

ELŐTERJESZTÉS
Szigetcsép Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
2022. február 14-i ülésére

| | |
|-----------------------------------|---|
| Tárgy: | Szigetcsép hatályos helyi építési szabályzatának módosítása az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakások és üdülőegységek számának megváltoztatására, valamint az FL3 jelű építési övezet közművesítése mértékének meghatározására – előzetes döntések meghozatala. |
| Előterjesztő: | Tóthné Kriszt Judit polgármester |
| Előterjesztést készítette: | Marsalné Kovács Judit mb. főépítész Katona Éva jegyző Bihari Cecília műszaki vezető főtanácsos |
| Véleményező: | Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság |
| Melléklet: | Véleményezési dokumentáció |

Tisztelt Képviselő-testület!

Naponta tapasztaljuk, hogy egyre több az építkezés községünkben. A Budapesthez közelebb eső településeken nagyon megrágultak az építési telkek, illetve egyre kevesebb szabad terület van már, ezért az építési vállalkozók egyre gyakrabban vásárolnak befektetési céllal Szigetcsépen ingatlant, ahol a lehető legtöbb lakást kívánják felépíteni. Nem szerencsés ez a tendencia, mivel gyökeresen megváltoztatja a falu szerkezetét, jóval sűrűbb beépítés jön létre, valamint a minimális befektetés maximális haszon elve alapján épülő épületek építészeti minősége is elmarad a kívánalmaktól.

Jelenleg a község legnagyobb részén egy építési telken két rendeltetési egység, az övezeti besorolástól függően lakás vagy üdülő egység, létesíthető. Ennek korlátozása érdekében valamennyi lakóterületen, beleértve a településközpont vegyes építési övezeteket is, egy rendeltetési egységre korlátoznánk az eddigi kettőt. A gazdasági területeken jelenleg nincs szabályozva a lakások elhelyezhetősége, így az országos szabályozás alkalmazandó e tekintetben. Az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet* (továbbiakban: OTÉK) lehetővé teszi gazdasági területeken a tulajdonosi és szolgálati lakások elhelyezését, de azok számát nem határozza meg. A tervezett szabályozás szerint ezen területeken is kizárólag egy lakórendeltetés létesíthető majd, függetlenül annak fajtájától.

A tervezett módosítás során a rendeltetési egységek számának korlátozása mellett az FL3 jelű – Falusias lakóterület - építési övezet (Kölcsey utcai telkek) szabályozását a közművesítés mértékének meghatározásával kiegészítenénk akként, hogy ezen építési övezetben a beépítés előfeltétele a teljes közművesítés lenne. Ezen szabályozási elem a hatályos HÉSZ valamennyi újonnan kijelölt fejlesztési terület építési övezeténél szerepel, kizárólag az FL3 jelű építési övezetnél nem, feltételezhetően technikai, adminisztrációs hiba folytán. Ezen rendelkezés bevezetésével továbbiakban nem lenne lehetőség a Kölcsey utcában a közművek közműpótló melléképítményekkel történő kiváltására, mely építmények jelentős kockázattal bírnak a talaj, illetve a felszín alatti vizek szennyezése tekintetében. Különösen annak fényében van ennek nagy jelentősége, hogy Szigetcsép kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen helyezkedik el.

A tervezett módosítások kizárólag a hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) szöveges részét érintik, egyéb településrendezési eszközök változását nem igénylik.

A módosítás államigazgatási egyeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem végezhető el, így a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárást kívánjuk alkalmazni.

Előzetes támogató döntést követően az előterjesztés mellékletét képező véleményezési dokumentációt megküldjük az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek és érintett önkormányzatoknak, valamint lefolytatjuk az Elj. 29/A.§-a szerinti partnerségi egyeztetést is.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Tárgy: Szigetcsép hatályos helyi építési szabályzatának módosítása az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakások és üdülőegységek számának megváltoztatására, valamint az FL3 jelű építési övezet közművesítése mértékének meghatározására – előzetes döntések meghozatala.

...../2022. (II.) KT. számú határozat

1. Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megkezdi Szigetcsép hatályos helyi építési szabályzatának - az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakások és üdülőegységek számának megváltoztatására, valamint az FL3 jelű építési övezet közművesítése mértékének meghatározására irányuló - módosítását, melynek államigazgatási egyeztetését a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárással folytatja le.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a helyi építési szabályzat módosításának érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Tóthné Kriszt Judit polgármester
Határidő: azonnal

Szigetcsép, 2022. február 11.



Tóthné Kriszt Judit
Tóthné Kriszt Judit
polgármester

SZIGETCSÉP KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA



Megbízó:

Szigetcsép Községi Önkormányzat

Tóthné Kriszt Judit polgármester

2317 Szigetcsép, Szabadság u. 2

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
2022. FEBRUÁR**

ALÁÍRÓLAP

Készítette:

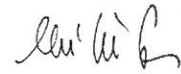
BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Budapest, Dayka G. u. 94.



Füredi Éva vezető tervező
TT/1 01-3432

Közreműködő:

Marsalné Kovács Judit
Szigetcsép Község főépítésze



TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|---|
| I. BEVEZETŐ ----- | 4 |
| 1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE ----- | 4 |
| 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ----- | 5 |
| II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ----- | 6 |
| HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA----- | 7 |
| III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT----- | |
| MELLÉKLETEK----- | |
| 1. SZ. MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT ----- | |
| 2. SZ. MELLÉKLET: KT HATÁROZAT----- | |

I. BEVEZETŐ

1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Szigetcsép község hatályos településrendezési eszközeit 2000-ben hagyták jóvá, melyeket azóta többször módosítottak. 2021. február hónapban elfogadta a képviselő-testület az új településfejlesztési koncepciót, melyhez ekkor teljeskörű megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész is készült. A településrendezési eszközök, mint a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása félbemaradt, ennek befejezése az új jogszabályi környezetnek megfelelő tartalommal jövő évben várható. Azonban a településen már most egyre nagyobb mértékű a lakóterületi fejlesztés, ennek okán a képviselő-testület döntött a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításáról a lakás, illetve az üdülőegységek számának korlátozása, valamint az FL3 jelű építési övezet közművesítése mértékének meghatározása tárgyában. A lakásszám korlátozás a lakó- és településközpont vegyes területeket, valamint a gazdasági területeket érinti, míg az üdülőegységek korlátozása az üdülőterületekre vonatkozik.

Tekintettel arra, hogy a hatályos HÉSZ 2000. évben került elfogadásra, ezért a tervezett módosítás az országos településrendezés és építési követelményekről szól 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6. napján hatályos állapota alapján készült.

A tervezési folyamat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. § tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezők). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 46/2015. (VII.16.) Kt. határozatában, amelynek alapján - kiegészítve ezt az Elj. 29/A. §-ban foglaltakkal - a partnerségi tájékoztatást kell lefolytatni. A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása

esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi **végső szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmasság tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

2. A JELENLEG HATÁLYOS, MÓDOSÍTÁSRA KERÜLŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Szigetcsép község településrendezési eszközei 2000-ben kerültek jóváhagyásra, 2019-ben az új jogszabályi környezetnek megfelelően elkezdődött ezek felülvizsgálata, így a településfejlesztési koncepció valamennyi alátámasztó és vizsgálati munkarésszel együtt elfogadásra került.

- Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2000. (XII. 6.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 9/2000. (XII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szigetcsép Községi 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 meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§ Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2000. (XII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A település lakóterületein telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el.”

2.§ A HÉSZ 16. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Ezen építési övezetben a beépítés előfeltétele a teljes közművesítés.”

3.§ A HÉSZ 18. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A településközpont vegyes területen telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el.”

4.§ A HÉSZ 20. §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Gazdasági területen kizárólag a tulajdonos vagy a használó számára telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.”

5.§ A HÉSZ 23. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az üdülőterületeken - kivéve a HÜ3 jelű építési övezetet - telkenként legfeljebb egy üdülőegység helyezhető el.”

6.5 Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, majd a hatályba lépését követő napon hatályát veszíti.

Tóthné Kriszt Judit
polgármester

Katona Éva
jegyző

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a helyi építési szabályzatot érinti, szaktervezők bevonása nem vált szükségessé.

A településen jelentős számú lakásfejlesztési projekt kezdődött meg, elsődlegesen a település belső foghíj telkein, illetve az eladásra kerülő régi épület bontását követően. A község belterületén egyaránt megtalálható lakóterület, településközpont vegyes terület és üdülőterület is. Eddig ezen területeken telkenként két rendeltetési egység (lakó- vagy üdülő rendeltetés) volt megengedett, a képviselő-testületi döntés alapján ez a rendeltetési egység szám egyre kerül korlátozásra. A gazdasági területeken az OTÉK szabályozza a lakórendeltetések körét (a tulajdonos, illetve a használó, valamint a személyzet számára szolgáló lakás), de azok számát nem szabályozza. Ezért a tervzetben ezen övezetre vonatkozóan is lakásszám korlátozás történik.

A tervezett módosítás során a rendeltetési egységek számának korlátozása mellett az FL3 jelű - Falusias lakóterület - építési övezet (Kölcsey utcai telkek) szabályozását a közművesítés mértékének meghatározásával kiegészítenénk akként, hogy ezen építési övezetben a beépítés előfeltétele a teljes közművesítés lenne. Ezen szabályozási elem a hatályos HÉSZ valamennyi újonnan kijelölt fejlesztési terület építési övezeténél szerepel, kizárólag az FL3 jelű építési övezetnél nem, feltételezhetően technikai, adminisztrációs hiba folytán. Ezen rendelkezés bevezetésével továbbiakban nem lenne lehetőség a Kölcsey utcában a közművek közműpótló melléképítményekkel történő kiváltására, mely építmények jelentős kockázattal bírnak a talaj, illetve a felszín alatti vizek szennyezése tekintetében. Különösen annak fényében van ennek nagy jelentősége, hogy Szigetcsép kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen helyezkedik el.

A helyi építési szabályzat módosításának részletes indokolása

- 1.§-hoz:** A lakóterületeken a létesíthető lakások száma kerül módosításra.
- 2.§-hoz:** Az FL3 jelű építési övezetben közművesítés mértéke kerül meghatározásra.
- 3.§-hoz:** A településközpont vegyes területeken a létesíthető lakások száma kerül meghatározásra.
- 4.§-hoz:** A gazdasági területeken a létesíthető lakások száma kerül meghatározásra.
- 5.§-hoz:** Az üdülőterületeken a létesíthető üdülőegységek száma kerül módosításra.
- 6.§-hoz:** Hatályba léptetésről rendelkezik.