

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezet 12.§-a alapján

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben 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 olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az előírás betartásával kapcsolatos igazolás:

(1a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez.

E feltétel teljesül.

(1b) A beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

E feltétel teljesül.

(1c) Az „P” –jelű módosítás során, a belterületének nyugati szélén elhelyezkedő 6156/23 Hrsz-ú ingatlanból, a tervezett gazdasági tevékenység számára alkalmas 1,16 ha nagyságú általános gazdasági terület kerül kijelölésre, a hatályos Településszerkezeti tervben gazdasági erdőként meghatározott területből.

Indoklás:

A kezdeményezett új iparterület, az önkormányzat által nemrégiben kijelölt nyugati ipari övezet közelében került kiválasztásra, olyan területen, mely a belterület részét képezi, környezetében gazdasági területek találhatóak, közvetlenül a 3508 sz. országos mellékút mellett található. A 3508 sz. országos mellékút, a belterület érintése nélkül, közvetlen elérést biztosít az M3 autópályához. A terület adottságai, figyelembe véve a meglévő közműveket is, nagyságrendileg kisebb költséggel érhető el a beruházó számára. Az önkormányzat által kijelölt nyugati ipari övezetbe, az út és közműépítési költségeket figyelembe véve, várhatóan csak kisebb területigényű vállalkozások fognak beköltözni, vagy bérlik majd a területet. A délkeleti még meg nem valósult (több évtizede településrendezési tervben kijelölt) másik iparterület közművesítetlen, a föld tulajdonosai igen magas áron kívánják csak értékesíteni.

Jelen módosítás során, olyan új „általános gazdasági” terület kerül kijelölésre, mely ebben a kategóriában még nem volt a városban kijelölve.

Fenti indokok alapján, a jelzett helyen gazdaságos új általános iparterület kijelölése, ahová egy matracgyártó kisüzem települne.