

**ELŐTERJESZTÉS**  
A képviselő-testület  
**2021. november 29-i soron következő ülésére**

**Tárgy:** Remeteszőlős településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának eseti módosítása – előzetes tájékoztató szakasz lezárása

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 35/2019. (III.26.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy a Nagykovácsi út és az Adyligeti laktanya által határolt mezőgazdasági tábla délkeleti sarkában elhelyezkedő 7 ingatlanrészre vonatkozóan térségi területfelhasználási engedélyt kíván beszerezni, gazdasági övezet kijelölésének céljából.

A vonatkozó döntés alapján a Kasib Mérnökiroda elkészítette a szükséges dokumentációt, illetve lefolytattuk az előzetes egyeztetést az illetékes hatóságokkal. A Képviselő-testület az elkészült dokumentációt 97/2019. (XI.25.) önkormányzati határozatában fogadta el, így elindítottuk a térségi terület-felhasználási engedélyezési eljárást.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a 2020. január 6-án kelt határozatában a Remeteszőlős közigazgatási határártól mért 200 m-en belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a térségi területfelhasználási engedélyt megadta.

A gazdasági övezet kialakításának kiinduló eleme a településfejlesztési eszközök (településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv) módosítása. Ennek kapcsán a Képviselő-testület 19/2020. (II.24.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy a kialakítandó gazdasági övezet településfejlesztési koncepcióját és szerkezeti tervét el kívánja készíteni (ezek még nem adnak építési jogokat!). Ennek megfelelően felkért, hogy az eddigi településfejlesztési eszközök készítőjétől, a KASIB Kft-től kérjem be az erre vonatkozó árajánlatot.

Mindemellett az élet előhozott két olyan problémát, melyre nem ad megfelelő választ a Helyi Építési Szabályzatunk. A szabályozás szerint Remeteszőlős területén sehol sincs lehetőség kézműipari tevékenység végzésére, tehát a lakosság ellátását szolgáló iparosok (pl. autószerelő, javítóműhely) most nem működhetnek Községünkben.

Ez nem normális állapot, az egészséges település működését akadályozzák.

Régebben volt arról szó, hogy a Nagykovácsi út menti ingatlanok (17 db) alkalmasak lehetnek arra, hogy ott a lakóterület funkciót nem zavaróan kézműipari tevékenység folytatására legyen lehetőség. Ehhez a HÉSZ-t módosítani kell, amiben persze a működés szabályozási elemeit be kell építeni.

További megoldandó feladat, hogy Remeteszőlős Község legrégebbi lakóházának telekkapcsolatai nem rendezettek, annak ellenére, hogy belterület. A fő problémát az jelenti, hogy az ingatlan nem rendelkezik közúti kapcsolattal. Ezzel kapcsolatban több lépést tett már a Képviselő-testület (Vénusz utca és az ott elhelyezkedő árok ingatlanjainak a rendezése) és a Pilis Parkerdő Zrt. (a Vénusz utca vége és az ingatlan között erdészeti magánút földhivatali kijelölése) is. Itt már volt egy telekredezési eljárás (a Pilis Parkerdő Zrt. részéről), ami azért nem zárult sikeresen, mert a remeteszőlősi HÉSZ 12 m-es útszélességet ír elő, az erdei részen pedig ez nem fér el. A fentiek alapján szükséges a HÉSZ ilyen értelmű módosítása.

A gazdasági övezet szerkezeti szintű meghatározását és a kézműipari tevékenységet lehetővé tevő HÉSZ módosítást egy eljárásban lehet rendezni. A Képviselő-testület 19/2020. (II.24.) önkormányzati határozatában döntött a településszerkezeti terv elkészítéséről, 48/2020. (VI.29.) önkormányzati határozatában pedig döntött arról, hogy a tervezési munkálatokat a 2021. évben kívánja megvalósítani. A 2021. évi költségvetéséről szóló 1/2021. (II.15.) önkormányzati rendeletében pedig önálló költségvetési soron teremtette meg annak finanszírozási alapjait.

A KASIB Kft. 620.000 Ft+ÁFA=787.400 Ft összegű árajánlatot adott, az előzetes tervezési adatoknak megfelelően. Az árajánlatot a 16/2021. (III.30.) önkormányzati határozatban fogadtuk el, a fenti tervezési feladatok elvégzésére. A tervezési munkálatokat a KASIB Kft. elvégezte, egyeztetve a főépítéssel is.

A Képviselő-testület a dokumentációt – első olvasatú tervként - 32/2021. (VII.12.) önkormányzati határozatában hagyta jóvá.

Ezt követően teljes eljárásban kezdődött el a településfejlesztési eszközök módosítása. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (későbbiekben: Korm. r.) a következő lépéseket határozza meg jelen eljárás típusban:

- a) előzetes tájékoztatás,
- b) véleményezés,
- c) végső szakmai véleményezés,
- d) elfogadás és hatálybaléptetés.

Az eddigiekben az előzetes tájékoztatási szakaszt folytattuk le, a következők szerint:

- Kezdeményeztem az előzetes tájékoztatási szakasz elindítását és megküldtem az előzetes tájékoztatót (a fenti teljes tervdokumentációt) az érintett államigazgatási szerveknek, és az érintett területi, települési önkormányzatoknak.
- A módosítással kapcsolatban a társadalmi egyeztetést lefolytattuk. (Kifüggesztés, honlap, újság, közmeghallgatás).

A fenti eljárások során az államigazgatási szervek és önkormányzatok válaszleveleikben írt, valamint a partnerségi eljárásban felmerülő kérdéseket, módosító javaslatokat a tervezők összegyűjtötték és ezek figyelembe vételével elkészítik a második verziójú tervdokumentációt, melyet – a képviselő-testületi előzetes jóváhagyást követően - a véleményezési eljárási szakaszban ismét megküldünk az érintett államigazgatási szerveknek, és az érintett területi, települési önkormányzatoknak, illetve a partnerségi folyamat keretében közzé tesszük.

Jelen helyzetben tehát elmondhatjuk, hogy az előzetes tájékoztatási szakaszban szükséges – a Korm. r. által meghatározott – feladatokat elvégeztük, így határozatban le kell zárunk ezt a szakaszt.

### **Határozat javaslat**

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Remeteszőlős egyes részterületeire vonatkozó településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának eseti módosítására vonatkozó, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (későbbiekben: Korm. r.) 32.§-a alapján megindított teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszát lezárja, mivel a Korm. r. 37.§-ában előírt feladatokat – a szükséges határidők betartása mellett – elvégezte.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Remeteszőlős, 2021. november 23.

Szathmáry Gergely  
polgármester