



## **ORDACSEHI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Ügyiratszám: O/61-12/2023.

Sorszám: 8.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete  
2023. november 28. napján tartandó nyilvános ülésére**

**Tárgy: Ordacsehi község Településrendezési terv módosítás indítása**

**Az előterjesztést készítette:** Székely Nóra településtervező

**Előadó:** Horváth Gyula polgármester

**Tárgyalta:** -

**Tanácskozási joggal meghívott:** Dr. Kelemen Csilla aljegyző

**Gazdálkodási, költségvetési szempontból ellenőrizte:**

Csere Viktória pénzügyi osztályvezető

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Markó Péter jegyző

**Jóváhagyta:**

Horváth Gyula polgármester

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Hész) és településszerkezeti tervét több ponton módosítani szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 59.§ (2) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testületének az alábbiakról kell döntenie.

*A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

- 1) a készítés vagy módosítás tényét,
- 2) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- 3) a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- 4) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

*együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

### 1) A módosítás tárgya:

- a) 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezetbe tartozik, a 418 hrsz-ú ingatlan Lf 1 lakóövezet. A 418 hrsz-ú terület telekvége összevonásra kerülne a 417/5 hrsz-ú ingatlannal, ezért övezeti határ módosítás szükséges.
- b) Az Lf2 övezeti paraméterei közül a telekmélység paraméter megszüntetése és a telekméret minimális értékének 600 m<sup>2</sup> történő szabályozása
- c) Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömbben az Lf1 övezet megszüntetése, Lf2 övezetként való szabályozása: övezethatárok és beépítési mélység törlése.

### 2) Az Étv. 7. § (3) e) pontja szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Beépítésre nem szánt terület beépítésre szánttá történő változtatás nem történik.

### 3) A Korm. rendelet 59.§ (2) c) pontja lehetőséget nyújt – az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egy fejlesztési területet. A Korm. rendelet 68.§ (1) b) ba) bekezdése alapján az önkormányzat, képviselő-testület

döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területén, beruházás megvalósítása miatt indokolt esetben egyszerűsített eljárásban módosíthatja a településterveit, ezen belül a helyi építési szabályzatát. A településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása rövidebb eljárási idő alatti lebonyolítást tesz lehetővé.

A fentiek miatt szükséges

a 417/5, 418, a Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb és az összes Lf2 övezet által érintett terület – önkormányzati döntéssel való – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

4) A Korm.rendelet 7. § (7)-(8) bekezdése szerint:

„(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.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A tervező a Korm.rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést 1. melléklet szerinti tartalommal elkészítette.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés áttekintése után döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

dr. Markó Péter

jegyző

## **Határozati javaslat:**

**Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:**

- 1) Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 23/2004. (X.27.) önkormányzati rendelet módosításának –
  - a) a 418 hrsz-ú terület telekvége a vele szomszédos 017/5 hrsz-ú Gksz területhez kerülne, övezeti határ módosítással**
  - b) az Lf2 övezeti paraméterei közül a telekmélység paraméter megszüntetése és a telekméret minimális értékének 600 m<sup>2</sup> történő szabályozása**
  - c) Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömbben az Lf1 övezet megszüntetése, Lf2 övezetként való szabályozása: övezethatárok és beépítési mélység törlése módosításhoz.****
- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárás keretében készítteti.**
- 2) A beépítésre szánt terület növelésére nem kerül sor.**
- 3) Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 417/5, 418 hrsz-ú, a Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb és az összes Lf2 övezet által érintett területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**
- 4) A tervezéssel Székely Nóra és Hornyák Szabolcs tervezőket bízta meg.**
- 5) A tervezési díjat és a főépítési tevékenység díját a kérelmezők finanszírozzák, településrendezési szerződés keretében.**
- 6) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján a tervezéssel**

**megbízott településtervező által előkészített 1. mellékletben foglalt feljegyzést elfogadja.**

**Határidő: értelem szerint**

**Felelős: polgármester**

## FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján

### Tárgy:

**ORDACSEHI KÖZSÉG MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSA**

### Tervezési terület és feladat meghatározása:

- a) 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezetbe tartozik, a 418 hrsz-ú ingatlan Lf 1 lakóövezet. A 418 hrsz-ú terület telekvége összevonásra kerülne a 417/5 hrsz-ú ingatlannal, ezért övezeti határ módosítás szükséges.
- b) Az Lf2 övezeti paraméterei közül a telekmélység paraméter megszüntetése és a telekméret minimális értékének 600 m<sup>2</sup> történő szabályozása
- c) Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömbben az Lf1 övezet megszüntetése, Lf2 övezetként való szabályozása: övezethatárok és beépítési mélység törlése.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) előírásai alapján szükséges a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint egyszerűsített eljárás szerinti egyeztetési eljárás kerül lefolytatásra.*

*Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 121.§ (1) bekezdése alapján:*

„A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-

ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete

figyelembevételével készíti el.”

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(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.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A főépítész az alábbi megalapozó és alátámasztó munkarészeket kéri:

### **TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítész javaslat**

Megalapozó, helyzetfeltáró munkarész

1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
4. A hatályban lévő településrendezési eszközök
5. Tervezési területek bemutatása

### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

1. A módosítások célja

2. Alátámasztó javaslat
3. Szabályozás célja, megbízói igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás

**Fontosnak tartom, a tervezési területekre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra.**

**Szerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási tervmódosítás** kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Székesfehérvár, 2023. november 24.



Székely Nóra  
településtervező