

Előkészítésben közreműködött:  
*Farkas Edit főépítész*

Az előterjesztést véleményezi:

## E L Ő T E R J E S Z T É S

**Kétpó Község Önkormányzata**

**Képviselő-testületének**

**2021.november 29-i ülésére**

**A Kétpó község 90 hrsz.-ú területének kiemelt fontosságú területté nyilvánításáról, valamint a településszerkezeti terv-, szabályozási terv-, és helyi építési szabályzat- részleges módosítás kezdeményezésének elvi támogatásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Kétpó, 90 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Kétpó Község Önkormányzata által 15/2006.(X.06.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott *Helyi Építési Szabályzat* és annak mellékletét képező *szabályozási terv* (továbbiakban: HÉSZ), valamint a 47/2006.(IX.20.) önkormányzati határozatával elfogadott *településszerkezeti terv módosításának igénye merült fel* a Wagner Tabak Bt. (5411 Kétpó, Árpád út 13.) által beterjesztett **kérelem** alapján. (1. melléklet)

A **Wagner Tabak Bt.** (5411 Kétpó, Árpád út 13.) Kétpó község 90 helyrajzi szám alatti ingatlanon Magyar faluprogram pályázat (Kistelepülési üzletek támogatása) keretében, üzletének bővítésével, közösségi teret, valamint a patikán kívüli termékek árusítását és postai szolgáltatás nyújtására alkalmas teret kíván létesíteni.

A pályázattal Magyarország Kormányának célja a helyi gazdaság felélénkítése, a kistelepülések népességmegtartó erejének növelése és a falvakban élők életszínvonalának javítása. A támogatással szeretnék elérni, hogy az üzletek valódi közösségi térként működhessenek és az alapvető élelmiszerek mellett vény nélkül kapható gyógyszerek forgalmazásával is foglalkozhassanak. Ezen kívül a postai szolgáltatásokat is elérhetővé tennék.

A pályázaton a Wagner Tabak Bt. sikeresen szerepelt és ezzel közel 50 millió Forintos támogatást ítéltek meg. Pályázatukban szeretnék megvalósítani, amit a kiíró célul tűzött ki:

- Községi tér kialakítása, ahol minimum 6 fő helyet tud foglalni,
- Patikán kívüli termékek forgalmazása (amire üzletünk már engedéllyel rendelkezik)
- Postai szolgáltatás elérhetősége.

Fontos, hogy a kistelepülésen élők minél kevésbé érezzék magukat hátrányba a városban élőkkel szemben. A szép, csendes falusi környezet ebben a modern és rohanó világban csak a helyi szolgáltatások megtartásával és bővítésével tudja megőrizni vonzerejét, ellenben hosszú távol elkerülhetetlen az elvándorlás.

A fenti beruházás építési engedélyeinek megszerzéséhez, ezáltal a pályázatban vállalat tevékenységek megvalósításához szükséges a tárgyi ingatlanok a Kétpó Község Helyi Építési Szabályzatában és Szabályozási Tervében meghatározott „Lf” jelű építési övezeti (Falusias terület) besorolását, a „Vt\* ” jelű építési övezeti (Településközpont vegyes terület) besorolásra módosítani.

A beruházás megvalósíthatóságának érdekében a Vt\* övezeti előírásban a 65 % beépítettség legnagyobb mértéke, és az előkert mérete 1 m előírás szükséges.

Amennyiben a fenti övezeti módosítás kezdeményezést támogatásra kerül, akkor Kétpó Község Önkormányzata által 15/2006.(X.06.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott HÉSZ-t és annak mellékletét képező szabályozási terv, valamint a 47/2006.(IX.20.) önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti terv módosítása szükséges.

**A Rendezési terv külön eljárásban történő részleges módosítással kapcsolatos, felmerülő költségeket a beruházó vállalja.**

A rendezési terv részleges módosításának lefolytatását „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban Elj.r.)” alapján kell elvégezni, tárgyalásos eljárás keretében (amennyiben Települési Önkormányzattól a kiemelt jelentőségű beruházás minősítést megkapja a beruházó).

A településrendezés eszközei: - településfejlesztési koncepció  
- helyi építési szabályzat  
- szabályozási terv

Az Elj. r. 2.§ 4 a. pontja szerint „kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.”

Az Elj. r. 32. § (1) bekezdése szerint: A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített vagy
- c) tárgyalásos,
- d) állami főépítészeti eljárás.

Az eljárási rend nagyban befolyásolja az eljárás időtartamát. A tárgyalásos eljárás jóval rövidebb időt vesz igénybe, és az adminisztráció is jóval kevesebb.

Az Elj. r. lehetőséget teremt, hogy ne csak nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósítása érdekében lehessen tárgyalásos eljárást választani, hanem az önkormányzat képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilváníthatja bizonyos projektek területeit.

Az Elj. r. 32. § (6) c) pontja szerint: „A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

A partnerségi egyeztetést ebben az esetben is le kell folytatni.

A módosításokat a képviselő-testület határozattal állapítja meg, és ezután készíthető el, illetve módosítható a településszerkezeti terv, melyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével az önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról azonban minden esetben külön határozattal kell dönteni.

Az eljárás során a szabályozási terv övezeti besorolásainak változtatása és a HÉSZ szabályozás változtatása szükséges. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása a jogszabályban előírt véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadhatók el.

A helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv partnerségi vélemény-egyeztetési eljárás, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességére vonatkozó (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti) külön eljárás lefolytatása nélkül nem fogadhatók el.

A változtatások a Kétpó község hosszú távú stratégiai fejlesztési programjában is megfogalmazott elvekkel egybe esnek. **A képviselő-testületnek elfogadásra javaslom, - hogy a Kétpó 90 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi „Lf” jelű építési övezeti (Falusias terület) besorolásból, a „Vt\* ” jelű építési övezeti (Településközpont vegyes terület) besorolásba kerüljön - a rendezési terv részleges módosítási eljárás megindítását, tárgyalásos eljárás keretében.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok elfogadására.

**Kétpó, 2021. november 29.**

**Virágné Lukács Gabriella**  
**polgármester**

**Kétpó Község Önkormányzata**  
**...../2021.(XI.29.) képviselő-testületi határozata**

**A Kétpó 90 hrsz.-ú területének kiemelt fontosságú területté nyilvánításáról**

Kétpó Község Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ra, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (6) c) pontjára, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az alábbi határozatot hozza:

Kétpó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kétpó 90 hrsz.-ú területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

**Felelős:** Virágné Lukács Gabriella polgármester

**Határidő:** azonnal

**A határozat végrehajtásában közreműködik:**

Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Kétpói Kirendeltsége

**A képviselő-testület határozatáról értesül:**

1. Virágné Lukács Gabriella polgármester, Helyben
2. Veres Lajosné alpolgármester, Helyben
3. dr. Enyedi Mihály jegyző, Helyben
4. dr. Balla Vilmos aljegyző, Helyben
5. Farkas Edit főépítész, Helyben
6. Képviselő-testület tagjai, Helyben
7. Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Kétpói Kirendeltsége, Helyben

**Kétpó, 2021. november 29.**

**Virágné Lukács Gabriella**  
**polgármester**

**dr. Enyedi Mihály**  
**jegyző**

**Kétpó Község Önkormányzata**  
**...../2021.(XI.29.) képviselő-testületi határozata**

**A településszerkezeti terv-, szabályozási terv-, és helyi építési szabályzat- részleges módosítás kezdeményezésének elvi támogatásáról**  
**(A Kétpó 90 hrsz.-ú területét érintően)**

Kétpó Község Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ra, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az alábbi határozatot hozza:

1. Kétpó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Kétpó Község Önkormányzata által 15/2006.(X.06.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv, valamint a 47/2006.(IX.20.) önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti terv részleges módosítását az alábbiak szerint:
  - Kétpó Község Önkormányzatának feladat és hatáskörében eljárva elviekben hozzájárulunk, hogy a Kétpó 90 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi „Lf” jelű (Falusias terület) övezeti besorolásból a „Vt\*”jelű (Településközpont vegyes terület) övezeti besorolást kapjon.
2. Az 1. pontban körülírt módosítás csak abban az esetben támogatható, ha Kétpó Község Önkormányzata és a beruházó Wagner Tabak Bt. (5411 Kétpó, Árpád út 13.) a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján 90 hrsz.-ú tervezési terület vonatkozásában kétoldalú településrendezési szerződést köt, amelyben legalább az alábbiakról szükséges rendelkezni:
  - a tervezési költségek viselése,
  - a tervezési program tervezett irányadó előzetes meghatározása,
  - MontEnergy-Alföld Kft. szándéknyilatkozata, amelyben nyilatkozik arról, hogy a TSZT (Településszerkezeti terv) ügyében folyamatosan egyeztet a Polgármesteri Hivatal illetékes osztályával
3. Az átsorolás tényleges megindításához a Településszerkezeti Tervhez tartozó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése szükséges. A Képviselő-testület kinyilvánítja, hogy amennyiben a később elkészítendő megalapozó vizsgálat, illetve a részletes tervezési munkák és a szakmai egyeztetések során olyan szakmai problémák, akadályok merülnek fel, amelyek nem teszik kívánatossá, vagy elfogadhatóvá a módosításokat, akkor az előzőekben kifejezett elvi döntés megváltoztatható vagy visszavonható.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy megbízza a főépítészt a 190/2009 (IX.15) Korm. rendelet 10§ alapján a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításával, összefüggő feladat ellátásával.

**Felelős:** Virágné Lukács Gabriella polgármester  
**Határidő:** Azonnal

**A határozat végrehajtásában közreműködik:**

Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Kétpói Kirendeltsége

A képviselő-testület határozatáról értesül:

1. Virágné Lukács Gabriella polgármester, Helyben
2. Veres Lajosné alpolgármester, Helyben
3. dr. Enyedi Mihály jegyző, Helyben
4. dr. Balla Vilmos aljegyző, Helyben
5. Farkas Edit főépítész, Helyben
6. Képviselő-testület tagjai, Helyben
7. Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Kétpói Kirendeltsége, Helyben

**Kétpó, 2021. november 29.**

**Virágné Lukács Gabriella**  
polgármester

**dr. Enyedi Mihály**  
jegyző