



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Sándorfalva város Településrendezési eszközök
részleges módosításának indítása

Iktatószám: 3-161/2024.

Melléklet: -----

Készítette: Gombárovics Mária – műszaki szakmai vezető

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez **minősített** többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

2024. november 19.

**Sándorfalva Város
Polgármesterétől**



☒ 6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.
☎: 62 /572-961
Fax: 62 /572-976
E mail cím: polghiv.@sandorfalva.hu

Iktatószám: 3-160/2024.

Tárgy: Sándorfalva város Településrendezési
eszközök részleges módosításának indítása

**Sándorfalva Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Város Településrendezési eszközei Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat – a továbbiakban: HÉSZ 2004-ben került jóváhagyásra, melyet azóta több részleges módosítás követett. Legutóbb 2024-ben került sor ilyen lépésre.

A folyamatosan megújuló igények és lehetőségek megvalósítása érdekében – a jogszabályi lehetőségekkel élve – ismét szükségessé válik a HÉSZ egyes elemeinek módosítása.

A fentieknek megfelelően 2024 novemberében az Önkormányzat egyszerűsített eljárással módosítást kezdeményez.

Az alábbi változtatási javaslatok egy része az önkormányzat fejlesztési terveinek megvalósítását teszi lehetővé, míg vannak olyanok, amelyek az önkormányzat érdekeivel összhangban álló, de a lakosság igényeit is szem előtt tartó egyedi igények, melyek a szerkezeti tervet, a szabályozási rendeletet és a településszerkezeti tervet, valamint leírást is érinthetik.

A módosítási javaslatokat az alábbiakban foglalom össze:

A rendelet szövegét érintő módosítások:

1. Építmények elhelyezésekre vonatkozó egyes előírások módosítása
 - építési vonal egységes értelmezése (előkert, oldalkert)
2. Beépítésre nem szánt területek előírásainak pontosítása és kiegészítése, módosítása
 - közparkok területén megvalósítható elzárt területek meghatározásának pontosítása (pl. játszótér, kutya futtató)
 - zártkerti övezetben a kötelező záportároló telepítési kötelezettségének törlése
 - Sándorfalva MG-K* övezeteiben a 7%-os beépítési intenzitás növelése 10%-ra

Az SZ-1 szabályozási tervlapot érintő módosítások:

3. A 4519 jelű főút mellett húzódó GIP-2-es jelű gazdasági övezet határainak és területének szükséges módosítása – figyelembe véve az ott lévő tanyák beépítettségét.
4. Sándorfalva MG-K* övezeteiben lévő útszélesítés miatti szabályozási vonalak törlése.
5. Az Erdő sor északi részén lévő, valamint a 4519 jelű főút mentén a 0350/1, 0348, 0352 és a 0354 helyrajzi számon lévő területek lakóövezetté, illetve gazdasági övezetté való átminősítése – ennek érdekében a Szegfű utca melletti beépítésre szánt terület csereterületként történő felajánlása.

Az SZ-2 szabályozási tervlapot érintő módosítások:

6. Az intenzívebb beépítési lehetőség miatt övezeti besorolás módosítása Lf-1ből LK-1-re a Mátyás utca (Rákóczi utca és Ady Endre utca között), valamint a Rákóczi utca (Kölcsey Ferenc és Petőfi Sándor utca között) egyes szakaszain.

Egyebek:

7. Sándorfalva külterületén lévő erdő besorolásba tartozó területek az Országos Erdészeti Adattár adatszolgáltatása alapján történő átvezetése.

A Településrendezési eszközök módosítása *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Eljr.**) 68.§ alapján bonyolítandó le. A legegyszerűbb módosítási folyamat az ún. **egyszerűsített eljárás**, melyhez az önkormányzat határozatával **kiemelt fejlesztési területté** kell, hogy nyilvánítsa a módosítással érintett területeket.

A fenti döntésekhez a jogszabályi alapot az **Eljr.** alábbi előírásai képezik:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket és fővárosi településtervezési esetben az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.”

Annak érdekében, hogy a Településszerkezeti terv egyszerűsített eljárással történő módosítását meg tudjuk valósítani, Önkormányzatunknak előzetesen kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítania a változással érintett területeket.

Ennek indoka, hogy a kívánt célok megvalósítása azok tervezett funkciója és a helyi adottságok figyelembevétele miatt a település közigazgatási területén lévő beépítésre szánt területén máshol nem megvalósítható.

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

...../2024. (.....) Kt. határozat

Tárgy: A gazdaságfejlesztési lehetőségek biztosításának érdekében Sándorfalva településrendezési eszközeinek módosításáról való döntés és feljegyzés elfogadása

Határozati javaslat

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

- 1) A Képviselő-testület hozzájárul Sándorfalva településrendezési eszközeinek módosításához.
- 2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.
- 3) Tervezett módosítások:
 - a) Építmények elhelyezésére vonatkozó egyes előírások módosítása
- építési vonal egységes értelmezése (előkert, oldalkert)
 - b) Beépítésre nem szánt területek előírásainak pontosítása és kiegészítése, módosítása
-közparkok területén megvalósítható elzárt területek meghatározásának pontosítása
-zártkerti övezetben a kötelező záportároló telepítési kötelezettségének törlése
-Sándorfalva MG-K* övezeteiben a 7%-os beépítési intenzitás növelése 10%-ra
 - c) A 4519 jelű főút mellett húzódó GIP-2-es jelű gazdasági övezet határainak és területének szükséges módosítása – figyelembe véve az ott lévő tanyák beépítettségét.
 - d) Sándorfalva MG-K* övezeteiben lévő útszélesítés miatti szabályozási vonalak törlése
 - e) Az Erdő sor északi részén lévő, valamint a 4519 jelű főút mentén a 0350/1, 0348, 0352 és a 0354 helyrajzi számon lévő területek lakóövezetté, illetve gazdasági övezetté való átminősítése – ennek érdekében a Szegfű utca melletti beépítésre szánt terület csereterületként történő felajánlása.
 - f) Az intenzívebb beépítési lehetőség miatt övezeti besorolás módosítása Lf-1ből LK-1-re a Mátyás utca (Rákóczi utca és Ady Endre utca között), valamint a Rákóczi utca (Kölcsy Ferenc és Petőfi Sándor utca között) egyes szakaszain.
 - g) Sándorfalva külterületén lévő erdő besorolásba tartozó területek az Országos Erdészeti Adattár adatszolgáltatása alapján történő átvezetése.
- 4) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 3.) pontban megjelölt, változással érintett területet kiemelt fejlesztési területé nyilvánítja.
- 5) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésének ba) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

Határidő: folyamatos

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
Dr. Török Éva jegyző

Határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Irattár

Sándorfalva, 2024. november 18.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

