E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. március 28-i ülésére

Tárgy: Építési telkek kialakításával kapcsolatos döntés

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Várszegi Bernadett főépítészi referens

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország kormánya lakáscélú támogatásokról szóló intézkedései nyomán jelentősen megnövekedett az új lakások, családi házak építőinek száma. Ez viszont azt eredményezte, hogy mára Zircen alig maradt építési telek. Zirc népességmegtartó képessége ezáltal csökken, az építtetők más településen keresnek lehetőséget.
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervről szóló 6/2005. IV.5.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) több beépítésre szánt területen is kijelölésre került lakóterület, ahol az építési telkek kialakítása nem történt meg. Tehát ezek a területek potenciálisan bevonhatóak a lakáspiacba, azáltal, ha az építési telekké alakításuk megtörténik.

Építési telek fogalma az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 1. melléklet 30. pontjában foglaltak szerint:
Építési telek: az a telek
a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

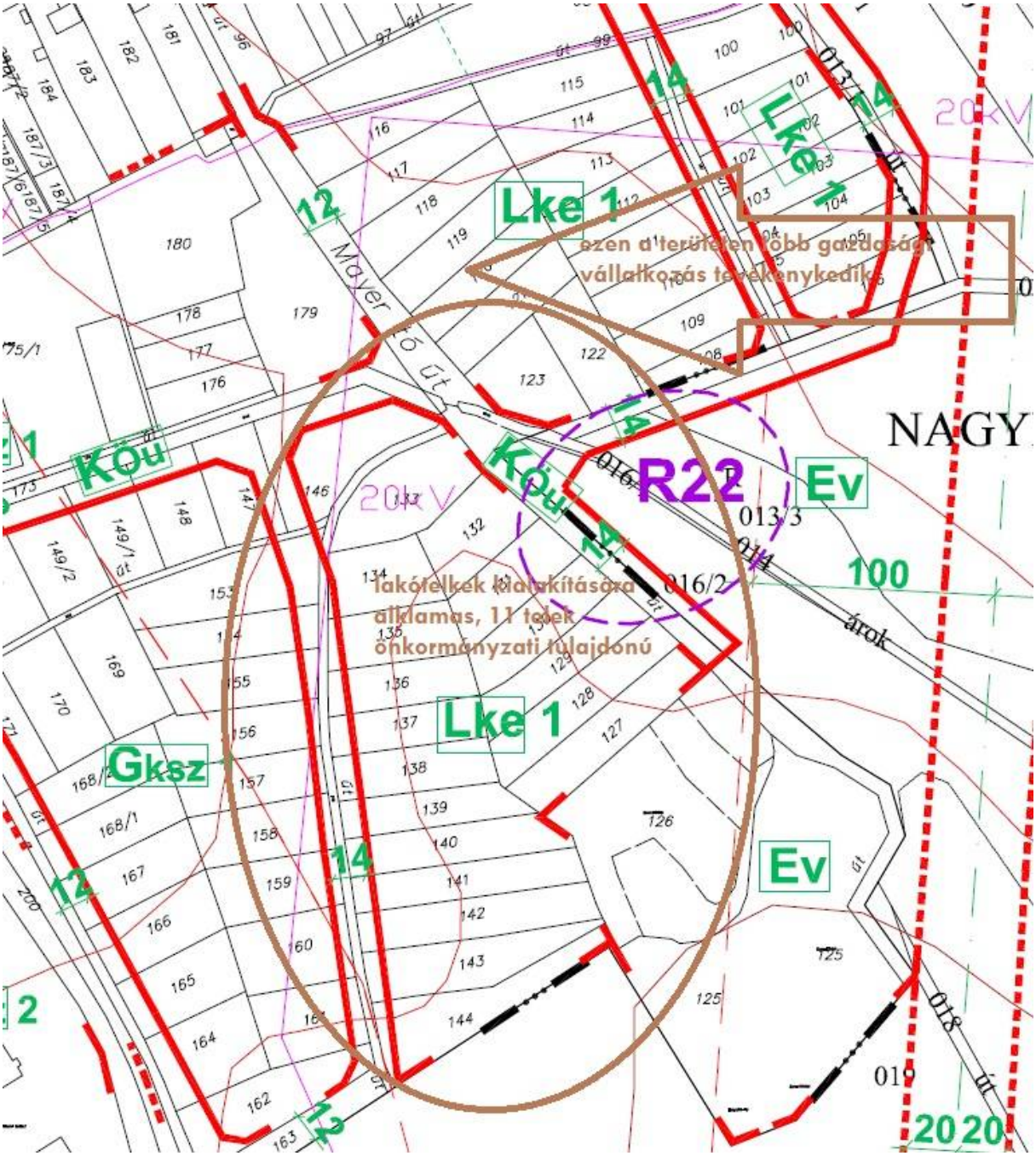
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 19. § (1) bekezdése értelmében a beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

Az Étv. hatályos rendelkezései értelmében a közmű és útépítés feladatról az önkormányzat rendelkezhet. Mind a feladat, mind a költségviselés lehet önkormányzati vagy beruházó/építtető általi is, az önkormányzat döntésétől függően. A potenciális területeken lévő telkek tulajdonosi szerkezete (magántulajdonú ingatlanok, több esetben, öröklés okán több, nem helyben élő tulajdonossal) sajnos nem teszi lehetővé, hogy önkormányzati beavatkozás nélkül megvalósítható lenne az építési telkek kialakítása. Az önkormányzatnak legalább szervező szerepben fel kell lépnie ahhoz, hogy érdemben elindulhasson a folyamat.

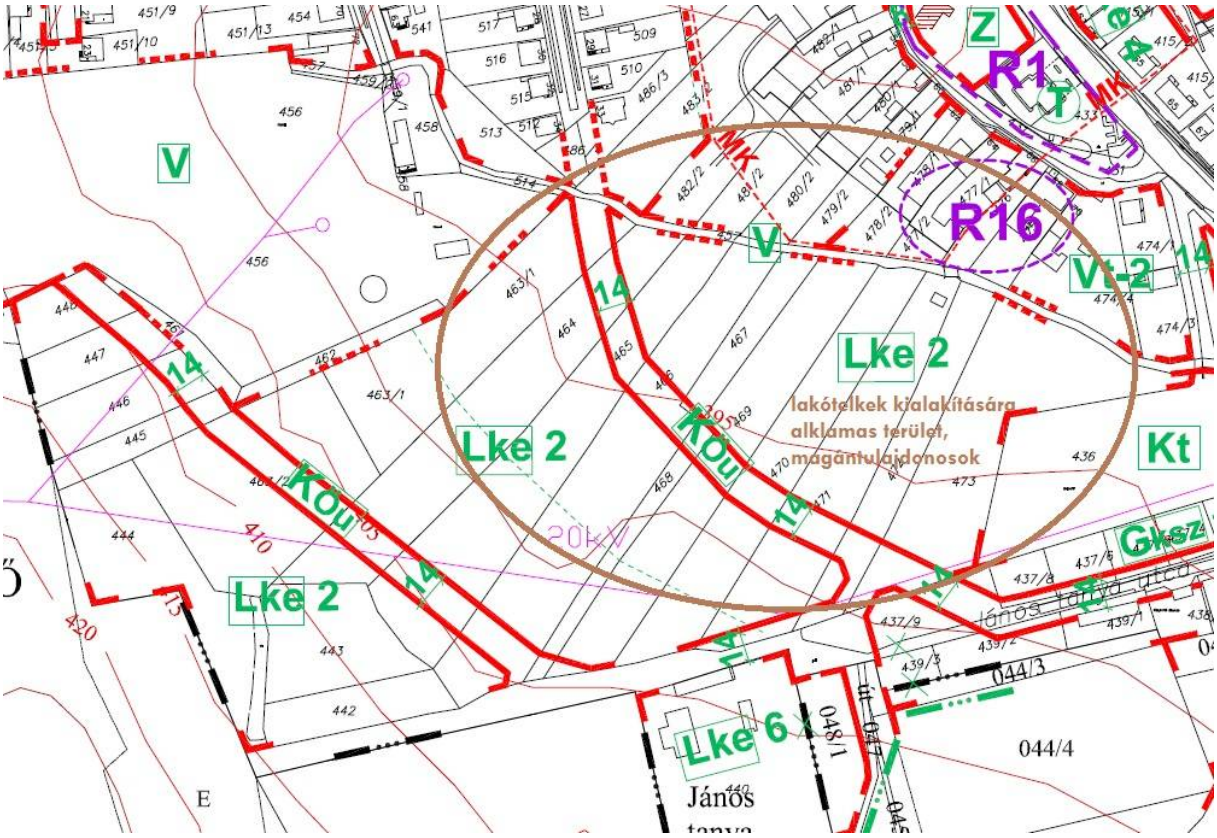
Előterjesztésem célja, hogy a Képviselő-testület döntsön arról, hogy a tulajdonosok megkeresésével első körben felmérjük a hajlandóságot, és azt követően, a felmérés eredményének a birtokában tudjunk dönteni arról mely területen indítjuk el az építési telek kialakításának folyamatát.
Az infrastruktúra megépítésének költségeit a tulajdonosok vagy a már ismert beruházni szándékozók (építtetők) egyaránt vállalhatják. Ez gyakorlatban azt jelenti, hogy

- tulajdonosi finanszírozás esetében a tulajdonos építési telket tud eladni építési telekárban, amiben benne foglaltatik az általa megfizetett infrastruktúra építés költsége
- a tulajdonos helyett az építtető lép szerződéses kapcsolatba az önkormányzattal, neki az építési telek ára 2 részből tevődik össze, tulajdonos felé megfizetett telek árából és az önkormányzat felé megfizetett infrastruktúra építési költségből.

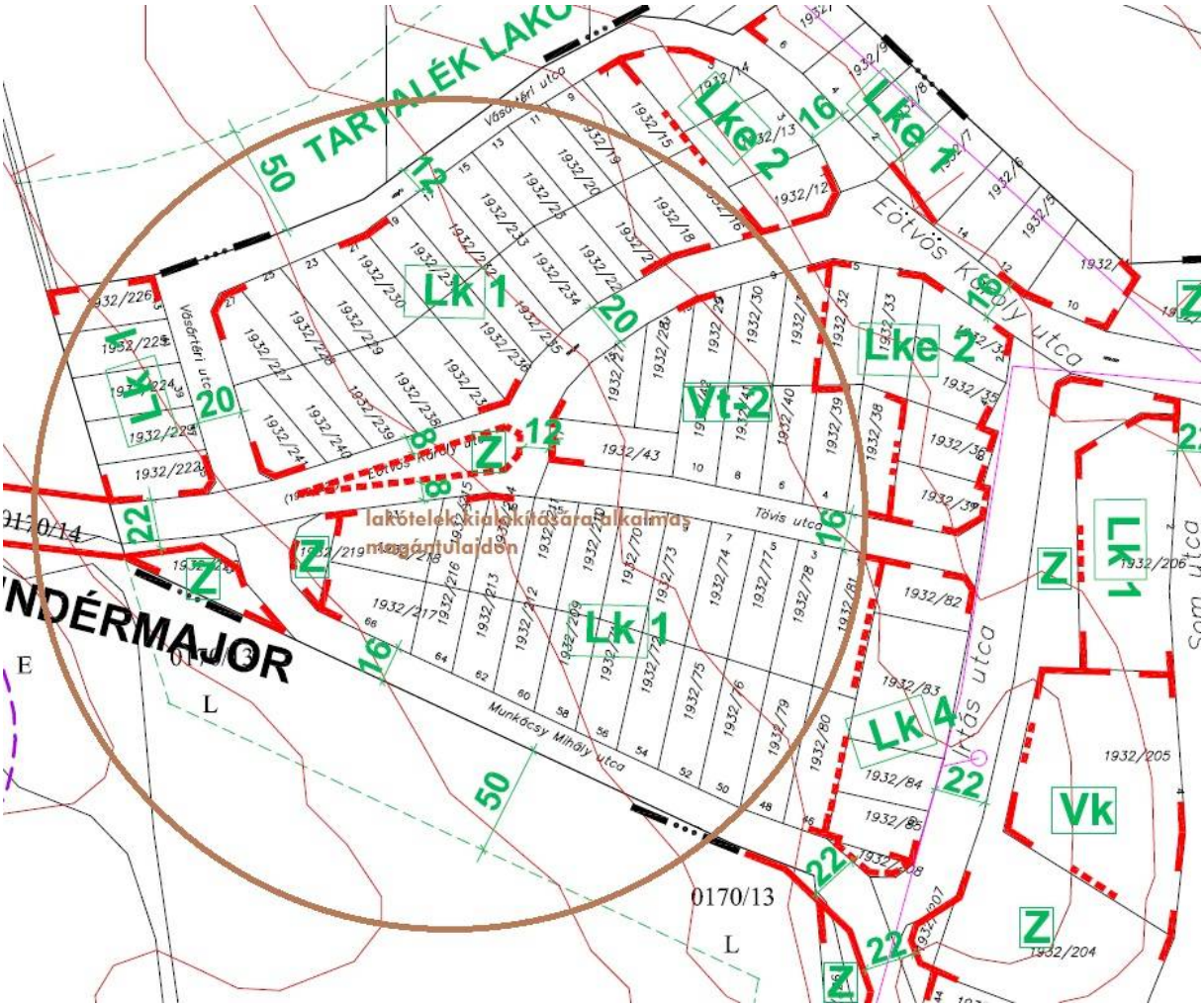
A program szempontjából releváns területek:



1. térkép


V
Z
R1
MK
R16
V
Vt-2
Lke 2
lakótelkek kialakítására
alkalmas terület,
magántulajdonosok
Lke 2
Kou
Kt
Gksz
20kV
Lke 2
Lke 6
044/3
044/4
János
E

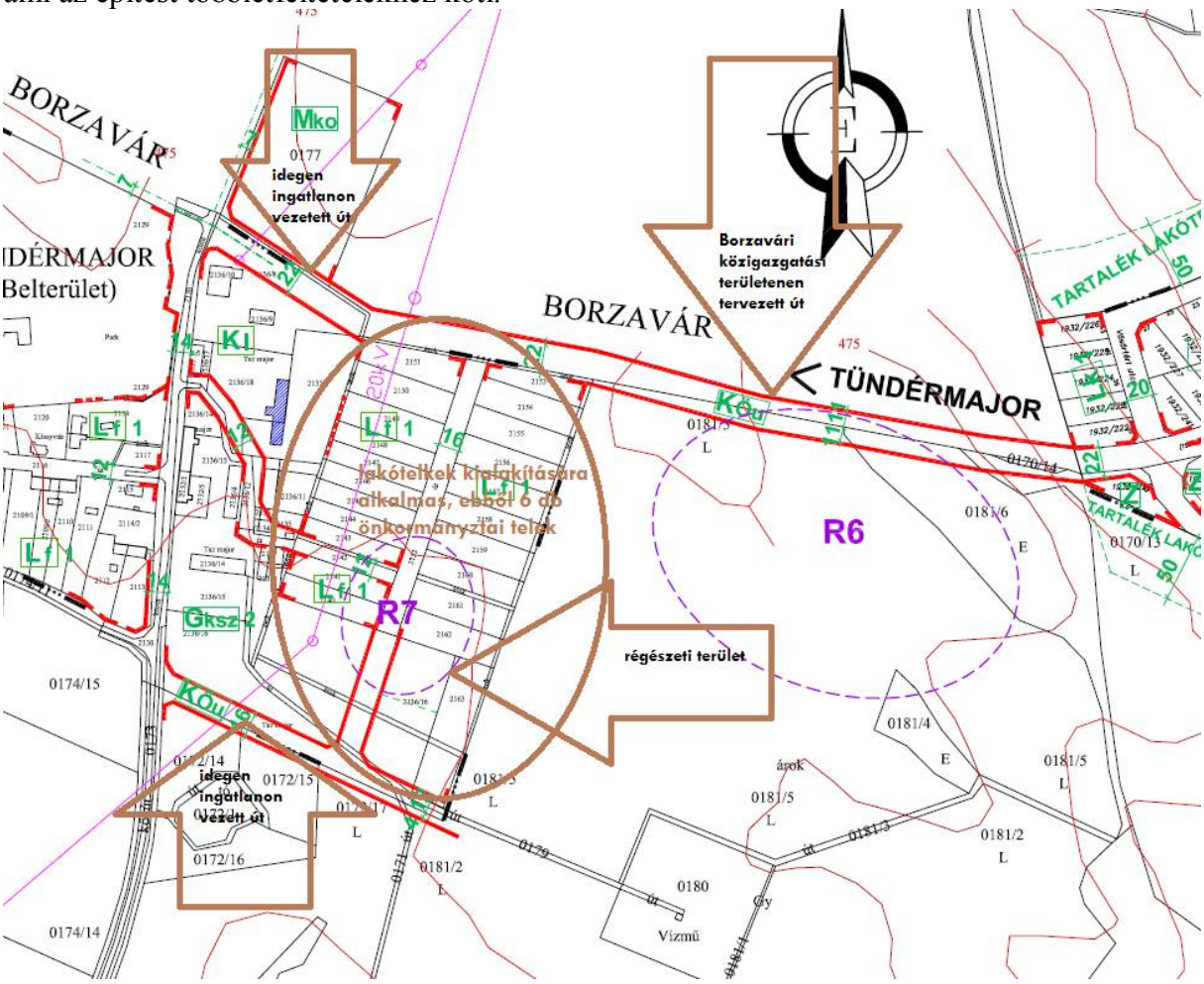
2. térkép


50 TARTALÉK LAKÓ
Lke 2
Lke 1
Lk 1
Lk
Vt-2
Lke 2
Z
Lk 1
Lk 4
Vk
Z
Lk1
Vásártéri utca
Eötvös Károly utca
Tövis utca
Munkácsy Mihály utca
Irtás utca
lakótelek kialakítására alkalmas magántulajdon
0170/13
L
1932/43
1932/82
1932/83
1932/84
1932/85
1932/205
1932/204
1932/206
3. térkép

Az előzőeken kívül lakóterületi hasznosításra szánt önkormányzati és magántulajdonú telkek vannak Tündérmajorban. A lakótelek kialakítása előzőekben ábrázolt területekhez képest eltérő megoldásokat kíván. A településrészen kialakítható telkek megközelítésének 2 módja képzelhető el, a HÉSZ szerint:

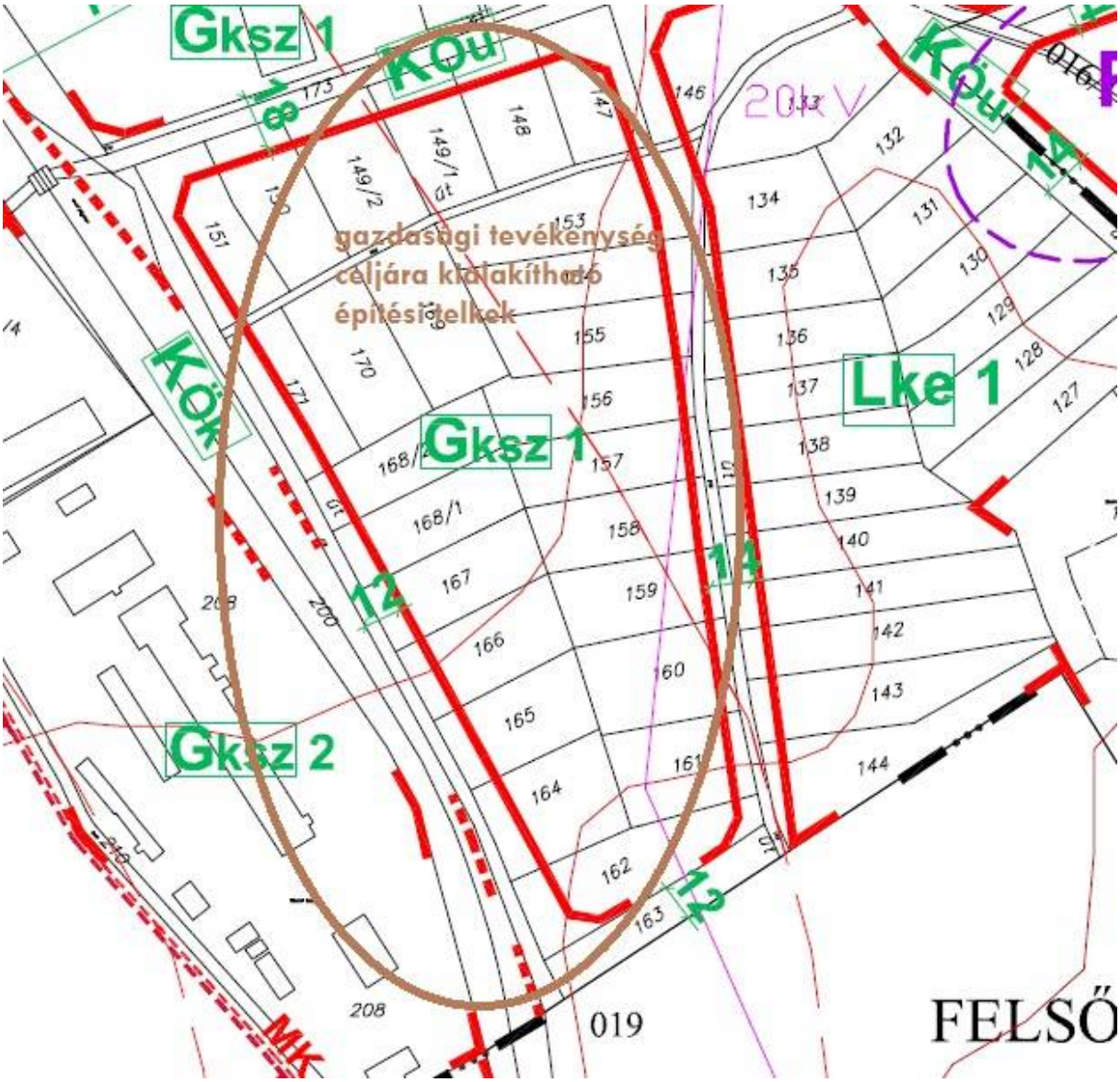
1. Közvetlen összekötés a város nyugati részén lévő beépítéssel. Ennek végrehajtása jelenleg nem valósítható meg, mivel a tervezett út Borzavári közigazgatási területen tervezett, ott Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendelet nem hatályos, a Borzavár Község településrendezési eszközeiben viszont nem szerepel a kívánt út. Közigazgatási határ korrekcióval lehet kezelni a problémát, jelen helyzetben, később megvizsgálandó, hogy rá tudjuk-e húzni Zirci területre, illetve Borzavár tervének véleményezésekor meg kell próbálni elérni, hogy szerepeltessék az utat.
2. Borzavári úton és a településrészen keresztül. Itt is szükséges magántulajdonú ingatlan/ok igénybevétele.

Speciális tényező, hogy a területen régészeti terület van kijelölve, így az építési tevékenységekhez kutatás és/vagy régészeti megfigyelés szükséges, ami az építtetőkre ró többletköltséget. A nyugati teleksoron középfeszültségű elektromos hálózat nyomvonala van, ami az építést többletfeltételekhez köti.



4. térkép

A készülő településfejlesztési közösségi tervezése során igényként fogalmazódott meg a területet használók képviselője tolmácsolásában, hogy a Köztársaság utca környezetében, a déli vasútsor mellett lévő gazdasági területek fejlesztését szeretnék megvalósítani, ennek viszont gátja a közút és közmű hiánya. Úgy gondolom e kérdés kezelhető a lakócélú építési telkekkel egy csomagban.



5. térkép

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésem megvitatására és a határozati javaslat támogatására.

Zirc, 2019. március 20.

Ottó Péter
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben jelölt beépítésre szánt területen lévő építési telekké alakítható telkek tulajdonosait keresse meg azzal, hogy az építési telkek kialakításában a hajlandóságukat felmérje.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy a felmérés eredményéről adjon tájékoztatást és készítsen előterjesztést a témában.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: 2019. május 10.
2./ pont esetében: 2019. júniusi képviselő-testületi ülés