



FÖLDES NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

✉ 4177 FÖLDES, Karácsony Sándor tér 5. ☎ (54) 531 – 000

Hivatal rövid neve: FOLDES, KRID: 609161798

E-mail: hivatal@foldes.hu

Iktatószám: F/ /2025.

10.

E L Ő T E R J E S Z T É S

– a Képviselő-testülethez –

Földes Nagyközség településrendezési eszközeinek 2025. évi I. sz.módosítására

Előterjesztő: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Készítette: Jambrik Imre megbízott főépítész

Ellenőrizte: Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella jegyző

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉS
FÖLDES, 2025.ÁPRILIS 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Földes Nagyközség településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) 2025 évi I. módosítása 1-4. tervezési területet érintően a következő:

1. sz. mód: 1817, 1952, 1954 és 1476 hrsz ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás, (ipari terület melletti út)



2. sz. Mód: 0317/1, 0319, 0322/19, 0313/6 és 0287/1 hrsz. ingatlanokat érintő külterületi tervezett mezőgazdasági útépités útépitési tervek szerinti szükséges építési területének szabályozási terve történő átvezetése, egyben a telekalakítási eljárás,



3. sz. mód: Haladás utca mentén elhelyezkedő 1203/13 – 1203/22 hrsz-ig terjedő Z-1 övezetbe sorolt terület kertvárosias lakóterületként történő építési használatának

településrendezési megalapozása érdekében, továbbá



4. sz. mód: A 3. pont szerinti módosítással összefüggésben - az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt, csereterületként - a Zrínyi u. mellett a 02/1 hrsz.-en kijelölt Lke-1 építési övezetbe sorolt területből a szükséges nagyságú terület mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 110/2006. (IX.19.) számú határozattal megállapított település-szerkezeti terv és a 13/2006.(IX.21.) ök. rendelettel történő HÉSZ jóváhagyásával került megállapításra a tárgyi módosítások szerinti területekre a jelenlegi településszerkezeti és övezeti szabályozás.

A módosítással útfelújítás megvalósulása szerinti csomópont és építési terület bővülés szabályozási tervbe történő utólagos átvezetése, mezőgazdasági útfelújítás útépítési terv szerinti területének kiszabályozása ill. tervezett közkert helyén kertvárosias lakóterület kijelölése, ezzel összefüggésben tervezett és eddig műszakilag igénybe nem vett kertvárosias lakóterület mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása történik.

A rendezési célok elérése a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

A település jelenleg hatályos, többször is módosított településrendezési eszközei az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült, mely állapot a módosítás szakmai tartalmának településrendezési követelményeit is meghatározza.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 78.§. (4) bekezdése szerint:

A Korm. rendelet 78.§. (4) bekezdése szerint:

*(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a **településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat** 2022. január 1-jétől történő módosítása során - figyelemmel az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra -, ha a VII-IX. Fejezet vagy más jogszabály*

a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.

a véleményezési eljárás típusa

A **módosítás eljárásrendjét** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

A **véleményezési eljárás típusa** Korm. rendelet szerinti az 1. és 2. jelű módosítás eseté **egyszerűsített egyeztetési eljárás**, figyelemmel arra, hogy a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában rögzített alábbi feltételek

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése együttesen teljesülnek.

A 3. módosítási pont a hozzá tartozó 4. pont szerinti visszasorolandó területtel teljes eljárás, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

Ezért a három módosítás egyidejű lefolytatása csak teljes eljárás keretében lehetséges.

Azonban lehetőség van a módosítások szétválasztására is. Az 1. és 2. jelű módosítás egybe kezelve önállóan is lefolytatható egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ezzel kapcsolatosan képviselő-testületi döntés nem szükséges.

A módosítás végrehajtásához **településtervező megbízása és megbízott főépítész közreműködése szükséges.**

A *Korm.rendelet* VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A *Korm. rendelet* 59.-60.§ tartalmazza az Általános követelményeket, ahol az 59. § (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához, a módosítás véleményezési eljárásainak megkezdéséhez a **képviselő-testületnek** mivel kapcsolatban **kell döntéseket hoznia.**

59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az 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* a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben arról rendelkezik, a 7.§. (7) pontjában, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát** (és ehhez a 7 éven belül készült korábbi ezen munkarészek felhasználhatóságát) **valamint településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze** vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője **határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.** Mivel a jelenleg érvényes településrendezési eszközökhöz a jóváhagyás idején -tehát 2006-ben, tehát mintegy 19 éve – készült vizsgálat és alátámasztó munkarész, így azok nem használhatók fel a módosítás során.

A Korm. rendelt 7.§. (8) bekezdésben rögzítésre került az is, hogy ezen **feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia**, és ez a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi (a feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető).

A Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében **telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához.**

A módosítások önkormányzati érdekből történnek az önkormányzat kezdeményezi, magasépítési beruházást nem alapoznak meg. A fejlesztő minden esetben az önkormányzat, a mezőgazdasági út felújítás fejlesztési pályázatát is az önkormányzat készítette elő, ezért a rendezés körülményeit ismeri, és ebből a szempontból sem szükséges telepítési tanulmányterv készítése. Az önkormányzat célmegvalósítóval nem szerződik - ezért telepítési tanulmányterv nem készül, így annak felhasználhatóságát nem kell meghatározni.

A módosítást **ezért nincs szükség településrendezési szerződésre.**

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt, ill. új beépítésre szánt terület esetén nem is lehetséges.

Röviden összefoglalva:

A Korm. rendelet VIII. fejezet 59. § (2) bekezdés szerintiek közül jelenleg elég két döntést hozni:

- **módosítás tényének** elhatározását,
- a Rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti – a vizsgálatokra és az alátámasztó munkarészek aktualizálásának szükségességére vonatkozó – **főépítész feljegyzést**

a képviselő - testületnek **önkormányzati döntéssel kell megalapoznia.**

Egyúttal javasolt még annak rögzítése is, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése történik, de az ezzel kapcsolatos - a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv szerinti - döntést a kijelölés minden feltételének településrendezési tisztázása után hozza meg.

A Korm.rendelet1. 59, § (2) a) pontnak való megfelelés- a módosítás tényének rögzítése:

A jelen módosítás szükségessége, célja: A módosítással útfelújítás megvalósulása szerinti csomópont és építési terület bővülés szabályozási tervbe történő utólagos átvezetése, mezőgazdasági útfelújítás útépitési terv szerinti területének kiszabályozása ill. tervezett közkert helyén kertvárosias lakóterület kijelölése, ezzel összefüggésben tervezett és eddig műszakilag igénybe nem vett kertvárosias lakóterület mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása történik.

Fenti célok eléréséhez szükséges a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv fejlesztési elképzeléseket figyelembe vevő módosítása.

A Korm.rendelet1. 59, § (2) d) pontnak való megfelelés – a főépítész feljegyzés jóváhagyása:

Földes Nagyközség képviselő-testületének címzett főépítész feljegyzést a határozati javaslat 1. melléklete tartalmazza, mely tartalma az alábbi:

„Az előzőek szerinti a hatályos településrendezési eszközök módosításához

1. mód: 1817, 1952, 1954 és 1476 hrsz ingatlanokat érintő, a telekalakítási eljárás,
2. mód: 0317/1, 0319, 0322/19, 0313/6 és 0287/1 hrsz. ingatlanokat érintő külterületi tervezett mezőgazdasági útépités útépitési tervek szerinti szükséges építési területének szabályozási terve történő átvezetése, egyben a telekalakítási eljárás,
3. mód: Haladás utca mentén elhelyezkedő 1203/13 – 1203/22 hrsz-ig terjedő Z-1 övezetbe sorolt terület kertvárosias lakóterületként történő építési használatának **településrendezési megalapozása érdekében, továbbá**
4. mód: A 3. pont szerinti módosítással összefüggésben - az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt, csereterületként - a Zrínyi u. mellett a 02/1 hrsz.-en kijelölt Lke-1 építési övezetbe sorolt területből a szükséges nagyságú terület mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása céljából

a megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

1. a módosítás előzményei, szükségessége,
2. a hatályos településfejlesztési döntések, államigazgatási egyeztetések bemutatása,
3. a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása,
4. a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata bemutatása – a rendezés alá vont terület szerinti területfelhasználás rendszere, építési övezetek, övezetek bemutatása.

az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

1. a módosítás várható környezeti hatásai,
2. az infrastruktúra hálózat értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával,

3. a szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására,
4. az településrendezés alapvető követelményeinek és az építészeti alapelveknek való megfelelés,
5. a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása.
6. a településkép alakításával, védelmével való összhang bemutatása.

A módosítások önkormányzati érdekből történnek, magasépítési beruházást nem alapoznak meg, -az önkormányzat célmegvalósítóval nem szerződik - ezért telepítési tanulmányterv nem készül, így annak felhasználhatóságát nem kell meghatározni. „

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozatot és annak mellékletét elfogadni szíveskedjen.

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Földes, 2025. április 16.

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester

Jambrik Imre
megbízott főépítész

FÖLDES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2025. (IV.24.) számú
HATÁROZAT-TERVEZETE

Földes Nagyközség településrendezési eszközeinek 2025. évi I. sz.módosítására

A képviselő-testület

a 2023. C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdése, valamint 59. § (2) bekezdése szerinti jogkörében

- 1.** Módosítani kívánja a 110/2006. (IX.19.) számú határozattal megállapított település-szerkezeti tervét és a 13/2006.(IX.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatát 1-4 sz. tervezési területet érintően:

1.sz. mód: 1817, 1952, 1954 és 1476 hrsz ingatlanokat érintő, a telekalakítási eljárás,

2. sz. mód: 0317/1, 0319, 0322/19, 0313/6 és 0287/1 hrsz. ingatlanokat érintő külterületi tervezett mezőgazdasági útépítés útépítési tervek szerinti szükséges építési területének szabályozási terve történő átvezetése, egyben a telekalakítási eljárás,

3. sz. mód: Haladás utca mentén elhelyezkedő 1203/13 – 1203/22 hrsz-ig terjedő Z-1 övezetbe sorolt terület kertvárosias lakóterületként történő építési használatának

településrendezési megalapozása érdekében, továbbá

4. sz. mód: A 3. pont szerinti módosítással összefüggésben - az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt, csereterületként - a Zrínyi u. mellett a 02/1 hrsz.-en kijelölt Lke-1 építési övezetbe sorolt területből a szükséges nagyságú terület mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása érdekében.

- 2.** Új beépítésre szánt terület kijelölése a 3. sz. módosítás során történik, ezzel kapcsolatos döntést a kijelölés minden feltételének településrendezési tisztázása után hozza meg.

- 3.** A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.

- 4.** Jóváhagyja a HÉSZ módosítására vonatkozó, a vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmát meghatározó és a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára irányuló főépítési feljegyzést az 1. melléklet szerint.

Felkéri a polgármestert a módosításhoz szükséges szerződések megkötésére, a HÉSZ módosítási eljárás főépítész közreműködésével történő lefolytatására, az ehhez szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Jeneiné Dr. Egri Izabella
polgármester

Földes Nagyközség képviselő-testületéhez címzett főépítési feljegyzés

javaslat a településrendezési eszközök 2025 évi I. módosításához készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalmának meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a 7.§. (7) pontjában a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat (és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben) arról rendelkezik, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

Az előzőek szerint a hatályos településrendezési eszközök alábbi módosításához

1. mód: 1817, 1952, 1954 és 1476 hrsz ingatlanokat érintő, a telekalakítási eljárás,
2. mód: 0317/1, 0319, 0322/19, 0313/6 és 0287/1 hrsz. ingatlanokat érintő külterületi tervezett mezőgazdasági útépítés útépítési tervek szerinti szükséges építési területének szabályozási terve történő átvezetése, egyben a telekalakítási eljárás,
3. mód: Haladás utca mentén elhelyezkedő 1203/13 – 1203/22 hrsz-ig terjedő Z-1 övezetbe sorolt terület kertvárosias lakóterületként történő építési használatának **településrendezési megalapozása érdekében, továbbá**
4. mód: A 3. pont szerinti módosítással összefüggésben - az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt, csereterületként - a Zrínyi u. mellett a 02/1 hrsz.-en kijelölt Lke-1 építési övezetbe sorolt területből a szükséges nagyságú terület mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása céljából

a megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

1. a módosítás előzményei, szükségessége,
2. a hatályos településfejlesztési döntések, államigazgatási egyeztetések bemutatása,
3. a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása,
4. a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata bemutatása – a rendezés alá vont terület szerinti területfelhasználás rendszere, építési övezetek, övezetek bemutatása.

az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

1. a módosítás várható környezeti hatásai,
2. az infrastruktúra hálózat értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával,
3. a szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására,
4. az településrendezés alapvető követelményeinek és az építészeti alapelveknek való megfelelés,
5. a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása.
6. a településkép alakításával, védelmével való összhang bemutatása.

A módosítások önkormányzati érdekből történnek, magasépítési beruházást nem alapoznak meg, - az önkormányzat célmegvalósítóval nem szerződik - ezért telepítési tanulmányterv nem készül, így annak felhasználhatóságát nem kell meghatározni.

Földes, 2025. április 16.


Jambrik Imre
főépítész