

Szám: 03/489-9/2020.

8. számú melléklet

ELŐTERJESZTÉS

**ÖRVÉNYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

2020. március 11-i ülésére

Tárgy:

Örvényes településrendezési eszközök (HÉSZ) 2. jelű módosítás

melléklet:

szabályozási tervi kivonat

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
polgármester

.....
jegyző

Az előterjesztést készítette:

.....
főépítész

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Döntéshozók!

Csáfordi Ferenc (9025 Győr, Rába u. 70. sz. alatti lakos) az Örvényes, 86/6 hrsz-ú telekingatlan tulajdonosa, a telkére vonatkozóan a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítását kérte ismételten, akként, hogy a telek a helyi építési szabályzatban zöldterületi övezeti besorolásból, építési telekké válhasson és építési jogokat nyerjen. Levele mellékleve.

A kérelemnek korábbi előzményeit tekintve a 2016-2017. évi felülvizsgálat ideje alatt a Képviselő-testület már foglalkozott a kérelemmel, de akkor a jogi, a szakmai és az önkormányzati kiszabott feltételeket a kérelmező nem fogadta el, így kérelmét nem érvényesítette az önkormányzat a felülvizsgálati tervdokumentáció jóváhagyásánál.

Akkor Csáfordi Úr panasszal élt különböző felettes szerveknél az önkormányzati felelősség kivizsgálását kérve. A panaszát vizsgálta már a Kormányhivatal több osztálya (szakmai és jogi törvényességi kontroll miatt), az Ombudsmani Hivatal, a Miniszterelnökség (és több más általunk nem ismert szervezet), akik semmilyen törvényességi kifogást nem találtak (!) az eddigi ügymenetekben.

A Képviselő-testületnek (továbbiakban: Kt) a következőket kell figyelembe vennie:

- A településrendezési átsorolásnak jogszabályi feltétele, hogy a beépítésre szánt terület 10%-át továbbra is zöldterületben kell tartani, hivatkozva a MATrT¹ 67.§ előírására, azaz az érintett ingatlan terület mértékének 10 %-a továbbra is zöldterületi besorolásban kell maradnia.
- Az átsorolásnak szigorú jogi-eljárási² (tervezési és egyeztetési) kritériumai vannak, az településrendezési tervezést igényel, aminek költségviseléséről gondoskodni kell. A településtervezésre kért **árajánlat szerinti tervezési díj 1 mFt + Áfa**, amit a kérelmezőre a Kt átterhelhet, az Étv². 30/A § szerint.
- A közérdeket és a jogos magánérdeket mérlegelni kell az Étv 7.§ (2) hivatkozással, aminek eredménye lehet, hogy e) pontban előírtakra hivatkozva a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, - az egyéni, de közérdekűsége nem számottevő kérelmek esetén -, a Kt ingatlanforgalmi kompenzációt állapíthat meg, az építési jogok növekedésével együttjáró ingatlanforgalmi értéknövekedésére vetítve, ami általában 10 %.

Összegezve: a kérelem önkormányzati befogadása esetén a következő költségek viseléséről kell döntenie:

- a kérelmezőnek kell fizetnie a településrendezésitervezési díjat, amire *településrendezési szerződést* kell kötni (Étv. 30/A §).
- kérelmezőnek értéknövekedési kompenzációt is kell fizetnie, amire *településfejlesztési megállapodást* kell kötni (Étv. 7.§ (2) e)).

¹2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

²1997. évi LXXVIII. törvény

Hangsúlyozottan megjegyzem, hogy az önkormányzat sohasem utasította el Csáfordi Úr kérelmét, csak feltételhez kötötte (!), amit a kérelmező sohasem fogadott el. Az újra fogalmazott feltételekről a határozat javaslat szerint dönthetnek.

Örvényes, 2020. 03. 09.

Huszár Zoltán
polgármester

Határozati javaslat:

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek 2. jelű módosításaként befogadja Csáfordi Ferenc (9025 Győr, Rába u. 70. sz. alatti lakos) az Örvényes, 86/6 hrsz-ú telekingatlan tulajdonosának kérelmét, miszerint a telkére vonatkozóan a helyi építési szabályzat zöldterületi övezeti besorolásból, építési telekké válhasson és építési jogokat nyerjen.

Szakmai szempontok figyelembevételével a Képviselő-testület az építési telek területi kijelölését és építési-övezeti besorolását **üdülőterületben** határozza meg, valamint hivatkozva a MATrT³67.§ előírására, az érintett ingatlan területi mértékének 10 %-át továbbra is zöldterületi besorolásban tartja meg, melynek elhelyezését a telek vasút felőli oldalán határozza meg.

A Képviselő-testület a kérelemmel kapcsolatos következő költségek viseléséről dönt:

- a településrendezésitervezési díjat, amire *településrendezési szerződést* kell kötnie (Étv. 30/A §) a kérelmezőnek kell fizetnie,
- a kérelmezőnek értéknövekedési kompenzációt is kell fizetnie a település számára, településfejlesztési hozzájárulásként, amire *településfejlesztési megállapodást* kell kötnie (Étv. 7.§ (2) e)).

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szerződések megkötésére, majd a tervezési és egyeztetési folyamatok elindítására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

³2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

