

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Taliándörögd 2006-ban elfogadott Településrendezési eszközeinek módosítása az 53 hrsz-ú telken meglévő épület átalakítása érdekében

Előadó: Szalai Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A belterület délnyugati határán fekvő, az Erdőalja utcáról megközelíthető 53 hrsz-ú telken a szerkezetkész, befejezetlen épület átalakítását tervezi a tulajdonos. A korábban több telekből álló területre elkészült egy engedélyezési terv, mely az épület átalakításával egy környezettudatos panziót alakítana ki, mely kisebb konferenciák befogadására is képes. A fő célja a tervezésnek az volt, hogy a medencéből a falu látképét erősen meghatározó épület méretén csökkentsenek és a lehetőségekhez képest tájba illesszék. A tervezett épület sokkal kedvezőbb kialakítású, kedvezőbb tájképet és településképet eredményez a mostani épületnél.

A terv megvalósításához több szempont miatt a településrendezési eszközök módosítása is szükséges. A hatályos tervben a jelenlegi 53 hrsz telek 3 db különálló telek volt, melyek különböző övezetekbe tartoztak. A telkek egyesítésével létrejött állapot a rendezési terv szempontjából szabálytalan, építési engedély nem adható ki rá.

Az épülethez tartozó telekrész településközpont vegyes terület Vt övezetébe sorolt, de a többi telekrész Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe és a terület délkeleti része Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetébe tartozik.

A meglévő-átalakítandó épület szabályozási helyzetének tisztázása érdekében 2025 február 13-án egyeztetésre került sor Veszprémben az Állami főépítési iroda hivatalos helyiségében, ahova meghívást kapott a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Kormányhivatal Környezetvédelmi természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelemi osztálya is, ugyanis a területet lefedi az országos ökológiai hálózat magterülete is, mely akadályozza az engedélyezési folyamatot. Az egyeztetésen tisztázódott a kialakult helyzet rendezésének elemei, melyek az alábbiak:

- A telket érintő ökológiai hálózat magterülete pontosításra kerülhet, de ez csak a teljes közigazgatási területre készülhet. Technikailag először az önkormányzatnak kezdeményeznie kell a pontosítást és a BFNP Igazgatóság javaslatot fog adni az új lehatárolásra (mely az 53 hrsz-ú telekre már nem fog kiterjedni), ezt majd egyeztetik az önkormányzattal és közös megegyezéssel kerülhet majd felterjesztésre az Agrárminisztérium felé csereterületekkel.
- Az 53 hrsz-ú telken a Vt övezet határa változatlanul megmarad, így az eredeti telket vissza kell alakítani/ új telket kell alakítani, de ahhoz az Erdőalja útról magánút alakítandó ki a Vt övezetet/telek elérésére.
- A többi telekrész egyben Mk* övezet lenne (az Lf2 övezetbe tartozó is), ezen 3 + 3 % beépíthetőség szabályozható, 3 % terepszint felett, 3 % terepszint alatti építményként. Az itt építendő épületeket úgy kell elnevezni hogy keretes mezőgazdasági területen elhelyezhetők legyenek.
- A Vt övezetben és az Mk* övezetben is építési hely kijelölése szükséges.
- Az építménymagasság a Vt övezetben max. 6,5 m lehet (a hatályos HÉSZ-ben 4,2 m, tehát növelésre kerül)

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítását a tulajdonos finanszírozásával a Város és Ház Bt készítené (korábban a Ráskó birtok szabályozását is ők készítették).

A településrendezési eszközök módosításának tartalmáról Feljegyzést kell készíteni és azt is a Képviselő-testületnek kell elfogadnia. A Feljegyzést a főépítész Hornyák Attila készítette.

A módosítás során a település főépítészének aktív segítségére is szükség lesz, így az ő költségeinek fedezésre az ingatlan tulajdonosával 250.000,- forint díjat javaslok megfizettetni.

A véleményezési eljárás a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR-en zajlik. A jelen módosítás ún. **egyszerűsített** véleményezési eljárással folytatható le. Előtte azonban le kell folytatni a környezeti értékelés szükségessége véleményezési kört is, melyre a jogszabály maximum 15 napot ad.

A partnerségi egyeztetés is az E-TÉR-en zajlik. Ezen kívül a helyi partnerségi egyeztetést is le kell folytatni.

Határozati javaslat:

Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2025. (.....) számú Képviselő-testületi határozata:

1. Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Településrendezési eszközök módosítását Taliándörögdi belterület 53 hrsz-ú telkek területére vonatkozóan, a telken meglévő épület átalakítása érdekében. A módosítás Vt jelű építési övezetben az építménymagasság várhatóan 6,5 m-re történő növelésére, magánút kialakítására, építési hely kijelölésére, az Mk övezet és Lf-2 építési övezetbe tartozó telekrész Mk* övezetbe történő átsorolására vonatkozik.
2. A Településrendezési eszközök a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
3. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a kérelmező tulajdonos vállalja.
4. A Képviselő-testület a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó Munkarészek tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a kérelmezővel és a tervezővel kötendő 3 oldalú Tervezési szerződés aláírására.
6. Főépítési költségek fedezésére az ingatlan tulajdonosával az önkormányzat szerződést köt 250.000,- forint megfizetésére.

Felelős: Szalai Péter polgármester

Határidő: azonnal