Előterjesztés Település rendezési terv módosítása tárgyú napirendi

**ponthoz**

**Képviselő-testület ülése 2022. november 30.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Pénzügyi-bizottság!**

A Planteus Kft képviseletében Németh Ferenc építész megküldte a rendezési tervi módosítások ajánlatát az alábbi területek tekintetében.

Képviselő-testület hozott határozatai csatolva az ajánlatok alá.

**1.Gksz4** **(022/8) módosítása annak érdekében, hogy több kisebb vállalkozás telepedhessen meg rajta.**

**Egyúttal az ingatlan D-K-i és D-Ny-i oldalán min. 15 m széles kötelező növénytelepítési sáv kijelölése. A megoszthatóság érdekében a 022/2 hrsz-en 12 m szabályozási szélességű közút kiszabályozása.**

**A 022/2-022/6 hrsz-eken új Gksz övezet kijelölése 40%-os beépíthetőséggel, 12 m-es épületmagassággal nagyobb vállalkozás ipari csarnok építésének elősegítésére. A terület D-Ny-i határán min. 15 m széles kötelező növénytelepítési sáv kijelölése.**

**A patak mentén a 022/2-6 és 022/8-9 D-Ny-i telekvégében 50 m széles véderdő kijelölése.**

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**140/2022.(VIII.23.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, hogy a jelenleg hatályos szabályozási tervben a GKSZ3-GKSZ4 területek rendelkezésre álljanak befektetők részére.

A GKSZ4 besorolású terület övezetébe sorolandó lenne a 022/2, 022/3 terület, ahol a kisebb területi egységek kialakításra kerülnek, a megközelíthetőséghez út felrajzolásával.

A 72-es számú főúttal, illetve a természetes vízfolyással párhuzamosan a telek végére, kötelező növénytelepítési sáv kerüljön kijelölésre. Az EV sáv szélessége 50 méter.

A GKSZ3 besorolású területre az építmények legnagyobb épület magassága 12 méterbe kerüljön meghatározásra.

* *befektető és tulajdonosokkal egyeztetés 2022.09.21.-én, a HÉSZ előkészítése céljából. A tulajdonosok és a befektető között felvetődött az a javaslat, hogy a 022/3-as hrsz-ú terület is kerüljön a GKSZ4-es besorolásba és ezen tömbön belül kerüljön szabályozásra a 12 m szélességű közúti sáv. A 022/6-os hrsz terület kerüljön be a GKSZ3-as területbe.*
* *A tervmódosítást kérelmező fizeti*

1. **Az 1426 hrsz Gip-3 övezetű ingatlanán kötelező növénytelepítési sáv kijelölése a Gip-3 és Gksz-3 övezetek kölcsönös védelme és a vízelvezetés megoldására.**

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**141/2022.(VIII.23.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, hogy a Litér 1426 hrsz-ú területet GKSZ3-ra sorolja át, pályázatot ír ki, és kezdeményezi ezen terület értékesítését.

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**162/2022.(IX.07.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának képviselő-testülete arról határozott, hogy a Litér, 1426 hrsz-ú 484 m2 alapterületű ingatlan hasznosítására a forgalmi érték meghatározására újabb értékbecslőt kér fel.

* *Értékbecslés megtörtént, szomszédos tulajdonossal egyeztetés 2022.09.21.-én.*

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**163/2022.(IX.07.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának képviselő-testülete arról határozott, hogy felhatalmazza a polgármestert a Poro-Trade Kft. tárgyalásokat kezdeményezzen a kialakult vízelvezetési probléma megoldására vonatkozóan.

* *Poro Trade -val egyeztetés 2022.09.21.-én. Képviselő-testület a terület értékesítéséről 2022. november 15-én döntött.*

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**164/2022.(IX.07.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának képviselő-testülete arról határozott, hogy a 141/2022.(VIII.23.) LKt. határozatát melyben arról döntött, - hogy a Litér 1426 hrsz-ú területet GKSZ3-ra sorolja át, pályázatot ír ki, és kezdeményezi ezen terület értékesítését – visszavonja.

* *Szomszéd területek tulajdonosával egyeztetés, ajánlat a TLC részére, HÉSZ módosítás előkészítés.*

1. **Az 502 hrsz Lf-2 övezetre módosítása annak érdekében, hogy a tömb szabályai vonatkozzanak a tömb minden hasonló beépítettségű ingatlanára.**

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**146/2022.(VIII.23.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, hogy a Litér 503 hrsz-ú ingatlant a VT1 övezetre módosítja.

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**147/2022.(VIII.23.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, hogy a településközpont fejlesztési elképzelése céljából az 502, illetve 503 hrsz-ú területek tulajdonosaival megkezdjük a tárgyalásokat, valamint az ingatlan értékbecslés elvégeztetését.

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**160/2022.(IX.07.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, a Litér, 502 hrsz-ú 1053 m2 alapterületű ingatlan cseréjére vagy megvételére vonatkozóan a tulajdonossal megkezdi a tárgyalásokat 18 millió forint maximális összegre.

Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Osváth Örs polgármester

* *tulajdonosi egyeztetés megtörtént,*

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**161/2022.(IX.07.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, a Litér, 503 hrsz-ú 1252 m2 alapterületű ingatlan megvételére vonatkozóan a tulajdonosokkal tárgyalások megkezdi a tárgyalásokat 17 millió forint maximális összegre.

* *Tulajdonosi egyeztetés megtörtént*

***Határozati javaslat:***

* *Litér Község Önkormányzatának képviselő-testülete javasolja, hogy az 502 hrsz-ú terület is az LF-2 övezetre módosításra kerüljön. Valamint javasolja a 146/2022.(VIII.23.) Lkt határozat visszavonását, mely a 503 hrsz-ú ingatlan VT1 övezetre módosítására vonatkozott.*

1. **Az 527/1 hrsz megoszthatóságának biztosítása úgy, hogy a lakóépülettel beépített területrész maradjon az Lke-1 övezetben és megközelíthető maradjon a Rákóczi utcáról is, de az ingatlan 527/2 hrsz melletti nyúlványa kerüljön az 527/2 hrsz-el együtt (volt malom épület) településközponti övezetbe a közösségi funkciók jobb betölthetősége érdekében.**
2. **Az 550-552/5 hrsz-ek alkotta telektömb kerüljön településközponti vegyes övezetbe több közösségi funkció fokozatos megvalósíthatósága érdekében.**

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**145/2022.(VIII.23.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, hogy a település 549 hrsz-ú Petőfi Sándor utca környezetében településközponti vegyes terület besorolású fejlesztési övezetet alakít ki kiemelten a 550-552/5, és az 527/2, 527/1 hrsz-ú területetek.

1. **A 772 hrsz-ú funkció nélküli közkert a szomszédos ingatlanokéhoz hasonló kertvárosias övezetbe kerüljön két lakás megvalósíthatósága érdekében.**

***Határozati javaslat:***

* Litér Község Önkormányzat képviselő-testülete támogatja, hogy a 772 hrsz-ú1120 m2 (kivett, beépítetlen terület)funkció nélküli közkert a szomszédos ingatlanokéhoz hasonló kertvárosias övezetbe kerüljön két lakás megvalósíthatósága érdekében. A terület ZKK övezeti besorolása szükségessé teszi a biológiai egyenérték biztosítását ezért ennek egyensúly megteremtéséhez Litér Község Önkormányzat tulajdonát képező 1446 hrsz-ú szántó és árok területi részből a szükséges m2 -t kerüljön kijelölésre.

1. **A zöldterületek pótlása az önkormányzati tulajdonú 1446 hrsz-en történhet, melyen közösségi célú „Tündérkert” kerülhet kialakításra.**

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**143/2022.(VIII.23.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának képviselő-testületet arról dönt, hogy a Litér LF1 illetve LKE1 648-663/2 hrsz-ú területek, azaz:

a Litér 648 hrsz, 649 hrsz, 650 hrsz, 651/1 hrsz, 651/2 hrsz, 651/3 hrsz, 652 hrsz, 653/1 hrsz, 654 hrsz, 655 hrsz, 656 hrsz, 658 hrsz, 659 hrsz, 660 hrsz, 661 hrsz, 663/1 hrsz, 663/2 hrsz-ú teljes területe kivéve a kiszabályozott közutat LF1 besorolásba kerül, abban az esetben, ha a tárgyalások a telek tulajdonosokkal, pozitív irányba fordulnak, majd felhatalmazza a polgármestert, hogy az értékbecslést és a szakértői véleményeket készíttesse elő.

* *Tündérkert. Tulajdonosokkal az egyeztetés 2022.09.13.-án megtörtént. Tulajdonosok részére nyilatkozat tétel kiküldésre került. A visszaérkezett nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy a fenti építési telek tömbön a tulajdonosok egységesen nem támogatják a telek kialakítási tervet. A továbblépéshez egyedi külön egyeztetés lenne szükséges. Rendezési Tervben a terület módosítását nem javasoljuk.*

**A 014 hrsz-es lévő kihasználatlan, funkció nélküli közpark (mely magáningatlan) kerüljön gazdasági területfelhasználásba, kisvállalkozás megtelepedését elősegítendő.**

* *A 014 hrsz Kenderesi út mellett vegyes övezeti terület részben ZKP terület, valamint mezőgazdasági szántó besorolásban van.*
* *10 706 m2 a teljes terület*
* *a ZKP besorolású területet javasoljuk GKSZ területbe átsorolni, ezért indokolt kijelölni ezen terület módosítása miatt egy biológiai egyensúly biztosító másik területet. Lehetőség van az önkormányzati tulajdont képező 1446 hrsz-ú szántó és árok terület további igénybevételével megteremteni a biológiai egyensúlyt.*
* *A 014 hrsz-ú terület magán tulajdonban van, így javasolt, hogy a magán tulajdonos a saját tulajdonában lévő egyéb, vagy azonos terület kijelölésével biztosítsa az ökológiai egyensúlyt.*

1. **A 071 hrsz többcélú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt gazdasági területre módosítása.**

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**142/2022.(VIII.23.) LKt. határozata**

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, hogy a Litér 071 hrsz-ú ingatlan gazdasági terültre kerüljön átminősítésre, erdősáv kijelölésével, másik része pedig beépítésre nem szánt területre a biológiai egyenérték megtatása végett.

* *A rendezési terv módosítását az érintett és kezdeményező fizeti.*

1. **A 417 hrsz-ú ingatlanon közút kiszabályozása több ingatlan közúti megközelíthetősége érdekében, összekötve a 420/1 és 059/16 hrsz-ú közutakat.**

* *A 417-es és a 418 hrsz-ú terület önkormányzati tulajdonban van, melyen jelenleg a többfunkciós sportpálya található. A két telek egyesítését követően lehetőség nyílik, a 059/16 hrsz-ú út irányába önkormányzati földút közterületi kapcsolatot létrehozni, mely egyben biztosítaná a 413 hrsz-ú magán tulajdonban levő (kereskedelmi és szolgáltatási terület) kivett terület közvetlen megközelítését.*

1. **A biológiai egyenérték biztosítására általános mezőgazdasági területen további gazdasági erdő kijelölése szükség szerint.**

**A TERVEZÉS SORÁN ELVÉGZENDŐ FELADATOK**

1. Előkészítő munkák, vizsgálati kiegészítések,

(A kül- és belterületet érintő vizsgálati kiegészítések azon tényezők feltárására, pontosítására irányulnak, amelyek közvetlenül befolyásolják a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban foglaltakat)

1. Előkészítő vizsgálatok.
2. A 419/2021.(VII.15.) sz Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás dokumentációjának elkészítése.
3. Az alátámasztó munkarészek szakági jogosultsággal rendelkező tervezőkkel való elkészítése:
   * MaTrT törvényi övezetek és rendezési terv összhangjának megteremtése, a törvényi lehetőségek érvényesítése a rendezési terv módosításában. - Közlekedési munkarészek módosítása.
   * Tájrendezési munkarész módosítása,
   * Biológiai egyenérték biztosítása, számítása, igazolása.
4. Szabályozási terv módosítása a tervezési területekre (beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek tervlapjai).
5. A 419/2021.(VII.15.) sz. Korm. rendelet szerinti véleményezési szakasz dokumentációjának elkészítése.
6. A 419/2021.(VII.15.) sz. Korm. rendelet szerinti záró szakasz dokumentációjának elkészítése.
7. Önkormányzati bemutatások és elfogadás előtti dokumentációjának elkészítése.
8. A 419/2021.(VII.15.) sz. Korm. rendelet szerinti jóváhagyott településrendezési eszközök megküldési dokumentumainak elkészítése.
9. 1 év tervezői művezetés.

**A megadott módosítások ajánlata:**

**Vállalási díj összesen: 3 200 000 Ft + 0% ÁFA**

**A tervmódosítást a kérelmezők amennyiben fizetik, úgy a két kiemelt fejlesztési befektető részéről a terv módosítás külön-külön 1 millió forint.**

A tervezési folyamat megindításakor, illetve az egyeztetési folyamatok során felmerülhetnek olyan feladatok, melyek nem szerepelnek a felsoroltak között. Ezekre kiegészítő szerződés kötése válhat szükségessé.

Ilyen például, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek által esetlegesen szükségesnek tartott Környezeti hatástanulmány, környezeti vizsgálat elkészítése.

Tervezési díja a hatóság által elrendelt módosításra: 450.000.- Ft. + 0 % ÁFA

**Litér, 2022. november 24.**

**Osváth Örs sk**

**polgármester**

***Határozati javaslat:***

Képviselő-testület támogatja, hogy a Településrendezési Terv módosításához szükséges forrást biztosítja a költségvetésében a tartalék terhére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Osváth Örs polgármester