KÉTPÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

*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**

**2023. július 6-ai ülésére**

**Kétpó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2006. (X.06.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező szabályozási terv felülvizsgálata („új" településrendezési eszközök) kapcsán**

**az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelőség igazolására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kétpó Község Önkormányzata a 10/2017.(I.31.) képviselő-testületi határozat alapján megrendelte a településfejlesztési koncepció készítését, valamint a település hatályos, településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát, új településrendezési eszközeinek elkészítését, a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően. Mezőtúr Város Önkormányzata - mint Gesztor (Mezőtúr Város, Mesterszállás Község és **Kétpó Község** Önkormányzata képviseletében) – megbízta a munka elvégzésével a PLANNER-T Kft. Tervezőirodát (1016 Budapest, Naphegy u. 26.).

Kétpó Község az egyeztetési folyamatot, az akkor érvényben lévő *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (**továbbiakban: Rendelet**) szerint **teljes eljárásban** kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, melyek lakossági írásbeli kérelmek, igények alapján, illetve a tényleges, meglévő hasznosítás miatt kerültek kijelölésre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (**továbbiakban: Étv.**) fogalom meghatározása alapján:

*Új beépítésre szánt terület kijelölése:* településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása

A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ezen szempontok érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az Étv. 7.§ (3) bekezdése alapján – többek közt - az alábbi követelménynek kell érvényt szerezni:

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,
b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,
c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,
d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,
e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és **ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja**.

Azaz Kétpó Község településrendezési eszközeinek jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálata (új településrendezési eszközök készítésének) teljes eljárásban történő eljárása során az **önkormányzat képviselő-testületének szükséges döntenie** az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján arról, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése indokolt, és a település területén belül más helyen nincs alkalmas már kijelölt beépítésre szánt terület a megvalósítani kívánt célokra.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetében a fentieken túl igazolni szükséges a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló* 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában felsorolt alábbi követelményeket.

„Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

A c) pont szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a *c)* pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A fenti, **térségi terület felhasználással** összefüggő előírásoknak **való megfelelőség igazolását** az előterjesztés **1. melléklete** tartalmazza, mely **a Határozati javaslatnak is melléklete lesz**.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a változásokkal érintett területek egyéni jelekkel bejelölésre kerültek az előterjesztés **2. számú mellékleteként csatolt** Változások Településszerkezeti terv térképeken. Ezek közül a **pirossal jelölt területek** tervezettek kijelölésre **az új beépítésre szánt területekként,** melyek az alábbiak:

- **I.**
  Belterület, hrsz.: 0346/3 egy része
  Jelenlegi Má (általános mezőgazdasági terület) övezetből Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) övezeti besorolásba kerül. Új gazdasági terület fejlesztése.
  Jelenleg a település belterületén a lakóövezettől délre az adott terület szomszédságában lévő terület gazdasági funkciójú hasznosításban van. Ahhoz, hogy ezt a területet egy tömbként gazdasági funkció területként kezelhessük, az érintett ingatlan egy részét szintén gazdasági övezetbe soroljuk. A tervezett terület-felhasználás változás helyhez kötött. A helyhez kötöttség miatt indokolt a változás.
  Új beépítésre szánt területet mérete: 0,537 ha

- **II.**
  Külterület, hrsz.: 0249 a
  Jelenlegi Máb (birtokközpont) övezetből K-Mü (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
  Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, indokolttá teszi a változást.
  OTÉK szerinti besorolás
  Új beépítésre szánt területet mérete: 2,2097 ha

- **III.**
  Külterület, hrsz.: 0176/6-7, 0176/9, 0176/11-16, 081/1-4
  Jelenlegi Máb (birtokközpont) övezetből K-Mü (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
  Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, indokolttá teszi a változást.
  OTÉK szerinti besorolás
  Új beépítésre szánt területet mérete: 17,1192 ha

- **IV.**
  Külterület, hrsz.: 048/2-4
  Jelenlegi Máb (birtokközpont) övezetből K-Mü (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
  Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, indokolttá teszi a változást.
  OTÉK szerinti besorolás
  Új beépítésre szánt területet mérete: 4,6462 ha

A Határozati javaslatnak konkrétan tartalmaznia kell az új beépítésre szánt területek felsorolását, azok elfogadásának indokaival együtt, mert az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a helyi építési szabályzat módosítását az állami főépítész véleményezésre továbbküldi az országos főépítésznek, melyhez az elfogadott határozat kerül csatolásra, jelen előterjesztés -a felsorolással és indokolással együtt - nem. Az országos főépítész azt vizsgálja, hogy a tervezet megfelel-e az országos szintű jogszabályokban és a törvény alapelveiben szereplő követelményeknek.

Fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Mellékletek:
1. Új beépítési szánt területek megfelelőségi igazolása
2. változások TSZT

**Kétpó, 2023. június 27.**

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

**Képtó Község Önkormányzata**
**……/2023.(VII.6.) képviselő-testületi határozata**

**Képtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2006. (X.06.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező szabályozási terv felülvizsgálata („új" településrendezési eszközök) kapcsán az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelőség igazolása**

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

- A terv-módosítás véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően, ***tárgyalásos eljárás*** keretein belül történik. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997. évi LXXVII. t9rvény 7.§ (3) bekezdés -2021. július 1-től hatályos –e) pont előírására, miszerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testület külön döntéssel igazolja.
    - **I.**
      Belterület, hrsz.: 0346/3 egy része
      Jelenlegi Má (általános mezőgazdasági terület) övezetből Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) övezeti besorolásba kerül. Új gazdasági terület fejlesztése.
      Jelenleg a település belterületén a lakóövezettől délre az adott terület szomszédságában lévő terület gazdasági funkciójú hasznosításban van. Ahhoz, hogy ezt a területet egy tömbként gazdasági funkció területként kezelhessük, az érintett ingatlan egy részét szintén gazdasági övezetbe soroljuk. A tervezett terület-felhasználás változás helyhez kötött. A helyhez kötöttség miatt indokolt a változás.
      Új beépítésre szánt területet mérete: 0,537 ha

    - **II.**
      Külterület, hrsz.: 0249 a
      Jelenlegi Máb (birtokközpont) övezetből K-Mü (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
      Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, indokolttá teszi a változást.
      OTÉK szerinti besorolás
      Új beépítésre szánt területet mérete: 2,2097 ha

    - **III.**
      Külterület, hrsz.: 0176/6-7, 0176/9, 0176/11-16, 081/1-4
      Jelenlegi Máb (birtokközpont) övezetből K-Mü (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
      Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, indokolttá teszi a változást.
      OTÉK szerinti besorolás
      Új beépítésre szánt területet mérete: 17,1192 ha

- **IV.**
  Külterület, hrsz.: 048/2-4
  Jelenlegi Máb (birtokközpont) övezetből K-Mü (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
  Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, indokolttá teszi a változást.
  OTÉK szerinti besorolás
  Új beépítésre szánt területet mérete: 4,6462 ha

Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök jelen felülvizsgálata kapcsán határozatban nyilatkozik, hogy a felsorolt estekben **az új beépítésre szánt területet csak olyan használati célra növelte, amely célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.**

- Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 12.§-ában foglalt egyéb követelményeknek is. Megfelelőség igazolása (**1. számú melléklet**)

1. számú melléklet: a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelőség igazolása.

**A határozat végrehajtásában közreműködik:**
Farkas Edit főépítész

A képviselő testületi 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. Képviselő-testület tagjai, Helyben
6. Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Kétpói kirendeltsége

**Kétpó, 2023. július 6.**

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

**dr. Enyedi Mihály**
**jegyző**