

1. melléklet

Csörötnek Község Önkormányzata Képviselő-testülete²⁵/2025.(^{III.} 26.) önkormányzati határozatához

Készítette: Kuntner Ferenc települési főépítész

Címzett: Csörötnek Község Önkormányzata Képviselő-testülete

**Csörötnek településrendezési eszközeinek módosítása
Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó
FELJEGYZÉS**

Szakmai összefoglaló

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

**CSÖRÖTNEK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA KÉSZÍTÉSÉHEZ
SZÜKSÉGES MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

A módosítás összefoglalása:

A község önkormányzata módosítja a község településrendezési tervi eszközeit. A módosítás célja a helyi építési szabályzat

- 26.§ b) pontjából a 80%-nak a törlése, mivel a kertes mezőgazdasági besorolású ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerint rendelkeznek művelési ággal így ezen belül szükségtelen a nagyság szabályozása.
- 12.§ (2) bekezdéséből *A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75 %-át.* szövegrésznek a törlése mivel a 6.§ (3) b) pontja már rögzíti, hogy ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméreteket – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető, ezért ez kettős szabályozás. A település kialakult telekszerkezetének megtartását a 75%-os korlát akadályozza.

A módosítás egyszerűsített eljárással történhet a Korm. rendelet 68.§-a alapján.

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

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) 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

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

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.

A Korm. rendelet 8.§ (2)-(3) bekezdése szerint:

8. §

8. § (1) *Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása*

a) jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy

c) a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése érdekében történik.

(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,

b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,

c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és

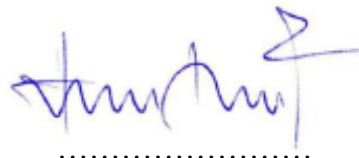
d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

Fentiek értelmében – mivel a hivatkozott 8.§ (2) bekezdésben foglalt feltételek együttesen fennállnak, a tervezett módosításhoz nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni.

A tervezőnek a helyi építési szabályzat módosítását szakmai összefoglalóban indokolni kell. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indoklását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

Csörötnek, 2025. március 19.



.....
Kuntner Ferenc
települési főépítész