

Előterjesztés

A Páty 0113/11 hrsz-ú ingatlan fejlesztési lehetőségei kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, valamint az ingatlant és környezetét érintő településrendezési eszközök módosítási eljárásának megkezdéséről

1. előterjesztés száma: 300/2025.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Dimény Gábor Béla
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: 1. határozati javaslat
 - 2. melléklet: 2. határozati javaslat
 - 3. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
 - 4. melléklet: I/5449-16/2025. iktatószámú főépítészí feljegyzés
 - 5. melléklet: I/8306-1/2025. iktatószámú főépítészí feljegyzés
 - 6. melléklet: I/8306-3/2025. iktatószámú településrendezési eszközök módosítására vonatkozó árajánlat
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)
 - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (314/2012. Korm.rend.)
 - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm.rend.)
 - 381/2017. (X.12.) Kt. határozattal elfogadott a Településszerkezeti Terv (TSZT)
 - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Rácz Bálint településtervező

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Páty Község Önkormányzatának kötött szerződés alapján a Várostreetrend Műhely Kft. (Rácz Bálint településtervező TT 13-1686) elkészítette el a Páty, 0113/11 hrsz-ú ingatlan fejlesztési lehetőségeiről szóló telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban Tanulmányterv).

Az elkészült Tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, részletezettsége és tartalma megfelel az előírt követelményeknek. A Tanulmányterv javaslata szerint a Páty 0113/11 hrsz-ú ingatlan jelenleg településkapu szerepbe került és a távlati cél szerint akár a település „rekreációs kapujává” is válhatna. Ennek érdekében – az intenzívebb használat miatt – az ingatlan déli részét közlekedési területbe kell sorolni a jelenlegi szabályozási vonal kb. 20 méterrel történő hátra húzásával. Az ingatlan északi része továbbra is általános mezőgazdasági övezetben marad. A tervezett módosítás érinti a 0113/5 hrsz-ú ingatlant is, melyből

a szabályozási vonallal érintett területrészt (kb. 780 m²) a későbbiekben ki kell sajátítani. Ehhez a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot is módosítani szükséges.

Az elfogadott Tanulmányterv alapját képezheti a területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának. A Tanulmánytervet a Képviselő-testület a benyújtott formában, vagy kiegészítésekkel fogadhatja el. Dönteni szükséges a benyújtott Tanulmányterv elfogadásáról. Erről döntünk első lépésként (lásd 1. határozati javaslat).

A Tanulmányterv javaslata alapján – annak elfogadása esetén – dönteni szükséges a településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről.

A módosítások érintik a hatályos Településszerkezeti Tervet (TSZT) és módosítani szükséges a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és a HÉSZ 1. mellékletét, az SZT-1 szabályozási tervlapot.

A főépítészeti feljegyzésnek megfelelően a településrendezési eszközök módosítását a Korm. rendelet a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok alapján javasolt véghez vinni.

A Korm. rend. 59. § (2) bekezdése alapján a módosítás megkezdésével kapcsolatban a következő rendelkezést tartalmazza:

"(2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg."

Kérem tisztelt Képviselő-testület döntését a mellékelt határozati javaslatokról.

Páty, 2025. október 16.

Tisztelettel:

Székely László
polgármester

1. melléklet a 300/2025. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT - 1.

Tárgy: A Páty 0113/11 hrsz-ú ingatlan fejlesztési lehetőségei kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy a Páty 0113/11 hrsz-ú ingatlan fejlesztési lehetőségei kapcsán a Várostreetrend Műhely Kft. (Rácz Bálint településtervező, TT 13-1686) által 2025. októberében készített telepítési tanulmánytervet elfogadja.

A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész

2. melléklet a 300/2025. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT – 2.

Tárgy:

A Páty 0113/11 hrsz-ú ingatlan és környezetére vonatkozó településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről

A Páty 0113/11 hrsz-ú ingatlant és környezetét érintő településrendezési eszközök módosítása érdekében

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Páty 0113/11 hrsz-ú ingatlant és környezetét érintő településrendezési eszközök módosítási folyamatát elindítja.
2. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
3. Páty Község Önkormányzata a területet nem kívánja kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.
4. Páty Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok szerinti eljárásban kívánja lefolytatni.
5. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat 1. mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló a települési főépítész által készített I/8306-1/2025 iktatószámú feljegyzést.
6. Páty Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának elkészítéséhez szükséges bruttó 1.079.500,- Ft-ot a 2025. év költségvetés általános tartalék kerete terhére biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész