



Pirtó Község Polgármesterétől

6414 Pirtó, Dózsa Gy. u. 19.

Tel./fax: 77/540-010

E-mail: onkormanyzat@pirto.hu

Honlap: www.pirto.hu

4. napirend

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Pirtó Község Településrendezési eszközök módosítási eljárásának elindítása

Pirtó jelenleg hatályos településrendezési tervét 2004-ben készítette a kecskeméti Építésműhely Kft. Jóváhagyásáról a képviselőtestület a Településszerkezeti tervről szóló 67/2004. (XI.13.) kt. számú határozatában döntött és megalkotta a helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) számú rendeletet (HÉSZ).

Módosításokat 2010-ben, 2016-ban, 2017-ben és 2020-ban végeztek tervezők a tervanyagban, időközben a digitális átdolgozásra is sor került. A változtatásokat az önkormányzat a 40/2016. (XI.11.) kt. 11/2017. (III.21.) kt. és 12/2020. (V.28.) polgármesteri határozatával (Településszerkezeti terv), valamint az 1/2010. (II.23.), 10/2016. (XI.11.), 4/2017. (III.22.), 3/2020. (V.28.) és 7/2020. (XII.15.) önkormányzati rendeleteivel (HÉSZ-módosítások) fogadta el.

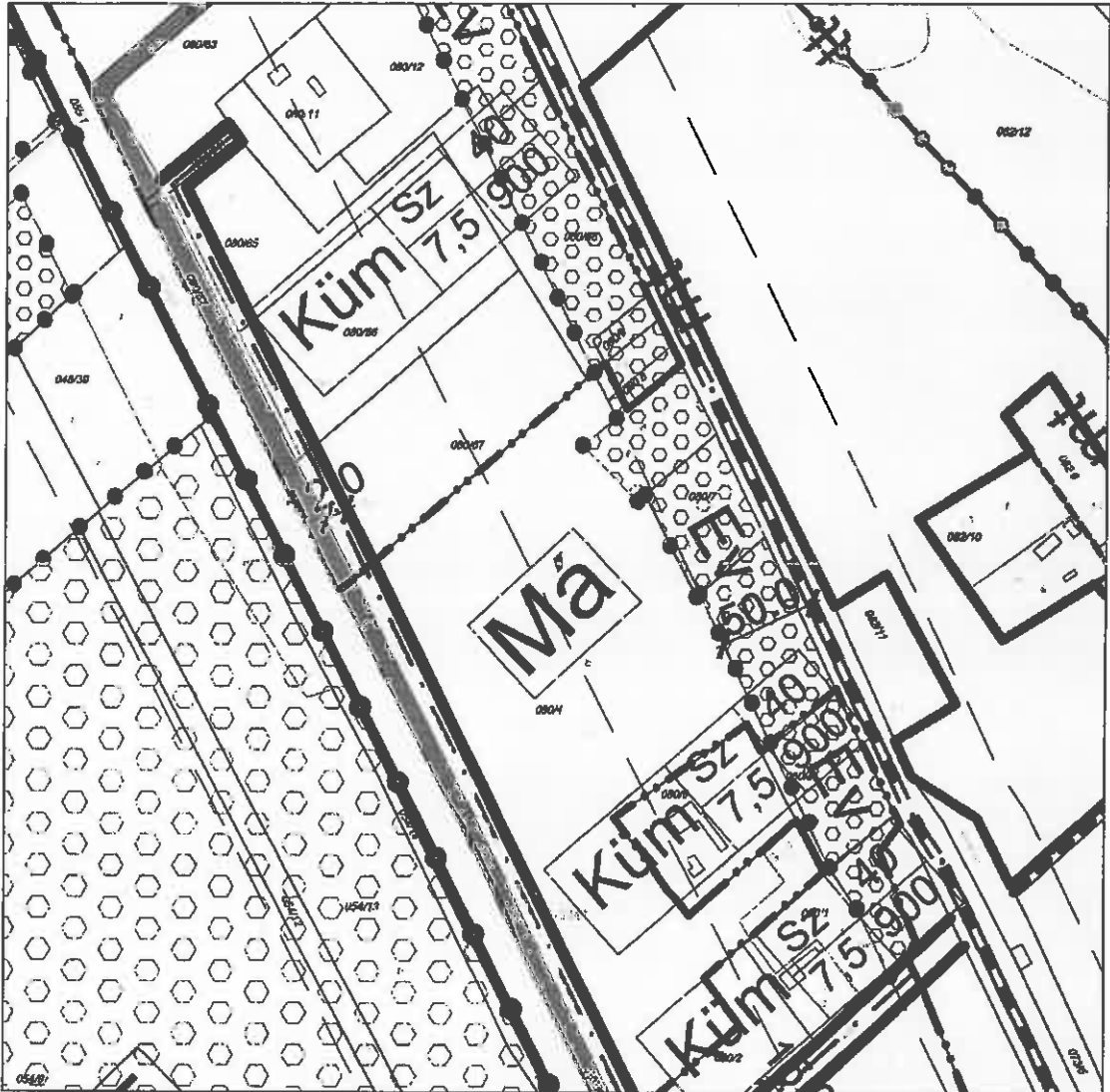
A HÉSZ újabb módosításának elindítását kérték vállalkozók az alábbiak szerint.

1. Szervízút megszüntetése az szabályozási tervben az alábbi szakaszon:



Indoklásuk szerint már minden ingatlannak van saját kapubehajtója.

2. Szervízút megszüntetése: a szabályozási tervben a 080/65,66,67 helyrajzi számú telkek mentén megmarad, ettől D-re megszűnik a szervízút szabályozása. A szervízútra a tanyabehajrónál és a 080/67 hrsz.-ú telek tervezés alatt álló kapubehajtóján lehet majd rácsatlakozni. A tervezés során meg kell bizonyosodni arról, hogy a szervízútszakasz törlése után is minden ingatlannak megoldott lesz a megközelítése.



3. Az előző kérelemben is érintett 080/67 hrsz.-ú telek és a /65, /66 alátörés alattiak is Külm különleges major építési övezetbe tartoznak, tulajdonosuk viszont Gksz jelű kereskedelemi szolgáltató gazdasági területként kívánja ezeket hasznosítani.
4. Új beépítésre szánt Gksz terület kijelölését kérték az 53-as út és a vasútvonal között a Kiskunhalas felőli határrészen (ld. következő ábrán látható, időközben összevont 072/18,19 hrsz.-ú telkeket). A telkeket már kivonták művelésből. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében védelmi erdőt is ki kell jelölni az új beépítésre szánt gazdasági területek esetén. Az időközben erdővé vált 074/15 hrsz.-ú telek „b” alrészlete megfelel erre a célra. Az építési törvény értelmében döntést kell hoznia önkormányzatunknak arról is, hogy máshol kijelölt Gksz építési övezetben nincs a célnak megfelelő szabad terület. A 072/11-14 és a 078/3-4 hrsz.-ú telkek korábban ki lettek jelölve erre a célra, építési övezetnek megfelelő felhasználásuk meg is kezdődött (pl. a 072/11-14 telkeket összevonták), ezért nem minősülnek szabadon felhasználható területnek.



Védőerdőbe átsorolandó 074/15 „b” alrészlet a szabályozási terven (alul közepén)



5. A HÉSZ olyan módosítását kérték, hogy a külterületi telkeken átmenő övezethatár mentén ne legyen kötelező telket alakítani. *Az egyes földügyi előírások részletes szabályairól* szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a HÉSZ csak korlátozottan adhat lehetőséget a kérelem teljesítésére. Bele lehet foglalni a helyi rendeletbe a következőket: „Üres telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt üres telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres telkek vagy építési telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

A módosítási terv elkészítésére ajánlatot kértünk be attól a tervezőtől, aki a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket készítette. Az ajánlatot az Előterjesztéshez mellékelem.

A Településrendezési eszközök módosítása *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint bonyolítandó le. A módosítási ügyek kiterjedt tartalma miatt az általános eljárást lehet csak megcélozni. Az eljárás az E-TÉR online felzajlik, az egyes eljárási szakaszok viszonylag rövidek és pontosan betartottak az elektronikus ügyintézés jellege folytán, de az ügyintézéshez segítséget kell kérnünk szakembertől, melynek kapcsán költségek merülhetnek föl.

Célszerű a **polgármestert felhatalmazni** arra, hogy a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról saját hatáskörében dönthessen, így elkerülhető a közbenső képviselő-testületi megtárgyalás.

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozatot kell majd kérni arról, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lefolytatása költségekkel jár és előzetesen is megállapítható, hogy a tervezett változások nem növelik meg számottevő mértékben a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése szükségességéről önkormányzatunk előzetesen nemleges módon foglaljon állást.

El kell továbbá fogadnia önkormányzatunknak a módosítási terv Megalapozó vizsgálati és Alátámasztó munkarészeinek tartalmáról szóló Feljegyzést a **Korm. r.** határozat alábbi előírásainak megfelelően:

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A határozat-tervezet mellékletét képező Feljegyzés a településrendezési és építési követelményekről szóló 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) tartalmi követelményeire támaszkodik, mivel településünk Településrendezési eszközeinek tartalmi követelményeit a terv időállapota (2013.01.01. előtti készítési időpont) miatt ez a rendelet szabályozza.

Településrendezési eszközök módosítása kapcsán keletkező új beépítésre szánt területről előzetes döntés

A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítása során keletkezik új beépítésre szánt terület, melyről szintén döntést kell hoznunk az 1. sorszám alatti ügyhöz kapcsolódóan.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Önkormányzatunknak tehát előzetesen meg kell állapítania, hogy a Pirtó Településszerkezeti terv módosítása során keletkező új beépítésre szánt területek céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a szintén tartalmaz előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:-

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel

kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az új beépítésre szánt területet keletkeztető ügyben Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése történik a 53-as számú főút és a vasútvonal között.

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Pirtó, 2023. augusztus 14.



Nagy Ferenc s.k.

polgármester

Határozat-tervezet

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Pirtó Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

1./ Pirtó Község Településrendezési eszközei módosítása elindítandó az előterjesztésben felsorolt ügyekben és helyszíneken, általános eljárással.

2./ A módosítás során az 53-as számú főút és a vasútvonal között új beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:

2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.

2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez, vagy szoros összefüggésben van azokkal. A kijelölés szempontja a fejlesztés alatt álló vasútvonal szállítási kapacitásának kihasználásához kapcsolódó gazdasági terület biztosítása.

2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az Előterjesztés 1. mellékletét képező Főépítész Nyilatkozat állapítja meg.

4./ A Településrendezési eszközök soron kívüli módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Képviselő-testület hozza meg.

5./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Ferenc polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse. Az összes ügyben a kérelmezők viseljék a tervezési költségeket és az önkormányzatnál felmerülő E-TÉR ügyintézés költségeit külön szerződések keretében.

Pirtó, 2023. augusztus 14.

Nagy Ferenc s.k.
Polgármester

Balogh Tünde

okl. építészmérnök
vezető településtervező, jogosultsági szám MÉK 06-0006
6726 Szeged, Tárogató u. 24.
adószám: 45587553-1-26
adójel: 8341793784
vállalkozói nyilvántartási szám: 43546484

levelezési cím: 6726 Szeged, Pécskai u.15.
Tel.: 36/62/421-256
Mobil: 20/4290702
e-mail: balogh.miczi@ujleptekbt.hu

Nagy Ferenc

polgármester úrnak

Pirtó Község Önkormányzata

6414 Pirtó

Dózsa György u. 19.

E-mail: onkormanyzat@pirtó.hu

Tárgy: Pirtó Község Településrendezési eszközeinek módosítása általános eljárásban – határidő-
és árajánlat

Iktatva: 22-2023/2M

Kelt: Szeged, 2023.08.09.

Tisztelt Polgármester Úr!

Telefonon és elektronikus levelezéssel történt egyeztetés alapján megküldöm ajánlatomat a tárgyi tervezésről.

A munkára a mai napon hatályos előírások figyelembevételével az alábbi ajánlatot adom.

Tervezési díj az előterjesztésben szereplő ügyekre összesen:

1.350.000,- Ft alanyi ÁFA-mentes

Tervezési díj megoszlása az ügyek sorszáma szerint:

1. ügy (szervízút megszüntetés) díja: **150.000,- Ft**
2. ügy (szervízút megszüntetés) díja: **150.000,- Ft**
3. ügy (Gksz terület kijelölése) díja: **350.000,- Ft**
4. ügy (új beépítésre szánt Gksz) díja: **550.000,- Ft** (megjegyzés: védelmi erdő kijelölését is tartalmazza)
5. ügy (HÉSZ módosítás) díja: **150.000,- Ft**

Tervezési díj esedékessége: A záró véleményezésre szolgáló terv kiadását követően, várhatóan 2024. év elején.

A munka ütemezése az eljárási szabályok figyelembevételével:

- Eljárás indítása az E-TÉR elektronikus oldalon adatkéréssel: önkormányzati ügyintéző feladata, az önkormányzati előzetes döntést követően.
- 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati egyeztetés hivatali kapun: a tervező az egyeztetéshez a szerződés megkötésétől számított 1 hónapos határidőre készít tájékoztató anyagot.
- Partnerek (lakosok, civil szervezetek, stb) és véleményező szervek felé kezdeményezi az önkormányzati ügyintéző a módosítási terv véleményezését az E-TÉR-ben, továbbá lakossági fórumot kell összehívni (háborús veszélyhelyzet miatt elektronikus egyeztetés is elegendő lehet): a véleményezéshez a tervező a módosítási tervet a szerződés megkötésétől számított 3 hónapos határidővel adja ki.
- Polgármester zárja le a véleményezést jegyzőkönyvvel, majd az önkormányzati ügyintéző kéri a BKVKH Állami Főépítész Iroda záró véleményezését az E-TÉR-ben: a tervező a záró tervanyagot a szükségessé vált esetleges korrekciókkal a polgármesteri döntést követő két héttel adja ki.
- Az állami főépítész záró véleménye birtokában a módosítást a Képviselő-testület elfogadhatja.

A munka tartalmazza az eljárás kapcsán szükséges településtervezési feladatok elvégzését, de nem terjed ki a 2/2005 Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatra, amelynek szükségességéről az önkormányzat dönthet. Jóváhagyásra hozzávetőleg öt-hat hónappal a szerződéskötés után kerülhet sor.

Jelen ajánlat érvényessége: 60 nap.

Tisztelettel,

Tisztelettel:

Kelt mint fent,



Balogh Tünde
vezető településtervező

Feljegyzés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Pirtó Község Településrendezési eszközeinek 2023. évi módosításához a tartalmi követelményeket a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök időállapota miatt a *a településrendezési és építési követelményekről* szóló 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerint kell megállapítani. Az OTÉK 3-4.§-ában foglalt követelmények közül a tervezési cél és feladat alapján az alábbi alátámasztó munkarészek kidolgozására van szükség.

- 1. Településrendezés*
- 2. Tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés és hírközlés*
- 3. Területrendezési terv és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása*

Pirtó, 2023. augusztus 09.

Bankós Róbert sk.
önkormányzati főépítész