



Vászoly Község Önkormányzat Polgármestere

Levelezési cím: 8245 Vászoly, Béke tér 1.
Telefon: 87/ 445-053, 545-007, Fax.sz.: 87/445-053
E-mail cím: vaszoly@canet.hu

Szám: 401/ /2022.

Előterjesztő: Rózsahegy Tibor polgármester

Előkészítő: Kéri Katalin és Szatmári-Germán Zoltán települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 1. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2023. március 27-i ülésére

Tárgy: Vászoly község településrendezési eszközeinek felülvizsgálati eljárása keretében az új településrendezési eszközök elfogadása

Mellékletek: az előterjesztésben megjelöltek szerint

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábban a 18/2018. (II. 5.) képviselő-testületi határozatban döntött Vászoly község hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról, melyet ún. „teljes eljárásban” folytattunk le a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 36. § - 40.§ alapján.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban megkerestük a „Korm.r.” 9. melléklete szerinti egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerveket. A vélemények megküldését követően készült el az új rendezési tervnek a véleményezésre bocsátott tervezete, amelyet az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel is egyeztetünk. A partnereknek a partnerségi egyeztetési eljárás keretében 2018. január 10. és 2022. március 16. között volt lehetőségük véleményt nyilvánítani. 2022. március 17-én lakossági fórumot tartottunk.

Az eljárásban keletkezett véleményeket, észrevételeket a Képviselő-testület megismerte, a tervezők ezekre a válaszokat megadták, illetve a véleményeket átvezettük az egyeztetési anyagba. Így jött létre a 2022. március 25 és 2022. április 4-i eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán bemutatott anyag. A tárgyalásra azokat a véleményezőket hívtuk meg, akiknek a megfogalmazott véleménye további egyeztetést igényelt. Így a Környezetvédelmi Főosztályt, a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkot és az Állami Főépítészeti Irodát. A tárgyalásról emlékeztető készült, melynek elfogadását a résztvevők visszaigazolták.

Az egyeztetés végeztével a Képviselő-testület a 73/2022. (VIII. 5.) képviselő-testületi határozatával az államigazgatási egyeztetést lezárta.

A partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági észrevételekkel kapcsolatosan a 77/2022. (VIII.15); 81/2022.(IX.5); 82/2022.(IX.5); 83/2022.(IX.5); 84/2022.(IX.5); 85/2022.(IX.5); 86/2022.(IX.5); 87/2022.(IX.5); 87/2022.(IX.5); 88/2022.(IX.5); 89/2022.(IX.5); 90/2022.(IX.5); 91/2022.(IX.5); 102/2022.(X.3); 103/2022.(X.3); 104/2022.(X.3); 105/2022.(X.3); 106/2022.(X.3);

107/2022.(X.3); 108/2022.(X.3); 109/2022.(X.3); 110/2022.(X.3); 111/2022.(X.3); 112/2022.(X.3); 113/2022.(X.3); 114/2022.(X.3); 115/2022.(X.3); 116/2022.(X.3); 117/2022.(X.3); 118/2022.(X.3); 120/2022.(X.27); 121/2022.(X.27); 122/2022.(X.27); 123/2022.(X.27); 124/2022.(X.27); 125/2022.(X.27); 126/2022.(X.27); 127/2022.(X.27); 128/2022.(X.27); 129/2022.(X.27); 130/2022.(X.27); 131/2022.(X.27); 132/2022.(X.27); 133/2022.(X.27); 134/2022.(X.27); 135/2022.(X.27); 136/2022.(X.27); 137/2022.(X.27); 138/2022.(X.27); 139/2022.(X.27); 140/2022.(X.27); 141/2022.(X.27); 142/2022.(X.27); 143/2022.(X.27) képviselő-testületi határozataiban döntött.

A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést a 144/2022. (X. 27.) képviselő-testületi határozatával zárta le.

Ezt követően a tervezők összeállították a záróvéleményezési anyagot, amelyet az Állami Főépítész Irodának 2022. december 19-én a 401/114-65/2022. ügyiratszámom megküldtünk elektronikus úton és papíralapon is a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatása céljából. (Korm.r 40. §).

Az Állami Főépítész saját hatáskörben 2023. február 14-re egyeztető tárgyalást hívott össze, egyes problémák tisztázása végett, amely tárgyalásról készített jegyzőkönyv az előterjesztés melléklete (**melléklet1.**) Az egyeztető tárgyaláson elhangzott Állami Főépítész javaslatok figyelembe vételével a záró véleményezési anyag kijavításra került és 2023. február 20.-án a 401/45-3/2023. ügyiratszámom megküldésre került az Állami Főépítész Irodának.

Az Állami Főépítész teljes eljárás záróvéleménye VE/05/223-21/2023. ügyiratszámom 2023. február 28-án megérkezett. (előterjesztéshez csatolva – **melléklet2.**). Véleményében még további kiegészítéseket kért a Településszerkezeti Tervvel, a HÉSZ-el és a Szabályozási Tervvel kapcsolatban. A záróvéleményt a tervezőknek megküldtük, így a javításokat, kiegészítéseket elvégezték. **A Képviselő-testület elé elfogadásra beterjesztett anyag már a javított állapot.**

Az Állami Főépítész szakmai véleménye:

Szakmai véleményem összefoglalása:

Vászoly község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára – új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, valamint szabályozási terv elfogadására – irányuló záró véleményem a tervdokumentáció jóváhagyásra szánt munkarészeinek (szerkezeti terv leírás, helyi építési szabályzat) jelen záró szakmai véleményemben foglalt szerinti javítása, kiegészítése mellett **egyetértő, a tervdokumentáció képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy már az Állami Főépítész záróvéleményezési eljárás alatt Antal Csaba, mint a Portus Vitalis Bt. ügyvezetője észrevételt tett a partneri egyeztetés lezárásában hozott 84/2022.(IX.5.) képviselő-testületi határozattal kapcsolatban, amely befolyásolja a jelen napirenddel kapcsolatban meghozandó helyi építési szabályzat elfogadását is. Az alábbiakról van szó:

Antal Csaba **2023. január 26-án kelt e-mailben jelezte**, hogy a 05/2 hrsz.-ú ingatlanára benyújtott (ikt. szám: 401/54-17/2018.) kérelme a 84/2022. (IX. 5.) képviselő-testületi határozatban foglalt kiegészítéssel számára nem megfelelő, véleménye szerint elírás történt a határozat mellé megküldött településrendezési szerződés tervezet I/2. pontjában, amely így szól: „*Elhelyezhető iroda, épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás, valamint a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás funkció, mely nem lehet nagyobb az épület nettó alapterületének 5%-a.*” Kérte, hogy javítsuk ezt a tételt és akkor vállalja a rá eső költségek kifizetését.

Kérelmező részére a következő választ adtuk Antal Csaba részére a **2023. február 15-én kelt válasz e-mailben**, kivonatos részletek a lényegre vonatkozóan:

„... a kérelmed a 4.0 ipar működtetésének biztosítására vonatkozott; az eddig is gazdasági ipari övezetben lévő 05/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanra vonatkozóan. Mivel kérelmedhez mellékelte egy ismertetést is, megpróbáltuk - a törvényi keretek között - a kérelmedet befoglalni az új HÉSZ-be. A 4.0 ipari tevékenységet az általános gazdasági területbe tudtuk besorolni.

A hatályos OTÉK - 253/1997.(XII. 20.) Korm. rend. - így rendelkezik az általános gazdasági övezet területéről:

20/A. § (1) *Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) *Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül*

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) *Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.*

Mint te is láthatod, a „más” épületfunkciók kizárólag a gazdasági tevékenységhez kapcsolhatók, ezért, mivel a ti tevékenységekhez klasszikus munkásszálló nem kapcsolható, így a nem kiadás célú, kizárólag a tevékenységhez tartozó szálláshely kialakítását tudtuk figyelembe venni. Mivel az ingatlan külterületen van, és mint ilyen beépítésre nem szánt, a helyi építési szabályzat rendelkezhet a "szálláshely" nagyságáról. Ezt a testület az alapterület 5%-ban határozta meg, melyet az államigazgatási szervek is még elfogadhatónak tartottak. Igen, ez nem nagy, de legalább van valamennyi lehetőség legalisan a kollégáidat "elszállásolnod"...

... A külterületen lakófunkciót nem engedélyezünk az új HÉSZ-ben, ebben az övezetben ettől is eltekintettünk! Tehát így lenne egy szolgálati lakás lehetőség, és még 5%-od szálláshelyként, legalisan! ...

Tájékoztatott Antal Csabát, hogy a Képviselő-testület továbbra is fenntartja az 5%-os lehetőséget és amennyiben ez nem megfelelő számára, kértük nyilatkozatát, mert akkor az új HÉSZ elfogadásakor dönt a következő sorok törléséről a rendelet tervezetben:

A 31. § (3) bekezdésből töröljük a c) pontot (*gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás, több épület esetén telkenként egy épületben*), valamint a (4) bekezdést (*A gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás funkció nem lehet nagyobb az épület nettó alapterületének 5%-nál*)

Antal Csaba erre a megkeresésre **2023. február 27-én kelt válaszában ezt írta**: Megerősítem, hogy a tulajdonomban levő Vászoly HRSZ 05/2 ingatlannal kapcsolatban a rendezési terv tekintetében semmilyen változtatási igényem nincsen. Kérem maradjon minden változatlanul. Számomra, ahogy eddig is, a jelenlegi besorolás – gazdasági ipari övezet - megfelelő.

A fentieknek azért van jelentősége, mivel a jelenleg a Képviselő-testület elé terjesztett, a záróvéleményezésre 2022. december 19-én megküldött, illetve a 2023. február 14-én megtartott eltérő véleményezések egyeztető tárgyalásán elhangzott javaslatok figyelembe vételével 2023. február 20-án megküldött javított záróvéleményezésben is a rendelettervezet tartalmazza a fentebb

kivételre javasolt pontokat, hiszen a kérelmező nyilatkozatát akkor még nem ismertük. 2023. február 27-én lett nyilvánvaló, hogy Antal Csaba inkább fenntartja a tulajdonában levő Vászoly HRSZ 05/2 ingatlan kapcsolatban az eredeti állapotot és a rendezési terv tekintetében semmilyen változtatási igénye nincs, ezzel a nyilatkozattal a HÉSZ tervezetben szereplő a 31. § (3) bekezdés c) pontja és a 31. § (4) bekezdése aktualitását veszti, hiszen ezeket a pontokat az ügyfél kérte szerepeltetni a HÉSZ-ben a partnerségi egyeztetési eljárás keretében.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy Antal Csabának, a Portus Vitalis Bt. ügyvezetőjének nyilatkozata alapján, miszerint a 84/2022. (IX. 5.) képviselő-testületi határozatban meghatározott paraméterek számára nem megfelelőek, ezért döntsön a testület arról, hogy nem támogatja a Gált övezetben a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szálláshely alapterületi növelését és egyáltalán a szálláshely létesítésének biztosítását sem. Mindezt az **1-es számú határozati javaslat** tartalmazza. A napirend keretében az új HÉSZ rendelet elfogadásakor javaslatot kívánok tenni arra vonatkozóan, hogy a HÉSZ 31. § (3) bekezdés c) pontja és a 31. § (4) bekezdése törlésre kerüljön.

Tájékoztatom a testületet, hogy elsőként a mellékelt határozati javaslatban szereplő új szerkezeti tervet kell elfogadni (előterjesztéshez csatolva – **melléklet3.**), majd azt követően – szintén a mellékletben lévő - új Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és a hozzá tartozó kül- és belterületre vonatkozó szabályozási tervet kell elfogadni rendelettel (előterjesztéshez csatolva – **melléklet4.**)

Az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodni kell az új településrendezési eszközök közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott terveket és HÉSZ-t meg kell küldeni az állami főépítési hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalnak és az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztatni kell a partnereket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztett határozati javaslatokat és rendelettervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Vászoly, 2023. március 22.

Rózsahegy Tibor
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

.../2023. (III. 27.) képviselő-testületi határozat

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta - **Antal Csaba (Portus Vitalis Bt.) Vászoly 05/2 hrsz.-mal kapcsolatos, a 84/2022.(IX. 5) képviselő-testületi határozatára tett észrevételét** - és a következő döntést hozta:

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja a Gált övezetben a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szálláshely alapterületi növelését 5%-nál nagyobb mértékben - figyelemmel a kérelmező írásos nyilatkozatára, miszerint a kérelmező tulajdonában levő Vászoly 05/2 hrsz.-ú ingatlanl kapcsolatosan a rendezési terv tekintetében semmilyen változtatási igénye nincs -, illetve nyilatkozata alapján a szálláshely létesítésének lehetőségét sem biztosítja az új HÉSZ-ben.

Felelős: Rózsahegyi Tibor polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

.../2023. (III. 27.) képviselő-testületi határozat

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Vászoly község településrendezési eszközeinek felülvizsgálati eljárása keretében az új településrendezési eszközök elfogadása**” című napirendet és az alábbi döntést hozta:

1./ Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Vászoly Településszerkezeti tervét jelen határozatával megállapítja.

2./ A Képviselő-testület e határozatának melléklete a Poltrade Bt. által készített Településszerkezeti tervlap és a Településszerkezeti leírás az alábbiak szerint:

1. melléklet: TSZT jelű Településszerkezeti tervlap M=1:5.000

2. melléklet: A szerkezeti terv leírása.

Jelen Településszerkezeti terv alapjául a 51/2020. (VII. 27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió szolgál.

3./ Vászoly Településszerkezeti tervének e határozat szerinti érvénybe lépésével egyidejűleg Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete által korábban elfogadott, a település területén jelenleg hatályban lévő településszerkezetre vonatkozó határozatok hatályukat veszítik.

4./ A Vászoly Településszerkezeti terve az elfogadásától számított 30. napon lép érvénybe, amely a határozat elfogadásának napjától alkalmazandó.

5./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon az elfogadott Településszerkezeti tervnek a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti közléséről és nyilvánosságáról.

Felelős: Rózsahegyi Tibor polgármester

Határidő: azonnal

A rendelet szövege és mellékletei az előterjesztéshez külön mellékelve a melléklet 4. számon

Általános indokolás

Magyarország Alaptörvénye rögzíti, hogy a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva, törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.

Vászoly új településrendezési eszközei elfogadásának keretében a Településszerkezeti Terv elfogadását követően a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet elfogadása is szükséges.

A helyi építési szabályzatok tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 17.) Korm.r. 4. melléklete határozza meg, valamint a rendelet elkészítésénél figyelembe lettek véve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.r. (OTÉK) előírásai is.

A rendelet alapvető célja, hogy a jogszabályi megfelelést biztosítsa, továbbá kiegészítse az OTÉK országos előírásait a helyi önkormányzati és magán érdekek szempontjából méltányolható változások életbelépésével a helyi adottságokon és szándékokon nyugvó sajátos előírásokkal.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdései alapján

Társadalmi hatás: a rendelet egyeztetése a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.16.) önkormányzati rendelet, és az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8) kormányrendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervekkel megtörtént. A vélemények megküldését követően készült el az új rendezési tervnek a véleményezésre bocsátott tervezete, amely az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel is egyeztetve lett.

Gazdasági hatás: a rendelet megalkotása jelentős társadalmi, gazdasági hatással jár, a tervezetben foglalt szabályozás megalkotásával a helyi társadalmi és gazdasági viszonyokat meghatározó településrendezési kötelezettségeket ró a településen élő magánszemélyekre, és gazdálkodó szervezetekre, tekintettel arra, hogy meghatározza, keretek között tartja, hogy milyen feltételekkel lehet a településen építeni, beépíteni. A képviselő-testület jogszabályi kötelezettségének tesz eleget a jogszabályi kereteknek megfelelő új szabályozás kialakításával.

Költségvetési hatás: költségvetési hatása nincs.

Környezeti, egészségügyi hatás: a rendelet megalkotása közvetlen környezeti és egészségügyi következményekkel nem jár.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: a feladat adminisztratív többletterheléssel nem jár.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A feladatra vonatkozóan a rendelet megalkotásának elmaradása törvényességi felüyeleti eljárást von maga után.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: rendelkezésre állnak.