

ELŐTERJESZTÉS
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 26. napján tartandó
önálló ülésére

Tárgy: Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítása

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 50/2024. (VI. 26.) számú képviselő-testületi határozatával befogadta a Hajmás-Invest 2021 Kft. (továbbiakban: Kérelmező) kérelmét a településrendezési eszközök módosítása tárgyában, amelynek célja a Hajmáskér 040/32 hrsz-ú ingatlanon biomassza erőmű kialakítása Gksz-1 építési övezetből Gksz-2 építési övezetre való módosításával, az épületmagasság értékének emelésével, valamint az Országos ökológiai hálózat magterülete határának módosításával.

A beérkezett partneri vélemények alapján a Kérelmező a Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlanra vonatkozó HÉSZ és a szabályozási terv Gksz-1 építési övezetből Gksz-2 építési övezetre, illetve Gip építési övezetre történő módosítását, valamint a megengedett legnagyobb építménymagasság emelésére vonatkozó kérelmét visszavonta, tekintettel arra, hogy a területen biomassza erőművet nem kívánnak megvalósítani.

Ugyanakkor a Kérelmező, az Agrárminisztérium által jóváhagyott, az ingatlant érintő országos ökológiai hálózat módosítását továbbra is fenntartotta.

A kérelmet a Képviselő-testület az 53/2025. (X.29.) sz. határozatával elfogadta a kérelmet és kérte a dokumentáció átdolgozását, a természetvédelmi célú biztosítékok megtartásával.

A településtervező a településrendezési eszközök dokumentációját átdolgozta, melyben a 040/32 hrsz. ingatlan egy külön Gksz-3 jelű övezetbe kerülne. Ennek okai:

- A Hajmáskér 040/32 hrsz. terület már nem része az ökológiai hálózat magterületének, ezért lehatárolásra kerültek az ingatlanon azok a területek, melyeket természetközeliékként kell fenntartani. Ezekre a foltokra szigorú előírások érvényesek, például: hogy kell a gyept kezelni, mikor lehet fákat kivágni, vagy hogy telken belül milyen módon kell elkeríteni. Tehát a 040/32 hrsz-ú ingatlan zöldfelületének kialakítására nem azok az előírások vonatkoznak, mint a többi Gksz-1 és Gksz-2 övezetre, hanem sokkal specifikusabbak, a helyszínen lévő megismert, felmért természeti értékek védelmét biztosítóak.
- Az önálló Gksz-3 övezetbe sorolásnak oka az is, hogy az eljárás során az Állami Főépítész kérte a minimális zöldfelületi arány szigorítását. Míg a Gksz-1 jelű övezetben a telek legalább 30%-át, addig a keletkező Gksz-3 övezetben a telek legalább 40%-át kell zöldfelületként fenntartani.

Össességében elmondható, hogy az övezeti szabályok szigorítása miatt kellett létrehozni új övezetet az érintett területre.

A Gksz-3 övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

Övezeti jel	Kialakítható telek minimum nagysága (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség mértéke max. (%)	Min. zöldfelületi arány (%)	Építmény magasság max. (m)
Gksz-3	2000	30	SZ	40	40	6,5

A Gksz-3 jelű építési övezet területén a parkolók és belső utak csapadékvizének tisztítására előtisztító műtárgyat kell létesíteni. Az övezet telkein elhelyezett épületek padlózataát vízzáró módon kell kialakítani.

Természetközeliékt megtartandó területtel jelölt részen:

- zöldfelületként kell fenntartani, a kialakult természetes növényállomány fennmaradásának biztosításával,
- gyepfelületét kaszálással kell fenntartani,
- fákat kivágni csak vegetációs időszakon kívül lehet,
- a deponálás, valamint a föld bolygatása tilos,
- a terület határán állandó jelleggel fa kerítés oszlopokat kell telepíteni, melyre az építési tevékenység ideje alatt a terület védelmét szolgáló hálós kerítésmezőt kell elhelyezni.
- a kijelölt építési helyen és természetközeliékt megtartandó területen kívül fennmaradóterület legalább felét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani.
- zöldfelület kialakítása során több fajból álló, tájhonos növényeket lehet telepíteni.

Az átdolgozott dokumentációban lévő rendelet tervezete kiegészült egy olyan ponttal is, melyben rögzítésre került, hogy erőmű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezet területén nem létesíthető. Kiemelve ezzel a változtatás célját. Ugyanakkor ez azt is eredményezi, hogy a más jellegű erőművek (épületen elhelyezhető napelemek) sem létesíthetők ezeken az övezetekben. Amennyiben igény van rá, ezt az előírást a Képviselő-testület módosíthatja, az alábbi módon: "Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató terület övezetében erőmű nem létesíthető a saját energiafelhasználást fedező napelem kivételével."

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a napirendet vitassa meg, és döntsön a napirenddel kapcsolatban a határozati javaslat szerint.

Hajmáskér, 2025. november 20.

Köbli Miklós s.k.
polgármester

határozati javaslat:

.../2025. (...) Határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítása” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1.) Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta és jóváhagyta, hogy a Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlan Gksz-1 övezeti besorolásból, Gksz-3 övezeti besorolásba kerüljön.
- 2.) Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta és jóváhagyta, hogy a Helyi Építési Szabályzatról szóló 14/2010. (XII.2.) önkormányzati rendelet 10. §-a az alábbi ponttal egészüljön ki: „Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató terület övezetében erőmű nem létesíthető a saját energiafelhasználást fedező napelem kivételével.”

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester