



Kiskunmajsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Városfejlesztési Bizottsága

2019. január 29-én
tartandó ülésére

Tárgy: Helyi építési szabályzat módosításának elindítása

Az előterjesztést készítette: A. Molnár Irén


Döntés típusa: HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma: egy

Melléklet: Képviselő-testületi előterjesztés

Megtárgyalja:

Törvényességi észrevételem nincs


dr. Varga Tímea Gabriella
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Kiskunmajsa Város Képviselő-testületének
Városfejlesztési Bizottsága
2019. január 29-én tartandó ülésére

Tárgy: Helyi építési szabályzat módosításának elindítása

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 3. melléklet 2.4.1.1.1 pontjában foglaltakra tekintettel a mellékelt képviselő-testületi előterjesztést véleményezni szíveskedjen.

Kiskunmajsa, 2019. január 24.



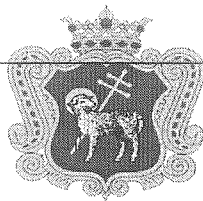
Ábrahám-Fűrös András
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

.../2019. (... ..) Városfejlesztési bizottsági határozat
Helyi építési szabályzat módosításának elindítása

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta Ábrahám-Fűrűs András polgármester 1/54-5/2019. számú előterjesztését, és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság az előterjesztést a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.



Kiskunmajsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2019. január 31-én
tartandó ülésére

Tárgy: Helyi építési szabályzat módosításának elindítása

Az előterjesztést készítette: A. Molnár Irén

Döntés típusa: HATÁROZAT-TERVEZET egyszerű többség

Döntési változatok száma: egy

Mellékletek:

Külső véleményező:

Megtárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi észrevételem nincs:


dr. Varga Tímea Gabriella
jegyző 

ELŐTERJESZTÉS
Kiskunmajsa Város Képviselő-testületének
2019. január 31-én tartandó ülésére

Tárgy: Helyi építési szabályzat módosításának elindítása

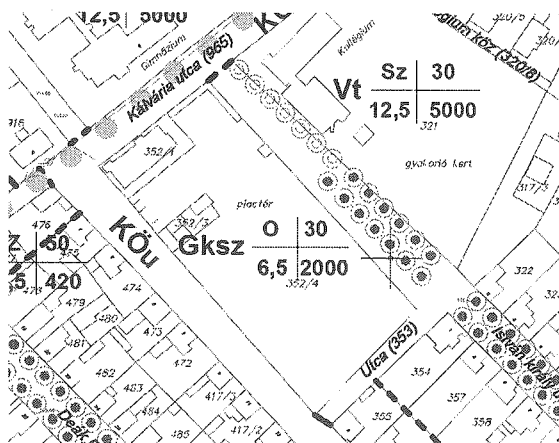
Tisztelt Képviselő-testület!

Kiskunmajsa Város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Helyi építési szabályzatának) teljes körű megújítása, gyakorlatilag új tervanyag készítése van folyamatban, azonban a település belterületén, néhány helyen a beépítési % és építménymagassági érték növelésére, valamint az építési hely módosítására van szükség, mivel ezeknek az ügyeknek kezelésével nem lehet bevárni az új szabályzat hatálybalépését. A tervezett változtatások nem érintik a Településszerkezeti tervet, annak módosítása nem szükséges.

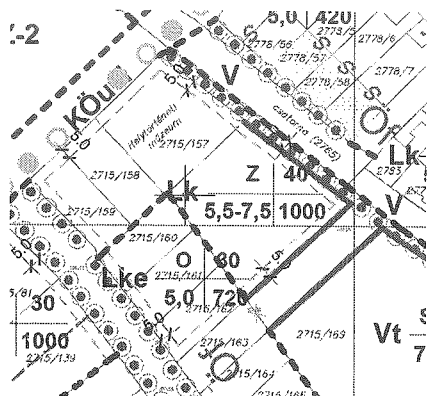
Módosítás indokai

A fejlesztések, amelyekhez a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása szükséges, az alábbiak:

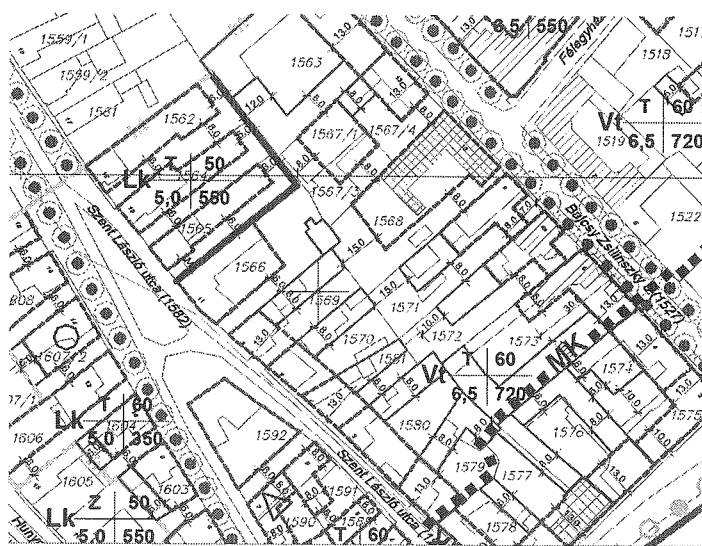
1. Az Amanda Invest Kft. kérelmére a Kiskunmajsa, Kálvária u. 5. sz. 352/1 hrsz alatti ingatlanra vonatkozó, a jelenlegi szabályozási terv szerinti 30 % beépíthetőség 60 %-ra történő emelése. Gksz jelű Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe tartozik, oldalhatáros beépítéssel, jelenleg 30 %-os beépíthetőséggel, maximum 6,50 m építménymagassággal helyezhető el épület.



2. A Kiskunmajsai Asztalitenisz Club által megvásárolni kívánt Iskola 12. sz. 2715/158 hrsz-ú ingatlan az LK jelű kisvárosias lakóövezetben van, ahol zárt sorú beépítéssel, a telek maximum 40 %-a építhető be, 5,5-7,50 m építménymagasságú épülettel. Az általuk tervezett épület elhelyezéséhez kéri a minimális építménymagassági érték eltörlését, és a beépíthetőség 50 %-ra történő emelését.



3. A Szent Gellért Katolikus Általános Iskola és Óvoda a Kiskunmajsa, Szent László u. 9. és 11. sz. ingatlanokon elhelyezhető épületek építési helyét kívánja változtatni, valamint a megengedett építmény magasság értékét 7,50 méterre növelni. Az ingatlanok a Vt jelű Településközponti vegyes övezetben vannak, ahol 60 %-os beépíthetőséggel, és 6,50 m építménymagassággal helyezhetők el épületek, a szabályozási terven jelölt építési helyen belül.



A módosítási terület: tömb szinten történne, így az 1. pont vonatkozásában a Kálvária u. 5. sz. 352/1 hrsz-ú telket tartalmazó „Gksz” jelű Gazdasági Kereskedelmi Szolgáltató övezet, a 2. pont vonatkozásában az Iskola 12. sz. 2715/158 hrsz-ú telket tartalmazó „Lk” jelű kisvárosias lakóövezet, a 3. pont vonatkozásában a Szent László u. 9. és 11. sz. 1566. és 1569 hrsz-ú telkeket tartalmazó „Vt” jelű Településközponti vegyes övezet.

Módosítási eljárás lefolyása

A HÉSZ módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) szerint

bonyolítandó le. A legegyszerűbb módosítási folyamat az ún. tárgyalásos eljárás, melyhez az önkormányzat határozatával kiemelt fejlesztési területté kell, hogy nyilvánítsa a módosítással érintett területet.

A fenti döntésekhez a jogszabályi alapot az *Eljr.* alábbi előírásai képezik:

„32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

„42. § (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. **A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.

(3) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

(4) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:

a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,

b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,

c) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzatot.

(5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv - az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően - az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.”

Környezeti vizsgálat kérdése

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozatot kell majd kérni arról, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lefolytatása költségekkel jár és előzetesen is megállapítható, hogy a szabályozási változások nem növeli meg a

környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése szükségességéről önkormányzatunk előzetesen nemleges módon foglaljon állást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen.

Kiskunmajsa, 2019. január 24.




Ábrahám-Fűrűs András
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2019. (... ..) határozata

Helyi építési szabályzat módosításának elindítása

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/54-5/2019. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A Helyi Építési Szabályzat módosítása során kívül elindítandó a település belterületén a következő ügyekben:
 - a Kálvária u. 5. sz. 352/1 hrsz. ingatlan beépíthetőségének 60 %-ra történő emelése,
A 100.000,- forint (alanyi ÁFA-mentes) tervezési költség a módosítási igény kezdeményezőjét terheli.
 - Iskola u. 12. sz. 2715/158. hrsz-ú ingatlan minimális építménymagassági érték eltörlése és a beépíthetőség 50 %-ra történő emelése,
 - Szent László u. 9. sz.1566 hrsz-ú, és 11. sz. 1569 hrsz-ú ingatlanoknál az építménymagasság 7,50 méterre történő emelése, valamint az építési hely kibővítése.
A 100.000,- forint (alanyi ÁFA-mentes) tervezési költség a módosítási igény kezdeményezőjét terheli.
2. A változásokkal érintett
 - Kálvária u. 5. sz. 352/1 hrsz-ú telket tartalmazó „Gksz” jelű Gazdasági Kereskedelmi Szolgáltató övezetet,
 - Iskola 12. sz. 2715/158 hrsz-ú telket tartalmazó „Lk” jelű kisvárosias lakóövezetet,
 - Szent László u. 9. és 11. sz. 1566. és 1569 hrsz-ú telkeket tartalmazó „Vt” jelű Településközponti vegyes övezetetKiskunmajsa Város Önkormányzata kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. A Helyi Építési Szabályzat módosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek.
4. A módosítási munkarészek elkészítésével a Képviselő-testület Balogh Tünde településrendezési tervezőt (Szeged, Pécskai u.15. sz.) bízta meg.
A tervezői szerződés aláírására a Képviselő-testület a Polgármestert felhatalmazza.

Határidő: 2019. február 15. a szerződés megkötésére

Felelős: Ábrahám-Fúrús András polgármester