

Előterjesztés

Az Evern Invest Hungary Kft. településrendezési eszközöket módosításáról szóló kérelméről

1. előterjesztés száma: 180/2024.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: Határozati javaslat
 - 2. melléklet: Az Evern Invest Hungary Kft. kérelme
 - 3. melléklet: I/8405-2/2024 iktatószámú főépítész feljegyzés
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
 - 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. r.)
 - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm. rend.)
 - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
 - 381/2017. (X.12.) Kt. határozat a Településszerkezeti Tervről (TSZT)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Evern Invest Hungary Kft.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Dr. Oláh Mihály vezető településrendező tervező elkészítette a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlan területére a Telepítési Tanulmánytervet. A telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület a 164/2024. (V.30.) határozatával elfogadta.

Az Evern Invest Hungary Kft.-vel korábban megkötött településrendezési szerződés is kiegészítésre került a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.

2024. június 17-én Bánhidi Dávid az Evern Invest Hungary Kft. képviselőjében kérelmet nyújtott be, a településrendezési eszközök módosítási eljárásának megkezdésére a telepítési tanulmányterv alapján.

A módosítások érintik a hatályos Településszerkezeti Tervet (TSZT), a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és a HÉSZ 2. mellékletét, az SZT-2 szabályozási tervlapot, valamint a 3. mellékletét az SZT-3 szabályozási tervlapot.

A 419/2021. Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárásban történhet a településrendezési eszközök módosítása, amennyiben a 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja előírásai szerint a Képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területet.

A 419/2021. Korm. rend. 58. § (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."

A Korm. rend. 7. § (7) bekezdése a következőket tartalmazza:

"(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

Kérem tisztelt Képviselő-testület döntését a mellékelt határozati javaslatokról.

Páty, 2024. június 20.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

1. melléklet a 180/2024. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy:

A Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítási eljárásának megkezdéséről

A Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanokat érintően a hatályos településrendezési eszközök - Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat - módosítása érdekében

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területét érintő településrendezési eszközök - Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat - módosítási folyamatát elindítja.

2. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése

3. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területét a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának ba) alpontja alapján.

4. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.

5. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló a települési főépítész által készített I/8405-2/2024. iktatószámú feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész



Címzett:

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2071 Páty, Kossuth Lajos utca 83.

Székely László polgármester

Tusnád Zsolt főépítész

Tárgy: Páty Község településrendezési eszközei módosának megindítása iránti kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Az **EVERN INVEST HUNGARY** Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-880094; székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. 7. em.) (a „Kérelmező”) nevében és képviselésében az alábbi kéressel fordulunk Önökhöz.

Hivatkozással a Kérelmező és az Önkormányzat között eredetileg 2021. április 22. napján megkötött majd pedig többször módosított településrendezési szerződésére (a „Trsz.”), valamint az Önkormányzat képviselő-testületének a 164/2024 (V.30.) számú határozatával jóváhagyott, 2024. május hónapban kelt telepítési tanulmánytervre (a „Tanulmányterv”), kérjük a T. Önkormányzatot, hogy szíveskedjen megindítani a döntéshozatali eljárását a településrendezési eszközeinek Trsz. szerinti és a Tanulmánytervnek megfelelő módosítása iránt.

Kelt: Budapest, 2024.06.17.

Üdvözlettel,

Bánhidi Dávid
[Handwritten signature]

EVERN INVEST HUNGARY Kft.
képviselésében
Bánhidi Dávid meghatalmazott



PÁTY KÖZSÉG TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/8405-2/2024

Tárgy:

Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 hrsz-ú és belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítása
Terv tartalmát meghatározó főépítési feljegyzés

1/2 oldal.

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Páty Község Településrendezési Eszközeit, a Településszerkezet Tervét és a Helyi Építési Szabályzatát a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területén.

A módosítás megalapozásához telepítési tanulmányterv készült, melyet képviselő testület 164/2024. (V.30.) határozatával elfogadott.

Módosítani kell a Településszerkezeti Tervet, a Helyi Építési Szabályzatról szóló Önk. rendeletet és annak 2. mellékletét az SZT-2 jelű szabályozási tervlapot és 3. mellékletét az SZT-3 tervlapot.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm. r.) 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja lehetőséget ad a Képviselő-testületnek, hogy a területet döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa. Ebben az esetben a területét érintő településrendezési eszközök módosítása, a terv partnerségi és államigazgatási, valamint a szomszédos települések önkormányzataival történő egyeztetése a 419/2021. Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le.

A tervmódosítás megkezdéséhez a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerinti együttes megalapozó döntése szükséges.

"(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."

A 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése a következőket tartalmazza:

"(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7)

bekezdés a) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítésze határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat keretében fogadja el.

Páty Község hatályos településrendezési eszközeit 2017-ben (a Településszerkezeti tervet 381/2017. (X.12.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 20/2017. (X.12.) rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület**. Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült**.

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell**.

A területre telepítési tanulmányterv készült, melyet a képviselő testület 164/2024. (V.30) határozatával elfogadott. Az aktualizálás során a telepítési tanulmányterv felhasználható.

Tusnády Zsolt települési önkormányzati főépítész nyilatkozom, hogy a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területét érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (Étv.) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK Páty Község Településrendezési Eszközeihez 2017-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt

1. Helyzetfeltáró,
2. Helyzetelemző és
3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni a telepítési tanulmánytervben kidolgozott munkarészek felhasználásával lehet.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

Szakági munkarészek kidolgozása az érintett területek esetén indokolt.

Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik külön "beépítési terv" kidolgozása nem szükséges.

Páty, 2024. június 20.

Tusnády Zsolt s.k.
települési főépítész