

Képviselő-testületi előterjesztés

2023. október 25.

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítása
kapcsán meghozott képviselő-testületi
határozat 3. sz. módosítása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/645-1/2023

Melléklet: Főépítész feljegyzés

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda Hatósági Csoport

.....
Kaposta Áron

Témafelelős: 
.....
dr. Ákosi Ádám
csoportvezető

Az előterjesztést látta: 
.....

.....

Véleményezésre megküldve: minden bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:** 
.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:** 
.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz.: I/645-1/2023

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítása kapcsán meghozott Képviselő-testületi határozat 3. sz. módosítása

Mellékletek: Főépítész feljegyzés

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatában döntött arról, hogy a Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása, továbbá Hagymatikum Gyógyfürdő fejlesztése keretében megvalósuló Szent János téri parkoló kialakítása és további három településrendezési cél megvalósulása érdekében módosítja Makó város településrendezési eszközeit. A döntés - 1 sz. módosítása során - kiegészült az 52/2023. (III.30.) MÖKT h. számú határozattal, amelyben Makó Város Önkormányzata a Maros-parti kerékpárút fejlesztése tárgyú beruházás megvalósulása érdekében szintén módosítja a településrendezési eszközöket. A döntés 2. sz. módosítása során a főépítész - a jogszabályi lehetőséget kihasználva - módosította a településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata tartalmára vonatkozó – korábban elfogadott - feljegyzését. Az új feljegyzés a 95/2023. (V.24.) MÖKT h. számú határozattal került elfogadásra.

A településrendezési eszközök módosítása a tervezési szerződés szerint ütemezésre került, és a Szent János téri parkoló kialakítása érdekében foganatosított módosítások I. ütemben átvezetésre kerültek a Tisztelt Képviselő-testület 2023.09.27. napi döntésével, melynek során elfogadta a Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról szóló 14/2023. (IX.28.) önkormányzati rendeletet. A rendeletmódosítás 2023.09.29. napjától hatályos.

A településrendezési eszközök további módosításai II. ütemben kerülnek kidolgozásra és egyeztetésre, külön eljárásban, mely eljárás a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló véleményezéssel kezdetét vette és folyamatban van. Az Állami Főépítésszel folytatott egyeztetések során ugyanakkor megállapításra került, hogy Makó Város Helyi Építési Szabályzata – közvetetten – ellentétes az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tanya ingatlan kialakíthatóságára vonatkozó és 2023. március 30. napjától hatályos előírásaival, az alábbiak szerint:

Az ingatlan-nyilvántartással és az építésüggyel összefüggő jogszabályok eltérő fogalom meghatározással éltek a „tanya” fogalmával kapcsolatban. A harmonizációval az egyértelműség megteremtése mellett lehetővé tették ezen ingatlanok rugalmasabb kialakítását és nagyobb mértékű beépíthetőségét. Az OTÉK 29.§ (10) bekezdés értelmében a „Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. Az OTÉK 121.§ (5) bekezdése szerint „e rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek a tanya beépíthetőségével összefüggő módosításáról szóló

90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel megállapított 29. § (10)–(14) bekezdését és 111. § (1) bekezdését – a településrendezési eszköz, településtervezés külön módosítása nélkül – alkalmazni kell a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, azzal, hogy a településrendezési eszköznek, településtervezésnek a 29. § (10)–(14) bekezdésével és a 111. § (1) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni.”

A HÉSZ 2. melléklet 2.3. táblázata értelmében az általános mezőgazdasági területeken (Má) a beépíthető telek legkisebb telekterülete 1 ha (10000 m²). A HÉSZ 70.§ (6) bekezdése pedig további – önellentmondást is magában hordozó – feltételeket szab új tanya kialakítására vonatkozóan, mint pl. „a tanya telke legalább 6000 m² és legfeljebb 10.000 m² (1 ha) lehet” vagy „a tanya beépítettsége legfeljebb 10 % lehet”. Az Állami Főépítész álláspontja szerint ezen korlátozásokat nem írja felül teljes egészében az OTÉK 121.§ (5) bekezdése, de nyilvánvalóan ellehetetlenítik új tanya létesítését, mivel csak olyan telekméret kialakítását engedi a HÉSZ, amely már nem lehet tanya az OTÉK fogalommeghatározása alapján. Javaslatom, hogy a településrendezési eszközök folyamatban lévő módosítása során kerüljön törlésre a telekterület korlát, amely módosítás szintén eszközölhető egyszerűsített eljárásban, tekintettel arra, hogy a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 69.§ (1) a) pontja értelmében magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik ez esetben a településrendezési eszközök módosítása.

A Rendelet 59.§ (2) bekezdése értelmében a településtervezés (...) módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg, amely döntés tartalmazza, többek között a főépítész településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslatára vonatkozó feljegyzésének elfogadását.

A főépítész jelen módosítás kapcsán rögzített feljegyzése ezen előterjesztés 1. sz. melléklete, amelynek értelmében a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó korábbi feljegyzés nem módosítandó.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiek alapján javaslom a településrendezési eszközök módosítását kiegészíteni az alábbiak szerint:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2023. (III.30.) MÖKT h. és 95/2023. (V.24.) MÖKT h. számú határozatokkal módosított 22/2023. (II.22.) MÖKT h. döntését az alábbi 1/B. ponttal egészíti ki:

„1/B. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy Makó Város Helyi Építési Szabályzatából törlésre kerüljenek azon előírások, amelyek új tanya kialakíthatóságát akadályozzák, melynek érdekében kezdeményezi Makó város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásában történő módosítását, amely magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében indokolt.”

2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2023. (III.30.) MÖKT h. és 95/2023. (V.24.) MÖKT h. számú határozatokkal módosított 22/2023. (II.22.) MÖKT h. 6. pontja helyébe az alábbi döntés lép:

„6.) A képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1., 1/A. és 1/B. pontban meghatározott beruházások megvalósulásához és a 4. pontban foglalt változtatásokhoz szükséges jogszabályi előírások megalkotása érdekében a Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásában történő módosítását kezdeményezze és a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye.

3. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete változtatások nélkül elfogadja Csernyus Lőrinc települési főépítész – a településrendezési eszközök módosításával készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését, jelen előterjesztés 1. sz. mellékletben foglalt tartalommal, amely szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelt alapján készített, egyeztetett és elfogadott Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet módosítása során a megalapozó és alátámasztó munkarészeket, a hatályos rendelet megalapozó vizsgálatát és alátámasztó javaslata vonatkozó fejezeteinek felhasználásával és azok tartalmának aktualizálásával kell elkészíteni.
4. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2023. (III.30.) MÖKT h. és 95/2023. (V.24.) MÖKT h. számú határozatokkal módosított 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozata 5. pontjában hivatkozott 1. sz. melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.
5. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2023. (III.30.) MÖKT h. és 95/2023. (V.24.) MÖKT h. számú határozatokkal módosított 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatának további pontjai változatlanul hatályban maradnak.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal - Jegyzői Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal - Pénzügyi Iroda
- Csernyus Lőrinc főépítész, 1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.
- Irattár

M a k ó, 2023. október 19.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester





MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1811-17/2023
Tárgy: Főépítési feljegyzés
Ügyintéző: Kaposta Áron

FELJEGYZÉS

Makó város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalma kapcsán:

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításával összefüggésben megállapítható, hogy az megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.

A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket, a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép), továbbá az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7.§ (7) bekezdés a) pontja alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat releváns tartalmáról a települési főépítész feljegyzést készít, amelynek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelt 45.§ (6) bekezdése értelmében „A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”




MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

A Rendelet 7.§ (5) bekezdés a) pontja alapján pedig „**A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, (...) felhasználható a településtervezés készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.**”

Tekintettel arra, hogy Makó város hatályos településrendezési eszközeihez a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek 2018-2021 között készültek (még a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal), továbbá, hogy a munkarészeket elkészítő tervezők „teljeskörű, korlátlan felhasználási jogot” biztosítottak a szerződésükkel „összefüggésben elkészült minden szöveges és rajzos dokumentum teljes tartalmára vonatkozóan”, megállapítható, hogy a településrendezési eszközök jelen módosítása során (ide értve az új tanyák kialakíthatósága érdekében kezdeményezett módosítást is) – a vonatkozó részek aktualizálása mellett – lehetséges a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának felhasználása.

A fentiek értelmében tehát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelt alapján készített, egyeztetett és elfogadott Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet módosítása során a megalapozó és alátámasztó munkarészeket, a hatályos rendelet megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata vonatkozó fejezeteinek felhasználásával és azok tartalmának aktualizálásával kell elkészíteni.

M a k ó, 2023. 10. 18.


Csérnyus Lőrinc
települési főépítész