

**ELŐTERJESZTÉS**

**Jánoshalma Városi Önkormányzat**

**Képviselő-testületének**

2025. február 13-i rendes ülésére

**Tárgy: Előterjesztés Helyi Építési Szabályzat módosításáról (lőtér bővítés)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Előterjesztő:** | Kovács Bianka elnök  Bányai Áron elnök  Nagy László elnök |
| **Előterjesztést készítette:** | Szabó József főépítész  Kasziba Sándor osztályvezető |
| **Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** | Lengyel Endre polgármester  Ördögh Edit alpolgármester |
| **Törvényességi ellenőrzést végezte:** | Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó jegyző |
| **Bizottsági véleményezésre megkapta:** | Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság  Városüzemeltetési és Fejlesztési Bizottság  Humánpolitikai Bizottság |
| **A Bizottság ülése:** | **nyílt ülés**/ zárt ülés |
| **Döntési forma:** | rendelet/**határozat** |
| **A döntéshez szükséges többség:** | **egyszerű**/minősített |
| **A honlapon nyilvánosságra hozható:** | **igen**/nem/részben |
| **Mellékletek:** | * Térképmásolatok * Helyszínrajz * Fejlesztési terv * Főépítészi Nyilatkozat (később kerül megküldésre) |

Jánoshalma, 2025. február 7.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jánoshalma Városi Önkormányzathoz a hatályos településrendezési terv módosítása iránti kérelem érkezett:

A Vibramold Kft. (6440 Jánoshalma Kiserdő tanya 78., képviseli: Renner Tibor, továbbiakban: Beruházó) a Jánoshalma 0126/4. helyrajzi számú ingatlanon lőteret üzemeltet, melyet a jövőben bővíteni szeretne, a tervezett bővítés területe érinti a 0126/1. helyrajzi számú ingatlant.

Mind a 0126/1. mind a 0126/4. helyrajzi számú ingatlan a hatályos településrendezési terven gazdasági erdőterületi kategóriába sorolt, így a jelenlegi építési szabályok lőteret, mint rendeltetést egyik ingatlanon sem engedik meg.

Beruházó kérelméhez egy helyszínrajzot mellékelt, melyen a más célú hasznosításra tervezett erdőterület - ami egyben a lőtér bővítés területigénye is - szerepel (sraffozott terület). A helyszínrajz jelen előterjesztés melléklete.

A 0126/1. helyrajzi számú ingatlan jelentős része az Országos Erdőállomány részét is képezi, amit a tervezett lőtér bővítés érint, így **a jelenlegi erdőterület más célú hasznosítása erdészeti hatósági engedélyhez kötött.** Ezen erdészeti hatósági engedély kiadásának a településrendezési tervmódosítás is feltétele, mivel az erdőtervezőnek a hatósághoz beadandó dokumentációban igazolnia kell, hogy a változás a hatályos rendezési tervvel összhangban van. Ez jelen állapotban nem igazolható, mivel a mindkét érintett ingatlan erdőterület.

A településrendezési tervmódosítási kérelem pozitív elbírálása esetén a helyszínrajzon jelölt terület (és a 0126/4. helyrajzi számú ingatlan teljes területe) **különleges beépítésre nem szánt területi kategóriába kerülhet át (pl. különleges sport terület).** Ezen övezetben a telekterület 10% beépíthető.

Beépítésre szánt területi kategóriába (pl. gazdasági-szolgáltató) a hatályba lépett magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Építészeti tv.) 8.§ (1) bekezdésének előírásai miatt nem is kerülhet, ugyanis Jánoshalma vonatkozásában **a meglévő, közösségi célú zöldterületek aránya nem éri el az Építészeti tv. fent hivatkozott pontjában szereplő 3%-os arányt az összes beépítésre szánt területhez viszonyítva.**

A tervmódosítási eljárás megindítása esetén továbbá az Építészeti tv. 7.§ (2) bekezdése alapján csere erdőterület kijelölése szükséges, melynek területe legalább a rendezési terven megszüntetni tervezett erdőterület nagyságával kell, hogy megegyezzen. Ezen csereerdő területigény előzetes egyeztetések alapján a jelenleg mezőgazdasági övezeti kategóriába tartozó 0493/24. (szántó művelési ágú, de a valóságban erdő) és 0493/33. (erdő műv. ág) helyrajzi számú ingatlanok erdőterületbe történő átsorolásával biztosítható.

Fontos tényező továbbá a döntés során, hogy **a lőtér bővítés területe a rendezési terven szereplő, a várost nyugatról elkerülő út nyomvonalába esik**. Ez látható a jelenlegi szabályozási terv és fent már hivatkozott, erdő más célú hasznosításhoz készült helyszínrajz egymásra helyezésével. Ezen térképszelvény szintén az előterjesztés melléklete. A térképszelvényen bejelölésre került az út tengelyétől számítandó 50 – 50 m-es védősáv (piros vékony vonalak) melyen belül csak ipari rendeltetés megengedett.

Ezen elkerülő utat a megyei területrendezési terv már nem tartalmazza, a településrendezési tervből történő törlése viszont felelős döntést igényel, mivel a belterületet északról elkerülő M9-es gyorsforgalmi útnak a Hajósi úttal, Kisrátánál csomópontja lesz, így a belterületi átmenő forgalom a gyorsforgalmi út megépülése után megnőhet.

**A tervmódosítási döntéshez kapcsolódó jogi háttér:**

**Építészeti tv. 7.§ (2)** *„Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”*

**2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról**

*„78. § (1) Erdőt igénybe venni – a (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével – csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.*

*(2) Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.*

*(3) Az erdészeti hatóság az (1) bekezdésben foglalt szempontok vizsgálata nélkül is engedélyezheti*

*a) gazdasági elsődleges rendeltetésű kultúrerdő vagy faültetvény természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő igénybevételét, az adott erdő fekvése szerinti, vagy az azzal szomszédos településen végrehajtott, az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy annál magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású csereerdősítés elvégzésének feltétele mellett, vagy*

*b) az állam 100%-os tulajdonában nem álló faültetvény vagy kultúrerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású felnyíló erdő mezőgazdasági művelésbe vonását.*

*(4) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott beruházások, közműfejlesztési célú beruházás, valamint az erdő árvízvédelmi, honvédelmi vagy határrendészeti célú igénybevétele esetén a közérdekkel való összhangot vélelmezni kell.”*

**Figyelembe kell venni azon lehetőséget, hogy egy ilyen irányú rendezési tervmódosítást az eljárásban érintett szakigazgatási szervek nem támogatnak**, mivel a kérelemben megjelölt beruházási cél nem közérdek és a fent felsoroltak alapján településrendezési szakmai szempontból sem javasolt.

A rendezési tervmódosítás megindítása esetén el kell fogadnia a Képviselő-testületnek a módosítási terv megalapozó és alátámasztó munkarészeinek tartalmáról szóló főépítészi feljegyzést *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 7.§ (7) és (8)**bekezdéseinek megfelelően:*

*„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*

*(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

**Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési terv módosítását támogatja és a Jánoshalma 0126/1 helyrajzi számú ingatlan kérelemben megjelölt, 30 423 m2-nyi területrészét és 0126/4 helyrajzi számú ingatlan teljes területét különleges, beépítésre nem szánt területi kategóriába sorolja, továbbá**

1./ Csere területként a Jánoshalma0493/24 és 0493/33 helyrajzi számú ingatlanokon gazdasági erdőterületet jelöl ki.

2./ A várost nyugatról elkerülő tervezett út településrendezési tervből történő törlésével egyetért.

3./ A módosítás elbírálásához készülő tervdokumentáció tartalmát, az Előterjesztés mellékletét képező Főépítészi Nyilatkozat állapítja meg.

**Felelős:** Lengyel Endre polgármester

**Határidő**: folyamatos