

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Polgármester

Tárgy:

Településrendezési eszközeinek részleges módosítására a kertes mezőgazdasági területeken a beépítési lehetőség 10%-ra emelése és a csapadékvíz elszikkasztásának lehetősége tárgyában.

Iktatószám: E1/27-41/2024

Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat,
2 csatolmány

Véleményezés: Gazdasági Bizottság

Készítette: Szűcs Péter műszaki ügyintéző

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

Törvényességi ellenőrzésre megküldve: 2024. 12. 06.





Ügyiratszám: E1/27-41/2024.

Tárgy: Településrendezési eszközeinek részleges módosítására a kertés mezőgazdasági területeken a beépítési lehetőség 10%-ra emelése és a csapadékvíz elszikkasztásának lehetősége tárgyában.

Melléklet: 2 db csatolmány

Tisztelt Képviselőtestület!

Településrendezési eszközök módosítása:

A testület döntése értelmében lefolytattuk a község Településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozó eljárást, melynek tárgya a kertés mezőgazdasági területeken a beépítési lehetőség 10%-ra emelése és a csapadékvíz elszikkasztásának lehetősége minden olyan területen, ahol nincs közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítve.

Az államigazgatási szervek véleményeinek és a partnerségi egyeztetés eredményének ismeretében a képviselő-testület a 255/2024. (X.24.) határozatában lezárta a véleményezési eljárást és döntött arról, hogy a tervanyag záró véleményezésre bocsátható, továbbá a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem kívánja lefolytatni.

Az állami főépítész záró véleményező levelében nem emelt kifogást a módosítás elfogadásával szemben, azonban a módosító rendelet tervezet 2.§-át nem lehet jóváhagyni. Ebben a szakaszban emeltünk volna be egy olyan jogszabályi előírást, mely a 2025. január 01-én hatályba lépő új országos jogszabállyal harmonizál (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet). E szerint kertés és általános mezőgazdasági területeken elhelyezhető egy lakó rendeltetésű épület, bizonyos feltételek mellett, ha a helyi építési szabályzat lehetővé teszi. Ezt a rendelkezést ebben az évben még nem lehet beemelni, egy következő módosításban lehet alkalmazni. Tekintettel arra, hogy kertés mezőgazdasági területnél 1 hektár, az általános mezőgazdaságinál 2 hektár területnagyság felett lehet elhelyezni lakóépületet az egyik feltétel szerint, ennek az új lehetőségnek a beemelése várhatóan nem járna számottevő előnnyel.

Az állami főépítész véleményét ismertetni kell a Képviselő-testülettel. A vélemény az előterjesztés 2. csatolmányában olvasható.

Szabályozási változások indoklása

A kertés mezőgazdasági területek beépíthetőségének 10%-ra emelése az új jogszabályi környezetben indokoltá vált, hiszen lakóépület elhelyezése szinte lehetetlen lett (a tanyákat kivéve). A kiskertekben élőknek nagy segítséget jelent ez a módosítás, ugyanakkor a kiskertek továbbra sem teremtenek a lakóterületekhez hasonló feltételeket, ami a településtest túlzott szétterülését eredményezhetné. A csapadékvíz elszikkasztásának lehetősége minden olyan területen,

ahol nincs közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítve, szintén indokolt, ez elsősorban a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területeket érinti, külterületen eddig is lehetett szikkasztani, belterületen pedig van szennyvízelvezetés, ott ez azért nem adódott problémának.

A HÉSZ tervezetet lsd. a 1. csatolmányban.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelet-tervezethez

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet társadalmi egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint zajlott, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembe vétele biztosított volt.

A tervező iroda honlapján folyamatosan megtekinthetők voltak (és jelenleg is) az előzmények és a tervezési folyamat dokumentumai: www.urbanimex.hu

A rendelkezések gazdasági hatásai előnyösek, a kiskertekben bővül a beépítési lehetőség.

A szabályozás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosításnak számottevő környezeti és egészségügyi következménye nem várható.

Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terhet az önkormányzatra.

Helyi szabályzat módosításának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

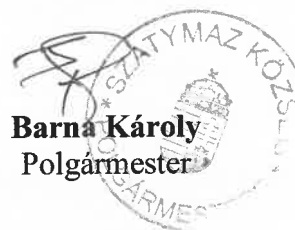
A módosítás elmaradása tovább nehezítené a kiskertekben élők lehetőségeit.

Rendelet alkalmazásának szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg jelentős mértékben, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a rendelet-tervezet elfogadására.

Szatymaz, 2024. december 04.



Barna Károly
Polgármester

Előterjesztés 1. csatolmánya

Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (XII.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2019. (XI. 21.) Kt. Ör. számú rendelete módosításáról

Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szakaszában, illetve 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek E-TÉR felületen történő véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019 (XI.21.) sz. rendelet 7. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre legalább részleges közművesítettség vonatkozik, az alábbi módon:)

„d) A közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható”

2. §

Hatályát veszti a Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019 (XI.21.) sz. rendelet 21. § (6) bekezdése.

3. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

Barna Károly
polgármester

dr. Makay Enikő
jegyző

Záradék:

Megalkotta Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. ... napján megtartott ülésén.

Kihirdetve kifüggesztéssel 2024. ... napján.

dr. Makay Enikő
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A kertes mezőgazdasági területek beépíthetőségének 10%-ra emelése az új jogszabályi környezetben indokoltta vált, hiszen lakóépület elhelyezése szinte lehetetlen lett (a tanyákat kivéve). A kiskertekben élőknek nagy segítséget jelent ez a módosítás, ugyanakkor a kiskertek továbbra sem teremtenek a lakóterületekhez hasonló feltételeket, ami a településtest túlzott szétterülését eredményezhetné. A csapadékvíz elszikkasztásának lehetősége minden olyan területen, ahol nincs közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítve, szintén indokolt, ez elsősorban a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területeket érinti, külterületen eddig is lehetett szikkasztani, belterületen pedig van szennyvíz elvezetés, ott ez azért nem adódott problémának.

Előterjesztés 2. csatolmánya

Állami főépítész záró véleménye



Csongrád-Csanád Vármegyei
Kormányhivatal
állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Sári Zsolt
Dátum: 2024.11.28
09:13:59 +01'00'

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Barna Károly
polgármester úr
részére

Községi Önkormányzat

Szatymaz

„Kizárólag elektronikus úton megküldve.”

Iktatószám: CS/B01/6896-1/2024.

Tárgy: Szatymaz Község településrendezési eszközeinek mezőgazdasági területeket érintő módosítása általános egyeztetési eljárásban – véleményezési szakasz

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Tisztelt Polgármester Úr!

Szatymaz Község településrendezési eszközeinek mezőgazdasági területeket érintő módosítása az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) szerinti általános eljárás, 67. § szerinti záró szakasz került kezdeményezésre.

A rendelkezésekre álló dokumentáció alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése megtörtént.

A helyi építési szabályzat szövegtervezetének 2. §-a jogszabály ellenes, kérem törlését.

A rendelet tervezet 1. és 3. §-ának **jóváhagyása** jogszerűen **megtehető**.

Véleményemet a Vrh. 68. § (2) bekezdés d) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm. Felhívom figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (9) bekezdés értelmében az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni.

Felhívom figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró vélemény 6 hónapig érvényes.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.

A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldi a

kormányhivatalnak, és a kormányhivatal továbbítja azt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés, valamint 3. melléklet 12. sora értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A Vrh. 72. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a polgármester a településrendezési eszközt legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

A Vrh. 73. § (1) bekezdése alapján amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.

A Vrh. 74. § alapján ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Szeged – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Sári Zsolt
állami főépítész