

Oroszlány Város Polgármesterétől

MUNKAANYAG!

ELŐTERJESZTÉS
Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. április 26-ai ülésére

Tárgy: Településrendezési tervvel kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László beruházási és településüzemeltetési osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyonhasznosítási ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **93/2015. (V.26.) Kt. határozat 8.a) pontjában elfogadta, 229/2015. (XII.15.) Kt. határozat 4. pontjában kiegészítette** a településrendezési terv módosításával összefüggésben a tervezési programot, melynek része volt:

- *Takács Imre utca 47. számú ingatlan bővítése érdekében a területre vonatkozó szabályozás módosítása.*
- *338/7 helyrajzi számú ingatlanon a legkisebb kialakítandó terület nagyságának 1.000 m²-re történő csökkentése, az építési terület módosítása az előkert mértékének csökkentésével.*
- *2122/189 helyrajzi számú ingatlan G_{ip10} (gazdasági ipari) szabályozásról G_{ksz} (gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató) szabályozásra történő módosítása.*
- *12312 helyrajzi számú ingatlan belterületbe csatolása, a déli elkerülő út nyomvonalának módosításával együtt.*
- *A 12614/2-126251, /3, /5, /8, /9, /10, 12611, 12612, 12613 helyrajzi számú ingatlanok M_k (kertgazdálkodási terület) szabályozásról G_{ip} (gazdasági, ipari) szabályozásra történő módosítása.*
- *1089/31, 1089/32, 1089/33 helyrajzi számú területen az oldalkert, hátsókert mértékének csökkentése (vízfolyás kezelői sáv mértékének indokoltsága).*
- *Az Erőműi tópart nyugati oldalán lévő M_k övezet (12814/2-12823 hrsz.-ok) Üh övezetbe történő sorolása.*
- *A 095/16 helyrajzi számú ingatlanon kegyeleti kisállat temető kialakítás lehetőségének biztosítása.*
- *A 0210 helyrajzi számú területre vonatkozó K-H_{k1} és a 0212, 0213, 0214, 0215 helyrajzi számú Kk-H_{k2} területek szabályozásának pontosítása a HÉSz-ben.*

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési terv módosításával kapcsolatos munka folyamatban van, az előterjesztés *1. melléklete* szerinti tartalommal, ennek keretén belül az államigazgatási szervektől, a környező településekről a vélemények megérkeztek. Az **előzetes véleményezési eljárásban** a 27 megkeresésre figyelemmel 19 államigazgatási szerv és szomszédos önkormányzat (a továbbiakban: **érintett**) válaszolt. A 19 érintettből 12 adott konkrét véleményt, illetve jelezte, hogy az eljárás további szakaszában részt kíván venni. Tekintettel arra, hogy **a tervezési program a 229/2015. (XII.15.) Kt. határozat 4. pontjában kiegészítésre került**, a véleményezési dokumentáció nemcsak a 12 konkrét véleményt adó érintett részére került megküldésre, hanem - az előzetes eljárásban megkeresett – mind a 27 államigazgatási szerv és szomszédos önkormányzat részére is megküldésre került.

A **közbenső véleményezési eljárás során** 20 érintett véleményezte a megküldött dokumentációt az előterjesztés *2. mellékletében* foglaltak szerinti tartalommal. A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, mint területileg illetékes **megyei állami főépítész** (a továbbiakban: megyei állami főépítész) **záró véleményének** megkérése előtt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerint „... véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - **ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.”

Jelen eljárás keretében érintettek közül

- a megyei állami főépítész,
- a Győr-Moson- Sopron Megyei Kormányhivatal, valamint
- az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

közölt érdemi észrevételt.

A tervező áttekintette a fenti szervek véleményeit, melyre tervezői választ, indokolást készített a jelen előterjesztés *3. melléklete* szerinti tartalommal. Részletezve az érdemi észrevételeket, a megyei állami főépítész **szakmai szempontokon alapuló véleményt** fogalmazott meg a *095/16 helyrajzi számú ingatlanon kegyeleti kisállat temető kialakítása tárgyában*. Javasolta annak a városi temető be nem épített részén történő kijelölését. Álláspontom szerint a városi temetőben kisállat temető létrehozása kegyeleti szempontokat tekintve nem célszerű, továbbá tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás törvényi előírásokba nem ütközik, jogszabállyal nem ellentétes, **továbbra is javaslom a kisállat temető 095/16 helyrajzi számú ingatlanon történő elhelyezését** a kérelem és az eredeti javaslat szerint.

A további vélemények vonatkozásában egyetértek a tervező által megfogalmazottakkal, melyek a megyei állami főépítésszel folytatott személyes találkozó keretében egyeztetésre kerültek.

Jogszabályon alapuló ellenvéleményt a Győr-Moson- Sopron Megyei Kormányhivatal fogalmazott meg az *Erőműi tópart nyugati oldalán lévő Mk övezet (12814/2-12823 hrsz.-ok) Úh övezetbe történő sorolását illetően*. Mivel a terület része az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetének, a tervezett módosítást a hatóság nem támogatja. A véleményre tekintettel **javasolom, hogy önkormányzatunk álljon el a tervezett módosítástól a tervezői véleménynek megfelelően.**

A 12614/2, 12625/1, /3, /5, /8, /9, /10, 12611, 12612, 12613 helyrajzi számú ingatlanok Mk (kertgazdálkodási terület) szabályozásról Gip (gazdasági, ipari) szabályozásra történő módosításával kapcsolatosan javasolom a tervezői vélemény elfogadását, miszerint a településszerkezeti és szabályozási terv összhangját a közeljövőben készülő településrendezési terv felülvizsgálat során kell vizsgálni.

Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság érdemi észrevételére adott tervezői választ javasolom elfogadni.

Áttekintve az érdemi véleményeket, álláspontom szerint egyeztető tárgyalás összehívására nincs szükség, mivel minden kérdés rendezése megtörtént.

II. Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 52/2016. (III.29.) Kt. határozat 2.a) pontjában döntött a 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi Építési szabályzat és szabályozási terv módosítása érdekében a tervezési programról. Időközben két újabb kérelem érkezett a módosítás okán. A **Vértesi Erdészeti és Faipari Zrt.** részéről további fejlesztési elképzelés született, melyek a **083/1 helyrajzi számú, illetve a 080 helyrajzi számú terület É-Ny-i telekhatára melletti területre vonatkoztak** (4. melléklet). A 083/1 helyrajzi számú területen egy 100 fő befogadására alkalmas, maximum 49 sátorhelyet és fürdőépületet magában foglaló bekerített sátoztábor, a 080 helyrajzi számú terület É-Ny-i telekhatára melletti területre erdei játszótér, tűzrakóhelyet, esővédő házat, kerékpártárolót kíván kialakítani. Az utóbbiak elhelyezése a jelenleg érvényes szabályozási előírás alapján az E_v (védelmi jelegű erdő) övezetben megvalósíthatóak, azonban célszerű az erdőterületet egy egységben kezelni, így a 083/1 helyrajzi számú területre tervezett fejlesztés érdekében az E_v övezet módosítása szükséges. Álláspontom szerint **gazdasági rendeltetésű erdővé (E_g)** történő besorolással biztosítható lenne a tervezett fejlesztés, illetve az ahhoz szükséges épület megvalósítása.

A másik kérelem a Novák József Krisztián oroszlányi lakos saját tulajdonában álló **12414/10, 12514/1, 12415/3, 12415/5, 12420/1, 12421, 12424/3 helyrajzi számú, jelenleg Mk (kertgazdasági) övezetbe** sorolt ingatlanoknak **farmgazdasági területté történő módosítását** tartalmazza (5. melléklet). Kérelmező az érintett területekre gyümölcsöst szeretne telepíteni, továbbá a feldolgozáshoz, hűtéshez, a gépek tárolásához szükséges épületeket kíván építeni. A jelenlegi szabályozás, miszerint: „A kertgazdasági területen a 720 m²-t meghaladó területű telek 3%-ának mértékéig, de legfeljebb 120 m²-nyi alapterülettel pihenő-, és a telken megtermelt termés tárolására, valamint az MK jelű övezetekben a saját szükségletet kielégítő mennyiségben haszonállatok, az MK1 jelű övezetben a saját szükségletet kielégítő mennyiségben kishaszonállatok (baromfi, nyúl) tartására szolgáló épület építhető.” jelentősen korlátozná a lehetőségeit, ezért kérte a TRT módosítását. Áttekintve a rendelkezésre álló információkat javasolom a módosítást, mivel az érintett ingatlanok mezőgazdasági funkciója az övezeti besorolás módosítását követően nem változik.

III. A Képviselő-testület **221/2015. (XI.24.) Kt. határozatában** támogatta az oroszlányi 064 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának a fejlesztési elképzeléseit és egyetértett a településrendezési terv módosításával az ingatlan tulajdonosa általi finanszírozással. A jóváhagyás mellett szükségesnek látszott, hogy elvi településképi véleményezési eljárás keretében kerüljön bemutatásra részletesebben a tervezett fejlesztés, a helyszínrajzi, alaprajzi elrendezés a megközelítés biztosítása, valamint homlokzati és látványtervek. Az erre vonatkozó, önkormányzatunk által megfogalmazott igény 2015. december 15-én közlésre, majd a tulajdonos által elfogadásra került azzal, hogy rövidesen megküldi a kért dokumentumokat.

Ezt követően 2016 márciusában mind a terület tulajdonosa, mind a tervezett fejlesztés megvalósítója tájékoztatott arról, hogy eláll a fejlesztés megvalósításától, ezért a tulajdonos a településrendezési terv módosítására vonatkozó **kérelmét visszavonta.**

A fentiekre tekintettel javasolom településrendezési terv módosításáról szóló 221/2015. (XI.24.) Kt. határozat visszavonását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását, a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2016. április 15.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2016. (...) Kt. határozata
a településrendezési tervvel kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal elfogadja
 - a.) a Győr-Moson- Sopron Megyei Kormányhivatalnak, az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóságnak, valamint a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalnak, mint megyei állami főépítésznek (a továbbiakban: megyei állami főépítész) a településrendezési terv módosításával összefüggésben a közbenső véleményezési eljárás során beérkezett érdemi véleményeit, valamint
 - b.) az a.) pontban részletezett érdemi véleményekre adott tervezői válaszokat.
2. Nem fogadja el az előterjesztés 3. melléklete szerint, a megyei állami főépítésznek a településrendezési terv módosításával összefüggésben, a közbenső véleményezési eljárás során, az oroszlányi 095/16 helyrajzi számú ingatlanon kegyeleti kisállat temető kialakítás lehetőségének biztosításával kapcsolatosan közölt szakmai véleményét, mivel a javasolt szabályozás megvalósítása kegyeleti okok miatt nem egyeztethető össze a kegyeleti kisállat temetőnek a városi temetőben történő elhelyezésével.
3. A 2. pont szerinti szabályozással összefüggésben egyetért a 095/16 helyrajzi számú ingatlan egy részének kisállat temetőként történő övezeti besorolásával, szabályozásával.
4. A településrendezési terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása érdekében kiegészíti az 52/2016. (III.29.) Kt. határozat 2.a) pontjával elfogadott tervezési programot az alábbiak szerint:
 - a.) A 083/1 helyrajzi számú E_v övezeti jelölésű terület E_g övezetbe, valamint
 - b.) a 12414/10, 12514/1, 12415/3, 12415/5, 12420/1, 12421, 12424/3 helyrajzi számú területek Mk övezetről Farmgazdasági övezetbe történő sorolása.
5. A 4. pontban meghatározott területek módosítását teljes eljárás keretében kívánja megvalósítani.
6. Visszavonja a 221/2015. (XI.24.) Kt. határozatát.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	azonnal
	a határozat végrehajtására:	azonnal
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester