



Sándorfalva Város Polgármesterétől

6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

Tel: 62/572-961 ♦ E-mail: polghiv@sandorfalva.hu ♦ Internet: www.sandorfalva.hu

Ikt.sz.: 3-119/2024.

Tárgy: Sándorfalva város Településrendezési eszközök részleges módosításának jóváhagyása

Mell.: Határozati javaslat 1. és 2. sz. melléklettel,
Rendelet tervezet melléklettel

**Sándorfalva Város
Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 49/2024. (III. 28.) határozatával elindította Sándorfalva Város Településrendezési eszközök egyszerű eljárásban történő módosításának folyamatát. A véleményezési szakaszban a 120/2024 (IX. 19.) Kt. határozattal az Állami Főépítész véleménye alapján pontosításra kerültek a célterületek.

Az eljárásban szereplő ügyek lényegi tartalma a következő:

1. **Sándorfalva, Széchenyi utca – Szent István utca – Kolozsvári utca – Brassói utca által határolt tömb** egyéb városszintű távlati beruházások megvalósítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírása szerint — új területhasználatba kell sorolni (kisvárosi lakóból településközpont vegyes területbe), hogy intenzívebb beépíthetőséget lehessen biztosítani, kisebb zöldterületi fedettség mellett. Összesen 5,58 hektárnyi terület kerül át kisvárosi lakóterületből település-központi vegyes területbe.
2. **Sándorfalva, Északnyugati belterületi határ – Sport utca – Alkotmány krt. – Orgona utca által bezárt terület** belső tömbjeiben lévő tömbfeltáró szabályozási vonalak felülvizsgálata.
Lakossági igény a célterület ingatlanjainak felosztására és a telekbelsők más célú hasznosítására nem érkezett, így szükséges a szerkezeti és a szabályozási tervek módosítása, a szabályozási vonalak törlése érdekében.

A változások Sándorfalva Város jelenleg hatályos Településrendezési eszközeit érintik, melyek a következők:

- 2004. IX. 23-án elfogadott **Településszerkezeti terv** és leírás, módosítva a 154/2006. (IX. 8.) Kt., 33/2009. (III. 26.) Kt., 79/2011. (VI. 30.) Kt., 156/2015. (XI. 26.) Kt., 10/2017.(II.9.) és a 96/2023. (VI.7.) Kt. határozattal;

- 20/2004. (IX. 23.) Ör. számon megállapított, a szabályozási terveket mellékleteiben tartalmazó **Helyi Építési Szabályzat**, módosítva a 20/2005. (VIII. 25.) Ör., a 16/2006. (IX. 14.) Ör., a 8/2009. (III. 26.) Ör., a 9/2011. (VI. 30.) Ör., a 24/2015. (XI. 27.) Ör., a 1/2017.(II.10.) és a 13/2023.(VI.7.) önkormányzati rendeletekkel.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze tertvargyalást tartott 2024. szeptember 18-án. A felmerült észrevételek alapján a Módosított főépítészí vélemény került elfogadásra a 120/2024. (IX.19.) Kt. határozattal, melynek alapján a tertvanyagban változások történtek.

Az Állami Főépítész hatáskörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 2024. szeptember 24-én kiadta CS/B01/6419-19/2024 iktatószámú záró véleményét, melynek értelmében a módosítás jóváhagyható.

A Településszerkezeti tertvben és a Helyi Építési Szabályzatban tervezett változtatásokkal biztosítható, hogy a módosítási eljárást indító Képviselő-testületi döntések érvényesülhessenek. Javaslom tehát a módosítási tertv elfogadását.

A módosítás elfogadása két lépcsőben, egy határozati döntéssel és egy rendelet-alkotással történik. A **Településszerkezeti tertv** változtatásait határozattal, a **Helyi Építési Szabályzat** módosítását rendelet formájában hagyhatja jóvá a képviselő-testület.

Az anyag sürgősségi napirendi pontként tárgyalásának indoka, hogy a fentebb is jelzett Állami Főépítészí záró véleményét 2024. szeptember 24-én kaptuk meg. A tervezett beruházás megvalósítása érdekében elkezdett HÉSZ módosítási folyamatot ezzel a döntéssel véglegesíthetjük.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat és rendelet-tervezet elfogadására.

.../2024. (...) Kt. határozat

Tárgy: Településszerkezeti tertv módosításának elfogadása

Határozati javaslat

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az által elfogadott Településszerkezeti Tertvet a Sándorfalva, Széchenyi utca – Szent István utca – Kolozsvári utca – Brassói utca által határolt területen (1. sz. célterület) és a Sándorfalva, Északnyugati belterületi határ – Sport utca – Alkotmány krt. – Orgona utca által bezárt területen (2. sz. célterület) belüli területhasználát változtatásának érdekében

- a „Sándorfalva Város Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek Szerkezeti tertv” elnevezésű tertvlapot *jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.*
- a „Sándorfalva Város Igazgatási terület Szerkezeti tertv” elnevezésű tertvlapot *jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.*

Végrehajtás határideje: Hatályba lépést követően folyamatos

Végrehajtásért felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester,
2. dr. Török Éva jegyző, általa a SKÖH érintett munkatársai

3. Bartók Erika, a Településrendezési eszközök felelős tervezője elektronikus levélben
4. Állami Főépítész
5. Irattár

Sándorfalva, 2024. szeptember 24.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna s.k.
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Sándorfalva Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) számú rendelethez

Sándorfalva Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló
20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A rendelet társadalmi egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint zajlott le, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembevétele biztosított volt. Eltérő vélemény nem fogalmazódott meg. Az E-TÉR-ben megtekinthető volt a módosítási terv.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendelkezések gazdasági hatásai előnyösek, mivel elhárítják az akadályt a kiemelt fejlesztési ügyek megvalósulása előtt.

III. Várható környezeti hatások

Az övezeti változtatások az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.

IV. Várható egészségi következmények

A rendelet megalkotás nem jár káros egészségi következményekkel.

V. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

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

VI. Rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosítás elmaradása megnehezítené a tervezett beruházások megvalósítását, ami távlatban más hátrányos hatásokat is előidézne.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

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

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének/2024. (IX.....) önkormányzati rendelete a Sándorfalva Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX.23.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály; Országos Vízügyi Igazgatóság; Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság Vízügyi és Vízügy-Építési Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1.; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőrfőkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztálya Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda; Országos Atomenergetikai Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Csongrád-Csanád Vármegye Önkormányzata véleményének kikérésével –az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Sándorfalva Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet „Vt-2 jelű Településközponti új fejlesztési intézményterületek övezete” alcíme a következő 15. §-sal egészül ki:

„15. §

(1) A „Vt-3” és a „Vt-3*” jelű településközpont területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafusa tartalmazza.

(2) A „Vt-3” és a „Vt-3*” jelű építési övezetbe sorolt területeken a megengedett határértékek a következők:

- a) Telekterület: kialakult, telekalakítás esetén a telekméret min 600 m² lehet.
- b) Az új telek szélessége min. 20 m kell, hogy legyen telekalakítás esetén.
- c) Legnagyobb beépítettség: max. 50%.
- d) Építménymagasság: max. 7,50 m; minimum értékre nincs megkötés.

- e) A közművesítettség mértékére az 5. § (1) bekezdést kell figyelembe venni.
- f) Legkisebb zöldfelület: min. 10 %.
- g) A terepszint alatti beépítettség értéke: maximum 20 %.

(3) A „Vt-3” jelű építési övezet telkeire az alábbi beépítési előírások vonatkoznak:

- a) A beépítési mód: a vizsgált utcában kialakult oldalra (Árpád utca felől a baloldalon, Ady Endre utca felől a jobboldalon) illesztett oldalhatáron álló.
- b) Az előkert mérete 0 m, az oldalkert mérete 2,0 m.
- c) Új épület építése esetén nincs utcavonalra való építési kötelezettség, építési helyen belül bárhol állhat épület.
- d) Az oldalkertben lévő vagy abba belógó épület megtartható, szükség esetén az építési hely irányába bővíthető.

(4) A „Vt-3*” jelű építési övezet telkeire az alábbi beépítési előírások vonatkoznak:

- a) A beépítési mód: szabadon álló.
- b) Az előkert és oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 5 m.
- c) Új épület építése esetén nincs előkert határvonalára való építési kötelezettség, építési helyen belül bárhol állhat épület.
- d) Az elő-, oldal-, és hátsókertbe lévő vagy abba belógó épület megtartható, bővítése az építési hely irányába megengedhető.

(5) Az 5. § (10) bekezdés és a (12) bekezdés a) pont előírásai a „Vt-3” és a „Vt-3*” jelű övezetben figyelmen kívül hagyandó.”

2. §

A Sándorfalva Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a Sándorfalva Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 13/A §-a.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

5. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Sándorfalva, 2024. szeptember 24.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

Dr. Török Éva
jegyző

1. melléklet a 12/... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Egybeszerk szabalyozas_belterulet_2024.09.27.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”