmáról című 1. melléklet helyébe az alábbi Feljegyzés a terv tartalmáról című 1. melléklet lép:

Határidő: Folyamatos
Felelős: polgármester

**1. melléklet a .../2023. (VI. ...) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv
tartalmáról**

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE**

Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre c. terv

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Budajenő Község Településrendezési Eszközeit a 94/2 hrsz ingatlanra, a Marx tér 180 hrsz közterület északi részén és az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterületre, és a 396/2 és 396/3 hrsz területekre, illetve a 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) és a 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz ingatlanokra, valamint Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata szerinti K-Ps2 építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékére, továbbá a Marx tér menti 181 és 182 hrsz lakótelkekre vonatkozóan.

Budajenő Község HÉSz módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § szerint általános eljárásban folytatja le.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint a tervmódosítás tényéről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a

419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településrendezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat d) pontjaként fogadja el.

Budajenő Község **hatályos településrendezési eszközeit 2017-ben** (a Településszerkezeti tervet a 87/2017.(X.26.) önk. határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 12/2017.(X.27.) önkormányzati rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület**. Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült**.

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell**.

A HA Tervstúdió Településrendezési Építészeti Tanácsadó Kft. tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településrendezőjeként a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervekészítés célja

Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint 1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELOŐ MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2017-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Szakági javaslatok

A változtatások célja és várható hatása, biológiai aktivitásérték számítás

Hatályos településszerkezeti tervmódosítás bemutatása

Az Étv 7.§ (3) e) pont szerinti indoklás az új beépítésre szánt terület kijelöléséről

A módosításnak a területrendezési terv követelményeivel való összhangjának igazolása

Szabályozási koncepció

Örökségvédelmi hatástanulmány

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Budapest, 2023. június 16.

Horváth Adrienne

.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetérték:

Kóbor József

.....
Kóbor József
települési önkormányzati főépítész

II. Határozati javaslat:

**Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (.... ..) önkormányzati határozata
a 20/2023. (III.23.) önkormányzati határozatának módosításáról - Budajenő község
településrendezési eszközeinek módosítása részterületekre című terv során
új beépítésre szánt területek kijelöléséről**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a **20/2023. (III.23.) önkormányzati határozatát az alábbiak szerint egészíti ki:**

Budajenő Község településrendezési eszközei az alábbi részterületekre történő módosítása során új beépítésre szánt területként kijelölt már belterületi területeken a tervezett területhasználat helyhez kötöttnek tekinthető, amely miatt a településrendezési eszközökben már kijelölt beépítésre szánt területeken jelen tervmódosítás szerinti tervezett célok nem valósíthatók meg a területi elhelyezkedés és a tulajdonjogi helyzet okán:

- (1) A 2023 februárban hatályossá vált szabályozási terv a 181 hrsz lakótelek és a 180 hrsz közterület (Marx tér) között fennálló állapot rendezésére irányult, viszont a 182 hrsz ingatlan hatályos szabályozási terven szereplő telekhatára eltér a hatályos 2023 májusában adatszolgáltatásként megkapott földhivatali alaptérképtől, így emiatt módosítani szükséges a 181 hrsz közterületi határvonalát. Miután a 182 hrsz lakótelek telekhatára nem illeszkedik a hatályos TSZT és SZT közterületi telekhatárvonalaihoz, ezért az ezekre vonatkozó TSZT és SZT módosítás is szükséges. Jelen rendezés során az érintett 181 és 182 hrsz telkekhez a hatályos TSZT figyelembevétele miatt új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a közterületi határvonalak mentén. Mivel a telekhatárokat érintő módosítások helyhez kötöttek, azok máshol nem valósíthatók meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Budajenő, 2023. június 23.

Tisztelettel:

Budai István
polgármester



