

Iktatószám: 128-43/2022.

Ügyintéző: dr. Zay Andrea

## Előterjesztés

2022. május 10-i rendkívüli nyílt ülésére

### Tárgy: A 0149/40-82 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonása

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2022. április 26-i ülésen döntött a képviselő-testület a fenti ingatlanok belterületbe vonásáról, azonban néhány képviselő kérte az erről szóló hatástanulmány elkészítését. Mivel nem mindannyian vettek részt a korábbi testületek munkájában, így nem feltétlenül voltak tisztában az előzményekkel. Az alábbiakban igyekeztem összefoglalni a településrendezési tervek (eszközök) alakulását, melynek 2016. évtől kezdődő módosítása a lakosság bevonásával és a széles nyilvánosság előtt történt.

- a képviselő-testület 2005. május 24-én fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát. A terv több, mint 250 új telek kialakítására ad lehetőséget úgy, hogy az ingatlanok számára a csatornaellátás kapacitás nem biztosítható. Az iskola 8 osztályos, az óvoda 2 csoportos. Az elfogadott terv tartalmazta a jelenlegi területet, mint kialakított belterületbe vonható területet;
- a képviselő-testület Márki Ferenc jegyző javaslatára 2006. szeptember 19-ei ülésén döntött arról, hogy a Gyúrói úti lakóparkban 4 lakásos házakat építhessenek, holott Tordason évtizedek óta a kétlakásos volt a megengedett. A javaslat szerint ez csak rendeleti szintű pontosítást érint, ezért a különböző szakhatóságok szakmai véleményezésére nincs szükség. 65 telek x 2 lakás az 130 lakás, lakásonként 3 emberrel számolva közel 400 ember;
- ezt a döntést a következő képviselő-testület 2007. szeptember 4-én hatályon kívül helyezte;
- 2015. november 24-én a képviselő-testület döntött a meglévő rendezési eszközök (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálatáról;
- a polgármester javaslatára a településfejlesztési koncepciót **közösségi tervezés** keretében készítette el a testület, ahol a helyi érdekeket nem csak a képviselő-testület tagjai határozzák meg, hanem a település intézményeinek vezetői, nagyobb gazdasági cégek és a civil szervezetek képviselői közösen fogalmazzák meg a település jövőjét. Így **3 fórum** került megtartásra (2016. március 21., április 4., 25.) melyről a Kisbíró 2016. júniusi számában volt részletes beszámoló.

- 2016. május 10-én a képviselő testület **elfogadta** az időközben elkészült **Megalapozó Vizsgálatot** és a fórumokon elhangzottak alapján felvázolt jövőképet és célokat;
- Ez alapján elkészült a hosszú távú (10 évet meghaladó) **Településfejlesztési Konceptió** és a rövid távú (4-10 évre szóló) **Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)**. Ebben megfogalmazásra került a település következő évekre szóló fejlődési terve a kitűzött célok figyelembevételével. Az ITS-ben meghatározásra került a fejlődés nagysága és mértéke, az ehhez szükséges szolgáltatások, a műszaki infrastruktúra, az intézményi hálózat fejlesztését érintő feladatok, továbbá számbavételre kerültek a gazdasági és turisztikai fejlesztési irányok, továbbá mindezen feladatok kapcsán a helyi szervezetekkel való együttműködési lehetőségek is meghatározásra kerültek. Az ITS kialakításával egy a lakossági igényeket és véleményeket tartalmazó komplex községfejlesztési koncepció született meg 2016-ban, amely a távlati célhoz meghatározta az elvégzendő feladatokat is. Az ITS-t a képviselők 2016. december 13-án **fogadták el**.
- 2018. szeptember 25-én lakossági fórum volt a Hangya Művelődési Házban és az ott elhangzottak alapján az összes anyagot a jogszabályoknak megfelelően 30 napra előzetesen nyilvánosan közzé tettéve;
- Ezen előzmények alapján **fogadta el** a testület 2018. október 31-én 5 igen egyhangú szavazattal (Rácz József, Báhidszki Gábor, Cifka János, Márki Ferenc, Juhász Csaba) a tervezett **Véleményezési dokumentációt**, mely a következőket tartalmazta:
- **Településszerkezeti Terv:**
  - a település- és tájszerkezet
  - a belterülethatár tervezett módosítása
  - a területfelhasználás
  - a zöldfelületi rendszer
  - a tájrendezés, természetvédelem
  - az örökségvédelem
  - a közlekedés
  - a közműellátás
  - a környezetvédelem
  - a védőterületek, sávokra, korlátozások
  - a térségi, (országos és megyei) területfejlesztési tervekkel való összhang
- **Helyi Építési Szabályzat**
  - melyben kitért részletesen a Településszerkezeti Tervben tárgyaltakra
- **Alátámasztó munkarészek**
  - településrendezési javaslatok
  - a területrendezési tervekkel való összefüggés vizsgálata
  - szabályozási koncepció
  - övezeti rendszer
  - zöldfelületi rendszer fejlesztése
  - közlekedési javaslatok
  - közműellátás és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat
  - környezeti hatások és feltételek
  - környezeti értékelés
- Az elfogadott határozat a következőket tartalmazta:
  - *megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a*

településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészült;

- megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a tervezettel kapcsolatban a Partnerektől érkezett észrevételeket, javaslatokat az azokra adott válaszokban foglaltaknak megfelelően elfogadja, azt a tervanyagban átvezeti;
- a Kölcsey utcától délre elhelyezkedő lakóterületet változatlan formában szabályozza.
- az építési övezetek legnagyobb magasságával kapcsolatba változatlan formában tartja meg a szabályozást.
- az 571/2 hrsz.-ú ingatlan lakóövezetként szabályozza;
- az Öreghegy esetében a szabályozást a következőképpen fogadja el:

38.§.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein építmény-elhelyezés kizárólag 20 %-ban szőlő, illetve gyümölcs műveléssel hasznosított telken lehetséges.

(4) d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %, de legfeljebb 75 m<sup>2</sup> bruttó alapterület

- úgy dönt, hogy az államigazgatási szervek észrevételeit az azokra adott válaszokban foglaltaknak megfelelően és a 2018. október 17-én tartott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében foglaltaknak megfelelően elfogadja, azt a tervanyagban átvezeti, s a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszát lezárja;
- felkéri a Polgármestert, hogy a jelen döntéssel összhangban átdolgozott településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett minden egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér megyei kormányhivatal részére.

- Az ülésen elfogadott mellékletként szerepelt:
  - jegyzőkönyv az egyeztető fórumról (szakhatóságok);
  - az államigazgatási, partnerségi véleményekre adott válasz;
  - a partneri vélemények összefoglalása;
  - tervezői állásfoglalás.
- Egy hónappal később 2018. november 12-én a képviselő-testület 5 igen egyhangú szavazattal **elfogadta** az egy hónappal korábbi dokumentációban szereplő **Településszerkezeti Tervet** és 4 igen, 1 tartózkodással szintén az egy hónappal korábbi dokumentációban szereplő **Helyi Építési Szabályzatot**.
- 2020. január 28-án **elfogadta** a képviselő-testület a most kialakítandó telkek közötti **út belterületbe vonását**.
- az elfogadott koncepció, stratégia és szabályzatok által meghatározott lakóterület fejlesztések utáni lakosság számának megfelelően, a település és az itt lakók érdekében a következők valósultak meg:
  - a 2005 és 2006-ban elfogadott tervekhez képest jelentősen csökkentette 2018-ban a képviselő-testület a lakóövezet fejlesztéseket így határozva meg a település jövőbeli létszámát

- 8 helyett 16 osztályos lett az általános iskolánk (ide jelenleg közel 70 nem tordasi jár, a mostani felvételi alapján sem tudták az osztályokat a megfelelő létszámra feltölteni, tehát van szabad kapacitása)
- a kettő helyett 3,5 csoportos óvodánk van (most áprilisban 16 óvodaköteles iratkozott be a 19 helyre, de 25-en jelentkeztek összesen. Idén több gyereket (9) visszatartottak a szülei, így továbbra is az óvodába járnak.)
- megújult, több funkciós lett a művelődési házunk
- megújult és bővült az egészségházunk, (itt lehetőség van további orvosi-gyermekorvosi praxis működtetésére)
- megújult és bővült a hivatalunk
- a ráckeresztúri szennyvíztisztító felújításával-bővítésével rendelkezünk szabad csatorna kapacitással
- új elkerülő vezetékét építettünk a Hangya sor felé (így már két helyen van összekötve a település két része), új szivattyúk működnek Kajászón, így rendelkezünk megfelelő és biztonságos ivóvíz kapacitással
- az útjainkat folyamatosan felújítjuk (Köztársaság, Hangya felső szakasza, Gesztenyés, Gárdonyi, Kölcsey fele és bekötőútja)
- megújult a teljes „Fő” utunk
- elfogytak az értékesíthető telkek, így az említett utca kialakításával a közösen megfogalmazott és elfogadott szakaszos fejlődés valósulna meg (a Gyúrói úti lakóparkban az építési engedéllyel nem rendelkező és nem beépített telkek száma 17 db)
- a tervezett ingatlanfejlesztés áramellátása a folyó mentén lévő erdő melletti közép feszültségű hálózatra csatlakozik saját transzformátorral, így nem terheli a környező utcák hálózatát
- további feladata az önkormányzatnak
  - a kistérségi bölcsőde és a szeptemberben nyíló magán bölcsődei férőhely mellett esetleg újabb helyek létrehozása
  - az óvodai férőhelyek bővítésének vizsgálata
  - egy gyermekorvosi praxis létesítése

Azt gondolom ezek a felsorolt előzmények megfelelnek a szakmailag elvárt és a jogszabályok által előírt hatástanulmányoknak, így további készítésére nincs szükség. A képviselő-testület megfelelő gondossággal járt el a legnagyobb nyilvánosság biztosításával, így a jelen telkek belterületbe vonása egyáltalán nem újkeletű, 17 éve van napirenden, és a szakaszos fejlődés érdekében aktuális.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a szükséges döntéseket hozza meg.

Tordas, 2022. május 3.

dr. Zay Andrea  
jegyző

## Határozat javaslat

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (V..) határozata  
a Tordas 0149/40-82 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásával kapcsolatos előzetes  
döntések és dokumentumok figyelembevételéről**

Tordas Község Képviselő-testülete elfogadja a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat 2018. évi elfogadásával kapcsolatos dokumentációkat a Tordas 0149/40-82 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásához kapcsolódó hatástanulmányoknak, így egyéb tanulmány készítésére nincs szükség.

A lakosság szám ilyen irányú növekedésének (kb. 120 fő) a feltételei az utóbbi években ugyanúgy megvalósultak és rendelkezésre állnak, mint a pár évvel ezelőtti önkormányzati telkek és egyéb magántelkek kialakításánál.

A fenti ingatlanok belterületbe vonása a jelenleg érvényes Helyi Építési Szabályzat szerint engedélyezhető.

A képviselő testület mindezen előzményeket figyelembe véve a fenti ingatlanok belterületbe vonásához hozzájárul.

Felelős: jegyző

Határidő: azonnal