

MUNKAANYAG!

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. november 18-ai ülésére**

Tárgy: Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László városfejlesztési és -üzemeltetési osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyonhasznosítási ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: **HÉSz**) elfogadott Településrendezési Terv (a továbbiakban: **TrT**) módosítása iránt három kérelem érkezett.

1. módosítás: A Tomayer Targo Kft. (székhely: 2852 Kecskéd, Vasút út 106.) az oroszlányi 0152/4 helyrajzi számú területen (1. melléklet) vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítását tervezi. A terület jelenleg a jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület (**Gip_z**) övezetbe tartozik, állattartó telepként funkcionált a korábbi tulajdonos üzemeltetése alatt. A tervezett hasznosítás a jelenlegi szabályozási előírások figyelembevételével nem valósítható meg az érintett ingatlanon, ezért kérelmező a területre vonatkozó településrendezési terv módosítását kérte beépítésre szánt, különleges idegenforgalmi (**K^{id}**) területre.

2. módosítás: A Patakart Liget Kft. (székhelye: 2800 Tatabánya, Győri u. 6/A. fszt. 4.) az Oroszlány, Alkotmány köz 1351/29 helyrajzi számú ingatlanra (2. melléklet) tervezett többlakásos társasház megvalósítása érdekében az építési hely vizsgálata mellett az érintett építési övezetben (**Vt₉**) előírt oldalkertek csökkentését kéri a tervezett, optimális beépítés érdekében.

3. módosítás: A Malom dűlőben lévő ingatlanok tulajdonosaitól kérelem érkezett a beépítésre nem szánt, kertgazdálkodási övezetben (**Mk₂**) a legkisebb kialakítható és beépíthető terület mértékének csökkentése, az építménymagasság, továbbá a beépítési % növelése érdekében. (A jelenlegi szabályozás szerint: **HÉSz** 28. § (5) bek. g) **Mk₂** jelű mezőgazdasági kertes területen legkisebb kialakítható és beépíthető telekterület 1000 m², beépítés esetén a legkisebb telekszélesség 12 m. Épület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 10%-os beépítettséget nem haladhatja meg, a teljes beépítettség legfeljebb 150 m² lehet.)

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban az **Mk**, **Mk₁**, **Mk₂** az **Mk₃** övezetek tekintetében több szóbeli megkeresés érkezett a fentiekkel egyező módosítási céllal, ezért javasolható az övezetben lévő területek felülvizsgálata.

A településrendezési tervek tartalmáról, készítéséről, elfogadásáról szóló jogszabályok terén jelentős változások léptek életbe 2021. év júliusától, amely alapjaiban változtatta meg a tervek készítését. Az új jogszabály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, melynek 78. § a) pontja kimondja, hogy a legkésőbb 2021. december 31-ig megkezdett tervek készítése és módosítás során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – eddig alkalmazott – 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A fenti módosítások a **R.** 32. § (1) bek. a) pontja szerint **teljes eljárásban** történhetnek.

A tervezési program rendelkezésre állását követően a – jelenleg hatályos TrT készítését és annak minden eddigi módosítását folyamatosan végző – Pro Arch Építész Stúdió Bt.-t (székhelye: 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.; a továbbiakban: **Tervező**) településrendezési szerződés keretében javasolt megbízni a módosítások elkészítésével a **Tervező** ajánlata alapján:

1. módosítás esetén: 480.000 Ft + 27 % ÁFA, mindösszesen bruttó 609.600 Ft

2. módosítás esetén: 350.000 Ft + 27 % ÁFA, mindösszesen bruttó 444.500 Ft

3. módosítás esetén: 520.000 Ft + 27 % ÁFA, mindösszesen bruttó 660.400 Ft

Az eddigi gyakorlatnak megfelelően az **1. és 2. módosítás** esetén a **tervezési díj** – háromoldalú, azaz Oroszlány Város Önkormányzata, a Kérelmező és a Tervező között kötendő Településrendezési Szerződés keretében – **kérelmezők által történő költségviselés mellett**. Az ajánlatot a Kérelmezők elfogadták.

A **3. módosítás** esetén, tekintettel arra, hogy a közigazgatási területen található összes **Mk** övezetek áttekintése megtörténne, ezért ezen költség az önkormányzat költségviselésével történik. A Településrendezési Terv költségvetési előirányzatban nem áll a rendelkezésre elegendő forrás, ezért átcsoportosítás szükséges a tervezési költség 15 %-ának megfelelő, bruttó 99.060 Ft összegben. A további 85 %, azaz bruttó 561.340 Ft tervezési költség a szerződés szerinti ütemezés figyelembevételével 2022. évben kerül megfizetésre.

A fentiek alapján egyetérttek a **TrT** fenti módosításával és a határozati javaslat szerinti tervezési program megállapításával.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Oroszlány, 2021. november 5.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének
.../2021. (...) határozata
a településrendezési tervvel kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testülete a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően rendelkező 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet által meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításának tervezési programjaként elfogadja:
 - a) Az oroszlányi 0152/4 helyrajzi számú terület vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása érdekében beépítésre szánt, különleges idegenforgalmi területre (K^{ld}) történő módosítása.
 - b) Az Oroszlány, Alkotmány köz 1351/29 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett többlakásos társasház megvalósítása érdekében az építési hely vizsgálata mellett a településközponti vegyes területre (Vt₉) előírt oldalkertek csökkentése.
 - c) A legkisebb kialakítható és beépíthető terület mértékének csökkentése, az építménymagasság, továbbá a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelése kérdésében a beépítésre nem szánt, mezőgazdasági Mk, Mk₁, Mk₂ és Mk₃ jelű övezetek felülvizsgálata.
2. Egyetért az 1. a) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 609.600 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmező által – az előterjesztés 3. melléklete szerinti, háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.
3. Egyetért az 1. b) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 444.500 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmező által – az előterjesztés 4. melléklete szerinti, háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.
4. Egyetért az 1. c) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 660.400 Ft összegű tervezési költséggel, annak Oroszlány Város Önkormányzata által – az előterjesztés 5. melléklete szerinti, kétoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő költségviselése mellett.
5. Felhatalmazza a polgármestert a 2-4. pontokban részletezett Településrendezési Szerződések aláírására.
6. A 4. pontban meghatározott feladat elvégzéséhez a 2021. évben szükséges 99.060 Ft összegű forrását az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében az „Egyéb városgazdálkodási feladat” sorról a „Településrendezési terv” sorra történő átcsoportosítással biztosítja, a további 561.340 Ft forrását 2022. évi költségvetésében tervezi.

Határidő: a határozat kihirdetésére: 2021. november 22.
Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző