



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

**Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.**

Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata településrendezési eszközök eseti módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (1) bekezdése alapján, településrendezési feladatainak ellátása kapcsán szükségesnek látja a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását.

Pécel Város új településrendezési eszközei 2022 év nyarán kerültek elfogadásra:

- a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) (1. melléklet) és
- a 12/2022. (VI. 30.) számú rendelettel jóváhagyott Pécel Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ és így az 1. melléklete a Szabályozási Terv 5 db területegység tekintetében területileg nem hatályos, nem tartalmaz új szabályzást, mivel ezen 5 db terület önállóan Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: a korábbi HÉSZ) szabályozott terület. (A HÉSZ 1. melléklete a Szabályozási terv SZT- C3, C4, B5, D3 jelű szelvényeiben az érintett területekre vonatkozóan nem szabályozott, „lyukasztott területek”. Ezen területekhez változtatási tilalom, mint településrendezési sajátos jogintézmény is kapcsolódik, és a vonatkozó Étv. követelmények kiemelten indokoltá teszik a korábbi HÉSZ-szel hatályos településrendezési eszköz felülvizsgálatát, módosítását, és az új szabályozásnak, a hatályos HÉSZ-betörtendő illesztését.

A „lyukasztott területekre” általánosan érvényes, hogy amikor az azokra vonatkozó településrendezési eszközt megalkotta és elfogadta a korabeli testület, akkor nem került meghatározásra, illetve rögzítésre, hogy az érintett területeknél hiányzó közlekedési infrastruktúrát és közmű rendszereket kinek és pontosan milyen tartalommal kell kiépítenie, és azok költségeit kinek kell viselnie.

Ezen túl, érvényes településrendezési szerződések hiányában, sajnos arról sincs érvényes rendelkezés többek között, hogy az új lakóövezetek esetében megjelenő intézményi – különösen egészségügyi, köznevelési, szociális, közoktatási – többlet igények biztosításához szükséges beruházásokat ki fogja finanszírozni.

A módosítás célja, hogy a „lyukasztott területekre” a település jelenlegi és jövőbeni adottságait figyelembe vevő, településrendezési szerződéssel is alátámasztott új szabályozás készüljön, és az beemelésre kerüljön a jelenleg hatályos, újonnan elfogadásra került településrendezési eszközökbe, azok összhangjának megteremtésével, hogy ez által Pécel Város teljes közigazgatási területére érvényes egységes Helyi Építési Szabályzat jöhessen létre.

A településrendezési eszközök módosításának mihamarabbi elfogadása érdekében javasolt a területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása a korábbi HÉSZ-szel szabályozott területekre, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése gyorsított eljárásban kerüljön lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítását tartalmi és eljárási szempontból alapvetően az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Tr.) határozza meg.

A településrendezési eszközök eseti módosításához az új Tr.-ben meghatározott eljárási szabályok figyelembevételével, az időben leggyorsabban lefolytatható eljárási típus, az egyszerűsített eljárás alkalmazása javasolt, az alábbi jogszabályi felhatalmazással élve:

Az új Tr. 68. § (1) bekezdésében foglaltak alapján:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárással egyeztethető, amennyiben a módosítással érintett területeket az önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

II.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (2) bekezdése alapján a 128/2022. (IV. 28.) Kt. határozatával (2. melléklet) úgy döntött, hogy a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó Gksz gazdasági övezet szerinti fejlesztéshez készült Telepítési Tanulmánytervet elfogadja és a fejlesztés megvalósulása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú ingatlanokat a településrendezési eszközök módosításának gyorsított eljárásban történő lefolytatása érdekében.

A településrendezési eszközök módosításának előkészítésekor megállapításra került, hogy az érintett beruházás kapcsán már kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület kibővítése szükséges a magasabb szintű terület- és településrendezési jogszabályokban támasztott követelményeknek való megfelelés érdekében bevont további ingatlanok területére. Továbbá Pécel Város Önkormányzatának az Étv. 7.§ (3) e) pontjában foglalt kötelezettségének eleget téve döntenie és igazolnia kell, hogy a meghatározott új beépítésre szánt terület csak olyan használati célra növeli beépítésre szánt területeit, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Ezen követelmények jogszabály szerinti felsorolása a következők:

- az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján:

„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

- az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak alapján:

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MTrT.) 12.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján:
„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Fenti követelményeknek való megfelelés érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
 - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
 - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
 - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldalú településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az előterjesztésben foglalt javaslatot megtárgyalta, Pécel Város tekintetében a 128/2022. (IV. 28.) Kt. határozattal összefüggésben, a támogatott Telepítési Tanulmánytervvel megalapozott településrendezési

eszközök eseti módosításának a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban történő elindításával kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:

- 1) Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja:
 - a. a külterület 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú ingatlanok területét és
 - b. a magasabb szintű területrendezési és településrendezési jogszabályokban támasztott követelményeknek való megfelelésig igazolása érdekében bevont további ingatlanok területét.
- 2) A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak alapján ezen döntéssel igazolja, hogy az 1. pont szerinti újonnan kialakításra kerülő gazdasági beruházás megvalósítására kijelölt területet olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területein belül nincs megfelelő terület annak helyhez kötöttsége okán (területi mérték, közlekedési kapcsolatok, tulajdonjogi viszonyok).
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviselével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos

Pécel, 2022. szeptember 23.



Horváth Tibor
polgármester

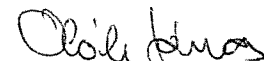
Az előterjesztés mellékletei:

1. 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat
2. 128/2022. (IV. 28.) Kt. határozat

Az előterjesztést készítette:

Farkas István
főépítész

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal senkit nem kívánok meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. június 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § alapján – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdése figyelembevételével – az alábbiak szerint dönt:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Pécel Város közigazgatási területére vonatkozóan felülvizsgálta és jelen határozattal, annak 1. mellékleteként jóváhagyja Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervről szóló leírásnak, valamint a határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) TSZT-n ábrázoltaknak megfelelően.
2. A településszerkezeti tervlap területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.
3. A TSZT-t érintő, területfelhasználás változásait a határozat 2. mellékletének 2.1. számú táblázata szerint elfogadja.
4. Megállapítja, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírásban bemutatott számításoknak megfelelően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelel. Pécel Város közigazgatási területének a területfelhasználások alapján számított összesített biológiai aktivitás értéke (BAé) 18952,66 pont.
5. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 2.1. számú táblázatában bemutatott módosítások alapján Pécel Város települési területi mérlege a településszerkezeti tervi leírás 3.1. pontjában bemutatottak szerint alakul.
6. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, ezen belül a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott térségi területi mérleg a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 4. pontjában foglaltak szerint igazoltan módosul.
7. Jelen határozat hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a TSZT elfogadásáról szóló 320/2014. (X. 9.) Kt. számú határozat, és az azt módosító 178/2017. (VI. 8.) Kt. határozat, 259/2017. (XI. 21.) Kt. határozat, 330/2017. (XI. 14.) Kt. határozat, 221/2018. (VI. 28.) Kt. határozat, 194/2021. (XI. 30) Kt. határozat, 322/2021. (XII. 14.) Kt. határozat és a 324/2021. (XII. 14.) Kt. határozat.

Jelen határozat és az azok mellékleteit képező településszerkezeti tervlap és településszerkezeti tervi leírás 2022. július 30. napján lép hatályba.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. április 28-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

128/2022. (IV. 28.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó Gksz gazdasági övezet szerinti fejlesztéséhez készült, a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet elfogadja, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanokat a fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy Pécel Város településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata mint településrendezési eszközök önálló véleményezési eljárás keretében kerüljenek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t mint fejlesztőt, továbbá dr. Békési Béla, Csorba Imre, Dobrocsi Lászlóné, Kovács János, Kovács Jánosné, Pappné Tőreki Margit, Rosza Csaba István, Bazsó Beáta Mária, Bazsó Attiláné, Rosza Istvánné, Káposztár Erzsébet, Sörös Viktor, Sziráki Judit Irén, Sziráki Zsuzsanna, valamint Szökrön Károly Péterné tulajdonosokat

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal, az értesítésre 2022. május 13.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző