



Vásárosnamény Város Önkormányzatának Polgármesterétől

Vásárosnamény, Tamási Á.u.1.

Tel./fax: 06-45/470-022. Pf.:11.

honlap: www.vasarosnameny.hu

e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

Ügyiratszám: 151/4648-2/2019.

Készítette: Kokas Tamás ügyintéző/Városfejlesztési- és Üzemeltetési Csoport

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség, míg a rendelet-tervezet
elfogadásához minősített többség szükséges!

E L Ő T E R J E S Z T É S

– a Képviselő-testülethez –

Vásárosnamény Város Településszerkezeti Tervének és Leírásának, valamint Vásárosnamény Város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítására
(Készült: A Képviselő-testület 2019. június 20-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testülete *Vásárosnamény Város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatról* szóló 19/2007. (VIII. 24.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: **HÉSZ**), valamint a 150/2010. (X. 14.) Kt. számú határozattal elfogadott *Vásárosnamény Város Településszerkezeti Terv és Leírását* módosítani kívánja. A módosítások elhatározását a 6/2019. (I. 31.) önkormányzati határozat rögzíti.

A módosítással érintett beavatkozási pont:

Az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény-Záhony közötti szakaszának kiépítésével összefüggésben a kapcsolódó útépitési tervek beillesztése a településrendezési tervbe

A módosítás célja a változással érintett területen (0570/15-20, 0570/28 és 0571/3 hrsz.) egyrészt hibajavítás, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság, elírás javítása, másrészt pedig a szóban forgó terület egy részén (0570/17-18 hrsz.) a tervezett szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozáshoz képest pontosításra kerül, aminek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, hanem növekszik. Ez esetben arról lenne szó, hogy az eddigi ún. minimális telekhatár méretet 1 ha-ról lecsökkentjük 0,3 ha-ra.

Mindezeket figyelembe véve, a Képviselő-testületünk a május 7-i rendkívüli ülésén az erre vonatkozó kérelmet elutasította. Az Állami Főépítész azonban ezt követően egy személyes találkozót kért tőlünk, ahol közölte, hogy a kivitelezés érdekében feltétlenül szükség lenne a módosítás jóváhagyásához. Elmondása szerint jelentősen akadályoznánk a gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó előkészületi munkálatokat amennyiben nem hozunk támogató döntést e tárgykörben.

A legutóbbi testületi ülésen a rendelet módosítása szintén nem került elfogadásra. A kivitelező, illetve az építész tájékoztatása szerint azonban a kivitelezéshez, valamint az esetleges kisajátításhoz szükséges szakmai és szakági tervek már így készültek el. Amennyiben ezt nem tudjuk elfogadni, úgy az új tervek készítése, azok engedélyeztetése valóban hónapokkal késleltetné a beruházás megvalósítását.

A szükséges határozat – amely egyébként tartalmazza azt, hogy a Képviselő-testület egyetért a módosítással - a legutóbbi ülésünkön elfogadásra került, így most csak a rendelet-tervezet elfogadásáról kell döntenünk.

A pontosítás a jóváhagyási dokumentációban megtörtént.

Az Állami Főépítész által – 2019. április 10. napján kelt, SZ/4ÁF/00134-2/2019. ikt. számon adott - a módosítással érintett beavatkozási pont helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) szerinti írásos, az R. 42/A. § (4) bekezdésének megfelelő záró szakmai vélemény mellékelve.

Hatásvizsgálat

Várható társadalmi hatás

A rendelet módosításának társadalmi hatása kettős, hisz pozitív abban az értelemben, hogy a potenciális beruházók beruházási hajlandóságát javítja azzal, hogy az előírt feltételek körét mérsékli önkormányzatunk, ezzel szemben negatív lehet azáltal, hogy nagyon kicsi, gyakorlatilag művelhetetlen külterületi telkek jöhetnek létre a közeljövőben.

Várható gazdasági, költségvetési hatás

A rendelet-tervezet elfogadása önkormányzatunk gazdasági és költségvetési helyzetére pozitív hatást gyakorolhat, mivel az érintett területeken a beruházási feltételek csökkentése miatt több beruházás valósulhat meg.

Várható környezeti és egészségi következményei

A rendelet módosításának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezetben foglaltak megvalósítása további többletterhet nem jelent önkormányzatunk részére.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosítani kívánt rendelkezések lehetővé teszik, hogy az eddigi minimális telekméret kevesebb, mint harmadára csökkenjen. Ez most a gyorsforgalmi út kivitelezése során gyorsíthatja magát a beruházást.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A tervezetben foglaltak alkalmazásához szükséges és szakmailag felkészült személyi állomány, valamint a szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak.

Előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat, az Állami Főépítész szakmai véleménye, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról szóló rendelet tervezete.

Az erre vonatkozó terveket terjedelmük miatt másolni nem tudjuk, azok a Városházán munkaidőben a Városfejlesztési és üzemeltetési csoport irodájában megtekinthetők.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdés (d) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a szükséges támogató döntést hozza meg!

Vásárosnamény, 2019. június 19.



Filep Sándor
polgármester

„Rendelet-tervezet”
Vásárosnamény Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2019. (...) önkormányzati rendelete

Vásárosnamény Város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2007. (VIII. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Vásárosnamény Város Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2007. (VIII. 24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) T-2. jelű Külterületi Szabályozási Terve az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény – Záhony közötti szakasz által érintett terület vonatkozásában e rendelet 1. mellékletét képező T-2.1M/2019. és 2. mellékletét képező T-2.2M/2019. jelű Külterületi Szabályozási Terv módosítás (fedvényterv) szerint módosul.

2. § A Rendelet I. fejezet 1. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az Étv. alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, illetve a:

- a) T-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv,
- b) T-2m jelű Külterületi Szabályozási Terv fedvényterve,
- ba) **T-2.1m/2019 jelű Külterületi Szabályozási Terv fedvényterve,**
- bb) **T-2.2m/2019 jelű Külterületi Szabályozási Terv fedvényterve**
- c) T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv,
- d) T-3/1m jelű Központi belterület szabályozási fedvényterve,
- da) T-3/1m jelű, T-01/2018 munkaszámú Központi belterület szabályozási fedvényterve,
- e) T-3/2m jelű Gergelyiugornya szabályozási fedvényterve,
- f) T-3/5 jelű Károlyi-tanya Szabályozási Terv,
- g) és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásainak együttes figyelembevételével lehet.”

3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Filep Sándor
polgármester

dr. Deák Ferenc
jegyző

Z Á R A D É K

A rendelet 2019napján került kihirdetésre.

dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: 
.....
Feketené dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2019. június 19.




dr. Deák Ferenc
jegyző

...../2019. (...) önkormányzati rendelete 1. melléklete

**T-2.1M/2019 jelű Kültérületi Szabályozási Terv módosítás (fedvényterv)
M34 GYORSFORGALMI ÚT BEILLESZTÉSE**

...../2019. (...) önkormányzati rendelete 1. mellélete

**T-2.2M/2019 jelű Kültérületi Szabályozási Terv módosítás (fedvényterv)
M34 GYORSFORGALMI ÚT BEILLESZTÉSE**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Vásárosnamény Város Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására infrastruktúra fejlesztés miatt kerül sor.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A HÉSZ T-2. jelű Külterületi Szabályozási Terve az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény – Záhony közötti szakasz által érintett terület vonatkozásában a T-2.1M/2019., illetve a T-2.2M/2019. jelű Külterületi Szabályozási Terv szerinti módosítását tartalmazza.

2. §-hoz

Külterületre vonatkozó szabályozási terv (fedvényterv) kerül beillesztésre.

3. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

Filep Sándor polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az M34 gyorsforgalmi út a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt programja és megvalósítása Vásárosnamény területén (M3) a következő években várható.

Az elkészített, javított településrendezési dokumentáció és fedvénytervek alapján Kótai Csaba Állami főépítész egyetértő szakmai véleményét kiadta. Az Önkormányzat jóváhagyása szükséges ahhoz, hogy az érintett 4 telek kisajátítási terveinek záradékolása az építési hatóságnál megtörténhessen. Ennek hiánya akadályozza az út megvalósításának előkészítését.

Az érintett 0570/15-19 hrsz telkek visszamaradó részeinek új építési övezeti besorolást kellett kapnia, mert az eredeti besorolással megghiúsult volna a záradékolás. Ez az új besorolás egyébként a városi HÉSZ-ben meglévő övezet.

Az Önkormányzat aggodalma, hogy a terület elaprózódásához vezet a 3000 m² minimális telekméret, nem megalapozott, mert a visszamaradó telekméreték nagysága (Jóváhagyásra előkészített dokumentáció 8. oldalán) és elhelyezkedése ezt nem teszi lehetővé.

A 0570/15 hrsz telket a jelenlegi érvényes szabályozás is érinti (védőerdő kijelölése), amit a gyorsforgalmi út kapcsán a telekalakításban figyelembe kell venni, így eleve a minimális telekméret alá csökken. E telkeket a majdani hasznosítás (Gip) esetén is együtt kell majd kezelni, hogy az ipari gazdasági terület létrejöjjön.

A tulajdonosok érdeksérelmét majd a kisajátítási eljárás során lehet kezelni és a jogszabályi keretek között megoldani.

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet, hogy a benyújtott dokumentáció alapján módosítsa a város külterületi szabályozását és támogassa a gyorsforgalmi út jövőbeni megvalósítását.

Kérem, hogy ismételten tárgyalják meg a településrendezési tervek módosítását.

Budapest, 2019.május 31.

dr Gajdos István

építész, ügyvezető

Kiegészítés M34 módosítás

Az M34 tervezési és engedélyezési szakasza akkor fejeződik be, ha a kisajátítással érintett telkek megkapják a kettős záradékot. Az építési hatóság viszont csak akkor tudja záradékolni, ha megfelel Kisajátítási törvény vonatkozó (lentebb ismertetett) előírásainak.

Vásárosnaményban a következő telkek nem feleltek meg ennek az előírásnak: 0570/15-19 hrsz telkek. E telkek olyan méretűek, hogy nem teljesíthető a jogszabály követelménye, a jelenlegi hatályos övezeti előírás szerinti megfelelés, ezért szükséges a módosítás.

Az állami főépítéssel egyeztetve a rendezési tervet, a módosítás csekély volumene miatt un. „állami főépítési eljárás” keretében lehet módosítani.

Vásárosnamény Város esetében az érintett gazdasági területen csak e telkekre szükséges új építési övezetet, a minimálisan kialakítható telekméret meghatározásával bevezetni, hogy - a megkapott és hatályos építési jog - a telkekre vonatkozóan ne csorbuljon.

Az érintett 0570/15-19 hrsz telkek visszamaradó részeinek új építési övezeti besorolást kellett kapnia, mert az eredeti besorolással meghiúsult volna a záradékolás. *(Lásd alább a Törvény szövegét a kisajátításról!)* Ez az érintett telkekre vonatkozó új besorolás egyébként a városi HÉSZ-ben ma is meglévő övezet.

2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról¹

Kisajátítással érintett ingatlan

6. § (1)⁴⁰ A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő – jogszabályon vagy szerződésen alapuló – elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.

(2) **Az ingatlannak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás).**

(3)⁴¹ **Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el. Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadály, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.**

(4)⁴² A tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,

b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,

c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

(5)⁴³ A visszamaradó rész kisajátítását legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig lehet kérni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat aggodalma, hogy a terület elaprózódásához vezet a 3000 m² minimális telekméret, nem megalapozott, mert a visszamaradó telekméretek nagysága (Jóváhagyásra előkészített dokumentáció 8. oldalán) és elhelyezkedése ezt semmiképpen nem teszi lehetővé.

Tisztelettel felhívom a figyelmet a 6.§ (4) és (5) pontjára, ami a tulajdonosok érdekét szolgálja, hogy ha ellehetetlenül a művelés, lehetőségük van a teljes területet kisajátítani.

Budapest, 2019. június 19.



dr Gajdos István
okl. építészmérnök
felelős tervező