**Zebegény Község Alpolgármesterétől**

***2627 Zebegény, Árpád u. 5.***

*E-mail: al*[*polgarmester@zebegeny.hu*](mailto:polgarmester@zebegeny.hu)

**E l ő t e r j e z t é s**

**a Képviselő-testület részére**

**a Településrendezési terv módosításhoz szükséges határozatok kijavítása**

Tisztelt Képviselő-testület!

A TrT módosítás előkészítésekor a 2-es számú módosítási terület vonatkozásában kijelölt kompenzációs zöldterület hrsz-a tévesen volt meghatározva, az eljárásmód vonatkozó felhatalmazás hivatkozások módosítása történik.

A Záró véleményezési szakasz hiánypótlását figyelembe véve a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) a) pontja és (4) bekezdése figyelembevételével a zöldterületi kompenzáció területét saját önkormányzati tulajdonú területen növeli minimum az új beépítésre szánt terület nagyságának mértékéig a csereterület biztosítása érdekében.

**1.**

**Határozati javaslat:**

**…./2024.(VII.11.) Kt. határozat**

Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Zebegény Község Településrendezési Tervének (továbbiakban: TRT) módosítása tárgyában a 43/2024.(III. 14.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja.

A bc) pont helyébe az alábbi szövegezés kerül: a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. a) pontja figyelembevételével a zöldterület kijelölése 209/10 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú területen történik.

A határozat 5. bekezdése helyébe az alábbi szövegezés kerül:

* Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a TRT 2-es számú módosítással érintett 2730, 2731/1, 2731/2, 209/10 hrsz-ú területeit, a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (Továbbiakban R.) 2. § 7. pontja szerint kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és az eljárást a R. 68.§ (1) ba) pontja szerint egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le.
* Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a TRT 1-es, 3-as és 4-es számú módosítással érintett 0157/59, valamint a Verbic-patak 192/2 hrsz-ú, és a Malomvölgyi-patak,0108,461, 69/2, 69/4,66 hrsz-ú ingatlanjait és ökológiai folyosó területével érintett ingatlanjait, továbbá a 2702, 2467, 2423 hrsz-ú ingatlanok módosítását a R. 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le.

A tervezett 1. 3. és 4 számú módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A határozat 6. bekezdése hatályon kívül helyezésre kerül.

Felelős: Ferenczy Ernő alpolgármester

Határidő: azonnal

Zebegény, 2024. július 09.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Ferenczy Ernő sk.  alpolgármester | dt. Zsikó Roland sk.  jegyző |

**2.**

**Határozati javaslat:**

**…./2024.(VII.04) Kt. határozat**

Zebegény Község Képviselő-testülete elfogadja a 79/2024.(V.30.) KT. határozat 1.es mellékleteként elfogadott Étv. 7.§ (3) bek. e) pontja szerinti megfelelési igazolás jelen határozat 1-es mellékleteként csatolt módosítását a Zebegény 2731/1 hrsz-ú- közterületi ingatlanon 482 m2 -es területén kijelölt új beépítésre szánt területtel összefüggésben.

Felelős: Ferenczy Ernő alpolgármester

Határidő: azonnal

Zebegény, 2024. július 09

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Ferenczy Ernő sk.  alpolgármester | dt. Zsikó Roland sk.  jegyző |

1. **számú melléklet a …./2024.(III.14.) Kt. határozati javaslathoz**

**Megfelelőségi igazolás az új beépítésre szánt területről**

**az Étv. 7.§ (3) . e) pontja szerint**

Zebegény Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 43/2024.(III.14.) KT határozatával (továbbiakban: Határozat) megindított Zebegény Község Településrendezési Terve módosítás megfelelőségét igazolja -az Étv. 7.§ (3). e) pont szerint- miszerint új beépítésre szánt kertvárosias lakó terület kerül kialakításra - a Zebegény, **2731/1 hrsz-ú ingatlanokon**, amely övezetváltását a 2730 hrsz-ú építési telek használhatóságának elősegítése és a 2731/1 hrsz-ú közút 2730 hrsz-ú ingatlan északi oldalán futó szakaszának, valamint a 2731/2 hrsz-ú közút tervezett közterületfejlesztése indokolta.

**Étv. 7.§ (3)bek. e) pont szerinti igazolás:**

A 2730 hrsz-ú építési telek rendeltetését és telekhatárának rendezését tervezi a jelen TRT módósítás. Ennek részeként a közterületi szélesítésként szükséges területek átadásra kerülnek az Önkormányzat részére, és a közterületként nem használt benőtt közterületszakaszt lakó övezetébe csatolja. Ezzel a módosítással összefüggésben kijelölt közkert terület az „új beépítésre szánt terület” méretével megegyező, vagy azt meghaladja. Vagyis csereterület kompenzáció bizosított.

**A településrendezéssel éritett területek területfelhasználás módosítás részletei:**

* A Hatályos településrendezési eszközök a 2730 hrsz-ú építési teleket a településszerkezeti terven Lke kertvárosias lakó, a szabályozási terven Üh hétvégiházas üdülő területként ábrázolják.
* Az előírt elő és oldalkerti szabályok betartásával és a jelenlegi telekgeometriával az építési hely ideális arányokkal bíró épület építése érdekében a Tulajdonos a 2731/1 hrsz-ú benőtt, útként nem hasznosuló 482 m2-es szakaszát megvásárolja az Önkormányzattól és így ideális építésre alkalmas telekszélesség alakul ki.
* A tulajdonos által megvásárolt terület egyik kompenzációjaként a település közúthálózatának fejlesztése céljából az önkormányzati tulajdonú közútterületek szélesítése érdekében mintegy 10 méter szélességben szabályozási vonalak feltüntetése történik a szabályozási tervlapon, mind a gyűjtőúthálózati jelentőségű Nyúl út Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/1-hrsz-ú közút), mind az Akácdomb utca Márianosztrai utcai csatlakozásánál (2731/2-hrsz-ú közút) összesen 242 m2-en.
* Mivel a 2730 hrsz-ú terület tervezett telekalakítással a 2731/1 hrsz-ú közút mintegy 482 m2-es területrészével nő,*- ami a telekülésszerkezeti terv alapján is közút, vagyis beépítésre nem szánt terület-*, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. figyelembevételével az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterületbe sorolja vissza, melyet Zebegény Község Önkormányzata a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (4) bekezdése értelmében saját tulajdonú 209/10 hrsz-ú területén az *-OTÉK 2021. 07.15.-én hatályos állapota figyelembevételével-* mintegy 485 m2-en biztosít.
* A 2731/1 hrsz-ú területre vonatkozó új beépítésre szánt területi kijelölésnél részlegesen érvényesül a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 78./D § (4) b) pontjának előírása, mely szerint „ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. (A településszerkezeti terv közút ábrázolási módja és szabályozási vonal változása miatt keletkezik „új beépítésre szánt terület”)

**Helyszín, indoklás:**

Az övezetmódosítás során a „fejlesztési cél” a területhasználatnak megfelelő ingatlanjogi rendezés lehetőségének megteremtése, amellyel a 2730 hrsz-ú építési telek területének és az azt körülvevő közterületek forgalmának megfelelő szélesítése,korrekciója valósul meg a közérdeknek megfelelően.

A 2730 hrsz-ú építési telket minden oldaláról közterület határolja, illetve meglévő üdülő és lakóterületi beépítések. A 2730 hrsz-ú ingatlan növelése a természetben tehát csökkentik a közút területét, de ezzel valójában új beépítési lehetőség nem valósul meg, így az nem terheli a város infrastruktúráját, nem csökkenti annak zöldfelületeit.

A változással érintett területek bemutatása

|  |  |
| --- | --- |
|  | Kivonat a tervezett szabályozási tervből:  Lakóterület kijelölésének, és a forgalmat bonyolító közútterületek szélesítésének területei |
|  | Kivonat a tervezett szabályozási tervből:  Közkert kijelölésének területe. |

A módosítási szándék az MATrT 12.§ (1)-(4) pontjával nem ütközik. Az új beépítésre szánt módosítási terület (2/a pont részeként) a települési térségben helyezkedik el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható. A tervezett módosítás a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelel, azzal összhangban van.

**A 2/ab számú módosítási terület- új beépítésre szánt területként kezelendő terület. (mely KÖu közút területből Lke lakóterületbe kerül) megállapítható, hogy:**

* 1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
  2. A módosítás nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolással.
  3. Egyéb beépítésre nem szánt terület(közút) terület beépítésre szánt területbe történő átsorolásával a MATrT 12.§ (3) a) pontjának megfelelően az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterület biztosított, ahol új zöldterületet jelöl ki a terv. (2/b módosítási terület)
  4. A kijelölésre kerülő zöldterület (Közkert) a települési önkormányzat tulajdonában van.

határidő: 2024. július 30.

felelős: Ferenczy Ernő Ervin alpolgármester

Zebegény, 2024. július 1.

**Ferenczy Ernő Ervin sk.**

alpolgármester