

ELŐTERJESZTÉS
Szatymaz Község Képviselő-testületének

Előterjesztő: Polgármester

Tárgy: HÉSZ módosítása - a zártkert 2640/1, 2640/2 és a külterület 040/49 helyrajzi számokat érintő ingatlanokon.

Iktatószám: E1/ 106-32 /2022.

Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat

Készítette: Izsákné Kövesdi Gabriella műszaki ügyintéző

Véleményezi: Gazdasági Bizottság

Véleményezésre megküldve: 2022. november. 11.

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!
A döntéshez egyszerű többség szükséges!



Iktatószám: E1/106-32 /2022.

Tárgy: HÉSZ módosítása – a zártkert 2640/1, 2640/2 és a külterület 040/49 helyrajzi számokat érintő ingatlanokon

Mellékletek:

1. számú melléklet: az államigazgatási szervek által adott vélemények összefoglalása

2. számú melléklet: Jegyzőkönyv a településrendezési eszközök módosítása kapcsán tartott egyeztető tárgyalásról

Tisztelt Képviselő-testület

Egyszerűsített eljárás keretében folyamatban van a község Településrendezési eszközeinek módosítása.

A tervanyag államigazgatási véleményezése lezajlott az államigazgatási szerveknek megküldött felhívással, ezzel párhuzamosan partnereinknek is lehetősége nyílt arra, hogy véleményeiket elektronikusan, postán vagy személyesen eljuttathassák a Polgármesteri Hivatal építésügyi irodájába.

Jelen előterjesztés 1. számú mellékletében szerepelnek az államigazgatási szervek által adott vélemények összefoglalása az általunk adott válaszokkal. Az eljárás során partnerségi vélemény nem érkezett.

A módosítás során a kiskertekben két telek (hrsz: 2640/1,2) kerül kertés mezőgazdaságból kereskedelmi-szolgáltató övezetbe, mellette pedig két ingatlan véderdőbe (2637, 2638). A 2640/2 hrsz-ú telken egy 8 méter széles feltáróutat jelöl a terv a 2640/1 hrsz-ú telek felé. A 040/49 hrsz-ú ingatlanok a helyi tájképvédelmi terület csökken (a már beépített részekben).

A T. Képviselő-testület feladata áttekinteni és megtárgyalni az eljárás során kialakult álláspontokat, majd elfogadni (vagy indokolással el nem fogadni) a kialakult véleményeket, határozat formájában. Ezt követően kerülhet a teljes tervdokumentáció az Allami Főépítészhöz végső véleményezésre, amely a Helyi Építési Szabályzatunk jóváhagyása előtti utolsó szakasz.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint

„39. § (2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

„40. § (2) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy

b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.”

A tervi véleményezési anyag megtekinthető a www.urbanimex.hu honlapon a Szatymaz/Folyamatban lévő tervanyag fül alatt.

Környezeti vizsgálatról szóló döntés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint településrendezési terv készítése esetén akkor kötelező környezeti vizsgálatot lefolytatni, ha az a település egészére készül. Akkor is kell környezeti vizsgálat, ha a terv csak részterületre készül, de jelentős káros hatással lehet a Natura 2000 területre vagy a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján kijelölt víztestekre, nyilvántartott védett területekre. Jelen módosítás nem tartozik a kötelező körbe.

A terv várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján **dönthet úgy az önkormányzat, hogy a környezeti vizsgálat mégis szükséges.** A hatás jelentőségének meghatározásáról szóló testületi döntés megalapozására **kikértem a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.** E szervek véleményük kialakításában a hatáskörükbe tartozó és a terv jellege alapján a tervre vonatkozatható szempontokat veszik figyelembe.

A környezeti vizsgálat elkészítését egyedül a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda tartotta szükségesnek. Tekintettel arra, hogy a módosítási helyszíneken környezetre káros tevékenység nem kerül megvalósításra, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat kidolgozását nem javaslom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozat-tervezet elfogadására a módosítás mielőbbi lezárása érdekében.

...../2022. (.....) **KT. határozat**

Tárgy: HÉSZ módosítása – a zártkert 2640/1, 2640/2 és a külterület 040/49 helyrajzi számokat érintő ingatlanokon

Határozati javaslat:

Szatymaz Község Képviselő-testülete megtárgyalta a „*HÉSZ módosítása – a zártkert 2640/1, 2640/2 és a külterület 040/49 helyrajzi számokat érintő ingatlanokon*” tárgyú előterjesztését és az alábbi döntést hozza:

1. Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgybeli előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, az előterjesztés mellékleteiben szereplő véleményekre adott válaszokkal, álláspontokkal és a jegyzőkönyvvel egyetért, a véleményezési eljárást lezártnak tekinti és a módosítást végső véleményezésre bocsátja.
2. Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete akként határoz, hogy az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat kidolgozása a módosítás keretében nem szükséges.

Felelős: Barna Károly polgármester

Határidő: azonnal és folyamatos

Határozatról értesítést kap:

1. Barna Károly polgármester
2. Dr. Makay Enikő jegyző
3. Várkonyi Gábor tervező
4. Irattár

Szatymaz, 2022. november 17.

Barna Károly
Polgármester

.../2022. (...) Kt. határozat 1. sz. melléklete:

Szatymaz Község Településrendezési Eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban - 2022. Vélemények értékelése				
Véleményező szerv	Vélemény röviden	Egyetért-e a módosítással?	Részt kíván-e venni a továbbiakban?	Vélemény figyelembe vételének módja
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Főépítési Iroda	<p>Véleménye szerint a Neszűrjehgyi kertsoron található két telek gazdasági területté sorolása ellentétes az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben foglaltakkal, ezért a módosítás nem támogatható. Kertes mezőgazdasági területen egyedi érdeket szem előtt tartva, két egyedi telket gazdasági területté minősíteni álláspontja szerint ellentétes a szakmai és jogszabályi irányelvekkel. <i>Válasz: A tervanyag átdolgozásra került a tervtárgyalási jegyzőkönyvnek megfelelően. Az átdolgozott tervanyaggal kapcsolatban már nem emelt kifogást. A „Tájékvédelmi terület telken belül” elnevezésű terület határát csak a Kiskunsági Nemzeti Park és a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály egyetértésével javasolja módosítani. <i>Válasz: Az említett két szerv nem emelt kifogást.</i></i></p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a dokumentáció 18. oldalán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) pontjának hivatkozása nem pontos. A biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó anyag részben szintén javítandó a jogszabályra hivatkozás. <i>Válasz: Pontosításra került a tervanyag mindkét észrevétel kapcsán.</i></p> <p>További eljárási szabályokról tájékoztat.</p>	részben	igen	A válaszokban ismertetett módon kiegészült a tervanyag. Az 1. sz. ügy kapcsán kiegészült a vizsgálati munkarész és jelentősen nagyobb területen lett véderdő kijelölve.

Csongrád-Csanád Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	Megyei	Felhívja a figyelmet, hogy az övezeti átsorolások zajterhelési határértékek változását is jelentik, főként új gazdasági övezetek esetében. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. számú mellékletében megállapított zajterhelési határértékeket minden esetben be kell tartani. <i>Válasz: A hivatkozott rendelet alapján a mezőgazdasági és gazdasági területek zajterhelési határértéke megegyezik. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>	igen	igen	Nem változtatást.	igényel
Kiskunsági Igazgatóság	Nemzeti Park	Kifogást nem emel, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	igen	igen	Nem változtatást.	igényel
Csongrád-Csanád Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Megyei	Kifogást nem emel, véleménye szerint nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.	igen	igen	Nem változtatást.	igényel
Csongrád-Csanád Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Megyei	Kifogást nem emel, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.	igen	igen	Nem változtatást.	igényel
Budapest Kormányhivatala Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	Főváros Országos	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	igen	nem	Nem változtatást.	igényel
Csongrád-Csanád Kormányhivatal Hatósági Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály	Megyei Műszaki	Nem reagált.	-	-	-	-
Alsó-Tisza Igazgatóság	Vidéki Vízügyi	Tájékoztató, hogy az 1. ügyben átsorolandó ingatlanok (hrs. 2640/1,2) mellett halad el az ATVIZIG kezelésében lévő, forgalomképes Jánoszállási csatorna, melynek partlétől számítva 3-3 m parti sávot kell elhagyni. A 2. ügyben a tervezési terület határos az Algyői főcsatornával melynek partlétől számítva 6-6 m parti sávot kell elhagyni. A parti sávon belül építmény nem helyezhető el. A 2. számú ügyben érintett ingatlan (040/49) belvízzel közepesen veszélyeztetett terület. Egyéb	igen	igen	Nem változtatást.	igényel

	szakmai javaslatokat közöl. <i>Válasz: A parti sávok figyelembe lettek véve a tervezés során.</i>				
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály Építési Hatósági Osztály 1.	Nem reagált.	-	-	-	-
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	A beruházás megkezdése előtt kérelmezni kell a termőföld más célú hasznosítását az illetékes járási földhivatali osztálynál. Figyelni kell rá, hogy a szomszédos mezőgazdasági területek hasznosítását ne akadályozza a beruházás, mely lehetőleg a gyengébb minőségű termőföldeken történjen. Az előbbieket figyelembe vételével jelentős környezeti hatás nem várható, a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.	igen	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Kifogást nem emel. A környezeti vizsgálat lefolytatását erdészeti szempontból nem tartja indokoltnak.	igen	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Kifogást nem emel, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A termőföld védelmével kapcsolatos általános érvényű megállapításokat tesz.	igen	igen	igen	Nem igényel változtatást.
HM Hatósági Főosztály	Észrevételt nem tesz.	igen	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Csongrád Megyei Rendőr-főkapitányság	Nem reagált.	-	-	-	-
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	Kifogást nem emel, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	igen	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Észrevételt nem tesz.	igen	igen	igen	Nem igényel változtatást.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály	Nem reagált.	-	-	-
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Csongrád-Csanád Megyei Igazgatósága	Felhívja a figyelmet, hogy 2640/1 helyrajzi számú ingatlan nem az 5425.j. úthoz esatlakozik közvetlenül, hanem az 54323.j. úthoz. <i>Válasz: Javítva.</i> Amennyiben a 2640/2 hrsz-ú ingatlan feltárásához a 2640/1 melletti utat 8 méteres szélesítésére sor kerül, az útcsatlakozás kialakítása miatt társaságukkal egyeztetni kell.	igen	igen	A dokumentációban javításra került a jelzett mondat.
Balástya Önkormányzata	Nem reagált.	-	-	-
Sándorfalva Önkormányzata	Nem reagált.	-	-	-
Zsombó Önkormányzata	Nem reagált.	-	-	-
Szeged MJV PH Fejlesztési Iroda Városrendezési Osztály Főépítész	Kifogást nem emel.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Csongrád-Csanád Megyei Közgyűlés Elnökétől	Nem reagált.	-	-	-

A partnerségi véleményezés alatt észrevétel nem érkezett.

2. véleményezés

A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleményében jelezte, hogy az 1. sz. módosítási ügyben szereplő átsorolást nem támogatja, ezért az Elj. 39.§ (1) bekezdése szerinti tervtárgyalást hívott össze Szatymaz Község polgármestere. A tárgyalásról jegyzőkönyv készült (2. sz. melléklet), az Állami Főépítész Iroda a terv átdolgozását kérte. A tervdokumentációban az 1. sz. módosítási ügyhöz tartozó vizsgálatok bővültek, a módosítási javaslat megváltozott. A 2. sz. módosítási ügy kapcsán a módosító rendelet 1.§-a változott, melyben az „épitmény” szó helyett „épület” szerepel a továbbiakban, a közmű műtárgyak elhelyezhetősége érdekében. A jegyzőkönyvet kiküldtük minden véleményező szervezet és megadtuk az átdolgozott tervanyag elérési útját. A magyar Közút Nonprofit Zrt és a Csongrád-Csanád Megyei Népegészségügyi Főosztály fenntartotta korábbi véleményét, a többiek nem reagáltak, nem emeltek kifogást az átdolgozott tervanyag ellen.

.../2022. (...) Kt. határozat 2. sz. melléklete:

Jegyzőkönyv

településrendezési eszközök módosítása kapcsán tartott egyeztető tárgyalásról

- Ideje:** 2022. június 30. 10.00 óra
- Helyszín:** Az egyeztetés elektronikus úton lett megtartva, Google Meet alkalmazás használatával.
- Tárgy:** Szatymaz község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán egyeztető tárgyalás
- Jelen vannak:** Asszony Emma (*Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda*)
Sándor Gabriella (*Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda*)
Barna Károly (*Szatymaz község polgármestere*)
Várkonyi Gábor (*Urbanimex Bt, felelős tervező*)

Szatymaz község településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban zajlik a 2022. 06.30-án hatályos 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet (*továbbiakban Eljr.*) 41.§ szerint. A véleményezési szakasz során *Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda* nem támogatta a Neszűrjhegyi kertsoron lévő két telek gazdasági területté sorolását, mert véleménye szerint az ellentétes lenne az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben foglaltakkal. Indoklása szerint a térség beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági terület, melybe ékelődve egyedi érdeket szem előtt tartva a gazdasági terület kijelölése ellentétes a szakmai és jogszabályi irányelvekkel. Barna Károly, Szatymaz Község Polgármestere ezért az Eljr. 39.§ (1) bekezdés szerinti tervegyeztető tárgyalást kezdeményezett.

Sándor Gabriella kifejtette, hogy a levelükben foglaltaknak megfelelően nem támogatják a 2640/1,2 helyrajzi számú telkek kertes mezőgazdasági területből (Mk) kereskedelmi-szolgáltató területté (Gksz) való átminősítését. Véleményük szerint nem szerencsés ilyen kis beépítésre szánt területeket szigetszerűen kijelölni beépítésre nem szánt területen, mert zavaró hatással lehet a környéken lakókra, a közművesítése nehezen megoldható és ellentétes az országos előírásokkal (OTÉK, Étv), melyek szerint hasonló adottságú telkeket hasonló jogok illessenek meg, továbbá igyekezni kell tömörszerűen, egymáshoz kapcsolódva kijelölni a beépítésre szánt területeket.

Barna Károly elmondta, hogy tisztában van vele, szakmailag nem a legszerencsésebb dolog a két tárgyi telek átsorolása, azonban támogatni kívánják a helyi vállalkozásokat. Az ott lévő vállalkozás már egy ideje üzemel, a tulajdonosa is ott lakik, fennmaradási engedélyt szeretnének kapni. A szemközt lévő, már kijelölt ipari terület tulajdonosa nem járult hozzá, hogy a területén létesítse autószerelő vállalkozását, ezért volt kénytelen saját telken megvalósítani azt.


Asszony Emma részletesebb vizsgálatokat kért az átsorolás megalapozására és kérte az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) e) pontja

szerinti testületi határozatot a jogszabályi megfelelésről. Ígéretet tett, hogy részletesebb vizsgálatok és a hiányzó határozat benyújtása esetén újra megvizsgálják az ügyet.

Várkonyi Gábor kijelentette, hogy elkészíti a részletesebb vizsgálatokat.

Barna Károly ígéretet tett, hogy a testület elé terjeszti a szükséges határozati javaslatot.

Jegyzőkönyvet összeállította:



Várkonyi Gábor
tervező
Urbanimex Bt