

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Fjl/102-81/2024
Témafelelős: Varga Júlia

„M”

ELŐTERJESZTÉS

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 19-én tartandó ülésére

Tárgy: Csongrád Városi Önkormányzat településrendezési eszközeinek több részterületen általános eljárásban történő módosításának elfogadása és rendelet megalkotása (HÉSZ)

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 208/2023. (XII.21.) és 35/2024. (II.28.) önkormányzati határozataiban döntött a településrendezési eszközök több részterületen történő általános eljárásban történő módosításáról.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 173/2024. (X.22.) önkormányzati határozatával elfogadta a véleményezési szakasz során beérkezett véleményeket és az arra adott tervezői szakmai válaszokat.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről című 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet/Vrh.) 68. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakasz lezárása képviselő-testületi döntéssel megtörtént.

A Korm. rendelet/Vrh. 67. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a záró szakasz kezdeményezése megtörtént. A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája részéről a záró szakasz véleményezési anyaga kapcsán felmerült észrevételek javításra kerültek, így elfogadást akadályozó körülmény nem maradt fenn. A településrendezési eszközök jóváhagyása jogszerűen megtehető.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája által kiadott záró szakmai véleményt, mely a jelen előterjesztés mellékletét képezi, az eljárásrend szerint ismertetni kell a döntésre jogosult képviselő-testülettel is. majd ezt követően kerülhet sor a településrendezési eszközök elfogadására, a határozat és rendelet megalkotására.

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

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

Javasolom a határozat meghozatalát, majd a rendelet módosítás megalkotását.

Határozati javaslat

1. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva a 239/2022. (XII.15.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervet az alábbiak szerint módosítja:

- A Településszerkezeti terv tervlapja a határozat 1. melléklete szerint módosul.
- A Településszerkezeti terv leírása a határozat 2. melléklete szerint módosul.

2. A településszerkezeti terv módosítása az elfogadását követően lép hatályba.

Határidő: a döntés közzétételére, továbbítására azonnal

Felelős: Bedő Tamás polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész

Csongrád, 2024. december 12.

Bedő Tamás
polgármester

Csongrád Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7 - állami főépítési záróvélemény

Záróvélemény

1. záróvélemény Csongrád-Csanád megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2024-12-11 15:09:29 Csatolmány: Csongrád_15_modositas_67.pdf

Csongrád Város településrendezési eszközeinek több területet érintő módosítására vonatkozó dokumentáció 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.) 67. § szerinti záró szakasz került kezdeményezésre. A módosítás során 1 ha-t meghaladó nagyságban új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely esetben a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése szerint a dokumentációt az országos főépítész is véleményezi. A megkeresés 2024. november 21.-én megtörtént, az országos főépítész az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó, EPAT/8821-1/2024/TTFO iktatási számú támogató levele 2024. december 4.-én érkezett be. A Vrh. 66. § szerinti szakaszban beérkezett észrevételek alapján átdolgozott dokumentáció jogszabályi megfelelőségének biztosítása érdekében annak jóváhagyást megelőző javítása szükséges. Csongrád Város helyi építési szabályzata esetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15.-én hatályos rendelkezéseit kell figyelembe venni. Az OTÉK 19. § (2) bekezdés szerint a területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. Ez alapján az alaprendeletben bevezetésre tervezett új 40. § (2a) bekezdésre vonatkozó HÉSZ 8. § jogszabály-ellenes, ezért törlendő. Ezzel összefüggésben az alaprendelet 2. § 15. pontjáról szóló 1. § (3) bekezdés érintett pontja is törlendő. A véleményezési szakaszban új, lakossági észrevétel érkezett az „Már-3” övezetben, a gazdasági épületekre megengedett épületmagasság mértékére vonatkozóan. Ez alapján az alaprendelet 57. § (3) bekezdésre vonatkozó, HÉSZ 10. § (1) bekezdése az alábbi szöveg szerint fogadható el: „(3) Általános mezőgazdasági területen – az Má-3 jelű övezet kivéve – a gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet, különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m. Má-3 övezetben a gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 9,0 m, különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.” Az alaprendelet 61. § (10) bekezdésre vonatkozó, HÉSZ 12. § (2) bekezdés a jogbiztonság érdekében az alábbi szöveg szerint fogadható el: „Az övezetben meglévő épületek és építmények megtarthatók és – amennyiben az övezetre előírt maximális beépítési százalék követelménye lehetővé teszi – az apartman házak kivételével legfeljebb 150 m²-rel bővíthetők, az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával.” Fenti javítások elvégzése után a településrendezési eszközök jóváhagyása jogszerűen megtehető. Véleményemet a Vrh. 67. § (2) bekezdés a) 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 dokumentum.

