

Határozat tervezet

Nick Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2026.(...) határozata Nick Község településrendezési tervének készítése során új beépítésre szánt terület kijelöléséről

Nick Község Önkormányzata Képviselő-testülete A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet) szerint készülő településrendezési tervének készítése során új beépítésre szánt területet jelöl ki az alábbi leírás alapján:

1. számú módosítás

A 93-as hrsz-ú kivett közpark művelési ágú terület magántulajdonban van. A terület tulajdonosa az önkormányzattal közösen arra a döntésre jutott, hogy a terület északi részén lakótelkeket alakítana ki. A terület déli – mélyebb fekvésű fás része pedig közpark besorolást kap.

2023. évi C. törvény (MÉPTV) 8.§ (3) bekezdése szerint:

8.§ (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

7. § (2) **Zöldterület övezetből**, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből **új beépítésre szánt területet**, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az **új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy **erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Az új beépítésre szánt területek nagysága mintegy 7.590 m²-lesz így a 2-es számú területen mintegy 1 ha erdőterület kerül kijelölésre. Érintett hrsz: 0133/2

8.§ (1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet,

A módosítás után a zöldterületek nagysága Nicken nem csökken.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A módosítás után a zöldterület övezetek nagysága Nicken nem csökken a település beépítésre szánt területének 3 százaléka alá.

Erdőgazdálkodási térség Nicken: 30,47 hektár,

A településterv 37,42 hektár területet sorol erdőterületbe

települési térség pedig: 124,48 hektár

A településterv 97,76 hektár területet sorol települési térség övezetbe

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

A tervezett új lakóterület kapcsolódik a meglévő települési területhez.

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

A tervezett módosítás a település központi belterületén történik

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

Nincs a módosítás környezetében 5km-en belül barnamezős terület

8.§ (3)

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) alapján

A rendezési tervmódosítás során az új beépítésre szánt területek nagysága mintegy 7.590 m²-lesz így biológiai aktivitás érték számítás nem szükséges!

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

A műszaki leírás megalapozó vizsgálat vonatkozó fejezetében vizsgálatra kerültek a közlekedési kapcsolatok, közmű kapacitások és a Humán infrastruktúra ellátásának biztosítása is.

Ezek alapján igazolható, hogy a kialakuló 10 db új lakótelek megfelel a fenti kritériumoknak.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A tervezett módosítás helyhez kötöten valósul meg, kertvárosias, kis méretű telkek kialakíthatósága nem megoldott. Barnamezős terület nem található Nicken.

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A tervezet módosítás megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek az alábbiak szerint:

12. § * (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

A tervezett módosítás a település központi belterületén található

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be, védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése közpark átsorolásával jár (~7590m²) A fentiek szerint tehát mintegy 9.488 m² új erdőterület kijelölése szükséges, mely a 2-es módosítás területén valósul meg.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Erdőterület kerül kijelölésre így ez jelen esetben irreleváns.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Nick nem borvidéki település

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A módosítással érintett terület nem tartozik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területéhez.