



Sárbogárd Város Önkormányzata
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. szeptember 9-i ülésére

| | | |
|---|---|---|
| 7. sz. Napirend | TÁRGY: Településterv módosítása során szükséges főépítési feljegyzés jóváhagyása | |
| ELŐZETESEN TÁRGYALJA: Pénzügyi, Városgazdálkodási és Városfejlesztési Bizottság | ÜLÉS: <u>Nyílt</u> Zárt | SZAVAZÁS: <u>Egyszerű többség</u> Minősített többség |
| ELŐTERJESZTŐ: Dr. Sükösd Tamás polgármester | | |
| KÉSZÍTETTE: Békési József műszaki osztály ügyintéző | | |
| Az előterjesztés a jogszabályi feltételeit ellenőrizte: | | Dr. Venicz Anita címzetes főjegyző |

7

Sárbogárd Város Polgármestere
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.

Előterjesztés
Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 9.-i ülésére

Tárgy: Településterv módosítása során szükséges főépítési feljegyzés jóváhagyása

Tisztelt Képviselő-testület!

A június 10-i testületi ülésen döntés született a településrendezési eszközök részleges módosításáról, 4 egymástól külön álló területi egység vonatkozásában.

Az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 66 - 67.§ szerint, általános egyeztetési eljárás keretében történhet az E-TÉR rendszeren keresztül.

A településrendezési eszköz vagy új nevén a Településterv módosítása során, tehát új eljárási jogszabály lépett hatályba, mely a korábbiakhoz képest némileg új eljárási rendet vezetett be.

Az Eljr 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint **a Tervező által elészített 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 település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező** (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Ezen Főépítési 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 7.§ (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

Witzl Zsolt városi főépítész a Korm.rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést elkészítette (1. melléklet).

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatban foglaltak elfogadását.

Határozati javaslat

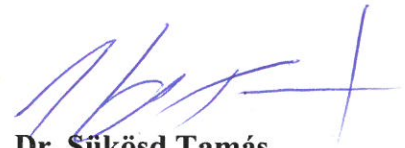
Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete „Településterv módosítása során szükséges főépítési feljegyzés jóváhagyása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta a Polgármester előterjesztésében és az alábbi döntést hozza:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész által előkészített feljegyzést elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Sárbogárd, 2022. augusztus 26.



Dr. Sükösd Tamás
polgármester

1. melléklet

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I sz. 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti

Önkormányzati Főépítési Feljegyzés

SÁRBOGÁRD VÁROS NÉGY MÓDOSÍTÁSI PONTOT ÉRINTŐ MÓDORSÍTÁS - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Tervezési terület és feladat meghatározása:

1. terület: A 0131, 0157, 0159/1, 0159/2, 0159/3, 0159/4, 0159/5, 0387, 0388, 0390/2 hrsz-ú területet Mko-1 övezetből új Mko-3-be kellene sorolni. Országos ökológiai hálózat, magterület területe, csak a szabályozási terv és HÉSZ előírás módosul, lehetővé téve az állatok téli szálláshely lehetőségének kialakítását.

2. terület: 1737 hrsz-ú területen és a telektömbben a lakó mellett gazdasági, mezőgazdasági tároló funkciót szeretnének elhelyezni. A telektömböt Lke-O övezetből Lf-O övezetbe szükséges átsorolni és az OTÉK által megengedett „mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú” épületek elhelyezését is megengedni.

3. terület: A terület az északi ipari-gazdasági területtől délre, a lakóterület folytatásában található. Az Má-2 övezet-ből Lf-O-1 övezet létrehozásával a lakó funkció mellett mezőgazdasági funkció is létesíthető.

4. terület: A módosítás során Sárbogárd 646/1 és 646/2 hrsz-ú ingatlanok területének rendezése szükséges. Jelenleg közterület szélesítése céljából fenntartott terület, mely az önkormányzat számára elővásárlási jogot is biztosít. A telektömböt egyben kell kezelni, megfelelő szabályozás biztosítása mellett.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I sz. 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) előírásai alapján minden településnek el kell készítenie az „új” jogszabályokon alapuló településrendezési eszközeit. Sárbogárd Városa a jogszabálynak eleget tett és 2017. évben elfogadta az az „új” jogszabályokon alapuló településrendezési eszközeit.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(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.”

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

Sárbogárd Város 2017-ben készítette el a településrendezési eszközeit és megalapozó vizsgálatot. E tervek a jogszabályban meghatározott 7 éven belüliek, ezért csak a változással érintett területre vonatkozó

szükséges fejezetek elkészítése javasolt. Witzl Zsolt, mint önkormányzati főépítész a tervdokumentáció készítése során a helyzetelemző, és helyzetértékelő munkarész közül az alábbiakat kérem:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - 1.3.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
 - 1.3.3. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai
- 1.4. Változás által érintett területek elhelyezkedése
- 1.5. Az övezetek általános leírása, az övezet jellege és arculata
- 1.6. Az épített környezet értékei
 - 1.6.1. településkép, örökségvédelem
 - 1.6.2. régészeti örökség
 - 1.6.3. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.7. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A főépítész az alábbi alátámasztó munkarészeket kéri:

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2. Szabályozás célja, megbízói igények
 - 2.2. Szerkezeti tervi módosítások
3. HÉSZ módosítás
4. Környezeti hatások és feltételek

Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.

Környezeti vizsgálat - Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Örökségvédelmi Hatástanulmány - Miután 10 évnél nem régebbi, ezért nem szükséges az elkészítése.

A szerkezeti terv leírása - Kiegészítését nem tartom szükségesnek

HÉSZ és szabályozási terv módosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Sárbogárd, 2022. augusztus 2.

Witzl Zsolt
önkormányzati főépítész