

Előterjesztés száma: 8/2019.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2019. év február hónap 18. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Csomád Község Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosításával kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Klement János polgármester



Készítette: Gombai Mártonné általános igazgatási ügyintéző

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Dóráné dr. Kuzmann Katinka Zita aljegyző



Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Zámódics Péter pénzügyi és adóügyi osztályvezető



Egyeztetve, tájékoztatva:

Tárgyalja: GÜB

Javasolt meghívott:

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.
Az előterjesztés zárt kezelését nem kérjük.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

A Képviselő-testület a 2018. november 26-i ülésén a 60/2018. (XI. 26.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy árajánlatot kér a településrendezési eszközöket készítő M'Érték Kft.-től arra vonatkozóan, hogy a településszerkezeti eszközök több szempontból történő módosítása megvalósítható-e, és ha igen milyen eljárásban.

II. Kifejtő részletezés:

A hivatkozott önkormányzati határozatot (mely tartalmazta az egyes módosítási javaslatokat is) megküldtük a M'Érték Kft. részére. A M'Érték Kft. az 1. mellékletben csatolt árajánlatot és tájékoztatást adta.

1./ Területi hatásvizsgálat készítése – 600.000Ft + ÁFA

2./ Településrendezési eszközök módosítása – 990.000 Ft + ÁFA

A M'Érték Kft. felhívta a figyelmet arra, hogy településrendezési eszközök módosítása előtt szükséges térségi területfelhasználási engedély kérelmet benyújtani érdekében az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz az Ún. Kukoricás terület beépítésre szánt területként való kivételes kijelölése érdekében. A kérelemhez területi hatásvizsgálatot kell csatolni. Szükséges továbbá környezeti hatásvizsgálat és értékelés (melynek elkészítését a M'Érték Kft. ajánlata nem tartalmazza. A M'Érték Kft. felhívja a figyelmet továbbá arra is, hogy a beépítésre szánt terület kijelölése esetén biológiai aktivitásértéket kell pótolni.

A településrendezési eszközök módosítása ún. teljes eljárásban történhet.

Az előterjesztéshez kapcsolódóan tájékoztatjuk a T. Képviselő-testületet arról, hogy a Kántor Anikó Sportegyesület megkereste az Önkormányzatot azzal, hogy együttműködjön az Önkormányzattal TAO pályázat keretében kézilabda sportcsarnok építése céljából.

Az önkormányzat tulajdonában álló 08/63 és 08/64 hrsz-ú területek csak az állami főépítész engedélyező határozata, és a településrendezési eszközök módosítását követően lehetnének alkalmasak a sportcsarnok elhelyezésére. A TAO pályázatra április 30-i lehet beadni az igényket. A pályázaton való induláshoz 30%-os önrészt kell vállalni. A hozzánk eljuttatott tervdokumentáció szerint a beruházás tervezett összköltsége 516.378.549 Ft. Csomád Község Önkormányzata 30%-os önrészt biztos, hogy nem tud vállalni. Az együttműködés konkrét feltételeit, a pályázattal, illetve a beruházással összefüggő kiadásokat a pontos adatok ismertetében a későbbiekben terjesztjük elő a T. Képviselő-testület elé.

Fentiek alapján kérem a T. Testületet, hogy döntsön a jelen előterjesztés 2. sz. melléklete szerint csatolt szándéknyilatkozat elfogadásáról.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat I.

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ún. Kukoricás terület (hrsz: 08/63, 08/64) vonatkozásában a 76/2009. (IV.8.) Korm.rendelet 1.§ (1) d) pontja alapján térségi területfelhasználási engedély kérelmet nyújt be a hivatkozott területek beépítésre szánt

területként való kivételes kijelölése érdekében az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz.

2./ A Képviselő-testület a kérelem benyújtásához szükséges területi hatásvizsgálat elkészítésével a M'Érték Kft-t bízta meg az általa benyújtott árajánlat alapján 600.000 Ft+ Áfa díjért. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az e pontban megjelölt tárgyú szerződést aláírja.

3./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésére kérjen árajánlatot.

4./ A Képviselő-testület fe a területfelhasználási hatósági eljárással összefüggő, az 1-3./ pontban megjelölt munkák és az eljárási díjak fedezetét az önkormányzat 2019. évi költségvetésének 6. sz. melléklet 4."Területrendezési terv" előirányzat terhére biztosítja.

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./-4./ pont: 2019. február 28.

Határozati javaslat II.

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Község településrendezési eszközeit a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján lefolytatandó teljes eljárásban módosítani kívánja az alábbi tartalommal:

- az Evangélikus Templomot körülvevő műemléki övezet határát a Kossuth Lajos úttal bezárólag meghatározni, amennyiben ez a jogszabályi előírások alapján lehetséges;

- a Sportöltöző kiszabályozását „helyesbíteni kell”, továbbá az Esztergály utca vonalát a jelenlegi valós állapotnak megfelelően kellene szerepeltetni, ehhez igazítani az építési telkeket a csatolt rajz figyelembe vételével;

- a sportpálya területén javasoljuk a megengedett építménymagasságot 7 m-re emelni a későbbi esetleges fejlesztések érdekében,

- az ún. „Kukoricás” területén belül javasoljuk az övezetei besorolást a következő szempontokra figyelemmel megváltoztatni:

- o beépítésre szánt terület lehetne (akár eltérés-kéréssel a 200 m-es Agglomerációs törvényi szabály alól az állami főépítéstől hatósági eljárásban),

- o kb. 60% beépíthetőséggel

- o max. 12 m épületmagassággal (ebbe minden lehetséges funkció, pl fürdő, kézilabda sportcsarnok is beleférne);

- o szabadonálló beépítéssel;

- o minimum 1500 m²-es telekmérettel

- o övezeti besorolása olyan legyen, ahol akár a lakó-szállás funkció, akár a gazdasági-szolgáltató, akár a gazdasági termelő funkció, akár a rekreációs funkciók megvalósíthatóak legyenek;

- amennyiben a szakhatóságok szerint lehetséges, javasoljuk a tájképvédelmi terület (Tkv) lehatárolást módosítani úgy, hogy a beépítésre szánt területekről levegyük;

- javasoljuk az arculati előírások törlését a HÉSZ-ből, mivel ezek a településkép védelméről szóló rendeletben szerepelnek;

- a Dózsa György út- Rákóczi utca- Szent István utca által határolt területen a falusias lakóövezetben a kialakítandó minimális telekméret 600 m² legyen;

- a Dózsa György út két szakaszát „kössük össze” – folytonos legyen az út, amennyiben ez lehetséges;
- az Arany János utcában az utca két végén útfordulót ne szabályozzunk ki -a 68/1 és a 1000/3 telek rovására- a korábbi HÉSZ-hez hasonlóan;
- a Fóti utca- Szent István utca közötti kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet övezetét javasoljuk megnövelni a 1847 hrsz-ú ingatlan területével a jelen szabályozást megelőző korábbi szabályozással összhangban.

2./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításának elkészítésével a M'Érték Kft-t bízza meg az általa benyújtott árajánlat alapján 990.000 Ft + ÁFA díjért. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az e pontban megjelölt munkára a M'Érték Kft-vel a szerződést az önkormányzat 2019. évi költségvetésének elfogadását követően kösse meg.

3./ A Képviselő-testület az 1-2./ pontban megjelölt munkák és az eljárási díjak fedezetét az önkormányzat 2019. évi költségvetésének 6. sz. melléklet 4. "Területrendezési terv" előirányzat terhére biztosítja.

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./-3./ pont: 2019. február 28.

Határozati javaslat III.

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kézilabda sportcsarnok létesítésével kapcsolatos elvi szándéknyilatkozatot a 8/2019. sz. előterjesztés 2. sz. melléklete szerint elfogadja.

2./ A Kántor Anikó Sportegyesülettel kötendő együttműködési megállapodásról, továbbá a TAO pályázattal összefüggő kérdésekről, a feltételek és a kiadások ismeretében, a 2019. évi önkormányzati költségvetés elfogadását követően, külön határozatban fog dönteni a Képviselő-testület.

Felelős: Klement János polgármester

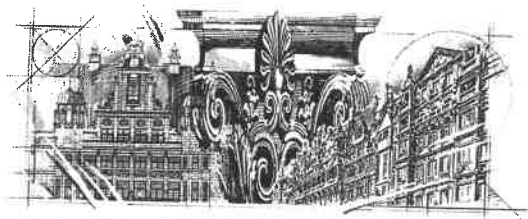
Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./ pont: folyamatos, 2019. április 30.

Jogszabályi hivatkozás:

- 14/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 76/2009. (IV.8.) Korm.rendelet

Az előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: Árajánlat és tájékoztatás
2. sz. melléklet: Szándéknyilatkozat



**M'ÉRTÉK Építészeti Tervező
Korlátolt Felelősségű Társaság**

Mindszenti-Varga Endre építész

2600 Vác, Tabán utca 27/a.

Telefon: 27-501-110, Fax: 27-501-111

Csomád község Polgármesteri Hivatala
2161 Csomád, Kossuth u. 69.

Tárgy: település rendezési
eszközök módosítása ajánlat

Klement János részére

Tisztelt Polgármester Úr !

CS/1515-2/2018 iktsz. levelükre hivatkozva az alábbi árajánlatot adjuk:

1. Területi hatásvizsgálat készítése a 2018. évi CXXXIX. tv. 38.§ szerinti Területrendezési hatósági eljáráshoz (Beépítésre szánt terület kivételes kijelölése a "Kukoricás" területén)
600.000 Ft + ÁFA

2. Településrendezési eszközök módosítása (a hivatkozott számú ajánlatkérés szerinti tartalommal):
990.000 Ft + ÁFA

A tervmódosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmet az alábbiakra:

- A "Kukoricás" területén új beépítésre szánt terület kijelölése esetén Biológiai aktivitásértéket kell pótolni (célszerűen, a tervezés során pontosított területnagyságon erdőterület kijelölése az arra megfelelő terület(ek)en).

- Szükség lesz Környezeti vizsgálat és értékelés készítésére, mely dokumentumot árajánlatunk nem tartalmazza. Tájépítész partner irodánk, vagy bárki, aki rendelkezik megfelelő jogosultsággal, tud árajánlatot adni a munkarészre. Külön eljárásban kell a Környezeti vizsgálatot véleményeztetni, de az alább részletezett 2. eljárással párhuzamosan lefolytatható.

Véleményezés menete:

1.eljárás:

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRÉS MENETE:

1) Kt. határozat:

a 76/2009.(IV.8.) Korm.rendelet alapján "Területrendezési hatósági eljárás indítására" a Kr. 1.§ (1) d) pontja alapján: a településrendezési eszköz készítése során beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére,

2) Kt. határozat a fenti tárgyú árajánlatokról Árajánlatról.

3) Térségi területfelhasználási engedély kérelem elkészítése a nyertes árajánlat-tevőnek a jogszabály szerinti tartalommal, és elküldése az Állami Főépítésznek, akinek **30 napja** van az elbírálásra.

2. eljárás:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA:

1) Kt. határozat a Településrendezési eszközök módosításának elindításáról (az árajánlatkérőben szereplő tartalommal, és ezt meg lehet hozni egyszerre az 1.eljárás 1) ponttal!)

314/2012. (XI.8.) Kr. alapján lefolytatott ún. "teljes eljárás":

2) Előzetes tájékoztatás kérése a 314/2012. (XI.8.) Kr. 37.§ alapján a Kr. 9. mellékletében felsorolt áll.ig. szervezetnek (küldünk mintalevelet, csak ki kell küldeni, **21 napon** belül kell válaszolniuk). Közben készülnek a tervek.

3) Tervek véleményezési anyagának elkészítése.

4) Kr. 38.§ szerint véleményezésre ki kell küldeni a terveket (küldünk mintalevelet, csak ki kell küldeni, **30 napon** belül kell válaszolniuk)

5) 4. ponttal egyidejűleg a honlapra fel kell tenni a terveket, és lakossági fórumot tartani.

6) Beérkezett véleményeket bedolgozzuk a tervekbe.

7) Kt. határozat a véleményezési szakasz és a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

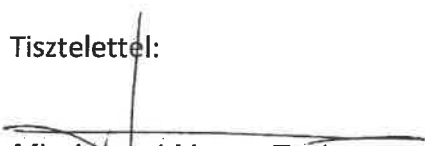
8) A tervek és terviratok megküldése az Állami Főépítésznek záróvélemény kérésre a Kr. 40.§ szerint (**21 napja** van záróvéleményt adni).

9) Kt. elfogadhatja a terveket.

10) Hatályba lépés: a közzétételtől számított legalább **30 nap** múlva.

Kelt Vácott, 2019. január hó 24.-én.

Tisztelettel:


Mindszenti-Varga Endre
Építész, településtervező



Csomád Község Polgármestere

✉ 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

💻: polgarmester@csomad.hu, titkarsag@csomad.hu

☎: 28/366-077, 566-511. fax :28/366-077

Szándéknyilatkozat

Alulírott, Klement János polgármester, Csomád Község Önkormányzat képviselőjében kijelentem, hogy a Pest Megyei kormányhivatal Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál a Csomád külterület 08/63 hrsz-on nyilvántartott, szántó megnevezésű ingatlan és a Csomád Külterület 08/64 hrsz-on nyilvántartott, szántó megnevezésű ingatlan Csomád Község Önkormányzat 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi, és mindkét ingatlan felett Csomád Község önkormányzata gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Csomád Község Önkormányzata – TAO pályázati lehetőségben bízva - a fent megjelölt ingatlanokon kézilabda sportcsarnok létesítése céljából együtt kíván működni a Kántor Anikó Sportegyesülettel.

A beruházás megvalósulása érdekében Csomád Község Önkormányzata a 76/2009. (IV.8.) Korm.rendelet 1.§ (1) d) pontja alapján térségi területfelhasználási engedély kérelmet nyújt be a hivatkozott területek beépítésre szánt területként való kivételes kijelölése érdekében az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz. Továbbá az Önkormányzat a Község településrendezési eszközeit a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján lefolytatandó teljes eljárásban módosítani kívánja úgy, hogy a fenti ingatlanon lehetőség legyen kézilabda sportcsarnok építésére.

Jelen szándéknyilatkozatot a Képviselő-testület a ... határozatával hagyta jóvá. A Kántor Anikó Sportegyesülettel kötendő együttműködési megállapodásról, továbbá a TAO pályázattal összefüggő kérdésekről, a feltételek és a kiadások ismeretében, a 2019. évi önkormányzati költségvetés elfogadását követően, külön határozatban fog dönteni a Képviselő-testület.

Csomád, 2019. február

Klement János
polgármester