

## ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	Polgármester
Tárgy:	„Településrendezési Eszközök módosítására történő javaslattétel - Szatymaz, MK besorolású ingatlanok beépítettsége”
Iktatószám:	U1/ 666-4 /2023
Melléklet:	Előterjesztés, Várkonyi Gábor településtervező ajánlata Határozati javaslat
Készítette:	Izsákné Kövesdi Gabriella műszaki ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	-

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2023. július

## Szatymaz Község

☒: 6763 Szatymaz, Kossuth u. 30.  
☎: 06-62/583-560



## Polgármestere

☎: 06-62/283-311  
@: polgarmester@szatymaz.hu

Ügyiratszám: U1/ 666-4 /2023

Tárgy: „Településrendezési Eszközök módosítására történő javaslattétel - Szatymaz, MK besorolású ingatlanok beépítettsége”

Melléklet: Várkonyi Gábor településtervező ajánlata

### Szatymaz Község Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Szatymaz Község Képviselő-testületének 162/2023. (V.18.) KT. számú határozata alapján, ajánlatot kértünk, Várkonyi Gábor településtervezőtől, Szatymaz MK jelű, kertés mezőgazdasági övezetek 10 %-os beépíthetőségének átfogó vizsgálatára és Településrendezési Eszközök módosítására történő javaslattétel elkészítésére.

A Településrendezési vizsgálatok tervezésére **650.000.- Ft (AAM)** összegű ajánlatot adott a tervező, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

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

Szatymaz, 2023. július 12.

Barna Károly  
polgármester

..../2023. (VII.20.) Kt. határozat

**Tárgy:** „Településrendezési Eszközök módosítására történő javaslatétel” - Szatymaz, MK besorolású ingatlanok beépítettsége

### Határozati javaslat

Szatymaz Község Képviselő-testülete megtárgyalta a „Településrendezési Eszközök módosítására történő javaslatétel - Szatymaz, MK besorolású ingatlanok beépítettsége” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Szatymaz Község Képviselő-testülete elfogadja Várkonyi Gábor településtervező kertés mezőgazdasági övezet beépítésnek növeléséhez készítendő Településrendezési vizsgálatok tervezésére tett **650.000.- Ft (AAM)** összegű ajánlatát, melynek összegét az önkormányzat a 2023. évi költségvetés tartalmazza.
2. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Határozatról értesítést kap:

1. Barna Károly polgármester
2. Tóth Krisztina pénzügyi vezető
3. Izsákné Kövesdi Gabriella műszaki referens
4. Irattár

Szatymaz, 2022. július 12.

Barna Károly  
polgármester

**Barna Károly**

polgármester

## **Szatymaz Község Önkormányzata**

**Polgármesteri Hivatal**

**Tárgy:** Településrendezési Eszközök módosítására javaslatként

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettük felkérését a tárgyi ajánlattételre. A tervezés tartalmi követelményeit *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVII. törvény, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (*továbbiakban Eljr.*) tartalmazza. A tervezés tervezett tematikáját a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint az önkormányzati főépítész írásban határozza meg, az esetleges szakági munkarészek szükségességéről a települési főépítész dönt.

Ajánlatom a kertés mezőgazdasági terület (Mk) részletes vizsgálatára vonatkozik, melynek célja, hogy érdemes-e 5%-ról 10%-ra emelni a beépíthetőséget az övezetben. Országos jogszabályok lehetővé teszik a 10%-os beépíthetőséget, ugyanakkor érdemes megfontolni, milyen következményekkel járna a beépíthetőség emelése. A belterületen még jelentős mennyiségű beépítetlen építési telek van lakóövezeti státuszban, melyek rendeltetésének megfelelő használatát nehezítené, ha a kiskertekben is lennének családi ház építésére alkalmas telkek. Ez a belterület – legalábbis a lakott részek – szétterülését eredményezné, ami közművesítés, utépítés és egyéb belterületen szükséges szolgáltatások kiépítésének nehezítését vonná maga után. Az építési törvény is előírja a lehetőség szerinti kompakt településtestek kialakítását. Ugyanakkor van egy szociális oldala is ennek a problémának, hiszen a kiskertekben lakók többsége vélhetően nem engedheti meg magának, hogy a belterületre költözzön, az ő boldogulásuk támogatása is szempont kell legyen az önkormányzat számára. Érdemes azt is végiggondolni, hogy a jelenlegi jogszabályok szerint 2027. június 30-ig használható a településrendezési terv, ezt követően az új jogszabályok szerinti településtervet kell készíteni, ahol sok egyéb változás mellett, a kertés mezőgazdasági területen nem lehet lakófunkciót elhelyezni, ezért a kertés mezőgazdasági területek egy részét érdemes lehet lakóterületbe sorolni. Az átfogó vizsgálatban véleményem szerint arra érdemes elsősorban választ keresni, hogy vannak-e olyan területek az Mk övezetben, melyeket érdemes lehet lakóterületbe sorolni ill. mely részeken lehet indokolt a beépíthetőség 10%-ra emelése, tekintettel arra is, hogy ezt a többletet már csak 4 évig lehet lakóépületekre alkalmazni. Érdemes lenne először a vizsgálatot elkészíteni, ami után a Képviselő-testület dönthet arról, hogy szükséges-e rendezési terv módosítás. Jelen ajánlatom éppen ezért csak a vizsgálatokra vonatkozik, ami után a testület dönthet az esetleges módosítás szükségességéről. A vizsgálatok természetesen felhasználhatóak lesznek a terv módosítása során. A korábban készült, kiskertekre vonatkozó felméréseket fel tudjuk használni.

**Tervezési díj:**

Településrendezési vizsgálatok

650.000.- Ft (AAM)

Tisztelettel,

**Várkonyi Gábor sk.**  
Bt ügyvezető

Szeged, 2023. július 12.