

Tárgy: **Javaslat a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv K-13 jelű módosítása indításának kezdeményezésére és az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 68/2021. (IV.29.) határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő Kazincbarcika 1132/21. helyrajzi számú, 23.392 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű a vagyonyilvántartásban forgalomképes üzleti vagyron besorolású ingatlanból kiválással megközelítőleg 4000 m² alapterületű ingatlanra kiírt eredményes versenytárgyalás nyertesével a McLand's Kft.-vel adásvételi szerződés kerüljön megkötésre a versenytárgyalási felhívásban meghatározott feltételekkel, nettó 10.180,- Ft/m² + fordított Áfa vételáron.

2022. októberében átadásra került Kazincbarcika Város területén a Jószerencsét út és a Szent Erzsébet sétány kereszteződésében a McDonalds gyorsétterem-lánc épülete. A beruházó a kivitelezés során a területen jelentős földmunkát végzett elsősorban a parkolás és a területrendezés érdekében. Ennek folyamányaként egyes területeken a szükséges földtámasz biztosítása érdekében növényzettel borított rézsűket alakított ki. Ezen területek egy része érinti az Önkormányzat tulajdonában lévő Kazincbarcika1132/23 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület művelési ágú, Zkk besorolású területet, illetve a Kazincbarcika 1132/16 helyrajzi számú kivett helyi közút és parkoló művelési ágú ingatlan területét, valamint a Kazincbarcika 1441/2 hrsz-ú kivett közterület művelési ágú ingatlan (Jószerencsét út) területét.

Önkormányzatunkhoz megkeresés érkezett a McLand's Kft. részéről a terület tulajdonviszonyainak rendezésére oly módon, hogy az építmény megtámasztását szolgáló rézsűk – fent hivatkozott hrsz-ú önkormányzati ingatlanokon fekvő - területe a jelenleg a gyorsétterem-lánc tulajdonában álló Kazincbarcika1132/22 helyrajzi számú ingatlannal kerüljön egyesítésre, ezért kérik, hogy a Tisztelt Képviselő-testület az érintett ingatlanrészeket részükre értékesítse.

A hivatkozott ingatlanok a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5.§ (3) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozó forgalomképtelen ingatlanok. Forgalomképes üzleti vagyronba történő átsorolásuk abban az esetben lehetséges, ha az önkormányzat az ingatlanok jellegét településrendezési eszközökkel megváltoztatja, és így tényleges funkciójuknál fogva már nem önkormányzati feladat -és hatáskör ellátását fogják ellátni.

A fentebb leírt tervezett telekhatár rendezés miatt így a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a hatályos szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) és helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítása szükséges, azzal, hogy az övezeti zöldterület pótlására a Jószerencsét út északi oldalán a Szent János görögkatolikus templom és az Alsóvárosi körút közötti területen kerül sor a 1394/63 hrsz-ú ingatlanon.

A módosítás célja tehát a Kazincbarcika Város Településszerkezeti és Szabályozási tervében szereplő övezeti határok módosítása oly módon, hogy a kiépített földtámaszok által érintett ingatlanrészek forgalomképes üzleti vagyongba sorolhatóak legyenek, értékesíthetővé váljanak, és az így kialakított ingatlanrésznek a gyorsétterem-lánc ingatlanához történő telekegyesítése, telekösszevonása megvalósítható legyen, ezzel a tulajdonviszonyok a jelenlegi tényleges használati viszonyoknak megfelelően rendeződjenek.

Az érintett területet Kazincbarcika Város Képviselő-testülete 114/2021. (V.27.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Képviselő-testület 68/2021. (IV.29.) határozatának megfelelően lezajlott ingatlanértékesítés és a szükséges telekalakítási eljárás során a terület helyrajzi számai megváltoztak, így a kiemelt fejlesztési terület helyrajzi számainak pontosítása is szükséges, melyeket kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítani. Ezen ingatlanok a Kazincbarcika 1132/16 helyrajzi számú (kivett helyi közút és parkoló), a Kazincbarcika 1132/23 helyrajzi számú (kivett beépítettlen terület), Kazincbarcika 1441/2 helyrajzi számú (kivett közterület), a Kazincbarcika 1394/63 helyrajzi számú (kivett lakótelep), valamint a gyorsétterem területe a Kazincbarcika 1132/22. helyrajzi számú ingatlan.

Fentiek alapján szükséges dönteni Kazincbarcika város Településrendezési Eszközeinek módosításáról. A módosítással érintett területeket és a módosítás tárgyát a határozati javaslat 1. melléklete tartalmazza.

Az érintett Településrendezési Eszközök módosítása - tekintettel a befejeződött beruházásra és a kiemelt fejlesztési területre - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül lebonyolításra.

A településterv, valamint módosítása megalapozásáról és alátámasztásáról a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. §-a intézkedik, ennek értelmében a tartalmát a település főépítésze határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, melyet a határozati javaslat 2. melléklete tartalmazza.

A Településrendezési terv módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 16. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján településtervezési szakértői jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával szükséges elvégeztetni.

A Településrendezési Eszközök módosításához településtervezési szakértői jogosultsággal rendelkező tervező szükséges, melyre a hatályos Településrendezési Eszközök tervezőjét a LA-URBE Építésziroda Kft-t javasoljuk megbízni.

A Partnerségi egyeztetés Kazincbarcika Város Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2017 (V.17.) önkormányzati rendelete alapján kerül lefolytatásra.

Kazincbarcika város igazgatási területére a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Kazincbarcika város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 142/2019 (IX.19.) önkormányzati határozat
- Kazincbarcika város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről 22/2019 (IX.19.) önkormányzati rendelet

A Településrendezési Terv K-13 sorszámú módosítása egyszerűsített eljárásának lefolytatását az Önkormányzat végzi el, és egyben gondoskodik a partnerségi egyeztetés megszervezéséről.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését!

Kazincbarcika, 2024. január 31.

HATÁROZATI JAVASLAT

Kazincbarcika Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2024. (I.31.) határozata

a Településrendezési Eszközök, ezen belül a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv K-13 jelű módosítása indításának kezdeményezéséről és az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Kazincbarcika 1132/16 helyrajzi számú kivett helyi közút és parkoló megnevezésű, a Kazincbarcika 1132/23 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű, a Kazincbarcika 1132/22 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű, a Kazincbarcika 1441/2 helyrajzi számú kivett közterület megnevezésű és a Kazincbarcika 1394/63 helyrajzi számú kivett lakótelep megnevezésű ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: Szitka Péter polgármester
Klimon István alpolgármester

Határidő: 2024. január 31.

2. A Képviselő-testület hozzájárul a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv K-13 jelű egyszerűsített eljárás keretében történő módosításának megindításához a határozat 1. melléklete szerint a Kazincbarcika város területén lévő, kiemelt fejlesztési területté nyilvánított Kazincbarcika 1132/16 helyrajzi számú, 1132/22 helyrajzi számú, 1132/23 helyrajzi számú, 1441/2 helyrajzi számú és 1394/63 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában és egyben felhatalmazza polgármestert a szükséges eljárások lefolytatására és szerződések megkötésére.

Felelős: Szitka Péter polgármester
Klimon István alpolgármester

Határidő: 2024. január 31.

3. Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kazincbarcika Város **Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítása keretében** a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, jelen határozat 2. mellékletét képező, **Főépítész feljegyzést elfogadja.**

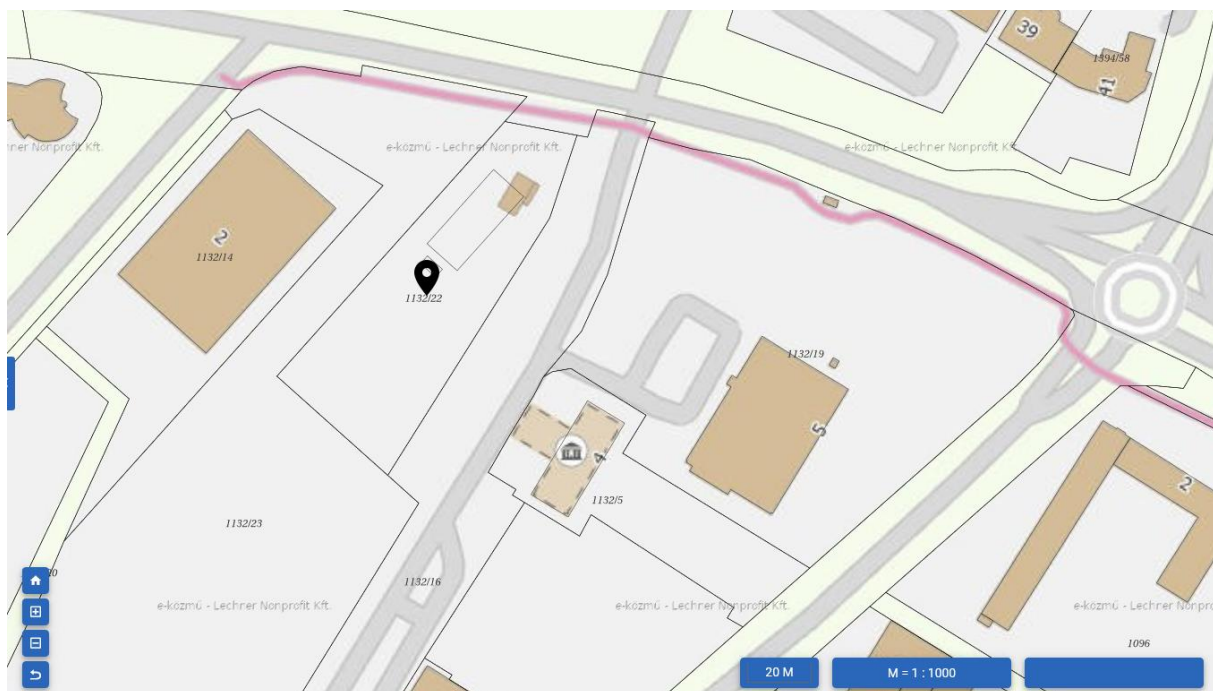
Felelős: Szitka Péter polgármester
Klimon István alpolgármester

Határidő: 2024. január 31.

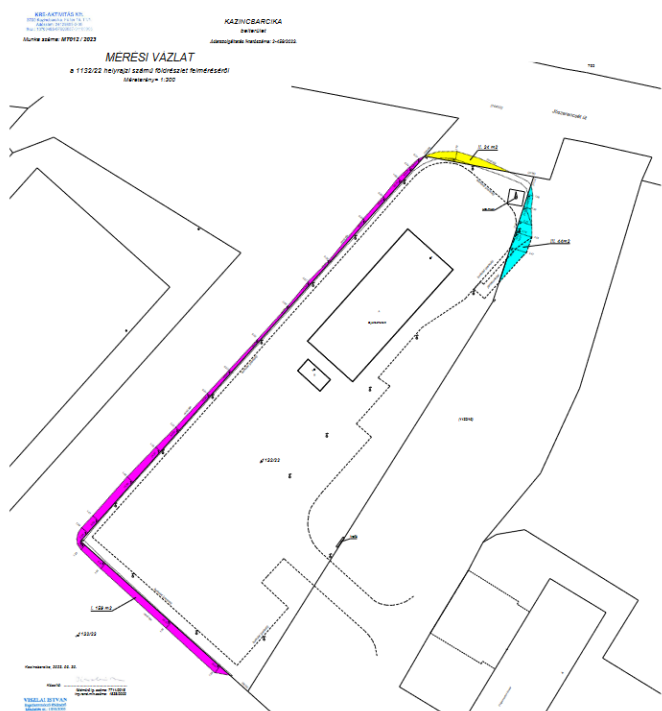
TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület Kazincbarcika város alábbi hrsz.-ú ingatlanjainak területére terjed ki:

1132/16, 1132/22, 1132/24, 1394/63



A tervezési terület átnézeti rajza



A rézsűk felmérése

TERVEZÉSI FELADAT

A 26. számú főút, Kazincbarcika út szakaszának Kazincbarcika város közigazgatási területére eső részén:

→ **Közúti közlekedési terület, Közkert, Közpark és Intézményi terület rendezése**

- A gyorsétterem-lánc képviselőjének megkeresése alapján az érintett területen kialakítható szabályos telekelrendezés szerinti területen a terület övezeti besorolásának módosítása.
- Településszerkezeti terv módosítás tervlapja + határozat tervezet
- Szabályozási terv módosítás tervlapja
- Helyi Építési Szabályzat módosítás (rendelet tervezet)

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Javaslat a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv K-13 jelű módosítása tervezési feladat megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről.

1./ Alulírott Juhász-Nagy Balázs Kazincbarcika város Főépítésze a **tárgyi tervezési munkával kapcsolatban rögzítem, hogy:**

1.1. KAZINCBARCIKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK tárgyi MÓDOSÍTÁSA – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezéseinek 78.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a

„[419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET] VII–IX. FEJEZET ELJÁRÁSI RENDELKEZÉSEIT KELL ALKALMAZNI.”

1.2. KAZINCBARCIKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK tárgyi MÓDOSÍTÁSA – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezéseinek 45.§ (6) bekezdése alapján

„E RENDELET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TARTALMI KÖVETELMÉNYEINEK ÉS JELMAGYARÁZATÁNAK ALKALMAZÁSÁVAL TÖRTÉNIK.”

1.3. KAZINCBARCIKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK tárgyi MÓDOSÍTÁSÁT – az országos

településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet Az egyes előírásoktól való eltérés feltételeinek 121.§ (2) bekezdése alapján

„... E RENDELET A) 2021. JÚLIUS 15-IG HATÁLYOS II. FEJEZETE, VALAMINT 1. ÉS 2. SZÁMÚ MELLÉKLETE ÉS B) KONCEPCIÓ, STRATÉGIA VAGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSAKOR HATÁLYOS III. FEJEZETE FIGYELEMBEVÉTELÉVEL KÉSZÍTI EL.”

2./ Alulírott Juhász-Nagy Balázs, Kazincbarcika város Főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés, a) pont előírásainak megfelelően, a tárgyi tervezési munka keretében a **Megalapozó vizsgálat**, valamint az **Alátámasztó munkarészek** tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:

2.1. Kazincbarcika város Településfejlesztési Koncepciójához 2017. év decemberében elkészített **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOT** Kazincbarcika város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosításához **változatlan tartalommal elfogadom**. Bármely szükséges mértékű kiegészítést kizárólag az Alátámasztó munkarészen belül kérem szerepeltetni.

2.2. Az **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKET** az alábbi táblázatban szereplő jelölések szerint, **kizárólag az alászínezés nélküli fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni.**

3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem
10.	1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen

22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen
28.	3.4. Községi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen
41.	8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

szürke alászínezés = A jogszabály rendelkezései alapján kidolgozásra nem kerülő fejezetek.

kihúzott és zöld alászínezés = Főépítési állásfoglalás alapján kidolgozásra nem kért fejezetek.

Kazincbarcika, 2024. január 31.

Juhász-nagy Balázs
Kazincbarcika város. főépítész