



Szentistván Nagyközség Polgármesterétől

3418 Szentistván, Széchenyi u. 10.

T.: 49/438-021, Fax: 49/338-635

e-mail: polgarmester@szentistvan.hu



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. március 27-én tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Szentistván Nagyközség Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXCV. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe tartozik a településfejlesztés és a településrendezés.

Az önkormányzat ezen feladatait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg, mely alapján az épített környezet alakítását és védelmét a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján a résztvevők együttműködésével kell megvalósítani.

A településfejlesztés és a településrendezés végrehajtásának kereteit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza.

Előzmények:

Holló József, Szentistván, 3418 Szentistván, Arany János u. 1. szám alatti lakos (továbbiakban: érdekelt költségviselő) 2022. december 13-án - a meglévő ingatlanhatárok módosítását célzó - telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivataltól Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály IV. szervezeti egységéhez.

A benyújtott kérelmet a Földhivatali Osztály IV. 840 001/2023 számú határozatával elutasította. Az elutasítás rendelkező része meghivatkozva a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivataltól Állami Főépítési Iroda BO/17/00009-1/2023. számú szakvéleményét is, mely szerint - a kérelem a Szentistván belterület 599., 602. és a 603/1. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó a MERIDIÁN 2001 Kft., azon belül Zsádón József ingatlanrendező földmérő által 4-Ft./2021.munkalapon készített, 630726/2022 számon záradékoltt változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Étv.), valamint a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendeletben (továbbiakban: FVM rendelet) foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek, és Szentistván Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2001. (IV.23.) önkormányzati rendeltének (HÉSZ) az alábbiak miatt nem felelt meg:

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv a telekalakítással érintett 602. hrsz-ú ingatlant az FL-H3 jelű falusias lakóövezetbe sorolja, az ingatlant eltérő területfelhasználási egységek határvonallal különíti el a környezetében lévő más funkciójú földrészletektől. A szabályozási terv a 603/1 hrsz-ú földrészletet három területfelhasználási egységre bontja, azokat szabályozási vonal-

lal választja el egymástól. Az első szabályozási vonallal körül határolt egység övezeti megnevezést nem tartalmaz, a második területi egység közlekedési területhez tartozik. Ezt követően az ingatlant „E” jelű, erdőterület övezetbe sorolja. A HÉSZ 2. § 1.) pontja értelmében kötelező szabályozási elem: a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala, valamint az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai.

Az Étv. 23. § (1) bekezdése alapján telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen. A 2023. június 30-ig hatályos FVM rendelet 3. § (1) bekezdés szerint a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek. E szabályozást a 2023. július elsejével hatályba lépett, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 23/E. § (1) bekezdése is fenntartotta. Ugyanezen rendelet 23/B. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

Az előzőek ismeretében a telekhatárrendezéshez - miután a tervezett telekhatár-rendezés átvezetéséhez továbbra is fenntartott szándék - a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Éppen ezért Holló József településrendezői tervezői árajánlatot szerzett be az általa felkért tervező szervezettől (Sáth és Társa Bt.). A Sáth és Társa Bt. által készített és az előterjesztéshez mellékelt ajánlat feltünteti a tervezői iroda közreműködésének módját, valamint a tervezési határidőket is, továbbá tartalmazza a tervezés díját.

Ugyanakkor a tervező szervezet képviselőjével közösen lefolytatott önkormányzati egyeztetésen tájékoztattuk kérelmezőt, hogy a településrendezési eszközök fenti ok miatt szükséges módosítása Holló József érdekkörébe tartozik. Ezáltal mind a tervezői munka, továbbá a kapcsolódó főépítési közreműködés és az eljáráshoz kapcsolódó hatósági és szakhatósági eljárási díjak és illetékek, valamint a véderdő gazdaság övezetté nyilvánítása miatti kompenzációs terület kijelölésével, kijelölhetőségével kapcsolatos harmadik személlyel történő egyeztetés és költségviselés a továbbiakban költségviselő kérelmezőt terheli.

A fentiek alapján a Képviselő-testületnek az alábbi kérdésekben szükséges első körben dönteni:

- 1./ Befogadja a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló megkeresést és annak alapján elindítja a módosítási eljárást,
- 2./ Az eljárás megindítása feltételeként szabja a településrendezési szerződés megkötését, amely a kérelmező által az eljárás és a kapcsolódó költségek teljes körű vállalását tartalmazza.
- 3./ Az eljárás megindítása keretében meg kell határozni a vonatkozó kormányrendelet alapján a lefolytatandó eljárás típusát, valamint az véleményezés lebonyolításának módját.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és az előterjesztett határozati javaslat elfogadását.

Szentistván, 2024. március 18.

Tisztelettel:

Dobóné Koncz Judit

Dobóné Koncz Judit
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT
Szentistván Nagyközség Képviselő-testületének
.../2024 (...) határozata

Településrendezési módosítási eljárás megindításáról

Szentistván Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1./ Szentistván Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szentistván Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2001. (IV.23.) rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) módosításának eljárását

Holló József, Szentistván, 3418 Szentistván, Arany János u. 1. lakos kérelmére és - a településtervezői munka, továbbá a kapcsolódó települési főépítési közreműködés és az eljáráshoz kapcsolódó esetleges hatósági és szakhatósági eljárási díjak és illetékek, valamint a véderdő gazdaság övezetté nyilvánítása miatti kompenzációs terület kijelölésével, kijelölhetőségével kapcsolatos harmadik személlyel történő - egyeztetési és költségviselési kötelezettsége mellett

elindítja.

2./ A módosítási eljárást „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban „R”) szerint az alábbiak szerint folytatja le:

a./ A módosítási eljárást a „R” 66-67.§. alapján

„általános” eljárásban történő egyeztetési szabályok szerint folytatja le a b) pontban foglalt szabályok szerint

b./ A módosítási eljárást a „R” 78/D. § (1) bekezdése alapján

az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételel történő egyeztetési szabályok szerint folytatja le.

3./ Felhatalmazza a Polgármestert a kérelmezővel megkötendő egyeztetési és költségviselési kötelezettségvállalási dokumentum megkötésére és annak alapján a közreműködő szakemberek felkérésére és megbízására.

Határidő: folyamatos

Felelő: polgármester