

Kápolnásnyék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 137/2018. (XI.19.) számú határozatával hagyta jóvá a község településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), 14/2018. (XI.20.) rendeletével fogadta el a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ).

A Kápolnásnyék 1101/36 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa jelezte önkormányzatunk felé, hogy a tulajdonában álló ingatlan övezeti besorolása Intézmény terület (Vi) lett a HÉSZ elfogadását követően, ami nem teszi lehetővé, hogy ingatlanán lakóépület épüljön.

A korábbi helyi építési szabályzatról szóló 4/2002 (II.26.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan Falusias övezeti besorolású volt, ami a HÉSZ 2018-as módosítását követően változott Intézményi területre, e változás még 2 telket érint. Utánanéztünk a módosítás folyamatának, és megállapítottuk, hogy a változtatást semmi nem indokolta, az önkormányzat nem tervezett intézményi fejlesztést az érintett területre. Nagy valószínűséggel tévedés történt a településrendezési eszközök módosítása során és ez a hiba akkor nem tűnt fel.

Mivel az önkormányzat továbbra sem kívánja korlátozni az ingatlantulajdonosok lehetőségét a beépítésre vonatkozóan, szükséges módosítani a 2018-as változtatással érintett 1101/36 hrsz, 1101/10 hrsz és 1101/39 hrsz alatti ingatlanok övezeti besorolását.

A településrendezési eszközök módosítása a fenti telkek falusias lakóterület felhasználási egységbe (Lf) sorolására irányul, így az érintett terület falusias lakóterület felhasználási egységbe kerül a meglévő területfelhasználási egységhez igazodóan.

A településrendezési eszközök módosításával az önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t (1124 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.) bízta meg, akik a munkát díjazás nélkül végzik.

A 1101/36 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa - amennyiben a Képviselő-testület támogatja kérelmét - minél előbb szeretné lakótelekként eladni az ingatlant, ezért kéri, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá a terület „Falusias lakóterület építési övezetbe” sorolásához, és kéri, hogy a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretében történjen.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9/B.§ (2) bekezdés a) és b) pontja értelmében a településrendezés eszközei a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg, és a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

Fentiek alapján a helyi építési szabályzat és szabályozási terv elfogadása a települési önkormányzat képviselő-testületének feladata, ezáltal a módosítási eljárások megindítása és a végső változat elfogadása is a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.


A módosításokat kizárólag szakirányú tervező végezheti.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rend.) szabályozza a településrendezési eszközök - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat (HÉSZ) - készítésének és módosításának eljárási rendjét.

A Korm. rend 2. § 4a. pontja határozza meg a kiemelt fejlesztési terület fogalmát, amely szerint „kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.”

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás azért szükséges, hogy Korm.rend 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása a Korm. rend 42. §-ban foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretében legyen lefolytatható. A tárgyalásos eljárás jóval rövidebb időt vesz igénybe, és az adminisztráció is jóval kevesebb. Az ingatlanok eredeti övezeti besorolásnak visszaállítása és az érintett területre tervezett beruházás így rövidebb idő alatt valósulhat meg. A partnerségi egyeztetést ebben az esetben is le kell folytatni.

Kápolnásnyék, 2021. március 23.


Podhorszki István
polgármester



**Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró
Kápolnásnyék Község Polgármesterének
/2021. (III.23.)
HATÁROZATA**

**a Kápolnásnyék 1101/36 hrsz, 1101/10 hrsz és 1101/39 hrsz alatti ingatlanokat érintő
terület kiemelt fejlesztési területté minősítéséről és a településrendezési eszközök
módosításának kezdeményezéséről**

Kápolnásnyék Község Önkormányzat Polgármestere – a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendeletre, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint, Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testülete előzetes véleményének kikérésével – Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozta:

1. Hozzájárulok, hogy a Kápolnásnyék 1101/36 hrsz, 1101/10 hrsz és 1101/39 hrsz alatti ingatlanok övezeti besorolása „Falusias lakóterület építési övezetre” módosuljon a meglévő területfelhasználási rendszerhez igazodóan, és a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) változtatással érintett módosítását támogatom.
2. A fejlesztés megvalósítása érdekében a Kápolnásnyék 1101/36 hrsz, 1101/10 hrsz és 1101/39 hrsz alatti ingatlanok teljes területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom.
3. A településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) módosításával a Völgyzugoly Műhely Kft-t (1124 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.) bízom meg.
4. Jelen településfejlesztési döntéssel a településrendezési eszközök módosítására irányuló tárgyalásos eljárást megindítom, és a módosításából eredő feladatokat a képviselő-testület nevében ellátom.
5. Felkérem a jegyzőt, hogy jelen határozatom végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

A határozat végrehajtásáért felelős: Podhorszki István polgármester, Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

