



1.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület **2023. december 14.** napján tartandó **rendes nyilvános** ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/599-221/2023.
Tárgy:	Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005. (VI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előterjesztés jellege:	<u>Rendelet-tervezet</u> , Határozat-tervezet, Tájékoztató, Beszámoló
Döntéshozatal:	minősített többség
Melléklet:	Előterjesztés mellékletei: 1. sz. melléklet: tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve 2. sz. melléklet: Állami Főépítész végső szakmai véleménye 3. melléklet: Államigazgatási szervek beérkezett véleményei 4. melléklet: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA alátámasztó munkarészek 1 db rendelet-tervezet
Készítette:	dr. Ecseki Ildikó aljegyző Farkas Renáta mb. főépítész
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2023. december 07.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

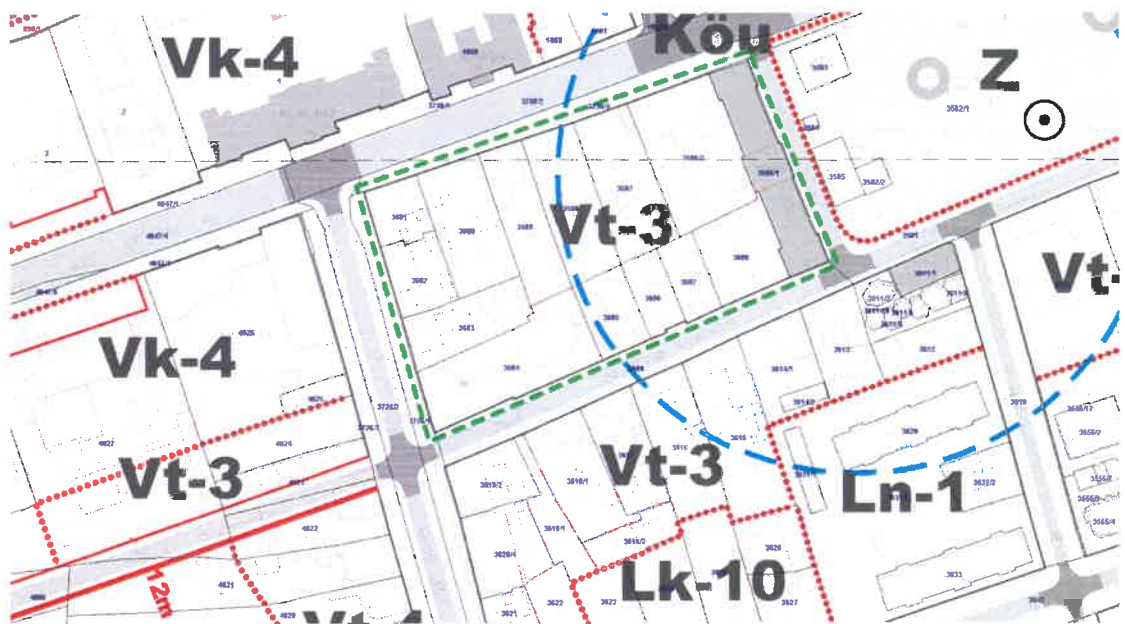
Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **170/2023. (IX.28.)** határozatával módosított **147/2023. (VII. 27.)** számú határozatában rendelkezett a Törökszentmiklós Város hatályos Településrendezési eszközeinek – a HÉSZ törökszentmiklói Kossuth Lajos u. – Kossuth tér – Budai Nagy Antal u. – Almásy út által határolt, jelenleg Vt-3 jelű építési övezetbe sorolt telektömbön belüli – módosításával kapcsolatos együttes döntés elfogadásáról.

Törökszentmiklós Város hatályos településrendezési eszközökkel rendelkezik, azonban a beruházó fejlesztési céljainak megvalósítása érdekében azok módosítására van szükség.

Az érintett ingatlan és annak tömbje a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005. (VI. 24.) számú rendelete szerint településközponti vegyes építési övezeti besorolású („Vt-3, településközponti vegyes”). A HÉSZ 24. § (5) bek. szerint "A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el: - zavaró hatású, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, ...".

Határozatában a Képviselő-testület egyetértett a jelenleg hatályos településrendezési terv L.A.C. Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kért módosítási céljával, azaz azzal, hogy olyan helyi építési szabályok kerüljenek kialakításra a törökszentmiklói Kossuth Lajos u. – Kossuth tér – Budai Nagy Antal u. – Almásy út által határolt, jelenleg Vt-3 jelű építési övezetbe sorolt telektömbben, amelyek – a jelenlegieken túl – nem zavaró hatású gazdasági létesítmény kialakítását is lehetővé teszik.

A rendezési céllal érintett településrész (zöld szaggatott vonallal lehatárolva) a hatályos szabályozási terven:



A L.A.C. Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság a Törökszentmiklós, Almásy u. 6. szám

(hrsz.: 3604) alatti ingatlanon hosszútávú beruházást tervez. A beruházás célja a L.A.C. Holding Zrt. leányvállalatának, a Törökszentmiklósi Mezőgazdasági Zrt-nek a tulajdonában levő, de 17 éve használaton kívüli ingatlan hasznosítása (1399'08 Egyéb textiláru gyártása nevű TEÁOR besorolás szerint, textiláru varrás, úgynevezett bérvarrás szolgáltatás). A varrodai tevékenység során mintegy 85 fő alkalmazása tervezett. A varroda kialakítása a meglévő épület felújításával, belső átalakításával történne meg, új építés nem tervezett.

A településtervező által elkészített településrendezési eszközök módosítását tartalmazó dokumentáció partnerségi véleményeztetése megtörtént, majd a rendelkezésre álló határnap eltelte után a Partnerségi egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete **198/2023. (XI.23.)** számú határozatával lezárta és elfogadta.

A környezeti vizsgálat lefolytatása megtörtént. A környezet védelemért felelős államigazgatási szervek nem kérték a környezeti értékelés munkarész elkészíttetését, így a Képviselő-testület **178/2023. (X.26.)** számú határozatával úgy döntött, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Ezt követően kezdeményezte az Önkormányzat a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a tárgyalásos eljárás végső szakmai véleményezési szakaszát és kikérte a záró szakmai véleményét. A tárgyalásos eljárás egyeztető tárgyalására 2023. december 6-án 9.00 órai kezdettel került sor (*előterjesztés 1. sz. melléklete*).

A tárgyaláson elhangzott észrevételek és jegyzőkönyv szerint a tervező a javított dokumentációt elkészítette.

Az Állami Főépítész - **JN/40/00525-23/2023.** iktatószámú levelében (*előterjesztés 2. sz. melléklete*) végső szakmai véleményét és az államigazgatási szervek beérkezett véleményeit az állami megküldte, a záró szakmai vélemény kiadásának nem volt akadálya, ezért a módosítás tervezetét a Képviselő-testület elé terjesztem. Azt előterjesztéshez mellékelem az Államigazgatási szervek beérkezett véleményeit (**3. számú melléklet**), valamint a Törökszentmiklós Város Településrendezési eszközeinek módosítását alátámasztó munkarészeket (**4. számú melléklet**).

II. RÉSZLETES INDOKOLÁS

A rendelet-tervezet 1-5. §-ai a HÉSZ 24.§ (1)-(4) bekezdésének módosító rendelkezéseit tartalmazzák.

A rendelet-tervezet 6. §-a a 24.§ (11) bekezdéssel történő kiegészítéséről rendelkezik.

A rendelet-tervezet 7.§-a a Rendelet 1. mellékletében foglalt TRT_03/10 és TRT_03/06 tervlapok cseréjéről rendelkezik.

A rendelet-tervezet 8.§-a a hatályba lépő rendelkezéseket tartalmazza.

III. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a szabályozás várható következményeit. Önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét az előzetes hatásvizsgálat eredményéről tájékoztatni kell. Ugyanezen törvény 17. § (2) bekezdése értelmében, a hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

I. A tervezett jogszabály várható valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások:

Az önkormányzat célja a helyi igények, sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó terület felhasználás és övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

b) Gazdasági hatások:

A módosítás a gazdaság-fejlődést segíti.

c) Költségvetési hatások:

Közvetlen hatása nincs.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

Táj és természeti környezet:

Közvetlen hatása nincs.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás nem befolyásolja az épített környezet elemeit.

A tervezett módosítás megvalósulása esetén az épület funkcióval való megtöltése, illetve az ehhez járuló felújítások településképi szempontból javulást eredményeznek.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja,

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

A módosítás elmaradása megakadályozná a fejlesztési szándékot, azaz elmaradna az új munkahelyeket teremtő beruházás.

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

A módosított rendelet alkalmazása Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával, azok változatlan formában rendelkezésre állnak.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a mellékelt rendelet-tervezet elfogadását.

Törökszentmiklós, 2023. december 07.


Markót Imre
polgármester

**Törökszentmiklós Városi Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (XII. 15.)
önkormányzati rendelete**

**Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási
Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005. (VI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Törökszentmiklós Városi Önkormányzata 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály továbbá Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 23/2017. (X. 19.) önkormányzati rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Törökszentmiklós városban lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek, a törökszentmiklói ingatlanok tulajdonosai, a Törökszentmiklós városban működő gazdasági társaságok, érdekképviselői és civil szervezetek, egyesületek, egyházak és vallási közösségek, minden, településfejlesztési, településrendezési eljárással érintett építészeti, mérnöki szakmai érdekképviselői szervezet, egyesület, magán és jogi személyek, aki a városban székhellyel vagy irodával rendelkezik véleményének kikérésével a következőket rendeli el

1. §

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005.(VI.24.) önkormányzati rendelet 24.§ (1), bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(1) A településközpont vegyes terület – az építési övezeti előírások eltérő rendelkezésének

hiányában – lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál."

2. §

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005.(VI.24.) önkormányzati rendelet 24.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) A településközpont vegyes terület – az építési övezeti előírások eltérő rendelkezésének hiányában – több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra."

3. §

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005.(VI.24.) önkormányzati rendelet 24.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(3) A szabályozási tervben a következő településközpont vegyes területi övezetek kerültek kialakításra:

- a) **Vt-1** – szabadonálló, telekméret min. 500 m²,
- b) **Vt-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 360 m²,
- c) **Vt-3** – zárt sorú, telekméret min. 180 m²,
- d) **Vt-4** – kialakult beépítési mód, kialakult telekméret,
- e) **Vt-5** – zárt sorú, telekméret min. 350 m²,
- f) **Vt-6** – kialakult, telekméret min. 1000 m²,
- g) **Vt-7** -zárt sorú, telekméret min. 180 m²."

4. §

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005.(VI.24.) önkormányzati rendelet 24.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(4) A településközpont vegyes területen – az építési övezeti előírások eltérő rendelkezésének hiányában – elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház."

5. §

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005.(VI.24.) önkormányzati rendelet 24.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A településközpont vegyes területen – az építési övezeti előírások eltérő rendelkezésének hiányában – kivételesen sem helyezhető el:

- a) zavaró hatású, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény,
- c) üzemanyagöltő állomás.”

6. §

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005.(VI.24.) önkormányzati rendelet 24.§-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

"(11) A Vt-7 jelű építési övezetben

- „a) a b) pontban meghatározott kivételekkel az OTÉK¹ 16. és 32. §-ában meghatározott rendeltetésű létesítmények helyezhetők el, az OTÉK² 31. § és a hatályos jogszabályok idevágó előírásainak figyelembevételével;
- b) nem helyezhető el
 - ba) üzemanyagöltő állomás,
 - bb) termelő kertészeti építmény;
- c) terepszint alatti építmények az építési helyen belül helyezhetők el;
- d) a kialakítható telek legkisebb területe 180 m²;
- e) a beépítési mód: zárt sorú;
- f) a beépítettség megengedett legnagyobb aránya: 80 %;
- g) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,5 m;
- h) a zöldfelület előírt legkisebb aránya: 10 %.”

7. §

(1) A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt TRT_03/10 jelű tervlap helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt TRT_03/06 jelű tervlap helyébe a jelen rendelet 2. melléklete lép.

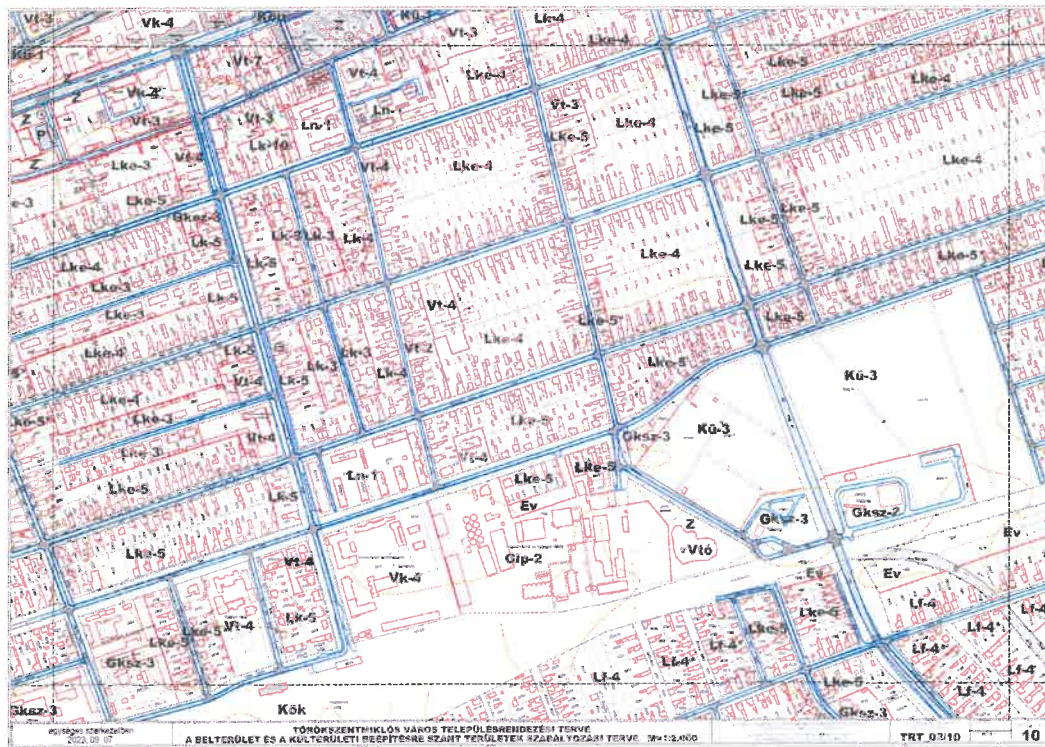
8. §

Ez a rendelet 2023. december 16-án lép hatályba, és 2023. december 17-én hatályát veszti.

1 E rendelkezés alkalmazása során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezetét, valamint 1. számú mellékletét kell figyelembe venni.

2 E rendelkezés alkalmazása során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezetét, valamint 1. számú mellékletét kell figyelembe venni.

TRT_03/10



TRT_03/06

