

# Előterjesztés

## A Páty külterület, 0109/45 hrsz-ú ingatlan egy részét érintő Település Rendezési Eszközeinek módosításának megkezdéséről

1. előterjesztés száma: 65/2024.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnád Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet: határozati javaslat
  - 2. melléklet: I/5295-2/2024 iktatószámú főépítész feljegyzés
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:  
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
  - 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
  - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (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: M1 Biokomposzt Kft. képviselője

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

Az M1 BOKOMPOSZT Kft. korábban vételi szándékot nyújtott be az Önkormányzat tulajdonában levő telek egy részére.

Ez ügyben korábban a Képviselő-testület a következő határozatokat hozta meg: 164/2023. (IX.20); 165/2023. (IX.20.); 198/2023. (X.18.) és 231/2023. (XII.13.).

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1. 10759/8/2023 ügyiratszámú határozatában engedélyezte a termőföld időleges más célú hasznosítását.

A komposztáló telep - hrsz 0109/46 - telke beépítésre nem szánt területen fekszik, a HÉSZ 61. § (9) bekezdése szerinti **Kb-Komp-1** jelű övezetben van - zöldhulladék lerakó és kezelő célú terület, komposztáló telep övezet. A 0109/45 hrsz-ú telek a HÉSZ 58. § (10) bekezdése szerinti **Má-8** jelű általános mezőgazdasági övezetben van.

Ahhoz, hogy a korábbi döntéseknek megfelelően a területet az Önkormányzat el tudja adni és a telekhatár rendezés megtörténhessen a 0109/45 hrsz-ú telek déli 3555 m<sup>2</sup> területű részét a HÉSZ 58. § (10) be **Má-8** jelű övezetből át kell minősíteni a HÉSZ 61. § (9) bekezdése szerinti **Kb-Komp-1** jelű övezetbe.

A módosítások érintik a hatályos településszerkezeti tervet (TSZT) és a HÉSZ 3. mellékletét, az SZT-3 szabályozási tervlapot. A HÉSZ rendeletének szövegét nem kell módosítani.

A 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."*

A tervezett módosítás során mind a három feltétel együttesen teljesül.

A 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 javaslatról.

Páty, 2024. február 22.

Tisztelettel:

  
Székely László  
polgármester

## **1. melléklet a 65/2024. számú előterjesztéshez**

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

#### **Tárgy:**

**A Páty külterület, 0109/45 hrsz-ú ingatlan egy részét érintő Település Rendezési Eszközeinek módosításának megkezdéséről**

Páty Község a Páty külterület, 0109/45 hrsz-ú telek egy részét érintően a hatályos településrendezési eszközök - Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat - módosítása érdekében a következő döntéseket hozza:

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy A Páty külterület, 0109/45 hrsz-ú ingatlan 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. 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/5295-2/2024. iktatószámú feljegyzést.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester  
települési főépítész





PÁTY KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/5295-2/2024

Tárgy: Páty külterület 0109/45 hrsz.

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 0109/45 hrsz-ú ingatlan egy részén, annak érdekében, hogy a területtől délre, 0109/46 hrsz-ú ingatlanon található komposztáló telep bővülni tudjon. Ennek érdekében a 0109/45 hrsz-ú telek déli 3555 m<sup>2</sup> területű része a HÉSZ 58. (10) bekezdése szerinti **Má-8** jelű övezetből a HÉSZ 61. § (9) bekezdése szerinti **Kb-Komp-1** jelű övezetbe lesz átsorolva.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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 0109/45 hrsz területet érintő településrendezési eszközök módosítását, a terv partnerségi és államigazgatási, valamint a szomszédos települések önkormányzataival történő egyeztetést a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytathatja 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 területtel nyilváníttat 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 nem készült. A 0109/46 hrsz-ú terület vonatkozásában a településrendezési eszközök 2021-ben kerültek módosításra. TRE 6. módosítása - elfogadásáról az 50/2021. (III.11.) Kt. határozat és a 9/2021. (III.11.) polgármesteri rendelet döntött. Ezen eljárás során lett a terület Kb-Komp-1 jelű övezetbe átsorolva. Az aktualizálás során az egyeztetési dokumentáció felhasználható.

Tusnady Zsolt települési önkormányzati főépítész nyilatkozom, hogy a Páty külterület 0109/45 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 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 a módosítás mértékének megfelelően szükséges kiegészíteni, a 6. módosítás során kidolgozott munkarészek figyelembe vételével.

### **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

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

Páty, 2024. február 22.

Tusnady Zsolt  
települési főépítész

