



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/1562-3/2021.

Előterjesztés száma: **136/2021.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2021. december 9-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés Szada 2547/1 helyrajzi számú ingatlan esetleges övezeti módosításáról	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	Dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:		
Javasolt meghívott:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	minősített szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	igen <u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az Önkormányzat Gazdasági Programjában megfogalmazott célkitűzések és prioritási szempontok között meghatározó jelentősége van a növekvő lakosságszám miatti önkormányzati kötelező feladatok feltételei megteremtésének, illetve folyamatos biztosításának.

Ennek egyik legjelentősebb eleme az elegendő számú óvodai férőhely biztosítása, amely az Önkormányzat partnereinek bevonását is igényli.

Az elmúlt években Szada Fenyvesligeti részére tömegesen költöztek kisgyermekes családok, így logikusan erre a településrészre lenne indokolt egy óvoda építése.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Szada **2547/1 hrsz.**-ú, 8,2762 ha alapterületű, a jelenleg hatályos HÉSZ (Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet) szerint EV övezetben található ingatlan. Felmerült, hogy ezen a területen 2 db 5000 m²-es területen az erdőből „kivonni”, ahol a későbbiekben egy óvoda is épülhetne.

A Műszaki Osztály 2021. június 28-án tájékoztatást kért a TT1 Tanácsadó és Tervező Iroda (továbbiakban: tervező Iroda) munkatársától a Fenyvesligeti részen található 2547/1 hrsz esetleges övezeti módosításáról. (Akkor a teljes területéről volt szó)

A Tervező Iroda tájékoztatása szerint:

„Az adott telken az a terület, ami a szabályozási terven erdő, az erdészeti nyilvántartás szerint is erdő. Ez azt jelenti, hogy az erdőt csak úgy lehet megszüntetni, hogy helyette máshol erdőt telepítenek. Ebből az is következik, hogy a településrendezési tervet nem csak ezen a helyen, hanem máshol is módosítani kell, azért is, mert a vonatkozó rendelkezések szerint az erdőterület egy adott településen belül nem csökkenhet, valamint a biológiai aktivitásértéket is szinten kell tartani (emiat nem is ugyanakkora, hanem nagyobb területet kell kijelölni).

A napokban ismét megkerestem a Tervező Iroda munkatársát kikérve szaktanácsát azzal kapcsolatban, hogy az erdőből (EV övezetből) hogyan lehetne 2 db 5000 m²-es területet kialakítani későbbiekben óvoda célra. Felhívták a figyelmet az alábbi jogszabályhelyre:

FIGYELEM!!! Az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 7. § (2) szerint:

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni*

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

b)* a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,

f) a közlekedési kényyszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

- k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
- n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,
- o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
- p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.**

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, **az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:**

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

b) * új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) * a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) * a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

Az Állami Főépítész a fentiek figyelembevételével a területen esetleg kijelölésre szánt 2 db 5000 m² terület „kivonását” **nagy eséllyel elutasíthatja**, mivel Szada belterületén több olyan terület van **Vt**-övezetben, amelynek nagysága megfelelőbb lehetne település szerkezeti szempontból, mint az említett erdő. Konkrétan ilyen például az említett terület **melletti 2547/3 hrsz.**-ú ingatlan – amely ugyan nem az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, **az Állami Főépítész azonban nem a tulajdonviszonyok alapján értékeli** a területek övezeti besorolásának esetleges változtatási igényeit.

Ha a Képviselő-testület mégis úgy dönt, hogy a fenti területből 2 db 5000 m²-es területet „kivonna”, akkor a tervezési idővel kapcsolatban: „4-5 hónap a legkevesebb, onnantól számítva, hogy elkezdhetjük a tervezést, és megtudjuk, hogy hol lesz az erdő pótolva.”



Mindezekre figyelemmel az alábbi **alternatív** határozati javaslat megvitatását indítványozom.

.../2021.(XII.9.) KT-határozat

A./verzió:

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a 136/2021. sz. előterjesztésben foglaltakra - a 2547/1 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan Ev-övezeti besorolásának módosítását kezdeményezi az illetékes hatóságoknál.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a TT1 Tervező és Tanácsadó Kft-nél kezdeményezze a folyamat megindítását.

Határidő: 2022. január 30.

Felelős: polgármester

B./verzió:

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogszabályi előírások és a folyamat hosszúsága miatt az önkormányzati tulajdonú 2547/1 hrsz-ú ingatlant nem kívánja megosztani és az övezetet módosítani.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester