

KALOCSA VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. december 5-i ülésére

Tárgy: Kalocsa város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos végső döntés elfogadása

Tisztelt Képviselő - testület !

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2020. szeptember 29-én 13/2020. (IX.29.) számú önkormányzati rendeletével döntött a Város Helyi Építési Szabályzatának megalkotásáról, valamint 101/2020. Kt. határozattal jóváhagyta a város Településszerkezeti Tervét.

Ezt követően a településrendezési eszközök tekintetében történt módosítás két alkalommal, először 2022.10.26-án a 161/2022. számú, majd 2023.12.14-én a 166/2023. számú határozattal, míg a helyi építési szabályzat vonatkozásában először 2022.10.27-én a 14/2022. számú, majd 2023. 12.15-én a 20/2023. számú rendelet került megalkotásra.

A településrendezési eszközök és helyi építési szabályzat utolsó módosításainak elindítását, majd lezárását követően érkeztek be megkeresések az önkormányzat felé a lakosságtól és vállalkozásoktól, továbbá az önkormányzat részéről is merültek fel olyan fejlesztési igények, amelyek a településrendezési eszközök módosítását teszik szükségessé.

Ezen kívül a rendelet és mellékleteinek napi szintű gyakorlati alkalmazása során is tapasztaltunk olyan szabályozásokat, előírásokat, amelyek apróbb korrekciót, vagy pontosítást igényeltek.

Ezek ismeretében a Képviselő – testület 2023. október 26-án kelt 137/2023. számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárások elindításáról.

A döntés értelemben a tervezési terület lehatárolása, valamint az abban ismertetésre kerülő módosítási igények jelen előterjesztés 1. sz. mellékletében kerülnek bemutatásra.

Ezt követően a partnerségi egyeztetési szakasz a vonatkozó ágazati jogszabályok szerint került lefolytatásra, majd a véleményezési szakasz lezárásával nyílt lehetőség az elkészült dokumentáció benyújtására az Állami főépítész részére.

Az Állami főépítész az eljárás és a közbeni egyeztetések lefolytatását követően záró szakmai véleményt adott ki részünkre, amely alapján a településrendezési eszközök módosítása a képviselő testület részéről jóváhagyható.

Az állami főépítész záró szakmai véleményének beérkezését követően az előterjesztés 1. sz. mellékletében szereplő M1. sorszámú módosítási igényt indítványozó kérelmező jelezte, hogy a továbbiakban nem kíván élni módosítási szándékával, ezért ezen módosítási igény mellőzésével készült és kerül a Képviselő – testület elé a végső elfogadási dokumentáció döntéshozatalra.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Kalocsa város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggő végső elfogadása tárgyában készült előterjesztés megvitatására, és a határozat tervezet, majd ezt követően a rendelet tervezet elfogadására.

Tekintettel az előterjesztés 1. számú mellékletének, valamint a határozati javaslat és rendelet tervezet mellékleteit képező tervanyagok nagy terjedelmére, jelen előterjesztéssel egyidejűleg nem kerülnek kiküldésre, de a dokumentumok elektronikusan megtekinthetők Kalocsa Város honlapján <https://www.kalocsa.hu/fejlesztési-rendezesi-tervek/kalocsa-varos-telepulesrendezesi-eszkozeinek-modositasa-hesz-modositasa-2024/> alatt. Külön kérésre az anyag elektronikus adathordozóra másolva is átadásra kerül a Városüzemeltetési és Fejlesztési Osztályon.

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján:

A jogszabály-tervezet hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:

A rendelet hatálya az önkormányzat közigazgatási teljes területére, a bel és külterületre egyaránt vonatkozik. A módosuló rendelet a jelenlegi Helyi építési szabályzat előírásaihoz hasonló, attól jelentősen nem tér el. A rendelet módosításával negatív értelemben vett társadalmi hatás nem várható.

A rendelet módosításának az önkormányzat költségvetésére közvetlen hatása nincs. A szükséges személyi feltételek rendelkezésre állnak.

Környezeti és egészségi hatás:

A rendelet módosítása során a település adottságai figyelembe lettek véve, a védendő értékek továbbra is védettséget kapnak illetve biztosítottak a környezetvédelmi elvárások.

Adminisztratív hatás:

A rendelet módosítása nem jelent további adminisztratív terhet az önkormányzatra.

A jogszabály megalkotásának szükségessége:

A módosítás elindítását az tette szükségessé, hogy a legutóbbi módosítások óta érkeztek be olyan lakossági és gazdasági szereplők által kezdeményezett kérések és javaslatok, fejlesztési igények, melyek a településrendezési eszközök módosítását tették szükségessé. Ezen kívül a rendelet és mellékleteinek napi szintű gyakorlati alkalmazása során is tapasztaltunk olyan szabályozásokat, előírásokat, amelyek apróbb korrekciót, vagy pontosítást igényeltek.

Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet megalkotása az önkormányzat részéről további személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel a korábbiakhoz képest.

rendelet tervezet:

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (XII. 6.) önkormányzati rendelete

Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2024. szeptember 30.-án hatályos 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 2024. szeptember 30.-án hatályos 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 66. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság; Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedésért felelős miniszter; Légiközlekedési hatóság; Katonai légügyi hatóság; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelemért felelős miniszter; Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala;

Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.; továbbá Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat; Bács-Kiskun Város Önkormányzata; Drágszél Község Önkormányzata; Foktő Község Önkormányzata; Homokmégy Község Önkormányzata; Miske Község Önkormányzata; Szakmár Község Önkormányzata; Uszód Község Önkormányzata, valamint Kalocsa Város – 419/2021. Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített – partnerei véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) E Rendelet mellékletei:

- a) 1.melléklet: Kalocsa Város Szabályozási Terve
 - aa) 1. Jelmagyarázat,
 - ab) 2. Szelvényháló,
 - ac) 3. Kalocsa Város Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000,
 - ad) 4. Kalocsa Város Külterületi Szabályozási Terve M=1:4000, M=1:2000,
- b) 2.melléklet: Kalocsa város övezeti paraméterei,
 - ba) 1. Építési övezeti kódok,
 - bb) 2. Övezetek paraméterei,
- c) 3.melléklet: Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok
 - ca) 1. Telekcsoporthoz tartozó ingatlanok,
 - cb) 2. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok,
 - cc) 3. Kisajátítással érintett ingatlanok,
 - cd) 4. Útépítési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlanok,
 - ce) 5. Beültetési kötelezettséggel – mint településrendezési kötelezéssel – érintett ingatlanok,
 - cf) 6. Településrendezési szerződés megkötésével érintett ingatlanok,
- d) 4. melléklet: Állattartó épületek/építmények telepítési távolsága”

2. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

E rendelet alkalmazásában:

- 1. **Főépület:** az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű épület.
- 2. **Igazodás elve:** A környező meglévő építmények paramétereit, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői metódus.
- 3. **Kialakult állapot:** Olyan A történelmi belváros építési övezeteire használt jelző, amelyek további beépítése során a meglévő karakterjegyek alapján az igazodás elve érvényesíthető.
- 4. **Köztárgy:** Közterületen lévő, közfunkciót ellátó tárgy, különösen utcabútor, szeméthyűjtő, telefonfülke, árusító automata, segélyhívó.

5. **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
6. **Mobil építmény:** Lakókocsi, lakóautó, utánfutó, valamint az épületként szolgáló egykor közlekedési célokra készült bármely jármű.
7. **Mobilház:** szerkezetkész a helyszínre szállított épület.
8. **Munkásszállás:** olyan szálláshely - ide nem értve a kereskedelmi szálláshelyeket - amely munkavégzéssel kapcsolatban a távollakó, másutt bejelentett lakással rendelkező dolgozók részére a céllal létesített, vagy átalakított, végleges, vagy ideiglenes rendeltetésű létesítményben átmeneti, vagy huzamos ideig szállás, valamint konyha-, illetve étkezőhasználati lehetőséget biztosít. Egy- és több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, aki nem rendelkezik lakás hasznélvezeti joggal, nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjoggal, hasznélvezeti joggal azon a településen, ahol a munkahelye van.”

3. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben szereplő hierarchia lebontott értelmezése a következő:

- a) A közigazgatási határ lehet belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
- b) A belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
- c) A szabályozási vonal mindig telekhatár.
- d) Az övezethatár mindig telekhatár.”

4. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 9. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A telkek járművel történő közterületi megközelítésére utcafronti telekhatáronként legfeljebb 2 db 3 méteres, vagy 1 db 6 méteres kapu alakítható ki. Több utcára néző telek esetében, utcánként további 3 méter”

5. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A hátsókert – a kertvárosias lakóterület 29 § (4) bekezdésben szereplő előírása kivételével –:

- a) 25 m telekmélységig, zárt sorú beépítés esetén 40 m telekmélységig 0 méternek,
- b) minden más esetben:
 - ba) a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értékének,
 - bb) vagy, ha a ba) alponban szereplő érték kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek kell tekinteni.”

6. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 11. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A történelmi belvárosi területen , amennyiben az építési telken kialakult állapot eltér, az építési övezetre meghatározott beépítési előírásoktól, a meglévő épület bővítése vagy átalakítása során a beépítési feltételeket az utcaképhez való illeszkedés és igazodás elve alapján egyedileg, települési tervtanács szakmai javaslata alapján kell meghatározni oly módon, hogy az kedvezőtlenebb övezeti adottságot ne eredményezzen a kialakult állapothoz képest.”

7. §

(1) A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Mobilház kizárólag közterületről nem látható módon, melléképületként létesíthető.”

(2) A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Melléképület kizárólag a főépület megépítését követően létesíthető.

(7) Munkásszállás kizárólag gazdasági terület építési övezetében helyezhető el.”

8. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Falusias lakóterület építési övezetei: Lf-1.26.45, Lf-3.34.35, **Lf-1.35.44**, melyek esetében a 2.1. mellékletben szereplő építési paraméterek az irányadóak.”

9. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Intézmény terület építési övezetei: Vi-1.00.00, Vi-1.26.60, Vi-1.44.06, Vi-1.44.67, Vi-1.44.77, Vi-1.53.78, Vi-8.00.70, Vi-8.45.44, **Vi-8.53.44**, Vi-8.53.67, Vi-8.53.79, Vi-8.63.30, Vi-8.63.70, Vi-8.63.77, **Vi-8.70.67**, Vi-8.82.07, Vi-8.82.75, Vi-8.82.78, melyek esetében a 2.1. mellékletben szereplő építési paraméterek az irányadóak.”

10. §

(1) A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Gazdasági terület építési övezetében – vízigényes tevékenység, vagy több mint 10 fő telephelyi foglalkoztatása kivételével – a közművesítettség mértéke a részleges közművesítés,

továbbá a szennyvízkezelés módja igazoltan zárt rendszerű szennyvíztározó, vagy biológiai kistisztómű.”

(2) A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Vízigényes tevékenység, valamint több mint 10 fő telephelyi foglalkoztatás esetén a közművesítettség mértéke a teljes közművesítés.

(1b) Vízigényes tevékenységnek jelen szakasz esetében a 4 lakás átlagos vízfelhasználását meghaladó mértékű vízigénybevétel minősül.”

11. §

A Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelete Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 54. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3)) Általános mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdésében, valamint 29. § (1) bekezdésében szereplő, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek a tanya beépíthetőségével összefüggő módosításáról szóló 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel megállapított OTÉK 29. § (10) és (13) bekezdésében a tanyán megengedett valamennyi rendeltetés elhelyezhető.”

12. §

(1) Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az az 4. melléklet lép.

13. §

Hatályát veszti a Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.29.) önkormányzati rendelet

- a) 10. § (2) bekezdés d) pontja,
- b) 18. § (7) bekezdése,
- c) 24. § (2) bekezdése,
- d) „Különleges beépítésre nem szánt fásított parkoló terület [Kb-Fp]” alcíme, és a 64.§-a.
- e) 1. függelék,
- f) 1. függelék 1.1. melléklet,
- g) 1. függelék 1.2. melléklet,
- h) 1. függelék 1.3. melléklet,
- i) 1. függelék 1.4. melléklet,
- j) 1. függelék 2. melléklete,
- k) 1. függelék 3. melléklete,


- l)* 1. függelék 4. melléklete,
- m)* 1. függelék 1. melléklete.

14. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, és a kihirdetését követő 31. napon hatályát veszti.

15. §

E Rendelet előírásait a hatálybalépése napján folyamatban lévő hatósági ügyekben is alkalmazni kell, amennyiben az az ügyfelet nem érinti hátrányosan.


.....
dr. Bagó Zoltán
polgármester

Az előterjesztést készítette: Boromisza Viktor - osztályvezető - (Városüzemeltetési és Fejlesztési Osztály)
Az előterjesztést ellenőrizte: Dr. Kiss Csaba – jegyző -