**2.**

**Új településterv készítésének indítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelenleg hatályos településrendezési eszközeink 2019-ben készültek és léptek hatályba. A terv az elmúlt évig stabilan, nagyobb változtatást nem igénylő módon használható volt, azonban a 2023-ban felmerült és ismertté vált fejlesztési és módosítási igények, a folyamatban vagy előkészületben lévő módosítások, de elsősorban a jogszabályi változások indokolják, hogy egy új terv készüljön.

**Jogszabályi háttér:**

A településtervezés metodikáját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet új alapokra helyezte, más tervi műfajokat és fogalmakat bevezetve. A hatálybalépése előtt készült tervek tartalmi előírásaira átmenetileg a korábbi jogszabály, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozik, míg a módosítás eljárási folyamatát már az újabb jogszabály szerint kell lefolytatni.

Csemő község településrendezési eszközeinek esetében a két jogszabályt vegyesen kell alkalmazni, attól függően, eljárási, alkalmazási, vagy tartalmi kérdésről van szó. Alkalmazási előírás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdése, ami szerint a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente az önkormányzat áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, vagy módosítja, vagy újat készít.

**Az új terv készítés szükségességének indoklása:**

A 2019-ben készült helyi építési szabályzat felülvizsgálata a jogszabályban meghatározott 4 év elteltével időszerűvé vált.

Az eddig ismert, a hatályos tervet módosító szándékok:

* A most jóváhagyott módosítás a Duna-Tisza közi homokhátság vízpótlására vonatkozó kormányprogram végrehajtásának lehetővé tételére. A településszerkezeti tervet is és a helyi építési szabályzatot is módosítani kellett. Ezt egységes szerkezetbe kell foglalni a hatályos tervvel, hogy ne különböző kivágatokat kelljen alkalmazni.
* A 0114/26 helyrajzi számú területre (lovastanya) vonatkozó módosítási szándékok, melyet a mai testületi döntésre behozott telepítési tanulmányterv ismertet. Pozitív döntés esetén a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat is módosul.
* Több vállalkozó is keres a belterülethez közeli, telephelynek alkalmas területet, ami jogos igény. A településszerkezeti terv módosítását igényli.
* A 045/4, 045/10 helyrajzi számú terület (pulykanevelő telep a Pesti út mentén) tulajdonosa bővíteni szeretné az beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területet. Településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítást igényel.
* A 0234/3 helyrajzi számú telekre (Fenyvesi iskola dűlő) – mely beépítésre szánt általános gazdasági terület besorolású – szeretne a tulajdonos nagyobb beépítési százalékot. Helyi építési szabályzat módosítást igényel.
* A 0234/9 helyrajzi számú telekre – mely beépítésre szánt általános gazdasági terület besorolású – szeretne a tulajdonos nagyobb beépítési százalékot. Helyi építési szabályzat módosítást igényel.

A módosítási igények befogadásáról a képviselő-testületi döntése lesz szükséges még az új terv készítése kezdetén, az ingatlantulajdonosok írásbeli kérelmére. Pozitív döntés esetén sem vállal és nem is vállalhat az önkormányzat kötelezettséget arra, hogy a kért módosítás megvalósul. Az függ a véleményezési eljárás eredményétől is, és attól is, hogy a jogszabályoknak és a település érdekének megfelelően megvalósítható-e.

Jogszabályi változások:

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet hatálybalépésével életbe lépett metodikai és fogalmi változások miatt érdemes már az új előírásoknak megfelelő tervet készíteni, mely hosszabb távon hatályban maradhat. A jelenlegi jogszabályi előírás [*az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (9)*] alapján 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni az új metodika szerint készült tervet, ami azt jelenti, hogy a tervezést legkésőbb 2025-ben mindenképpen el kell kezdeni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2023. március 30-tól hatályos 29. § (10)-(14) bekezdései a településszerkezeti tervek mezőgazdasági területfelhasználású területein új szabályozásokat vezettek be a tanyákra, melyek felülírják a helyi települési tervek előírásait. A jogalkotás megoldani szándékozta a települések által nem kezelt problémát. Csemőben viszont a jelenleg hatályos terveinken megvizsgáltuk a tanyás területeket, és az országos jogszabályokban nem szereplő, de azokkal nem ellentétes egyedi szabályozást vezettünk be annak érdekében, hogy a tanyatelkek ne lehetetlenüljenek el. Az új OTÉK szabályozás alkalmazása Csemő esetében – ahol megtörtént a tanyák szabályozása – a település számára kedvezőtlen eredménnyel járhatnak, azért is, mert nem csupán szórványtanyák jelennek meg a külterületen, hanem helyenként, elősorban Zöldhalomban, az OTÉK által nem kezelt településszerkezet jött létre, és azért is, mert a tanyákat kiemeltük a mezőgazdasági területfelhasználási kategóriákból, és megkapták azt a szabályozást, amit a tanyák számára szükségesnek ítéltünk. Az OTÉK ezeket a valóban tanyákat nem veszi figyelembe.

Ezért a tervünk szerinti különleges beépítésre nem szánt tanya és az OTÉK fogalma szerinti tanya területek felülvizsgálata és újraszabályozása szükséges, ami a település teljes közigazgatási területének újragondolását jelenti.

Mindezek együttesen egy új terv készítésének szükségességét indokolják.

A fentiek megtárgyalása után kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a lentebb írt határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat**

1. Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva úgy dönt, hogy megkezdi a hatályos jogszabályoknak megfelelő új településterv készítését. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a tervező kiválasztására kérjen három tervezési ajánlatot.
2. Csemő Község Önkormányzatának Képviselőtestülete jóváhagyja a főépítésznek az új tervhez készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését.

Felelős: Bögös István alpolgármester

Határidő: azonnal

Csemő, 2024. január 25.

Bögös István

alpolgármester

melléklet: Feljegyzés a készítendő új településterv megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának meghatározásáról