Szabadszállás Város Polgármestere

ELŐTERJESZTÉS
Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testületének

a 2024. november 28.-án tartandó
rendkívüli ülésére

Tárgy: Szabadszállás településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése

A döntés típusa:

zárt ülés			
rendelet			
határozat	x	egyszerű többség	minősített többség
		x	

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek száma: 1

Megtárgyalja:

Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság	

Az előterjesztést készítette:

…….
Pásztor Róbert Gézáné – műszaki ügyintéző

A törvényességi véleményezés megtörtént:

…….
Károlyi Mónika Katalin – jegyző

Láttam:

…….
Faragó Mária – pénzügyi irodavezető

ELŐTERJESZTÉS
Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
a 2024. november 28-án tartandó
rendkívüli szerinti ülésére

Tárgy: Szabadszállás településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése

Tisztelt Képviselő-testület!
Határozat-tervezet 1. pontja szerinti döntéshez:
Szabadszállás Város Képviselő-testületéhez kérelemmel fordult Szabó Imre Attila 6080 Szabadszállás Petőfi Sándor út 12. szám alatti lakos, jelenleg a Zöld Ász tulajdonosa.

Kérelmében leírja, hogy a Szabadszállás Dózsa György út 21. szám alatti kivett étterem művelési ágú ingatlan (Szabadszállás belterületi 892/4 és 889 helyrajzi számú ingatlanok) jelenlegi kertvárosias lakóterület övezeti besorolásban vannak a Helyi Építési Szabályzatban.

Ennek az övezetnek a beépítettsége maximum 30%. Az ingatlan előtti területet közlekedési területi besorolású. A HÉSZ módosítás után szeretné az ingatlanjához csatolni, illetve a beépítési százalék növelése miatt kéri a kérelmező az övezeti besorolás módosítását, mely után az ingatlanját pályázatok útján tudná fejleszteni. Ez a Város érdekeit is szolgálhatja.

Szilberhorn Erzsébet tervező asszonnyal egyeztetve, megoldásnak a beépítési százalék növelését látjuk oly módon, hogy az övezeti besorolást módosítjuk. A jelenlegi kertvárosias lakóövezetet, **településközponti vegyes terület** övezeti besorolásra való változtatását javasoljuk.

TRE módosítása a város turisztikai és a vendéglátási, szolgáltatási fejlesztését egyaránt szolgálja.

Fentiekre való tekintettel kérem a határozat-tervezet 1. pontja szerinti döntés meghozatalát.

Határozat-tervezet 2. pontja szerinti döntéshez:
A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése kiemelt fejlesztési terület esetében egyszerűbb.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területet érintő módosítás jóváhagyását megelőző egyeztetés *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* Kormányrendelet (továbbiakban: Vhr.) egyszerűsített eljárásra érvényes szabályai szerint történhet.
Ez azt jelenti, hogy a tervező által összeállított munkarészekkel partneri egyeztetést kell lefolytatni.
A partneri egyeztetést követően annak eredményének ismeretében képviselő-testületi határozattal az egyeztetés lezárható.
A tervezői munkarészekkel és a képviselő-testületi határozattal együtt záró vélemény kérhető az állami főépítészi jogkörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivataltól.
Az államigazgatási szervekkel való véleményeztetést egyeztető tárgyalás keretében az állami főépítész végzi. Az egyeztető tárgyalást a záró vélemény-kérés beérkezését követően 10 napon belül egyeztető tárgyalást hív össze.
Az egyeztető tárgyalás eredménye szerint a módosítás jóváhagyásához szükséges záró vélemény kiadására kerül sor a tárgyalást követő 3. napon kiadott jegyzőkönyv szerintiek átvezetést tartalmazó munkarészeket követő 10 napos határidővel.

Fentiek alapján az egyeztetési ügymenet egyszerűsítése érdekében kérem a határozat-tervezet 2. pontja szerinti döntés meghozatalát.

Határozat-tervezet 3. pontja szerinti döntéshez:
A településrendezési eszközök módosítása jóváhagyását megelőzően szükséges egyeztetésre jóváhagyandó, megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészeket kell elkészíteni.

A Vhr. 7.§(7) bekezdés értelmében:

„ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A csatolt feljegyzést készítő mb. főépítész csak jelen előterjesztésben való közreműködésre vállalkozott. 2025. január 1-től települési főépítészi feladatokat nem lát el.

Fentiek alapján kérem a határozat-tervezet 4. pontja szerinti feljegyzés elfogadására vonatkozó döntés meghozatalát.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen!

Szabadszállás, 2024. november 26.

…….
Darabos József
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
……./2024. (XI.28.) határozata
Szabadszállás településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése

Szabadszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő településfejlesztési döntést hozza:

1. Településrendezési eszközök módosítandók, amely során a Dózsa György út 892/4 helyrajzi számú telek térségében a már meglévő helyzet figyelembevételével a tervezett vállalkozás fejlesztése érdekében településközpont vegyes terület kerül kijelölésre.

2. Az 1. pont szerinti módosítási helyszíneket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* 7.§(7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó melléklet szerinti feljegyzést jóváhagyja.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző, műszaki ügyintéző

…/2024.(...) határozat melléklete

F e l j e g y z é s

Szabadszállás településrendezési eszközeinek …/2024.(...) számú határozattal indított módosításához a tervezési feladat és cél figyelembevételével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján az alábbi munkarészek kidolgozására van szükség: *Kormányrendelet* átmeneti rendelkezései alapján figyelembe véve *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.) 1. és 3. mellékleteit, az **alábbi tartalmi elemeket kell a tervezési területet érintően kidolgozni.**

Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmai elemei

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínre)

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.3. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínre

2. HELYZETELEMZŐ és HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínre)

2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése térségi kapcsolatok és településrendezés vonatkozásában

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmai elemei

11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A jóváhagyandó munkarészekben az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II.-III. fejezete és 1. sz. melléklete szerinti elemeket kell alkalmazni a Vhr 135.§(1) bekezdés alapján.

Szeged, 2024. november 25.

Balogh Tünde
okl. építészmérnök