

Javaslat

Sajóvárkony-Tábla térségében található fejlesztési területeken településrendezési eszközök soron kívüli módosításának megindítására

Előterjesztő: Polgármester

Előkészítő: PH. Településfejlesztési Osztály

Ózd, 2020. október 08.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ózd Város Önkormányzatának – a Gazdaságfejlesztési Programjában megfogalmazottakkal összhangban – legfontosabb célja a munkahelyteremtés és foglalkoztatási mutatók javítása, továbbá a vállalkozásfejlesztést és befektetést támogató infrastrukturális beruházások ösztönzése, melyeket a helyi gazdaság fejlődése érdekében meg kíván tenni. Ehhez az Önkormányzat olyan befektetői környezetet kíván kialakítani, ami biztosítja a fejlett üzleti infrastruktúra és ahhoz kapcsolódó üzleti szolgáltatások megteremtését és minőségének fejlesztését. Ezen üzleti infrastruktúrák fejlesztése tekintetében kiemelt helyen szerepel a városvezetésnek azon terve, hogy elsősorban termelő beruházásoknak helyet biztosító ipari területeket, infrastruktúrákat alakítson ki, annak érdekében, hogy megfelelő alapot biztosítsanak a vállalkozások elindításához és stabil működéséhez, a befektetői szándék vonzásához.

Ózd Város Önkormányzata a településrendezési feladatok során a beruházásösztönzési célokkal összhangban – különböző adottságokkal, fejlesztéshez szükséges infrastruktúrával rendelkező - befektetési területeket kíván kialakítani. Az iparterületek kialakításának egyik folyamata a Településfejlesztési Operatív Programban elnyert Európai Unió támogatásból megvalósult zöldmezős iparterület kialakítása (9259/3, 9259/4 hrsz., melyek közül jelenlegi előterjesztéssel a 9259/3 hrsz.-ú ingatlan érintett).

Ezzel párhuzamosan Ózd közigazgatási területén belül több egyéb ipari-szolgáltatási terület kialakítására is lehetőség van, mellyel az önkormányzati – jelenleg passzív – vagyon hasznosítható. Ilyen terület a zöldmezős iparterület szomszédságában lévő 9259/2 hrsz.-ú ingatlan, mely korábban a börtön projekthez igazodó övezeti besorolást kapott. A börtön projekt meghiúsult, ezért indokolt az ingatlan korábbi iparterületbe sorolásának visszaállítása környezetre jelentős zavaró hatást nem jelentő beruházások céljára, a szomszédos 9259/3 hrsz.-ú ingatlannal együtt (GIP2/SZ1).

További fejlesztési területek állnak rendelkezésre a Max Aicher út mellett, az ABB és az ÓAM Ózdi Acélművek Kft. között elhelyezkedő 9105/1, 9105/3, 9105/4, 9106 ingatlanokon. Az ABB jelenlegi helyzetére tekintettel a területén várható fejlesztés elősegítése érdekében célszerű az ABB tulajdonában lévő 9104 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása is egyéb iparterületbe (GIP2/SZ1). (Az érintett ingatlanok az előterjesztés 1. mellékletét képező térképmásolaton, valamint légi fotón kerültek feltüntetésre.)

A befektetési szándékok, továbbá a munkahelynövelő, elsősorban termelő tevékenységet jelentő beruházások támogatása érdekében a fentiekben felsorolt területek tekintetében a hatályos Településrendezési Terv szerinti övezeti besorolás soron kívüli módosítása indokolt, mely elősegíti az ingatlanok mielőbbi hasznosítását, értékesítését.

A területek GIP2/SZ1-övezetbe sorolása szabadonálló beépítési módot, 50%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket, 22,5 m megengedett legnagyobb építménymagasságot és 5000 m² kialakítható legkisebb telekterületet jelentene, a kötelezően előírt zöldfelület mértéke 25 % lenne.

A Településrendezési Terv módosítását - annak meggyorsítása érdekében - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 32. §-a szerinti **tárgyalásos eljárás keretében indokolt elkészíteni**, mivel a módosítás megfelel a Kormányrendelet alább idézett kritériumainak, azáltal, ha a Képviselő-testület jelen előterjesztés alapján az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházások megvalósítása céljából.

A Korm.rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja szerint:

„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

...

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Ózd város jelenleg hatályos településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei a Képviselő-testület alábbi döntéseivel kerültek megállapításra:

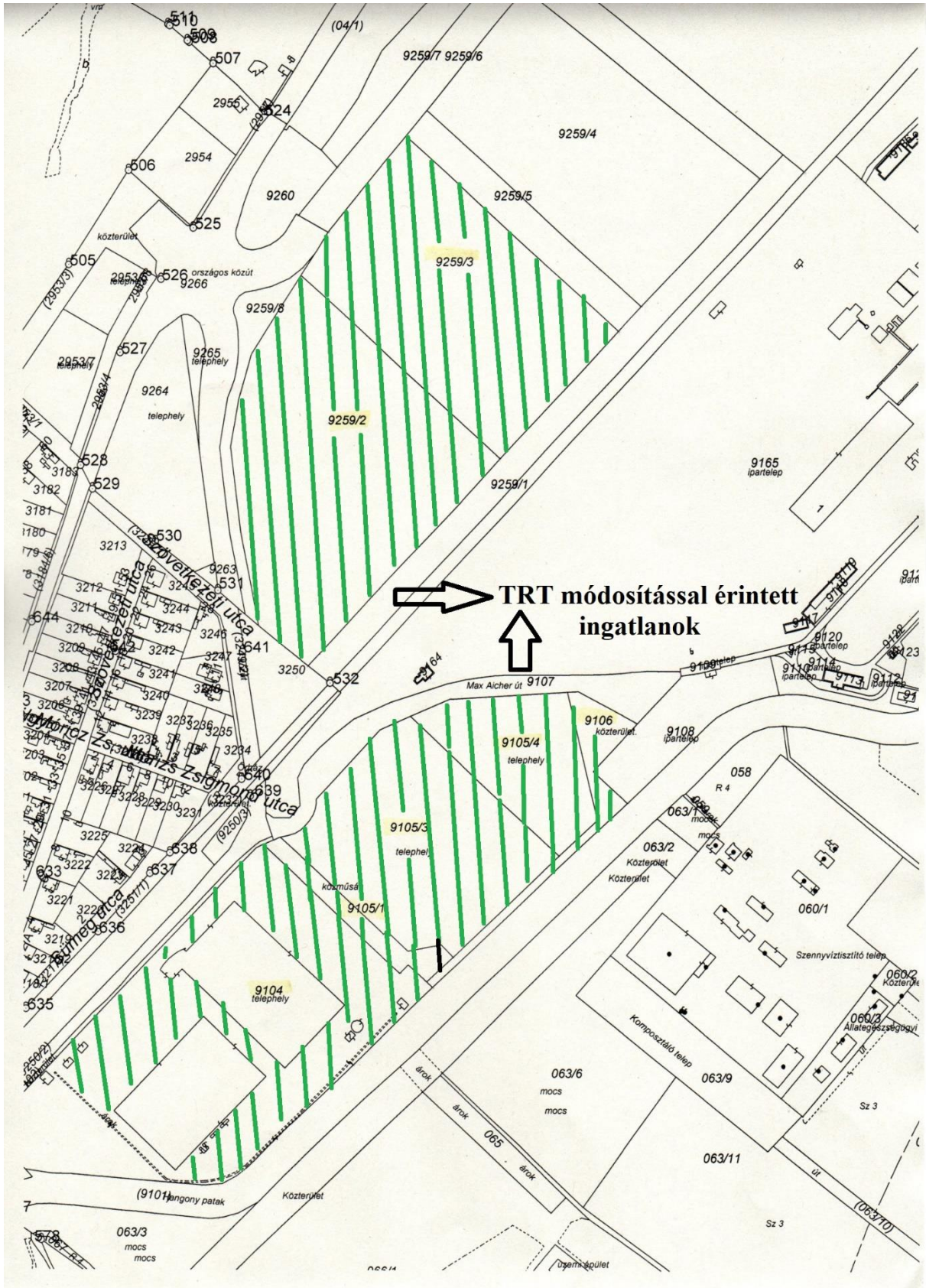
- 79/2019. (IX. 26.) határozat a Településfejlesztési koncepció megállapításáról,
- 124/KH/2011. (V.19.) határozat Ózd Város Településszerkezeti Tervének és Településszerkezeti Terv Leírásának megállapításáról,
- 14/2011. (V.20.) önkormányzati rendelet Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről.

Az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt feladatának eleget téve, a Korm.rendeletre figyelemmel – a 155/2017. (XII.21.) határozatával döntött településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálatának elindításáról. A felülvizsgálat megtörtént, a vizsgálati és megalapozó munkarészek elkészültek, a településfejlesztési koncepciót a Képviselő-testület a 79/2019. (IX. 26.) határozatával már elfogadta. A további testületi döntéseket igénylő dokumentumok tervezetének készítése is folyamatban van, melyek a Képviselő-testület jóváhagyását követően előreláthatólag 2021. április-május hónapban léphetnek hatályba.

A rövidebb átfutási időtartamot jelentő, tárgyalásos eljárás keretében történő Településrendezési Terv módosítás előkészítési költsége mindösszesen bruttó 912.000,- Ft összeget tesz ki. A soron kívüli tervezéssel a Településrendezési Terv felülvizsgálatának készítőjét, a LA-URBE Építésziroda Kft-t 600.000,- Ft+ÁFA, a módosítással kapcsolatos települési főépítési feladatok ellátásával Bernáth Mihály szakértőt 150.000,- Ft (ÁFA mentes) díjazás ellenében javasoljuk megbízni, mely díjak az érintettekkel előzetesen egyeztetésre kerültek. A szükséges pénzügyi fedezet Ózd Város Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet 4. melléklet K513. Tartalékok –Általános tartalékkeret terhére biztosítható. Ez esetben a Településrendezési Terv fentiekben részletezett módosítása előreláthatólag 2020. december 31.-el hatályba léphet. (A határidőt befolyásolja a szükséges véleményezési és partnerségi eljárások időigénye is.)

Az Önkormányzat a Településrendezési Terv módosításával kapcsolatos hivatalos egyeztetési eljárások lefolytatását elvégzi és gondoskodik a partnerségi egyeztetés megszervezéséről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.





HATÁROZATI JAVASLAT

Ózd Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (X.08.) határozata

Sajóvárkony-Tábla térségében található fejlesztési területeken településrendezési eszközök soron kívüli módosításának megindításáról

A Képviselő-testület az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

- 1) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 32.§ (6.) bekezdés értelmében támogatja, hogy az Ózd város Sajóvárkony-Tábla városrészek mellett található 9104, 9105/1, 9105/3, 9105/4, 9106, 9259/2 és 9259/3 helyrajzi számú ingatlanok gazdasági célú hasznosítására, befektetési célok elősegítésére a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban módosításra kerüljenek. Ennek érdekében a Képviselő-testület a 9104, 9105/1, 9105/3, 9105/4, 9106, 9259/2 és 9259/3 helyrajzi számú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása céljából.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

- 2) A Képviselő-testület hozzájárul a Településrendezési Terv, ezen belül Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának megindításához az 1. pontban részletezett ingatlanokon.
- 3) A Képviselő-testület a végső véleményezési terv előtt szükségesnek tartja az előzetes tájékoztatási szakasz és adatkérés eljárásának lefolytatását is.

Felelős: Polgármester

Határidő: értelemszerűen

- 4) A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Településrendezési Terv módosítás elkészítésével Ózd Város Önkormányzata a LA-URBE Építésiroda Kft-t, illetve az ehhez kapcsolódó települési főépítési feladatok ellátásával Bernáth Mihály szakértőt bízza meg.
- 5) A tervezési feladatellátás díja 600.000,- Ft+ÁFA, a főépítési feladatok ellátásának díja 150.000,-Ft (ÁFA mentes). A Képviselő-testület a díjak fedezetét Ózd Város Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet 4. melléklet K513. Tartalékok –Általános tartalékkeretből biztosítja.

Felelős: a szerződés előkészítéséért: PH. Településfejlesztési Osztály vezetője
a szerződés és egyéb dokumentumok aláírásáért: Polgármester

Határidő: 2020.október 15.