

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

4300. Nyírbátor, Szabadság tér 7. sz.

Távbeszélő száma: 42/281-155., Telefax száma: 42/281-311

e-mail: titkarsag@nyirbator.hu

Ügyirat száma:

Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva

ELŐTERJESZTÉS

Nyírbátor város településszerkezeti terv és településszerkezeti terv leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terveinek jóváhagyására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. Az Étv. 13.§ (1) bekezdése szerint az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak helyi építési szabályzatban kell megállapítania – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével összefüggő, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, továbbá a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

Ezen jogszabályi kötelezettségeknek eleget téve Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározta, hogy a város teljes közigazgatási területére új településfejlesztési koncepciót és településrendezési eszközöket készítet. A településrendezési eszközöket megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, településfejlesztési koncepciót a 79/2019. (VIII.05.) számú határozattal fogadta el a Képviselő-testület.

A koncepció jóváhagyása után a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és annak leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv) készítése következett, melyek véleményezési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) rögzített előírásoknak megfelelően, teljes eljárásban lefolytattunk.

A R. 37.§ (2) bekezdés szerinti előzetes tájékoztatási szakaszt megindítottuk 2021. október hónapban. Az előzetes tájékoztatókat megküldtük a R. 9. számú mellékletében felsorolt államigazgatási szerveknek, és az érintett területi, települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatási szakaszt beérkezett tájékoztatások táblázatos összegzésével zártuk. Ezután következett a településrendezési eszközök tervezetének a véleményezési szakasza, a R. 38.§ (2) bekezdése értelmében az elkészült tervezetet véleményezésre megküldtük az államigazgatási szerveknek, valamint a települési és megyei önkormányzatnak. A

véleményezési szakasz alatt több ízben is tartottunk munkaközi egyeztetéseket, illetve az államigazgatási, önkormányzati véleményezésekkel párhuzamosan a Nyírbátor város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Partnerségi Rendelet) értelmében folyamatosan, minden eljárási szakaszban (előzetes-, munkaközi tájékoztatás) bevontuk a város teljes lakosságát, a településen bejelentett székhellyel, telephellyel rendelkező, vagy tevékenységet végző jogi személyeket (Együttesen: Partnereket). A Partnerségi Rendelet értelmében a dokumentációkat közzétettük a város hivatalos honlapján, a hirdetmény megjelent a helyi újságban, valamint lakossági fórum keretén belül részletesen megismerhették az érdeklődők a tervezeteket, kérdéseket tehettek fel, és véleményt nyilváníthattak.

Az eljárás véleményezési szakasza 2022. február 11.-én, a Képviselő-testület 7/2022. (II.11.) számú határozatával lezárult.

A R. 40.§ (1) bekezdés előírásainak eleget téve a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat megküldtük végső szakmai véleményezésre az Állami Főépítésznek.

Az Állami Főépítész által – 2022. március 17.-én (ikt.sz.: SZ/4ÁF/00003-5/2022) – adott R. 40.§-a szerinti záró szakmai véleménye az előterjesztés mellékletét képezi. A szakmai véleményben a településrendezési eszközökkel kapcsolatosan tett szakmai és jogszabályi észrevételek közül:

- A szakmai észrevételeket a településtervezővel együtt áttekintettük, és azokat az észrevételeket, amelyek a hatályos településrendezési eszközök is tartalmazzák azok az új településrendezési eszközökben is szerepelnek – az építési jogok megsértése nélkül –, amelyek ettől eltérőek, ott a szabályozás a kialakult rendeltetéshez igazodik.
- Jogszabályi észrevételeket és az azokra adott tervezői válaszokat az előterjesztés részletesen rögzíti az alábbiak szerint:

Helyi Építési Szabályzat

- HÉSZ 23. § (7): Településközpont területen parkolóház és üzemanyagtöltő rendeltetés nem helyezhető el. Az előírás törlendő. *Hivatkozás: OTÉK 16. §.*
Tervezői válasz: Az előírás törülésre került, csak az előkert mélységre vonatkozó előírás maradt.
- HÉSZ 24. § (3) c): Az előírás kiegészítendő az korábban adott OTÉK eltéréssel és annak területi hatályával.
Tervezői válasz: Az előírás kiegészítésre került.
- HÉSZ 41. § (3) d): Az előírás ellentétes az OTÉK 29. § (4) előírásaival, az előírás módosítandó.
Tervezői válasz: Az előírás javításra került.

Település szerkezeti terv:

- 314/2012. Korm. rendelet szerinti minden információ felvezetendő (pl: szennyvíz vezeték, gáz vezeték műtárgyai, szennyvízátemelők).
Tervezői válasz: A terven javításra került.

- Minden védőtávolság feltűnendő (pl.: 0215/29 hrsz-ú ingatlan és környezetének falusias lakó területre eső védőtávolsága).
Tervezői válasz: A terven javításra került.

Szabályozási tervek:

- 314/2012. Korm. rendelet szerinti minden információ felvezetendő (pl: közművek).
Tervezői válasz: A terven javításra kerültek.
- A tervlapok övezethatár jelölései felülvizsgálandók. Sok helyen az övezethatárok hiányoznak (pl.: 0216/3 hrsz-ú ingatlan és környezete, 0248/3 hrsz-ú ingatlan és környezete, stb...).
Tervezői válasz: A terv kiegészítésre került.
- Minden védőtávolság feltűnendő (pl.: 0215/29 hrsz-ú ingatlan és környezetének falusias lakó területre eső védőtávolsága).
Tervezői válasz: A terven javításra került.
- 4001/67 hrsz- ú lakóterület és 8801/2 hrsz-ú gazdasági terület határán védelem biztosítandó.
Tervezői válasz: A terven a védőtávolság rögzítésre került.

Általános észrevételek:

- OTÉK 111. § szerinti új eltérést nem adtam.
- A dokumentáció adatszolgáltatási és egyéb eljárásokból következő megfelelése a tervező felelősége.
- Amennyiben a terv meglévő birtokközpont területét sorolja át beépítésre szánt területbe a birokközpont törlésére vonatkozó kérelmet a jóváhagyással egyidőben benyújtani szükséges.
- A tervben szereplő elírások, pontatlanságok kezelése a terv készítő feladata.

Tervezői válasz: Az általános észrevételek beavatkozást nem igényelnek, az abban foglaltak tudomásul véve.

A dokumentáció csak a jogszabályi észrevételen alapuló módosítások végrehajtása után hagyható jóvá. Amennyiben módosítások nem, vagy nem teljeskörűen kerülnek javításra, a dokumentáció nem hagyható jóvá. Tekintettel arra, hogy a jogszabályi észrevételen alapuló módosításokat a tervezői válaszok szerint elvégeztük, a döntés-tervezetek a Képviselő-testület által jóváhagyásra kerülhetnek.

A településszerkezeti terv és leírása a II. sz határozat mellékelte, a helyi építése szabályzat rendelet-tervezete, valamint a szabályozási tervlapok az előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a mellékelt rendelet- és határozat tervezeteket elfogadni szíveskedjenek!

Nyírbátor, 2022. március 21.

Máté Antal s.k.
polgármester