

1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. július 22. napján tartandó rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Nemesgulács településrendezési tervének módosítása (Nemesgulács ökológiai hálózat puffer területének módosítása _ Nemesgulács 1/3. helyrajzi számú ingatlan)

Előterjesztő: Tompos László polgármester

aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Szente Miklósné
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay- Szabó Anita
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Nemesgulács Község Önkormányzatát megkereste a DGA Kft. (telephely: 8284 Nemesgulács, József A. u. 80, Hrsz:1/3.), hogy a korábban a Képviselő-testületnek is bemutatott projekt beruházásuk engedélyezési eljárásának megindítása érdekében a településrendezési terv módosítását kezdeményezze.

Megkeresése az előterjesztés mellékletét képezi.

A beruházás tervegyeztetése során derült fény arra, hogy a tervezett csarnok építését az ingatlant érintő országos ökológiai hálózat puffer területének övezete nem engedi, mely övezeti lehatárolást Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) is rögzít.

Fentiek figyelembe vételével, valamint bízva abban, hogy a törvényi módosítás elégséges lesz az építési engedély kiadásához Nemesgulács Község Önkormányzatának megkeresésére és a DGA. Kft. kérése alapján a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságánál kezdeményeztük a Nemesgulács 1/3. helyrajzi számú ingatlant érintő ökológiai hálózat pufferterületének lehatárolásának módosítását. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, mint az ökológiai hálózat téradat gazdája felülvizsgálta az ökológiai hálózat övezetinek beosztását, valamint az Agrárminisztériummal leegyeztette a módosítások elfogadását, melyek a központi szerveren is átvezetésre kerültek, így az országos jogszabályban a Nemesgulács 1/3. helyrajzi számú ingatlant az ökológiai hálózat puffer területe nem érinti.

A DGA Kft. a módosítást követően további egyeztetéseket folytatott, mely alapján a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Természetvédelmi Osztályának osztályvezetője rögzítette, hogy a településrendezési terv módosítása szükséges az engedélyezési eljárás megindításához.

Indokában rögzítette:

„Tájékoztatom, hogy a csarnok építésének lehetőségét önmagában a téradatgazda hozzájárulása még nem teszi lehetővé, mivel Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 23. § (2) bekezdése a térségi övezetek pontosítását a településrendezési terv módosításához köti; azaz az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt mindenképpen szükséges az új lehatárolást átvezetni Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendeletén.”

A pontos jogszabályi idézet az MaTrT 23. § (2) bekezdése alapján:

„A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTvT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

Az esetleges módosítási eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) szerint kell lefolytatni.

A DGA Kft. a kérelmében rövid eljárás lefolytatását kérte, azonban a Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés a) pontja alapján:

„A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) * *magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;*”

Fentiek értelmében csak **egyszerűsített eljárásban folytatható le** a terv egyeztetése, amennyiben a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) alpontja értelmében a módosítást **a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** és a beruházás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

A Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése alapján „(1) a) *Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése 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.*”

A megalapozó vizsgálat tartalmát a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése az alábbiakban határozza meg: „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.**”

Födelmes Tamás települési főépítész elkészítette a feljegyzését, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A felmerülő költségek tisztázása érdekében önkormányzatunk megkereste Gergye Péter tervezőt is, aki a hatályos településrendezési tervünket is készítette, hogy adjon árajánlatot e beadott kérelem alapján a településrendezési terv módosítása vonatkozásban.

Az AKCIÓTERV Mérnök Iroda Kft. (9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) ajánlata alapján:

Ajánlata az előterjesztés mellékletét képezi.

A Korm.rendelet 59. § (2) bekezdése alapján:

„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 magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ -a értelmében: „92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településterv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatokat meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (VII. 22.) Kt. határozata

Nemesgulács településrendezési tervének módosításáról
(Nemesgulács ökológiai hálózat puffer területének módosítása)

- 1.) Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete a DGA Kft. (telephely: 8284 Nemesgulács, József A. u. 80, Hrsz:1/3.) Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló, kérelmét támogatja az alábbiak szerint, melynek költségét Nemesgulács Község Önkormányzata vállalja:
 - a. A módosítás célja Nemesgulács 1/3. helyrajzi számú ingatlant is érintő országos ökológiai hálózat puffer területének, a Balaton-felvidéki Nemzeti parkkal folytatott egyeztetés és a 2334-9/2025. ügyiratszámú levélben rögzített térinformatikai állomány szerinti övezeti lehatárolása.
 - b. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
- 2.) Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Nemesgulács 1/3 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbiak alapján:
 - a. a módosítás kizárólag a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik.
 - b. a módosítás szükségességét megkövetelő projekt hozzájárul a helyi gazdaság élénkítéséhez, új munkahelyek létrehozásához, valamint a település fejlődéséhez,
 - c. a fejlesztés során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
 - d. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
 - e. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
- 3.) Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete Födelmes Tamás települési főépítész megalapozó vizsgálat tartalmára készített feljegyzését elfogadja.
- 4.) Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Nemesgulács, 2025. július 18.

Tompos László
polgármester