

ELŐTERJESZTÉS

Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. július 10-i képviselő-testületi ülésére

Tárgy. Javaslat településrendezési illeszkedési követelmények megállapítására a 035/25, 083/2, 083/5 és 035/27 hrsz-ú külterületi ingatlanok vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület !

Jóna István Uraiújfalu, Rákóczi Ferenc u. 14. szám alatti lakos megbízásából és képviseletben Dr. Varga Kadosa ügyvéd a Vas Vármegyei Kormányhivatal főépítészének VA/ÁFI/490-02/2023. számú hiánypótlásra felívó végzésében foglaltak teljesítése érdekében kérelemmel fordult a képviselő-testület felé.

A végzés szerint a „*Dr. Varga Kadosa által képviselt Jóna István kérelmére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája eljárást folytat az Uraiújfalu 035/2 hrsz. alatti ingatlanon mezőgazdasági birtokközpont kialakítása tárgyában.*

A kérelem vizsgálata során megállapítást nyert, hogy Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2005.(XII.01.) önkormányzati rendelete alapján nem határozható meg egyértelműen, hogy a mezőgazdasági birtokközpontot képező 035/25 hrsz alatti, illetve a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek közül az Uraiújfalu 083/2, 083/5, 035/27 hrsz. alatti telkek mely építési övezetbe tartoznak, illetve hogy milyen településrendezési előírások vonatkoznak rájuk.”

A Helyi Építési Szabályzat elfogadásakor önkormányzatunk a település külterületére vonatkozóan szabályozási tervet anyagi lehetőségei hiányában nem készítettett. A külterületre vonatkozó szabályozás csak az M86-os gyorsforgalmi út építésével érintett külterületre készült, mivel ennek költségeit az M86-os beruházás keretében a kivitelező fizette.

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 18.§(2) bekezdése szerint ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljeskörűen –, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi és településképi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha az építési tevékenység során érvényesül a településrendezési illeszkedés követelménye.

A települési illeszkedés követelményének a fogalmát az Étv. 2.§ 28. pontja tartalmazza, az alábbiak szerint:

Településrendezési illeszkedés követelménye:

- helyi építési szabályzat hiányában alkalmazott, **a telek alakítására, a beépítés mértékére, magasságára, módjára, helyére, valamint a rendeltetési egységek számára és rendeltetés módjára vonatkozó,**
- az önkormányzat által egy adott területre (tehát nem egyedi telekre) meghatározott,
- az országos településrendezési és építési követelményekkel összhangban álló, vagy indokolt esetben annál megengedőbb településrendezési és építési követelmény,
- amely telekalakítás, új építmény építése, az építmény térfogatát megváltoztató építési tevékenység, épületben rendeltetési egység számának vagy a rendeltetés módjának változtatása esetén biztosítja a települési környezetbe való harmonikus beillesztést és az érintett telken a környezetével azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülését;
- ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemek közül egyeseket nem tartalmaz, az illeszkedés követelményét ezen hiányzó szabályozási elemekre kell alkalmazni.

A képviselő-testület normatív határozatában megfogalmazott előírások nem lehetnek ellentétesek a településszerkezeti tervben és a településképi rendeletben foglalt előírásokkal, illetve magasabb szintű jogszabályban foglaltakkal.

Előterjesztésünkhöz csatoltan megküldjük az egyedi megbízás alapján az Önkormányzatnál főépítési feladatokat ellátó Decoterv Kft. (Takács András okl. építőmérnök) 9700 Szombathely, Győzelem u. 1/f. által a települési illeszkedési követelmények megállapítására vonatkozó határozati javaslatot. A határozati javaslat egyeztetésre került kérelmező ügyféllel és a Vas Vármegyei Kormányhivatal Főépítési Irodájával is.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy az Étv. 18. § (4) bekezdése szerint a településrendezési illeszkedési követelmény meghatározásától számított harminc napon belül az új helyi építési szabályzat – vagy a szabályzatból hiányzó kötelező szabályozási elem – előkészítését meg kell kezdeni és azt egy éven belül el kell fogadni.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni, és egyetértésük esetén döntsenek a határozati javaslat elfogadásáról.

Uraiújfalu, 2023. július 5.

Tisztelettel:


Keszei Jancsó Marietta
polgármester


dr. Husz Norina
jegyző



Határozati javaslat:

**Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2023. (.....) határozata
az Uraiújfalu, 035/25; 035/27; 083/2; 083/5 hrsz. alatti külterületi ingatlanokra
(birtokközpont kialakítása a 035/25 hrsz. ingatlanon) vonatkozóan
az 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti településrendezési illeszkedés
követelményének megállapításáról**

1. Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete - mivel a Község külterületi részére hatályos helyi építési szabályzattal nem rendelkezik - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében, a 2. § 28. pontjában meghatározott tartalommal, a 18. § (1)-(4) bekezdései, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint az Uraiújfalu, 035/25; 035/27; 083/2; 083/5 hrsz. alatti külterületi ingatlanokra a településrendezési illeszkedés alábbi követelményeit jelen határozatában állapítja meg.

2. Az Uraiújfalu 035/25; 035/27; 083/2; 083/5 hrsz. alatti külterületi ingatlanokra vonatkozóan az alábbi településrendezési és építési követelmények kerülnek meghatározásra:

a) Területfelhasználás:

- általános mezőgazdasági terület (Má)

b) Telekalakítás szabályai:

- újonnan kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²

c) Beépítés szabályai:

- beépítés módja: szabadon álló
- megengedett legnagyobb beépíthetőség: 3%
- megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m (az üzemelés-technológia érdekében és toronyjellegű építményeknél – indokolt esetben – 7,5 m épületmagasság lehetséges)
- előkert: legalább 10 m

d) elhelyezhető rendeltetések és rendeltetési egységek száma:

- a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 29. § (1) bekezdésében meghatározott rendeltetések, valamint mezőgazdasággal összefüggő legfeljebb egy lakójellegű rendeltetés helyezhetők el

e) Egyéb előírások:

- az általános mezőgazdasági területeken (Má) birtokközpont kialakítható

3. A településrendezési illeszkedés követelményei Uraiújfalu község külterületi részére vonatkozó településtervének hatályba lépéséig érvényesek és alkalmazhatók.