

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00104-28/2024.

Hiv. szám: Önk/457-94/2024

Üi.: Marosán Andrea mb. főépítész

Melléklet: 1. sz. beérkezett vélemények
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

MÁTÉ ANTAL
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍRBÁTOR
Szabadság tér 7.
4300

Tárgy: Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása „Módosítások III. - 2024- 1. és 2. beav. pont”

1.beavatkozási pont: belterületen, a Táncsics Mihály utca, a Ságvári utca és a belterületi határvonal által közre zárt tömbben helyezkedik el (Lf→K-e és a HÉSZ hatálya alá nem tartozó terület megszüntetése)

2.beavatkozási pont: belterület – a vasútvonal (110.sz. vasútvonal), az Ady Endre utca, az Akácfa utca és a Gyulaji utca által közre zárt tömbben (Lke-1 →Vt-2.9; közösségi fejlesztések)

Tervező: URBAN Linea Kft. Labbancz András okl. településmérnök
Tervdokumentáció keltezése: 2024.

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 1-2 beavatkozási pontjának vonatkozásában Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 292024. (III. 27.) számú határozata alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításától.

A beruházások megvalósítása érdekében Nyírbátor Város településszerkezeti tervét és leírását, valamint a helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás

- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15. napján hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

I. A 2024. szeptember 25-én történt tárgyalásos eljáráson és az ügysz. beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Állami Főépítészeti Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatalok.hu

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MoTrT), valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalása során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy az abban foglaltak nem ellentétesek az MTrT-vel.

III. A településrendezési eszközök 1. beavatkozási pont módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:

- A levélhez csatolt „Végső szakmai véleményezési dokumentációban” nem a jelenleg hatályos veszélyességi övezet szerepel. Kérem a jelenlegi veszélyességi övezetet a szabályozási tervlapon feltüntetni.

A településrendezési eszközök 2. beavatkozási pont módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján kifogásolom az alábbiak miatt:

Az OTÉK 7. § (2) előírása szerint:

„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

A beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Településközpont terület

16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

OTÉK 16. § (1) előírásai szerint: „A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”

A dokumentációban szereplő településfejlesztési koncepció kivonat szerint a területen nem tervezett tényleges, település szintű új településközpont (alközpont) kijelölése. Az új településközpont terület jogszerű kijelöléséhez a településfejlesztési koncepció módosítása szükséges. (Hivatkozás: 314/2012. Korm. rendelet 2. melléklet 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása),

Összességében megállapítom, hogy a tervekben foglalt 2. beavatkozási pontra vonatkozó szabályozás továbbtervezése, javítása indokolt, ezért a településrendezési eszközök 2. beavatkozási pontjának módosítása jelen állapotban a jogszerűség biztosítása érdekében nem hagyható jóvá.

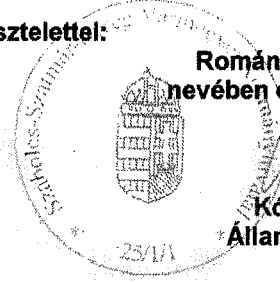
Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pont

- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
- A polgármester
 - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
 - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyíregyháza, 2024. szeptember 25.

Tisztelettel:



Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár