**KISKŐRÖS VÁROS POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

(a Képviselő-testület 2023. március 22-i ülésére)

**Tárgy: KISKŐRÖS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE**

A Képviselő-testület a 65/2022. számú határozatával, illetve annak mellékletét képező tartalommal kezdeményezte Kiskőrös településrendezési eszközeinek módosítását 38 részterületen, teljes eljárás keretében.

A rendezési terv módosításának eljárási szabályait tartalmazó a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó szakaszai és 9. számú melléklete szabályozzák a település közigazgatási területének beépítésre és nem beépítésre szánt mutatóit, arányát.

A teljes eljárás keretében kezdeményezett módosítások során az alábbi mértékű zöldterület szűnik meg:

* kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetén:2683 m2 (Vasút mentén), 1 ha 9814 m2 (Logisztikai park mellett), 3371 m2 (Kassai utca végén), 6600 m2 (Kassai utca végén), 1045 m2 (Petőfi út végén),
* intézmény terület 3099 m2 (Szabadidőközpont),
* különleges borászati üzemi terület 235 m2 (Felsőcebe tanya)
* hétvégiházas terület: 931 m2 (Erdőtelek keleti vége)

A területfelhasználások módosítása során azonban zöldterületi átsorolásra kerülnek az alábbi területrészek:

* kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül: 1 ha 1341 m2 (Izsáki út melletti vízgyűjtő terület)
* zöldterületbe kerül: 2 ha 4366 m2 (4376/2 hrsz-ú tankert a Petőfi Sándor út mellett).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §-a értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével a város közigazgatási területének zöldfelületértéke, azaz biológiai aktivitás értéke (a növényzetnek és a növényzettel fedett területnek fizikai-fiziológiai és biológiai folyamatokon keresztül a környezetre gyakorolt kondicionáló hatása) nem csökkenthető, ezért a biológiai aktivitás érték szinten tartása miatt kompenzációs területek kijelölése szükséges.

A fentiekben felsorolt zöldterületből kieső területrészek mértékét, a módosítást kérelmező ingatlantulajdonosok a város közigazgatási területén belül más területrészek felajánlásával kötelesek pótolni úgy, hogy a biológiai aktivitásérték jogszabályban előírt egyenlege fennmaradjon.

Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt területek, a már meglévő gazdasági egységek területnövekedésével érintettek, illetve a szabadidő központ kulturáltabb, rendezettebb kialakítására kerül sor, ezért a város más beépített területén ezen módosítások nem valósíthatóak meg.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdése alapján, ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület. A hivatkozott jogszabályi hely (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A teljes eljárás keretében történő módosítási dokumentáció elfogadásának feltétele, hogy a Képviselő-testület nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy az új beépítésre szánt területek megfelelnek a fent nevesített jogszabályi rendelkezéseknek.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület a határozat-tervezetben foglaltak szerint hozza meg döntését.

**Kiskőrös, 2023. március 17.**

 **Domonyi László s.k.,**

 **polgármester**

# HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület

1. az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjának megfelelve igazolja, hogy a teljes eljárással érintett új beépítésre szánt területek rendezési tervben történő kijelölése Kiskőrös közigazgatási területének beépítésre szánt területnövelését célozza és a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsenek megfelelő területek ezen fejlesztések megvalósításához.
2. nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
3. az új beépítésre szánt terület helyétől eltérő, már kijelölt beépítésre szánt terület meglétét nem mérlegelte, tekintettel arra, hogy a tervezett rendeltetésnek megfelelő igénybevétel aránytalanul magas költséget jelentene.
4. utasítja a polgármestert, hogy jelen döntését a településrendezési eszközök végső véleményezési dokumentációjával küldje meg a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda részére végső véleményezésre.

**Felelős:**  polgármester

**Határidő:** azonnal