



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.

+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **13/2021.**

Iktatószám: H/207-2/2021.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a 2021. január 28-i Polgármesteri döntéshez

Tárgy: Döntés a Szada belterület 4571/1 és 4571/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintő szabályozás tekintetében a helyi építési szabályzat módosítására irányuló egyszerűsített eljárás megindításáról és településrendezési szerződés megkötéséről

Előkészítette:

Pálinkás Csilla műszaki osztályvezető

Előterjesztő:

Pintér Lajos polgármester

Az előterjesztést tárgyalja:

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja

Az elfogadáshoz szükséges döntés típusa: *nem releváns*

Törvényességi szempontból megfelel:

.....
dr. Filó-Szentes Kinga
jegyző

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Szada nagyközség hatályos településszerkezeti tervében („a település hosszútávú terve”) a Szada belterület 4571/1 és 4571/2 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóterületen helyezkednek el, a szabályozási tervben azonban még véderdő övezetként szerepelnek. Pap Richárd tulajdonos kérelmet nyújtott be a helyi építési szabályzat és szabályozási terv (HÉSZ-SZT) módosítására az említett ingatlanokra vonatkozóan, hogy a telkek a HÉSZ-SZT-ben is kerüljenek lakövezetbe, mindehhez mellékelte a jogszabályban előírt telepítési tanulmánytervet.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-a kimondja, hogy

*„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az **egyszerűsített eljárás** szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A benyújtott kérelem megfelel Korm. r. 32. § (4) bekezdésében foglalt előírásoknak. **A nevezett ingatlanok környezetében mind lakóövezetek helyezkednek el. A Margita utcában az ivóvíz vezeték elkészült, 20kV-os villamosenergia hálózat oszlopai az útpálya É-i oldalán helyezkednek el, nincs kiépítve a kisméretű villamosenergia hálózat, a földgáz, sem a szennyvízelvezető hálózat.** A telek beépítéséhez a használatba vételig szükséges a közművek kiépítése a jelenleg hatályos HÉSZ 26. § és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. §-a szerint. A 2009-ben készített HÉSZ óta a magasabb rendű jogszabályok számos helyen megváltoztak így az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) közművesítésre vonatkozó előírásai és lehetőségei is.

A HÉSZ 26. § (13) bekezdése kimondja, hogy

„(13) A létesítésre kerülő új épületeket el kell látni:

- a) közműves ivóvíz,*
- b) közműves szennyvíz,*
- c) közműves villamos energia,*
- d) min. nyílt árkos csapadékvíz elvezető hálózattal.”*

Étv. 28. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.”

A Korm. rendelet 41. § (1)-(4) bekezdése alapján

„41. § (1) Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:

a) a partnerekkel, a 29/A. §-ban rögzítettek szerint,

b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,

c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá

d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

(3) A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt a 38. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak szerint.

(4) Az egyszerűsített eljárás ezt követően a 39-40. § szerint folytatódik.”

Fentiek után a Szada belterület 4571/1 és 4571/2 helyrajzi számú ingatlanokra **a hatályos HÉSZ és szabályozási terv módosítását egyszerűsített eljárás keretében javaslom lefolytatni**, valamint ezzel összhangban kérelmezővel a településrendezési szerződés megkötését javaslom az alábbi feltételekkel.

- **A településrendezési szerződés aláírásával tulajdonos vállalja, hogy a HÉSZ-SZT módosítás költségeit viseli, és azt a szerződésben meghatározott határidőre az Önkormányzat részére megfizeti.**
- **A szerződésben rögzítendő, hogy építető/tulajdonos viseli az ingatlan közművesítésével kapcsolatos feladatokat, költségeket.**
- Tekintettel arra, hogy a HÉSZ-ben foglalt közművesítettségi előírások nem csak erre a két telekre vonatkoznak, hanem a település teljes területén előfordulhatnak olyan ingatlanok, ahol már a beépítések megkezdődtek, de még az építmények használatba vétele nem történt meg, így ezen esetek további problémát és költséget jelenthetnek az Önkormányzat számára a közművel történő ellátás tekintetében. Ennek megelőzése érdekében a HÉSZ módosításába belefoglalandó, hogy az **utak és közművek kiépítése az érintett tulajdonosok feladata, amelyre vonatkozóan az Önkormányzattal településrendezési szerződést köthetnek**, vagy a közmű az OTÉK 33. § (2) bekezdésre való tekintettel **egyedi közműpótló berendezéssel** is teljesíthető, amelynek költségét az építető/tulajdonos viseli.

Az előterjesztés melléklete:

1. sz. melléklet – Pap Richárd kérelme

2. sz. melléklet – telepítési tanulmányterv

A fentiek után Szada Nagyközség Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a csatolt döntést hozta.

Szada, 2021. január 28.

Pintér Lajos
polgármester

POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

.../2021. (I. 28.) Polgármesteri határozat

1. Szada Nagyközség Polgármestere Pap Richárd helyi építési szabályzat módosítására irányuló kérelmének helyt adva úgy dönt, hogy a kérelemben szereplő Szada belterület 4571/1 és 4571/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a helyi építési szabályzat módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárást a 41. § alapján megindítja.

2. A Polgármester úgy dönt továbbá, hogy a helyi építési szabályzat szükséges módosításának településrendezési tervi munkarészek és dokumentumok elkészítésére vonatkozó tervezési költségét, valamint az új beépítési területeken az utak és közművek kiépítésével kapcsolatos feladatokat és annak költségét Pap Richárd, mint érdekelt fél köteles viselni, melyet az erre vonatkozó településrendezési szerződésnek tartalmaznia kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester