

Ikt.szám: KH/2457-1/2025.

ELŐTERJESZTÉS
Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. március 12-i ülésére

Tárgy: A településterv véleményezési eljárásának lezárása

Előterjesztő:

Dr. Kelemen Márk
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Rédeiné Bondor Klára
megbízott tervező

Véleményezésre és tárgyalásra
megkapta:

Törvényességi véleményezésre
megkapta:

Vincze Miklós
jegyző

Jóváhagyom:

Vincze Miklós
jegyző

Döntési javaslat: határozati-javaslat

Döntési változatok száma: 1

Melléklet: véleményezési válaszok, tárgyalási jegyzőkönyvek

ELŐTERJESZTÉS
Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. március 12-i ülésére

Tárgy: A településterv véleményezési eljárásának lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete 69/2022. (V.25.) számú határozatával döntött Kerekegyháza településterve elkészítéséről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Vhr.) szerinti tartalommal.*

A terv az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2024. december 31-ig hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete alkalmazásával készült úgy, hogy a 2024. szeptember 30-án jóváhagyott, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló még hatályba nem lépett 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásaival ne legyen ellentétes, mivel annak 2025. július 1-ével hatályba lépő egyes előírásai felülírhatnák a HÉSZ vele ellentétes előírásait az építésügyi hatósági eljárásokban.

A Vhr 2024. szeptember 30. napján hatályos 78.§ (1) b) pontja alapján a véleményezési eljárást a Vhr. VIII. és IX. fejezetének eljárási rendelkezései szerint folytattuk le.

A véleményezési dokumentációt 2024. december 6-án bocsájtottuk államigazgatási és partnerségi véleményezésre. A beérkezett vélemények között több olyan észrevétel szerepelt, melynek okán a tervet át kell dolgozni, elsősorban az új beépítésre szánt területek és az ezzel összefüggésben tervezett csereterületek vonatkozásában. A változások ismertetése céljából 2025. február 12-én lakossági fórumot is tartottunk. Mivel a beérkezett vélemények között voltak egymásnak ellentmondóak is, az eltérő vélemények tisztázása érdekében egyeztető tárgyalás megtartása volt indokolt, amelyet a Vhr. 66.§ (4) bekezdése alapján 2025. március 6-án tartottunk meg.

A lakossági fórum jegyzőkönyve és az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve jelen előterjesztés mellékletét képezik. (1-2 melléklet)

A véleményezési szakasz a beérkezett vélemények képviselő-testületi ismertetésével zárul, melynek során a vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról kell döntenie a T. Képviselő-testületnek. **Vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni is kell.**

A visszaérkezett államigazgatási vélemények többsége nem tartalmaz kifogást, észrevételt, ezek egyetértő véleménynek tekintendők. A vélemények egy része pontosításokra, kiigazításokra vonatkozik, ezek elfogadhatók, és a záró szakmai véleményezésre kidolgozandó anyagban átdolgozandók.

Mindezek alapján a **határozat-tervezet 1., 1/a és 1/b mellékletében** ismertetett **vélemények és válaszok elfogadásával folytatható a véleményezési eljárás** az állami főépítési feladatokat ellátó megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével.

A határozat-tervezet mellékletei az önkormányzati hivatal, és a tervező közös álláspontját tükrözi, mely annak képviselő-testületi elfogadásával válik az önkormányzat véleményévé.

Mivel a terv átmeneti jogszabályi környezetben készült, *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti, illetve a Magyarország és*

egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) 12.§ szerinti korábbi képviselő-testületi döntés aktualizálása szükséges.

A (már hatályon kívül helyezett, de e terv vonatkozásában még alkalmazandó) Étv 7.§ (3) bekezdés e pontja:

„(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

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.”

(Ez az előírás egyébként kissé szigorítva beépült a 2024. október 1-ével hatályba lépett új, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénybe is.)

Az OTrT 12. § (2024. szeptember 30-án hatályos állapota szerint)

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Fentiek értelmében tehát összhangban az összegezésben (határozat-tervezet 1, 1/a, 1/b. melléklete) foglaltakkal az új beépítésre szánt területek vonatkozásában dönteni kell azok Étv. 7.§(3)e) és OTrT 12.§ szerinti szükségességéről annak indokolásával együtt. (határozat-tervezet 2. melléklete)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

Kerekegyháza, 2025. 03. 10.

Dr. Kelemen Márk
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

.../2025. (III.12.) sz. Kth:

A Településterv véleményezési eljárásának lezárásáról és az új beépítésre szánt területek kijelölésének szükségességéről, annak jogszabályi megfeleléséről

Határozat

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete a megalkotandó Kerekegyháza Város Önkormányzata Településtervének véleményezési eljárása lezárásával kapcsolatban az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület megismerte a településtervben foglaltakat, továbbá a véleményezési eljárás keretében beérkezett vélemények alapján szükséges módosításokat és az abban szereplő javasolt változtatásokkal egyetért, a szükséges javítások elvégzése után a terv záró szakmai véleményezésre bocsájtását javasolja.
2. A Képviselő-testület az új beépítésre szánt területek kijelölését indokoltnak és szükségesnek tartja, mert a település igazgatási területén belül nincs a tervezett célnak megfelelő korábban már kijelölt, még beépítetlen terület, sem barnamezős terület. Valamennyi új beépítésre szánt terület kijelölése meglévő állapot rendezése, illetve meglévő telephely bővítése érdekében történik, ezért helyhez kötöttnek minősül.
3. Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem kerül kijelölésre.
4. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv erdőterület és mezőgazdasági terület övezetbe sorolja vissza, melynek területnagysága meghaladja az újonnan kijelölt területek kiterjedését.
5. Az új beépítésre szánt területbe sorolni javasolt területek „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez”, valamint az „Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez” nem tartoznak.
6. A zöldterület övezet nagysága az új beépítésre szánt területek kijelölésével a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken.
7. A település biológiai aktivitásértéke az új beépítésre szánt területek kijelölésével nem csökken, mely a 2. számú mellékletben számítással is igazolt.
8. A Képviselő-testület a véleményezési eljárást egyetértéssel lezárja, mivel a lakossági igények a jogszabályi keretek között teljesítettek, az államigazgatási egyeztetési eljárás pedig jelen határozat 1. számú, 1/a számú, és 1/b számú mellékletének elfogadásával zárult.
9. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a döntés közzétételére, valamint, hogy ezt követően a tervezetet, az egyeztetés dokumentumait, e döntést és a döntés közzétételét igazoló nyilatkozatot megküldje a hatályos jogszabályok szerint az állami főépítési hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnak és kérje meg a jóváhagyáshoz szükséges záró szakmai véleményét.

Felelős: Dr. Kelemen Márk polgármester

Határidő: értelemszerűen