

Előterjesztés

A Völgy utca északi részének rendezése, a Páty 2865; 2863 és 2868 hrsz-ú ingatlanokat érintő HÉSZ módosítás megkezdéséről

1. előterjesztés száma: 179/2024.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: Határozati javaslat 1.
 - 2. melléklet: Határozati javaslat 2.
 - 3. melléklet: Változtatással érintett terület - térkép
 - 4. melléklet: Tulajdonosi nyilatkozat (iktatószám: I/6785-5/2024.)
 - 5. melléklet: Főépítész feljegyzés (iktatószám: I/6785-2/2024.)
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:
 - 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 egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm. r.)
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Tátrai György, Tátrai Enikő és Tátrai-Gruda Zoltán

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A Völgy utca északi vége, a 2865 hrsz-ú ingatlan előtt jelentős mértékben leszűkül, 12 méterről 4,50 méterre. A 2865 hrsz-ú ingatlan még nincs körbe kerítve. A természetben kialakult földút a Völgy utca (hrsz 2863) folytatásaként igénybe veszi a 2865 hrsz területét is. A természetben kialakult állapotot jól mutatja a területről készült ortofotó. A Jenei-dűlő többi lakóutcája becsatlakozik a terület északi oldalán található 4865 hrsz-ú közútba. A Völgy utca esetében is felmerült ennek igénye. A 2865 hrsz-ú telek tulajdonosait képviselő Tátrai György úrral egyeztetünk ezügyben 2024. február 26-án. A terület kiszabályozásához elvileg hozzájárult oly módon, hogy az útnak átadandó területért cserébe hasonló méretű területet kap a telkük keleti oldalához csatlakozó önkormányzati tulajdonban levő, 2868 hrsz-ú közterületből.

Ezt tulajdonosok írásbeli nyilatkozatukkal is megerősítették. A benyújtott 2024. május 22-én kelt, I/6785-5/2024. iktatószámú nyilatkozat feltételhez köti hozzájárulásukat. A nyilatkozat és a benne levő feltételek elfogadásáról, vagy eltéréssel való elfogadásáról a képviselő testület dönt. (L. Határozati javaslat 1.)



A területcsere csak abban az esetben lehetséges, ha ezt a helyi építési szabályzat 1. melléklete, az SZT-1 jelű szabályozási tervlap lehetővé teszi.

A 2865 hrsz-ú telek Lke-SZ-07 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben van. A 2863 és 2868 hrsz-ú földrészletek KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetben van.

A területcsere során 145 m² terület a 2865 hrsz-ú földrészletből a 2863 hrsz-ú út területéhez kerül, továbbá ugyanekkora terület a 2868 hrsz-ú közterületből a 2865 hrsz-ú telekhez kerül.

A 419/2021. Korm. r. első 78/D. § (4) bek. b) pontja alapján a HÉSZ módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkenése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. A javasolt telekhatár változásokat a 3. melléklet tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terven a 11102 j. országút ezen a szakaszon csak a 031/1 hrsz-ú állami tulajdonban levő országos közútként nyilvántartott telket érinti a településszerkezeti tervet nem kell módosítani. Mind a 2863 hrsz-ú, mind a 4865 hrsz-ú telken levő út kiszolgáló útnak minősül, nyomvonaluk a településszerkezeti terven nem jelenik meg.

	
<i>Telekhatárok és ortofotó 2022</i>	<i>Hatályos SZT-1 szabályozási tervlap - részlet</i>

A módosítások érintik a hatályos Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletét, az SZT-1 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 bb) alpontja előírásaiban szereplő 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."*

Jelen módosítás során mind a három feltétel együttesen teljesül.

A 419/2021. Korm. rend. 58. § (2) bekezdése alapján a módosítás megkezdésével kapcsolatban a következő rendelkezést tartalmazza:

- "(2) A településtervezési 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. 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)

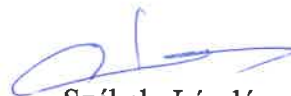
határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

A fenti együttes döntést az előterjesztés 2. melléklete a határozati javaslat 2. tartalmazza.

Kérem tisztelt Képviselő-testület döntését a mellékelt határozati javaslatokról.

Páty, 2024. június 19.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

1. melléklet a 179/2024. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

Tárgy: A Völgy utca északi részének rendezése a Páty 2865 hrsz-ú ingatlan tulajdonosi nyilatkozatának elfogadásáról

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Páty belterület 2865 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak, Tátrai-Gruda Zoltánnak és Dr. Bálintné Tátrai Enikőnek 2024. május 22-én kelt, I/6785-5/2024 iktatószámú nyilatkozatát elfogadja / a következő eltéréssel fogadja el:

.....
.....

2. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri az önkormányzat ügyvédjét dr. Jancsár Györgyöt, hogy a fentiek alapján a tulajdonosokkal, Tátrai-Gruda Zoltánnal és Dr. Bálintné Tátrai Enikővel megkötendő előszerződés tervezetét készítse el.

Felelős: polgármester
települési főépítész

Határidő: azonnal

2. melléklet a 179/2024. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

Tárgy: A Völgy utca északi részének rendezése, a Páty 2865; 2863 és 2868 hrsz-ú ingatlanokat érintő HÉSZ módosítás megkezdéséről

A Páty belterület 2865; 2863 és 2868 hrsz-ú telkeket érintően a hatályos Helyi Építési Szabályzat - módosítása érdekében

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy A Páty belterület 2865; 2863 és 2868 hrsz-ú ingatlanok területét érintő Helyi Építési Szabályzat módosítási folyamatát elindítja.
2. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
3. Tekintettel arra, hogy a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjában szereplő három feltétel együttesen teljesül nem szükséges a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.
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 bb) alpontjára hivatkozással.
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/6785-2/2024. iktatószámú feljegyzést.

Felelős: polgármester
települési főépítész
műszaki iroda

Határidő: azonnal



PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/6785-2/2024

Tárgy: Páty belterület 2865; 2863 és 2868 hrsz.
Terv tartalmát meghatározó főépítési feljegyzés

1/2 oldal.

**PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Páty Község Helyi Építési Szabályzatát a belterület 2865; 2863 és 2868 hrsz-ú ingatlanok területén. A módosítás a telekcsoporton belül a telekhatár rendezés miatt szükséges. A 2865 hrsz-ú telek **Lke-SZ-07** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben van. A 2863 és 2868 hrsz-ú telkek **KÖu** jelű közúti közlekedési terület övezetben vannak. A módosítás során a 2865 hrsz-ú telek területének egy része a 2863 hrsz-ú úthoz kerülne, cserébe a 2868 hrsz-ú közterületből kapna ugyanekkora területet a 2865 hrsz-ú telek. Ehhez módosítani kell a Helyi Építési Szabályzatról szóló Önk. rendelet 1. mellékletét az SZT-1 jelű szabályozási 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.) első 78/D. § (4) bek. b) pontja alapján a HÉSZ-módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkenése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A 419/2021. Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja előírásaiban szereplő feltételek jelen módosítás során 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."

Páty Község a belterület 2865; 2863 és 2868 hrsz-ú telkek területét érintő helyi építési szabályzat módosítását, a terv partnerségi és államigazgatási, valamint a szomszédos települések önkormányzataival történő egyeztetése a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le a Korm. rendelet 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjára hivatkozással.

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 főépítész 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**. A 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 nem készült, a változtatás mértéke azt nem indokolta.

Tusnády Zsolt települési önkormányzati főépítész nyilatkozik, hogy a Páty belterület 2865; 2863 és 2868 hrsz-ú területet 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 készült. 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

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 módosítás mértékének megfelelő munkarészekkel lehet.

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

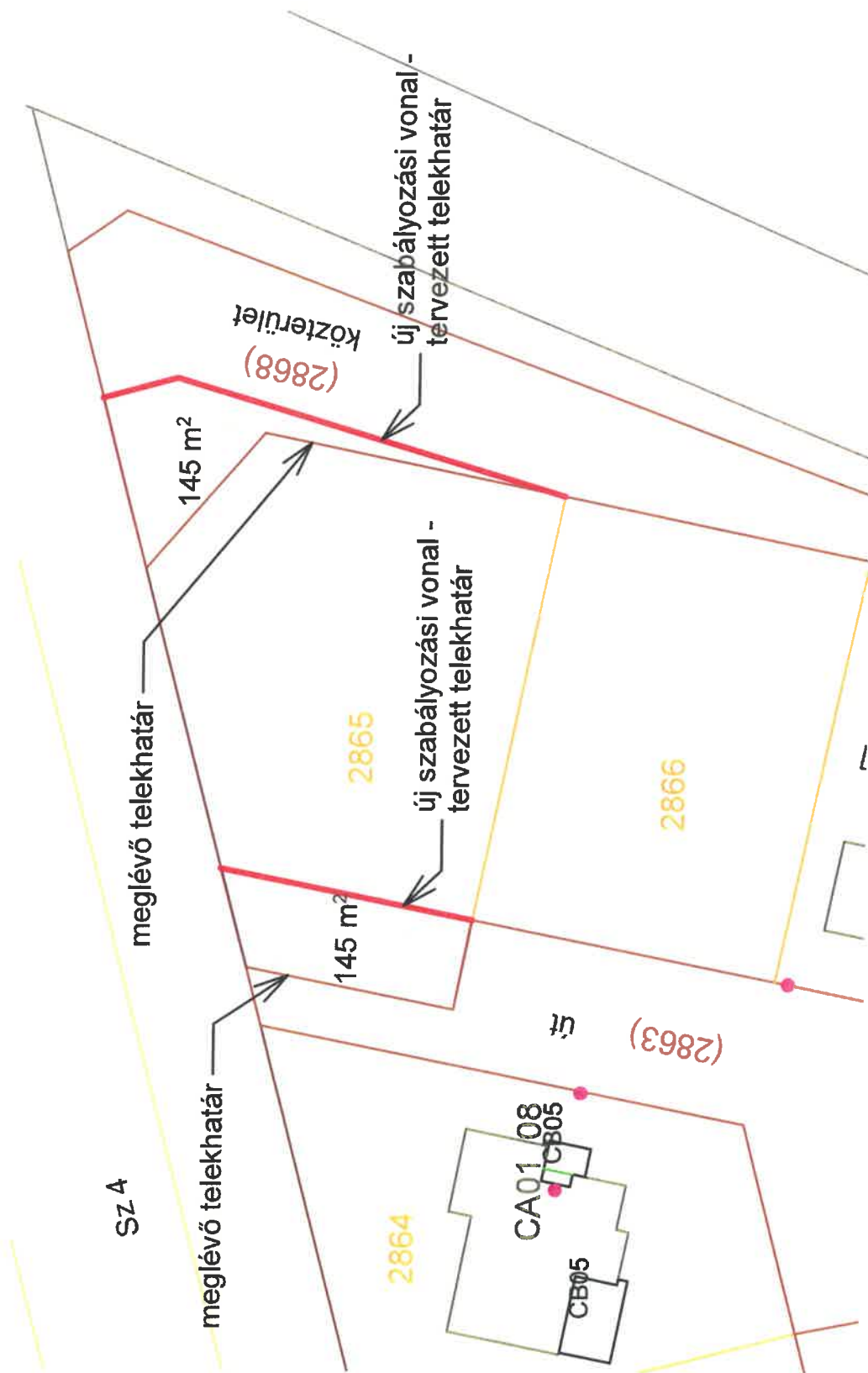
Hatályos helyi építési szabályzat módosításának bemutatása
Szabályozási koncepció

Tekintettel arra, hogy már beépítésre szánt terület módosítása történik szakági munkarészek kidolgozása csak az úterületek változása miatt indokolt, a többi szakágé nem.

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

Páty, 2024. május 9.

Tusnády Zsolt s.k.
települési főépítész



HIV.SZ: 1/6785-1/2024 **NYILATKOZAT**

Értkezett: 2024. máj. 27. 5535
Gyűjtéskor kijelölt szervezeti egység: 1/6785-5/2024
Tátrai (előzm.)

Alulírott Tátrai-Gruda Zoltán (születéskori név: Tátrai Zoltán, [redacted])
[redacted]

lakcím: [redacted] mint a Páty 2865 hrsz-ú kivett beépítettlen terület 1/2-1/2-ed arányban
tulajdonosok a mellékelt vázrajz szerint a 2865,2868 és 2863 hrsz-ú ingatlanok közötti telekhatár rendezésével -
tanúk előtt - egyetértünk és az alábbi 6 pontba foglalt feltételek mellett hozzájárulunk:

Feltételeink:

1. Közműcsatlakozási csomópontok (csatorna-víz-gáz) meghosszabbítása/kiépítése az új Völgy utcai telekhatártól 1 méterre.
2. Értesítést kérünk édesapánk felé (Tátrai György, 2071 Páty, Torbágyi út 16/A., telefonszám: +36-30-934-8656) a közműcsomópontok kiépítésének időpontjáról a föld visszatöltése előtt megtekintés céljából.
3. A megvalósított közműcsomópontok végpontjáról vázrajzon jelölt geodéziai adatokat (magassági is) kérünk
4. A közműcsomópontok meghosszabbítása után az eredeti útburkolat helyreállítása, megfelelő tömörítéssel együtt.
5. Minden telekhatár rendezéssel kapcsolatos költség Páty Önkormányzatát terheli. (ügynök-földmérő-illeték-közműcsomópontok tovább építése)
6. A telekhatár rendezés szerződését és a vázrajzokat csak a közműcsomópontok kiépítése valamint a Völgy utca helyreállítása teljesítése után írjuk alá.

Indokolás:

Az 1.2.3.5. és 6. pont egyértelmű és magától értetődő.

Amennyiben jelen nyilatkozatunkból csak egy pont nem teljesül az egész nyilatkozatunk érvénytelenné válik!

Páty, 2024 május 22.

[redacted]

Tátrai-Gruda Zoltán
telektulajdonos (1/2)

[redacted]

Dr. Bálintné Tátrai Enikő
telektulajdonos (1/2)

Tanúk:
aláírás: [redacted]

aláírás: [redacted]

olvasható név: TATRAI DR. BARTOS MARIA

olvasható név: TÁTRAI GYÖRGY

lakcím: [redacted]

lakcím: [redacted]

