



VÁROSFÖLD KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

☒ 6033 Városföld, Fő u. 35. | 76/474-422, ☎ 76/474-415

✉ polgarmester@varosfold.t-online.hu

Krid: 646716931

Szám: *A/1636-1/2022.*

Ügyintéző: Rédeiné

Tárgy: Városföld község településrendezési terve
2022. évi részleges módosítás véleményezése a
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (2) szerinti
véleményezési szakasz, partnerségi egyeztetés

Partnerségi terv szerinti Partnerek Képviselőinek
Székhelyükön

Tisztelt Véleményező Partner!

Városföld Község Önkormányzata 26/3033.(VII.27.) Ökt. határozatával döntött a településrendezési terv részleges módosításáról a Bem utca 12-16. (hrs: 139/109-111) számú ingatlanok vonatkozásában. A módosítás tervezete elkészült. A módosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárással véleményeztetjük.

A R. 62.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján ezúton kérem, hogy az R. 68.§(2) a) szerinti szíveskedjen a tervmódosítást véleményezni e levél kézhezvételétől számított 10 napon belül.

Tájékoztatom, hogy a véleményezési dokumentáció Városföld község honlapján érhető el.

A terv ismertetése céljából az Önkormányzat lakossági fórumot szervez, melynek időpontja és helyszíne:

2022. október 25 (kedd) 10 óra
Polgármesteri Hivatal Tanácskozó terme
Városföld, Fő u. 35.

Aktív részvételére feltétlenül számítok.

Fenti időpontig, de legkésőbb a lakossági fórumon tehetnek írásban javaslatokat, észrevételeket.

A javaslatokat, észrevételeket a Polgármesteri Hivatal címére (6035 Városföld, Fő u. 35.) kérjük eljuttatni a vélemények feldolgozása érdekében.

Városföld, 2022. október 11.

Tisztelettel:



Veszélka Mihály
Veszélka Mihály
polgármester

Kapják:

A partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnerek

1. Kecskemét Megyei Jogú Város önkormányzata, Krid: 502070331
2. Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata Krid:756001337
3. Nyárlőrinc Község Önkormányzata, Krid: 445705720
4. Kunszállás Község Önkormányzata Krid: 444808979
5. Magyar Közút Nonprofit Zrt. BKM-i Igazgatósága 6000 Kecskemét, Bocskai u. 5.
6. BÁCSVÍZ ZRT. 6000 Kecskemét Izsáki út 13.
7. ÉGÁZ- DÉGÁZ ZRt. 6000.Kecskemét, Ipoly u. 5.
8. Hirdetményi úton a lakosság
9. Irattár

KIVONAT

Városföld Község Képviselő-testületének
2022. július 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

(kihagyva a kihagyandókat)

26/2022. (VII.27.) Ökt. határozat

Településrendezési terv módosítása

Városföld, Bem u. 12-14-16. számú ingatlanokat érintően

Határozat

A Képviselő-testület megtárgyalta a polgármester előterjesztését és a következő határozatot hozta:

1. **Városföld Község Önkormányzata Képviselő-testülete** kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a **Városföld Bem J. utca 12.-14.-16. számú, 139/109-139/110- 139/111 helyrajzi számú** ingatlanokat oldalhatáron álló lakóépülettel történő beépíthetőség céljából.
2. **A kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan az önkormányzat tárgyalásos eljárásrenddel lefolytatandó településrendezési tervmódosítást indít.**
3. **Felkéri a Polgármestert a - főépítész bevonásával - módosítás tervezetének elkészíttetésére és az eljárás lefolytatására.**

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Veszeka Mihály polgármester

K.m.f.

Veszeka Mihály sk.
polgármester

Szabóné Gyenes Zsuzsa sk.
jegyző

A kivonat hitelül: Városföld, 2022. augusztus 02.



VÁROSFÖLD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

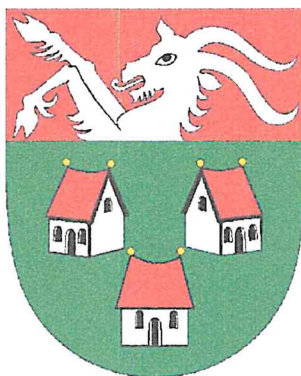
a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárás

68. §(2) SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Alátámasztó munkarész

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(xii.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint



Megbízó:

Városhely Község Önkormányzata
6033 Városhely, Fő u. 35.

Tervező:

Városhely Község Önkormányzata
Rédeiné Bondor Klára települési főépítész
6033 Városhely, Fő u. 35.

Tel.: +36 30 547 8194

Felelős tervező:

Rédeiné Bondor Klára

TT, É1 03-0093

Városhely, 2022. október hónap

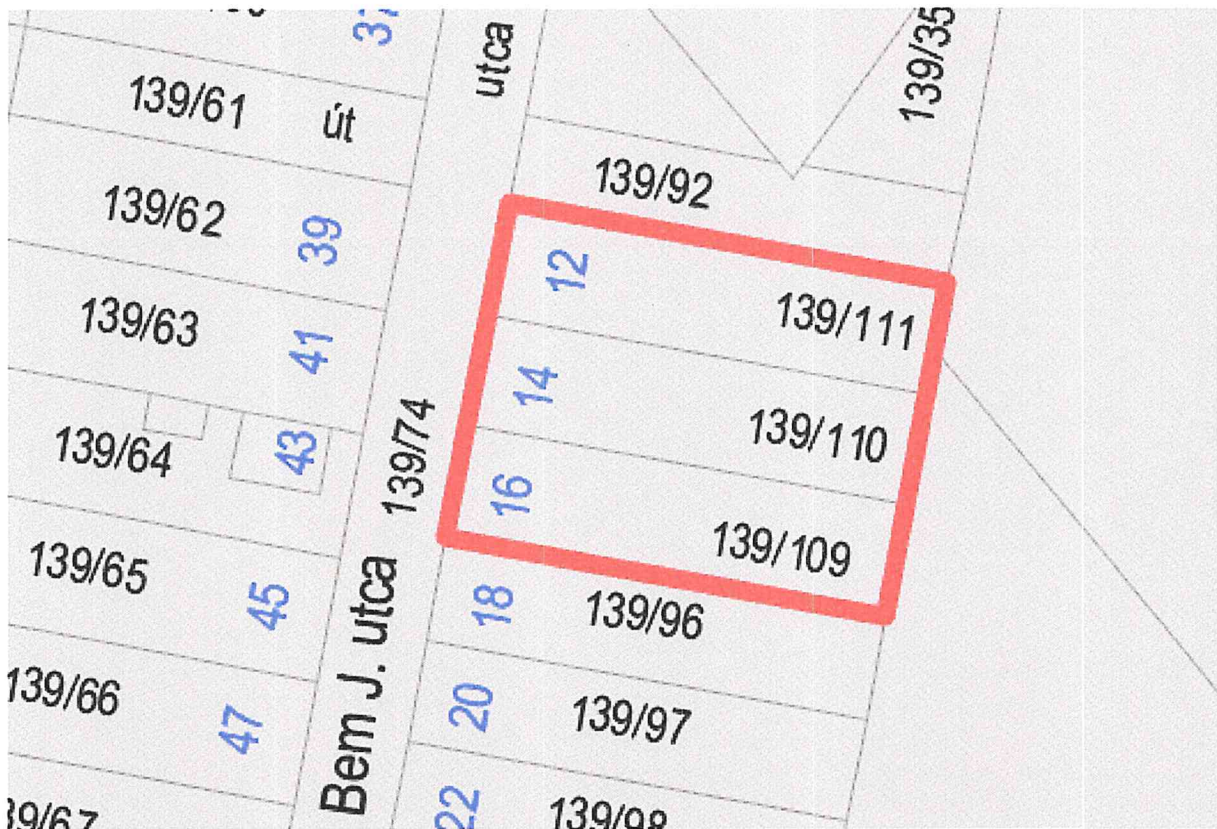
VÁROSFÖLD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz

Tárgy: Városhöld Bem József utca 12-16 (hrsz: 139/109, /110, /111) kiemelt fejlesztési területének TRT-módosítása

Helyszín: Városhöld, Bem József utca 12-16. Számú, 139/109, 139/110, 139/111 helyrajzi számú telkeket érintő terület, amely Városhöld Község Képviselő-testületének 26/2022 (VII.27.) Ökt. Határozatával kiemelt fejlesztési terület.

„Városhöld Község Önkormányzata Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Városhöld Bem J. utca 12.-14.-16. számú, 139/109-139/110- 139/111 helyrajzi számú ingatlanokat oldalhatáron álló lakóépülettel történő beépíthetőség céljából.”



Alaptérkép (pirossal körülhatárolva az érintett terület)



A terület fényképe (bal: 139/11, középső:139/110, jobb:139/109)



És műholdképen (forrás: Google Earth)

Érintett szelvény: B23

Előzmények, a módosítás tárgya, körülményei, szükségessége, eljárás típusának megválasztása:

A módosítással érintett 3 telek korábban, a TRT készítésekor egy telek volt (hrs: 139/95), a TRT idősek otthona céljára Vt településközpont vegyes területbe sorolta. Az idősek otthona érdekmúlás miatt nem épült meg, a vállalkozó a telket visszaadta az önkormányzatnak. Az önkormányzat a korábbi, még a TRT készítése előtti 3 telket visszaalakítva megosztotta az ingatlant és értékesítette. A TRT módosítása elmaradt. Vt övezetben lakóház önálló rendeltetési egységként is építhető, így a 3 telekből az egyik (139/111) beépült. 2 telek még üresen áll, amelyből az egyik tulajdonosa már nem az önkormányzattól vette meg a telket, hanem egy természetes személytől. Az eladó nem tájékoztatta a vevőt a telek beépítési lehetőségeiről, a vevő pedig, aki lakásépítési céllal vásárolta meg a telket, nem tájékozódott arról. Az épület tervezése szembesült azzal, hogy szabadon álló beépítési móddal a megálmodott épület nem fér el a telken. Az építető arra hivatkozva, hogy a környékbeli telkek oldalhatáron álló módon épültek be, a telek szélessége pedig csak 16 m, kérte az önkormányzatot, hogy oldalhatáron álló módon építhessen. Indokolásképpen előadta, hogy a telekre már építőanyagokat tárolt, közműbekötéseket végzett, így jelentős kára származna, ha nem építhetné fel a tervezett épületet. Mivel az önkormányzat a TRT-től eltérő építkezéshez nem járulhat hozzá, az építető kezdeményezte a rendezési terv módosítását, a szomszédos telkekkel azonos övezeti besorolást.

Kérelmére a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 3 Vt övezetbe sorolt ingatlant azért, hogy gyorsított eljárásrenddel történő módosítás esetén az építkezést mielőbb el lehessen kezdeni.

Fentieket összegezve a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, a 2 beépítetlen telek lakóterületi átsorolása indokolt, a már beépített harmadik telek esetében az átsorolás érdeksérelemmel nem jár.

A Képviselő-testület tárgyalásos eljárásrenddel kívánta volna lefolytatni a módosítási eljárást, de a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Eljr.) 32. §-a 2022. július 1-én hatályát veszítette, így már a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint kell lefolytatni a módosítási eljárást.

A R. 68.§-a értelmében

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

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

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.”

Fentiek alapján a módosítás egyszerűsített eljárásrenddel lefolytatható lenne még akkor is, ha a Képviselő-testület nem nyilvánította volna a területet kiemelt fejlesztési területté, mert

- A módosítás beépítésre szánt területen belüli terület rendeltetés megváltoztatására és az övezeti előírások megváltoztatására irányul,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,
- a kérelmezett módosítás a műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

Településrendezés:

A hatályos szabályozás szerint az érintett telkeken szabadon álló beépítési móddal 7,5 m építménymagasságú épület építhető, amely azt jelenti, hogy az oldalkertek szélessége 7,5/2, azaz 3,75 m. A 16 m szélességű telek így csak 16-7,5m, azaz 8,5 m szélességű épülettel építhető be. Tehát a probléma nem a szabadon álló beépítési módból, hanem a 7,5 m megengedett építménymagasságból fakad.

A korábbi, idősothton céljára kialakított telek felosztásával az idősothton megvalósítása egy-egy telken már nem reális, lényegében a sarki telek beépítésével ellehetetlenült. A jelenlegi tulajdonosok kizárólag lakás funkciót kívánnak a telkükre építeni, így a 7,5 m építménymagasság már nem igény, sőt az utcaképet a keskeny telkekre felépülő magasabb épülettömeg kifejezetten rontaná.

Fenti indokok alapján a 3 telek Lf falusias lakóterületbe átsorolása indokolt, a beépítési magasság és telekbeépítettség megengedett értékének csökkentése a szomszédos, azonos helyzetű ingatlanokkal azonos építési jogokat biztosít, érdeksérelemmel nem jár, az utcaképet kedvezően befolyásolja.

VÁROSFÖLD Belterület 139/109 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
---	--------------------------------

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1162	0.00	

VÁROSFÖLD Belterület 139/110 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
---	--------------------------------

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1161	0.00	

Ingatlan leíró adatai

2022.10.04

VÁROSFÖLD Belterület 139/111 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
---	--------------------------------

6033 VÁROSFÖLD Bem utca 12.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

. Kivett lakóház, udvar	0	1477	0.00	

A módosítással érintett terület nagysága: 3800 m2 (0,38 ha)

A kérelmezett településrendezési tervmódosítás javasolt.

Örökségvédelem:

A módosítással érintett területen régészeti lelőhely van, ezért az épület tervezését követően **az épület helyén régészeti feltárást kell végezni** a Kecskeméti Katona József Múzeum régészeinek bevonásával. (6000, Kecskemét, Bethlen krt. 1.) az esetleges leletmentés céljából.

Közlekedés:

A módosítással érintett terület szilárd burkolatú útról megközelíthető, a módosításnak a közlekedési hálózatra nincs hatása, **a közlekedési alátámasztó munkarészeket nem érinti.**

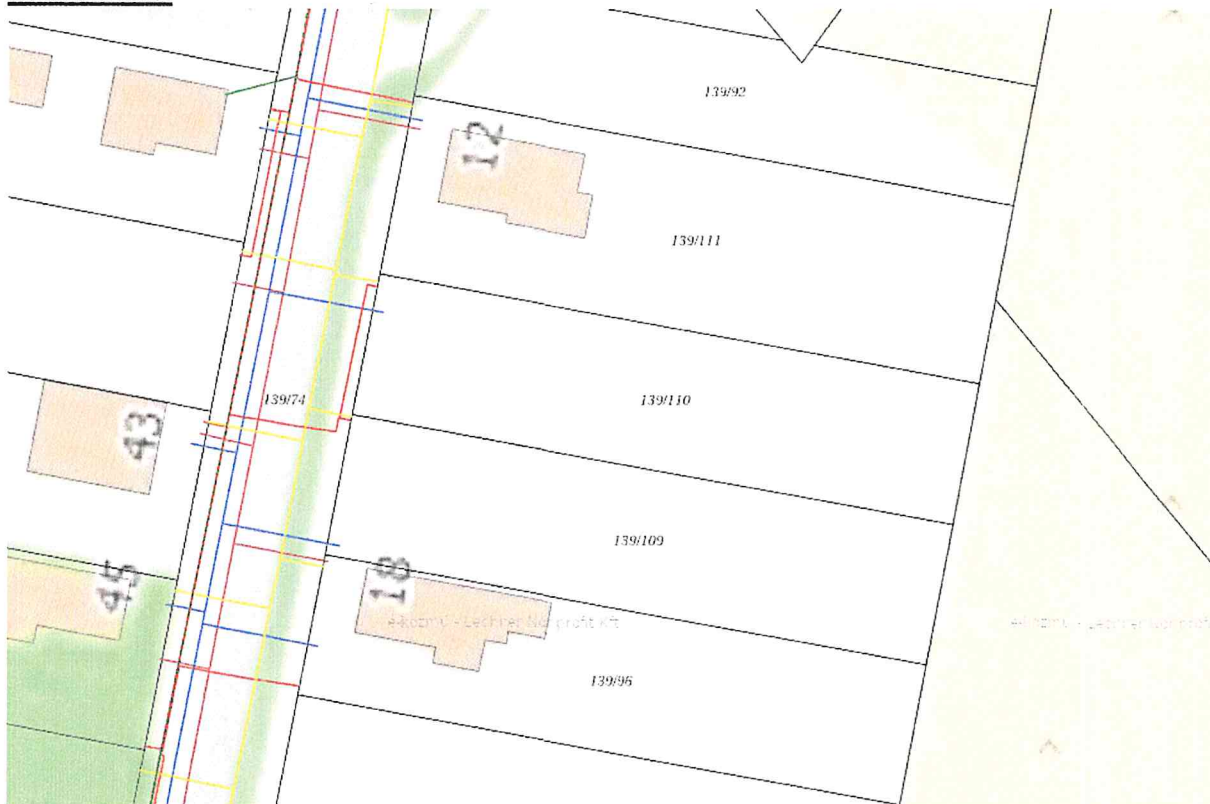
Környezetvédelem, közműellátás:

Környezetvédelem:

A módosítás környezetvédelmi szempontból kedvező, a falusias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírások (elsősorban zajvédelmi) szigorúbbak, mint a Vt településközpont vegyes területre vonatkozóak. Az általában egy (ritkán 2) rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek a környezetüket kevésbé terhelik, mint a több rendeltetési egységet magában foglaló vegyes rendeltetésű épületek.

A módosítás a környezetvédelmi alátámasztó munkarészeket nem érinti.

Közműellátás:



Az érintett ingatlanok víz, szennyvíz, gáz, villany és vezetékes telefon hálózattal ellátottak, a kérelmező már bekötésekkel is rendelkezik.

A módosítás a közmű alátámasztó munkarészeket nem érinti.

Elektronikus hírközlés:

Az érintett ingatlanok vezetékes telefon hálózattal ellátottak A település mobil telefonhálózat lefedettsége jó.

A módosítás a elektronikus hírközlési alátámasztó munkarészeket nem érinti.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A településszerkezeti terv változása:

Vt településközpont vegyes területből 0,38 ha átkerül Lf falusias lakóterületbe.

A szabályozási terv javasolt változása: A javasolt övezeti jel a jelenlegi Vt övezettel határos Lf-1 övezeti jele.

Biológiai aktivitásérték (BIA) változás:

Az Étv. 7.§(3) b) szerint

„b)²³ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

²³ A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017: LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.

Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, nem kell vizsgálni sem.

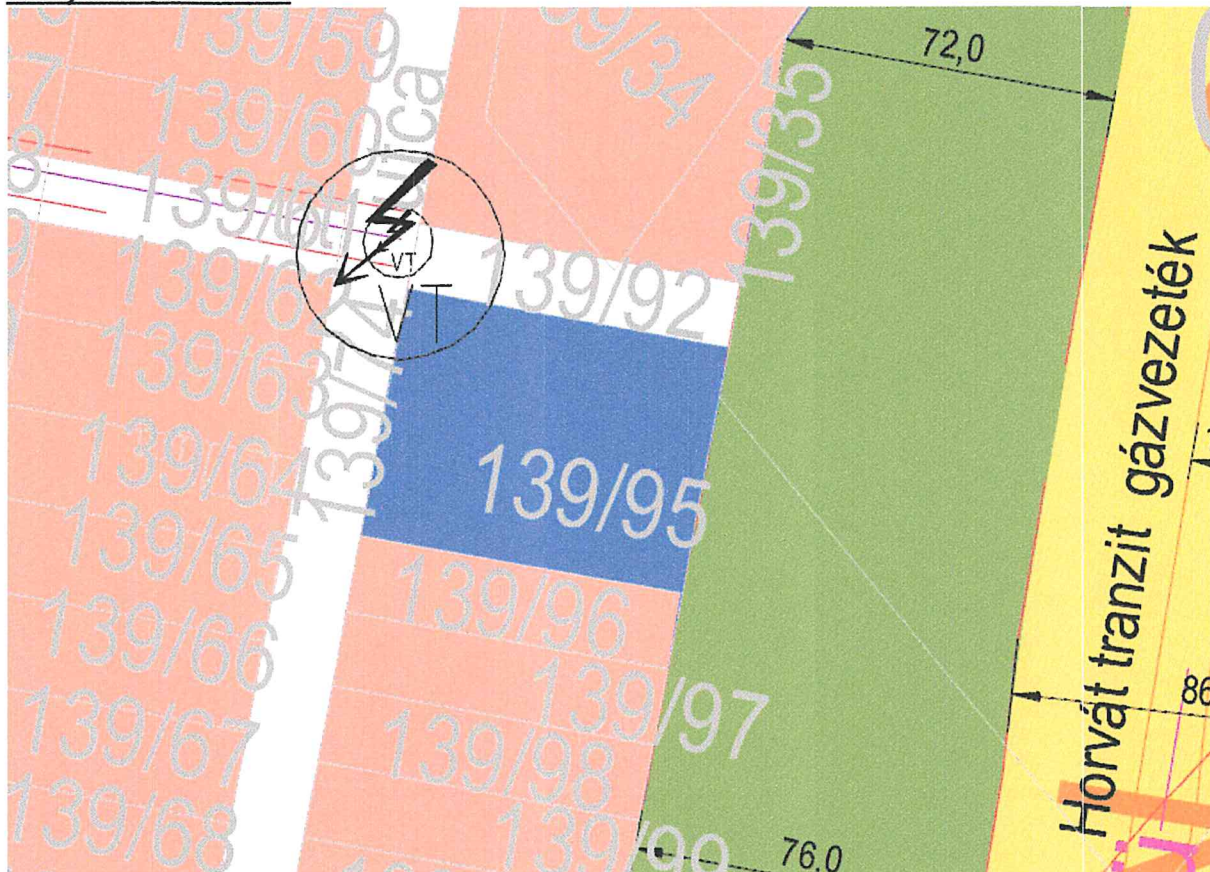
A szabályozási terv változása:

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. A javasolt övezeti jel a jelenlegi Vt övezettel határos Lf-1 övezeti jele. Az Lf-1 falusias lakóterületen a legalább 700 m²-es telken oldalhatáron álló módon legfeljebb a telek 30 %-ának beépítésével legfeljebb 5,5 m építménymagasságú lakóépület , továbbá az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 14.§.(2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

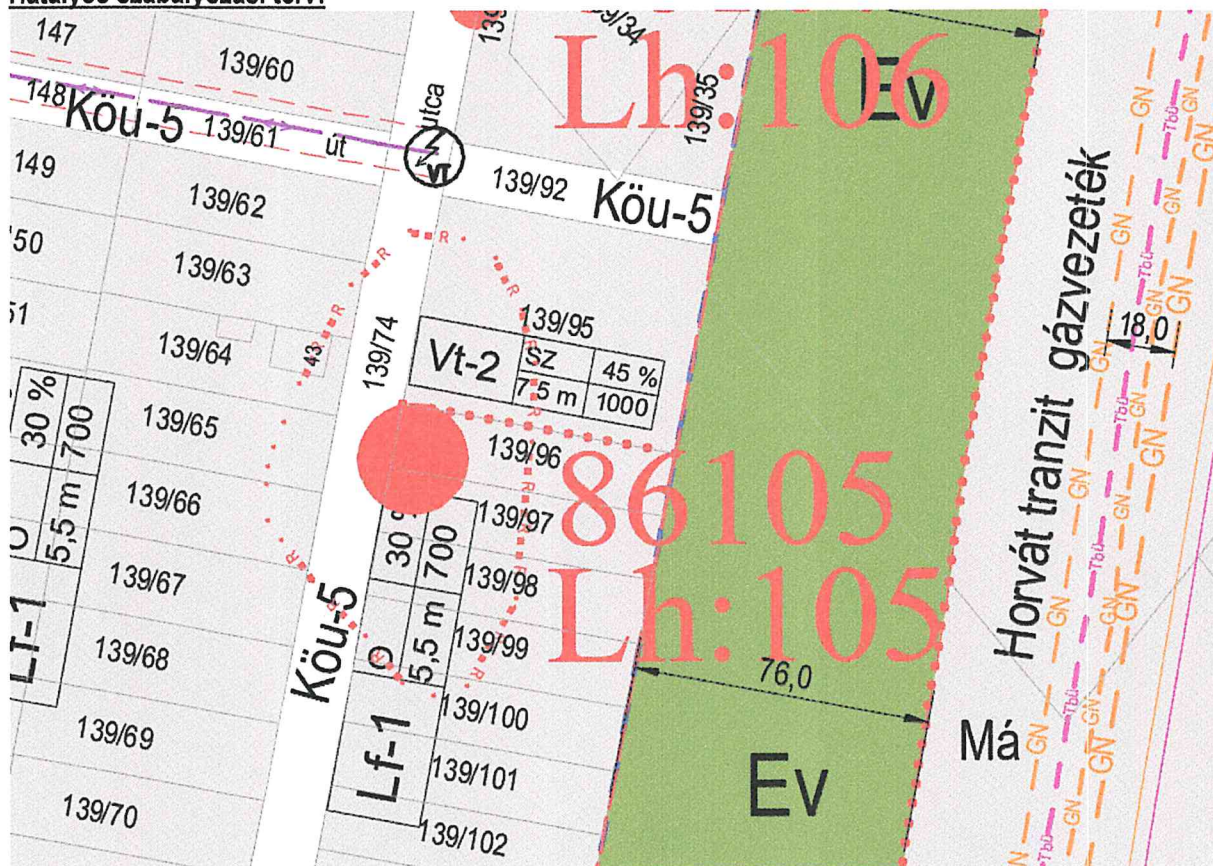
A helyi építési szabályzat változása:

A módosítás okán nem módosul, a HÉSZ 36. § előírásai alkalmazandók.

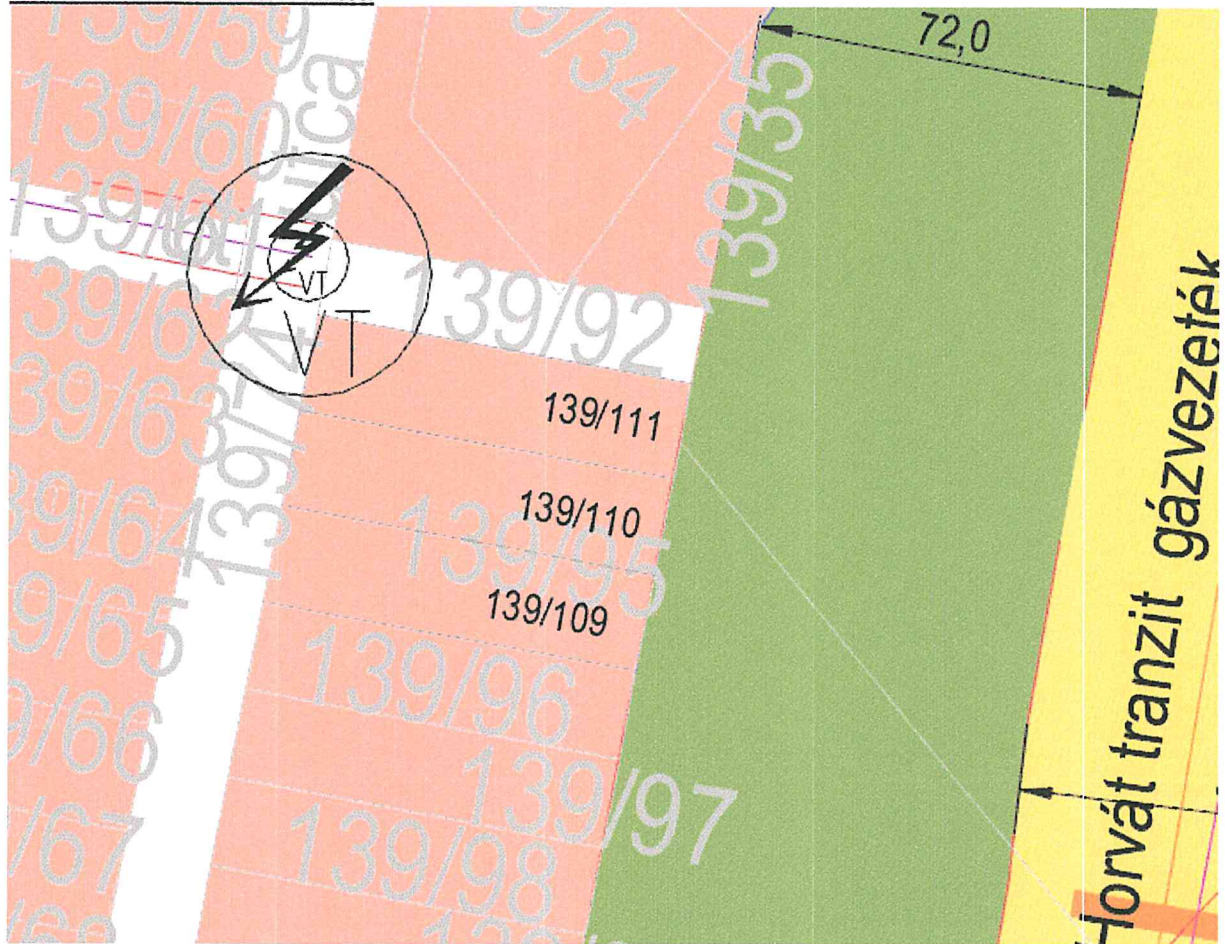
Hatályos szerkezeti terv:



Hatályos szabályozási terv:



Tervezett szerkezeti tervrészlet:



Tervezett szabályozási tervrészlet (módosul a B23 számú tervlap)

