

Nagyatád Város Polgármestere

Ügyiratszám: JE/1-8/2021.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. október 28-i ülésére

Nagyatád város új Településszerkezeti Tervének elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 120/2017.(IV.19.) számú határozatával úgy döntött, hogy a 165/2003. (IX. 25.) számú határozatával jóváhagyott, jelenleg hatályos településszerkezeti terv, valamint a 34/2004. (X. 1.) számú rendeletével elfogadott HÉSZ és szabályozási tervek helyett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormány rendelet (továbbiakban: Rendelet) előírásai alapján új településfejlesztési koncepciót és új településrendezési eszközöket készítet.

Az új településfejlesztési koncepciót a 140/2019.(VIII.29.) számú határozatával hagyta jóvá a képviselő-testület. A koncepcióhoz elkészült a közigazgatási terület egészére vonatkozó megalapozó vizsgálat és a települési örökségvédelmi hatástanulmány.

A településrendezési eszközök megalapozó dokumentumaként a környezeti vizsgálat és értékelés is elkészült, amely a 88/2021.(VI.10.) számú határozattal került jóváhagyásra.

A teljes eljárást lezáró döntés előtt a képviselő-testület a Rendelet értelmében a véleményezési dokumentációra érkezett észrevételeket megismerte, azokról döntött a 25/2021.(VIII.26.) számú határozatával.

A Rendelet szerint a településrendezési eszközök elfogadásának feltétele az Állami Főépítész záró szakmai véleménye és annak testület általi megismerése. A teljes eljárásra vonatkozó véleményt az előterjesztéshez mellékelem.

Az új településrendezési eszközök készítése maga után vonja a Rendelet értelmében a már meglévő e témakört érintő dokumentumok összhangba hozását. A Rendelet a szabályozási elemek elfogadásának sorrendjét is meghatározza, amely jelen eljárásban az alábbiak szerint alakul:

1. településszerkezeti terv elfogadása
2. településképi arculati kézikönyv módosításának elfogadása
3. településképi rendelet módosításának elfogadása
4. helyi építési szabályrendelet és szabályozási terv elfogadása

Az új Településszerkezeti Terv dokumentumai megtekinthetők Nagyatád Város honlapján ([nagyatad.hu/önkormányzat/helyi építési szabályzat/2020/2021. évi módosítás](http://nagyatad.hu/önkormányzat/helyi_épitési_szabályzat/2020/2021._évi_módosítás)), illetve a Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodáján.

Jelen előterjesztés a mellékelt új Településszerkezeti Terv elfogadására irányul. A településszerkezeti terv a településrendezési terv azon része, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban megfogalmazottak szerint fogadja el a város új Településszerkezeti Tervét.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a város új Településszerkezeti Tervét az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal az alábbiak szerint jóváhagyja és ezzel együtt a 165/2003.(IX.25.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervét hatályon kívül helyezi.

1/1. melléklet	Településszerkezeti terv 1. (területfelhasználás)
1/2. melléklet	Településszerkezeti terv 2. (közművek és elektronikus hírközlés)
2. melléklet	Településszerkezeti terv leírás
3. melléklet	Változások
4. melléklet	A település területi mérlege
5. melléklet	A területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. melléklet	A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

2. A Képviselő-testület felkéri a város polgármesterét, hogy a dokumentumokat a vonatkozó jogszabályok szerint juttassa el az érintett szervezetek részére, illetve a közzé tételről gondoskodjon.

Határidő: 2021. november 12.

Felelős: Ormai István polgármester
Svégel Gábor főépítész

Nagyatád, 2021. október 22.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:


.....
dr. Kovács Ildikó
jegyző





SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszámunk: SO/08/00100-10/2021. Tárgy: Nagyatád Város új településrendezési
Ügyintézőnk: Kutnyák Zsolt eszközeinek készítése során záró szakmai
Telefon: 82/502-839 vélemény, teljes eljárás
E-mail: kutnyak.zsolt@somogy.gov.hu Hiv. szám: 58-109/2021.
Hivatali kapu: SMKHEH Ügyintéző: -

Ormal István
Polgármester Úr részére

Nagyatád Város Önkormányzata

Nagyatád
Baross G. u. 9.
7500

Hivatali kapu: NVO7500

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében Nagyatád Város új településrendezési eszközei tervezetének záró szakmai véleményezését kéri a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TFR) 40. § előírásai alapján, teljes eljárás keretében, melyhez mellékelten megküldte a beérkezett vélemény alapján javított véleményezési dokumentációt papír alapon és CD-n.

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Nagyatád Város településképi arculati kézikönyvének, új településképi rendeletének, új településfejlesztési koncepciójának, illetve az új településrendezési eszközeinek elkészítéséről a 102/2017. (V. 25.) számú határozatával döntött.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 165/2003. (IX.25.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv
- Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének a *Nagyatád Város helyi építési szabályzatáról* szóló 34/2004. (X. 1.) sz. önkormányzati rendelete

Hatályos településfejlesztési koncepció (a továbbiakban: TFK): 140/2019. (VIII.29.) számú Kt. határozattal jóváhagyva.

Hatályos településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: TAK): 201/2018. (X.25.) számú Kt. határozattal jóváhagyva.

Hatályos településképi védelméről szóló rendelet (a továbbiakban: TKR): 22/2018. (XII.14.) Önkormányzati rendelettel elfogadva.

A benyújtott dokumentáció alapján az Önkormányzat településrendezési feladatát az *éptett környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) előírásainak megfelelően Svégel Gábor települési főépítész bevonásával látja el.

A megküldött dokumentációban tájékoztatnak, hogy Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 25/2021. (VIII. 26.) számú határozatával döntött a beérkezett véleményekről, illetve a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

Mivel Nagyatád Város új településrendezési eszközeiben új beépítésre szánt területek kerül kijelölése, ezért az *éptett környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdés rendelkezése alapján, elektronikus úton megküldtük (2021.09.22.) véleményezésre a településrendezési eszközök tervezetét az országos főépítész részére, akinek 15 nap állt rendelkezésére véleményének megadására.

Az országos főépítész 2021. október 6.-án érkezett véleményében Nagyatád Város területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítási eljárásában észrevételt nem tett. Indoklásában megállapította, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya. Továbbá jelzi, hogy külön figyelmet szükséges fordítani az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak teljesülésére, miszerint csak olyan területfelhasználás céljára növelhető a beépítésre szánt terület, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A Virányi Építész Stúdió Kft., Virányi István településtervező (TT1 14-0075), és Fucskár Noémi településtervező (TT 02-0730) által 2021. augusztusi dátummal készített, és megküldött „Nagyatád településrendezési eszközök beérkezett vélemények alapján javított” dokumentációját áttanulmányoztunk, melyre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

Az új településrendezési eszközök tervezetét elfogadásra ajánljuk a Képviselő-testület részére.

Figyelemmel arra, hogy az OTÉK előírásaitól való eltérést a kialakult helyzet indokolja, a megengedőbb követelmény közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesítése biztosítható, a TFR 28. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) követelményeinek az OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz az állami főépítész hatáskörében eljáró kormányhivatal hozzájárul az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat következő előírása esetében:

OTÉK előírásaitól való eltérés előterjesztett kérelme, a kialakult állapot ill. különleges településrendezési ok alapján:

Megkereső – 58-109/2021. ügyiratszámú – levelükben kérelmezték az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz történő hozzájárulást az alábbi esetekben:

- a beépítésre szánt különleges szennyvíztisztító telep (K-SZ) övezetre vonatkozóan a legkisebb zöldfelület aránya a minimális 40% helyett 20% legyen;
- a beépítésre nem szánt, belterületi kertés mezőgazdasági terület (Mk-bé) övezetre vonatkozóan, - épületek legalább 720 m² minimális telekmérete helyett -, legalább 350 m² nagyságú telken is elhelyezhető legyen;
- a beépítésre nem szánt külterületi kertés mezőgazdasági terület (Mk-kl) övezetre vonatkozóan lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén - legalább 3000 m² minimális telekméret helyett -, legalább 2200 m² nagyságú telken is elhelyezhető legyen;

OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz:

- a beépítésre szánt különleges terület övezetre vonatkozóan az OTÉK 2. mellékletének 1. táblázatában meghatározott legkisebb zöldfelület 40%-os OTÉK előírás helyett, a beépítésre szánt különleges szennyvíztisztító telep (K-SZ) övezet esetében a legkisebb zöldfelület 20%-os szabályozási előírásához;
 - a beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági terület övezetre vonatkozóan az OTÉK 29. § (3) bekezdés 1. pontjában, a meghatározott területeken épületek legalább 720 m²-nél nagyobb teleknagyságnál történő elhelyezhetősége helyett, a belterületi kertés mezőgazdasági terület övezetében, épületek a legalább 350 m²-nél nagyobb teleknagyságnál történő elhelyezhetőségének szabályozási előírásához;
 - a beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági terület övezetre vonatkozóan az OTÉK 29. § (2b) és (4) bekezdésében, övezetre vonatkozóan lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén legalább 3000 m² minimális OTÉK előírás helyett, a beépítésre nem szánt külterületi kertés mezőgazdasági terület (Mk-kl) övezetben lakás a legalább 2200 m² telekterületen történő elhelyezhetőségének szabályozási előírásához;
- való hozzájárulásomat megadom.**

Kérjük a hozzájárulás ügyiratszámát a HÉSZ rendelkezésénél lábjegyzetben szerepeltetni.

Kérjük a településrendezési eszközök jóváhagyását követően, a Város északi részén a belterülettől észak-keletre elhelyezkedő, készülő „öntözővíz tározó” mielőbbi feltüntetését, szerepeltetését az új településrendezési eszközökben, annak megfelelő területfelhasználási, illetve övezeti besorolásával, a hozzá szükséges alátámasztó munkarészek elkészítésével.

Tájékoztató a további teendőkről:

A településrendezési eszközök elfogadási és hatálybaléptetési szakaszának előírásait a TFR 43. § rendelkezései tartalmazzák.

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszközöket - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül küldje meg az Állami Főépítész számára és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül küldjön értesítést annak elérési lehetőségéről.

Kérjük, hogy a jóváhagyást követően a TFR VI. Fejezet eljárásai szabályi szerint szíveskedjenek eljárni.

Tájékoztatjuk, hogy a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A § rendelkezései alapján a jegyző a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételével gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban (NJT) való közzétételéről.

Kérjük, hogy a **hatályba lépést követően** elkészített egységes szerkezetű, aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott HÉSZ-t, illetve szerkezeti tervet **digitális adathordozón és papír alapon is** szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Záró szakmai véleményünket a TFR 40. § előírásai alapján adtuk.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2021. október 8.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Ifj. Horváth János
állami főépítész

Kapják:

- 1.) Címzett (Hivatali Kapu: NVO7500)
- 2.) Irattár