



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,
E-mail: polgarmester@majoshaza.hu

ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. február 15-ei rendkívüli, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/15/2024. **Tárgy:** Javaslat Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására a 070/1 helyrajzi számú terület és a módosításhoz kapcsolódó egyéb területek vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gy-Út Vasútépítő 88 Kft. 2023. decemberében Telepítési tanulmánytervet (*1. számú melléklet*) nyújtott be Önkormányzatunk felé azzal a céllal, hogy a tanulmánytervben rögzített tartalommal, a Majosháza 070/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, Majosháza hatályos településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezze.

Az érintett ingatlan nagyobb részén jelenleg nyílt vízfelület található, melynek feltöltése folyamatos. A feltöltést megfelelően válogatott és feldolgozott építési hulladékkal végzik, melyet jelenleg más területről szállítanak ide. A Tulajdonos célja, hogy a tó területének eddig feltöltött részén, és később a 070/1 hrsz-ú ingatlan teljes területén olyan beépítésre nem szánt különleges terület kerüljön kijelölésre, mely lehetővé teszi ezen feltöltési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzését. Ehhez az ingatlan területén már kijelölt Kb-Ehs jelű különleges övezet módosítására van szükség, illetve a kapcsolódó kijelölt erdőterületek áthelyezésére Majosháza közigazgatási területén.

A kérelem alapján a tárgyi övezetben épület elhelyezhetővé válik, és a beépíthetőség is emelkedik 2 %-ról 5 %-ra. A maximális épületmagasság 7,5 m-re nőne. A megszűnő erdőterületek az RSD mentén kerülnének pótlásra. A tervezett módosítás részleteit az előterjesztéshez mellékelt Telepítési tanulmányterv tartalmazza.

A kérelmező a tervezett módosítást előre megállapított és településrendezési szerződésben is rögzített határidőig kéri érvényben tartani, mely határidőig a tó feltöltése befejeződik. Ezt követően, második ütemben a tó területén beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölése a hosszú távú cél.

A tervezett módosítás megvalósítása a Telepítési tanulmányterv alapján a magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétes. A tanulmányterv pozitív elbírálása esetén a hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításának költségeit a terület tulajdonosának kell viselnie.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és döntésük meghozatalára.

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Majosháza 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanok területére készített, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletét képező Telepítési tanulmányterv tartalmát elfogadja;
- b) a g) pontban rögzített feltétel teljesülése esetén támogatja Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosítását az a) pontban szereplő Telepítési tanulmányterv alapján;
- c) megállapítja, hogy az a) pont szerinti tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével;
- d) a tervezett módosítás mihamarabbi megvalósítása érdekében a Telepítési tanulmánytervben rögzített tervezéssel érintett területet, különösen a Majosháza 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanok területét, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- e) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Főépítész feljegyzést;
- f) a településrendezési terv módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, mivel a módosítással érintett területen a tervezett tevékenység már üzemel, illetve csak abban az esetben tartja szükségesnek, ha erre jogszabályon alapuló vélemény érkezik az érintett hatóságok bármelyikétől;
- g) az érintett ingatlanok fejlesztésére a 2022. július 7. napján a GY-ÚT Vasútépítő 88 Kft-vel kötött Településrendezési szerződés módosítása szükséges, mely szerződésmódosítás feltétele a módosított településrendezési tervek jóváhagyásának és a hatálybalépésének;
- h) a g) pontban rögzített feltétel teljesülése érdekében felkéri Polgármestert, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján kezdeményezendő, a hatályos Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a) pontban megjelölt Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelő módosítása (jóváhagyása és hatálybalépése) előtt, a módosításban érdekelt Tulajdonossal a terület vonatkozásában már korábban megkötött településrendezési szerződést szükség esetén módosítsa, melyben kitérnek a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Mellékletek: 1. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv
2. számú melléklet: Főépítész feljegyzés

Majosháza, 2024. február 12.



Zsíros Viktor
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

