

***Polgármesteri Hivatal – Műszaki Osztály***  
***Szentes Város Főépítésze***

✉ 6600 Szentes, Kossuth tér 6.

☎ 63/510-300

**Ikt. sz.:** E-6455-2/2009.

**Ea.:** Juhász Márta főépítész, Czirok Jánosné

**Tárgy:** Szentes Város helyi építési Szabályzata és Szabályozási Terve

**Melléklet:** Állami főépítési vélemény (ikt.sz.: Sz03/32-1/2009.)

Rendelet-tervezet Szentes Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Rendelet tervezet egyes önkormányzati rendeletek hatályon kívül helyezéséről

***Szentes Város önkormányzata***  
***Képviselő-testülete***

**Szentes**

**Kossuth tér 6.**

Tisztelt Képviselő-testület!

**A Képviselő-testület utoljára 1998. júliusában alkotott szabályt Szentes város teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési előírásokról. Több éves munkafolyamat eredményeként kerülhet most ismét a Képviselő-testület elé megtárgyalásra a város teljes közigazgatási területére (kül- és belterületeire) készült szabályozás.**

A munka 2004-ben kezdődött, amikor 190/2004.(IX.10.) Kt. számú határozatával a Tisztelt Képviselő-testület döntött a két alapdokumentum, a településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti terv megalkotásáról.

Az önkormányzat megbízása alapján a CONTEX Mérnöki Iroda Kkt. elkészítette a város Településfejlesztési Koncepcióját, amelyet a Képviselő-testület 2005. évben elfogadott. Ebben felsorolásra kerültek a település fejlesztésének lehetőségei és korlátai (SWOT analízis). Ez lett az alapja a város településrendezési terveinek, amelyeket Szentes Város Önkormányzata megbízásából az EUROIL Ipari és Szolgáltató Kft. (Budapest, Bartók B. u. 79.) készített el.

Elsőként a város településszerkezeti terve készült el, amelynek célja, hogy legalább középtávon (10-15 év) határozza meg a város társadalmi és gazdasági jövőképeinek térbeli vetületét. A terv feladata, hogy széleskörű adatgyűjtésen alapuló helyzetértékelésre építve meghatározza a város jövőképét megvalósító átfogó fejlesztési célokat és a konkrét fejlesztési programok kidolgozásához szükséges prioritásokat, irányelveket. A településszerkezeti terv a készítésére vonatkozó ágazati előírások szerinti véleményeztetési eljárás lebonyolítása után, az állami főépítész javaslata alapján 266/2007. (XII. 14.) KT határozattal lett jóváhagyva.

A szerkezeti terv készítésének időszakában a Képviselő-testület 2/2007. (III. 01.) rendeletével rendelkezett a településrendezési feladatok megvalósulása érdekében történő változtatási tilalom elrendeléséről.

A rendeletalkotás célja az volt, hogy a rendezési terv készítésének időszakában ne készüljenek olyan beruházások, amelyek megghiúsítanák az egyes területekkel kapcsolatos területrendezési elképzeléseket. Így a rendelet 1.§-a kimondta, hogy mindazon ingatlanokra kiterjed a rendelet hatálya, amelyek esetében a kidolgozás alatt álló településszerkezeti terv a terület felhasználási módját a jelenlegitől, illetve a területre érvényben lévő rendezési tervi előírásoktól eltérően állapítja meg.

A településszerkezeti terv jóváhagyása után a tervezők azonnal hozzáláttak a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv kidolgozásához. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az a településrendezési eszköz, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg.

A helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban (HÉSZ) kell megállapítania, melynek tartalmaznia kell legalább:

- a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),
- b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,
- c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,
- d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá
- e) a helyi építészeti értékvédelemmel,
- f) a védett és a védő területekkel

érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

A szabályozási terv a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi.

A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:

- a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),
- b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek, övezetek) lehatárolását,
- c) az egyes területrészekben belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,
- d) a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),
- e) a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat,
- f) az egyes területrészekben belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,
- g) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit.

A tervkészítés során a terveket véleményezte a területi településrendezési tervtanács, majd mindazok az államigazgatási és egyéb szervezetek, szomszédos önkormányzatok, melyek már az eljárás előkészítő szakaszában is közreműködtek.

A tervezők a tervezői szerződésben foglaltaknak megfelelően a tervkészítés minden lényeges fázisában bemutatták a munkaanyagot a Városrendezési-, fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak, és a Képviselő-testületnek is. Lehetőségek szerint figyelembe vették a javaslatokat, észrevételeket. Bemutatták a terveket Szentes város lakossága előtt is lakossági fórumokon, valamint a jóváhagyás előtt álló terveket a hivatal honlapján is közzétették egy hónapra, hogy lehetősége legyen a lakosság minél szélesebb körének arra, hogy megismerjék a rendeletalkotás után kötelező érvénnyel alkalmazásra kerülő új szabályokat. Legvégül az állami főépítész részére küldtük meg a jóváhagyás előtti dokumentációt véleményezésre.

Az állami főépítész az előterjesztéshez mellékelte Sz03/32-1/2009. számú véleményében kisebb javításokkal, kiegészítésekkel jóváhagyásra javasolta a rendezési tervet. A tervezők a javításokat elvégezték, a tervdokumentáción átvezették egy kivétellel. A főépítész véleményében szerepel, hogy a „HÉSZ 24.§ Hétvégi házaspark területen gazdasági épület a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint nem helyezhető el.” Az OTÉK hétvégi házaspark terület szabályozásáról szóló jelenleg hatályos 23. § (3) bekezdése kimondja, hogy „a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben megengedhető általános vagy kivételes jelleggel olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják”. Ez alapján a tervező módosította a HÉSZ 24.§ (2) bekezdés szövegét, de nem törölte azt a tervezetből.

Tekintettel a helyi építési szabályzat mellékleteinek és függelékeinek terjedelmére, valamint a szabályozási tervlapok nagy számára (belterületi tervlap 124 lap, külterületi tervlap 97 lap) és méretére, azok megtekinthetők a Műszaki Osztályon, illetve a Szentes Város hivatalos honlapjának Az Ön hivatala / Műszaki osztály oldalán Szentes Város Építési Szabályzata címszó alatt.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület rendeletet alkot Szentes Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, abban az esetben a településrendezési feladatok megvalósulása érdekében történt változtatási tilalom elrendelése okafogyottá válik, az erről szóló rendelet hatályon kívül kell helyezni a törvényi előírás miatt érintett többi városrendezési tárgyú rendelettel együtt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és hozza meg döntését először a rendezési tervvel, majd a változtatási tilalomról szóló 2/2007. (III. 01.) rendelet, a Szentes Város Nagyhegy térségének Részletes Rendezési Tervéről szóló 26/1995. (IX. 15.) KT. sz. rendelet, a Szentes-Kertváros bővítés házhelyrendezési tervének szabályozásáról szóló 26/1997. (VI. 27.) KT. sz. rendelet, a Szentes városrendezési szabályzatáról szóló 14/1998. (VII. 03.) KT. sz. rendelet hatályon kívül helyezésével kapcsolatosan.

*Szentes, 2009. február 12.*

*Dr. Sztantics Csaba*  
jegyző megbízásából:

*Czirok Jánosné*  
osztályvezető

**Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
/2009. ( . ) rendelet-tervezete  
egyes önkormányzati rendeletek hatályon kívül helyezéséről**

Szentes Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében valamint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a következő rendeletet alkotja:

**1.§**

A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében történő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 2/2007. (III. 01.) rendelet 2009. március 15. napjával hatályon kívül helyezésre kerül.

**2.§**

A Szentes Város Nagyhegy térségének Részletes Rendezési Tervéről szóló 26/1995. (IX. 15.) KT. sz. rendelet 2009. március 15. napjával hatályon kívül helyezésre kerül.

**3. §**

Szentes-Kertváros bővítés házhelyrendezési tervének szabályozásáról szóló 26/1997. (VI. 27.) KT. sz. rendelet 2009. március 15. napjával hatályon kívül helyezésre kerül.

**4. §**

Szentes városrendezési szabályzatáról szóló 14/1998. (VII. 03.) KT. sz. rendelet 2009. március 15. napjával hatályon kívül helyezésre kerül.

**5. §**

Ez a rendelet 2009. március 15. napjával lép hatályba.

Dr. Sztantics Csaba sk.  
jegyző

Szirbik Imre sk.  
polgármester



DÉL-ALFÖLDI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTŐSZ

6741-Szeged, Rákóczi tér 1. 6701 Pf. 1096.

☎ 62/562-695

☎ 62/562-692

ifiszeged@darkh.hu

Ügyiratszám: Sz03/32-1/2009.

Tárgy: Szentes város településrendezési  
tervének módosítása.

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. szám: F-807-48/2008.

**Szirbik Imre polgármester**

Városi Önkormányzat

**SZENTES**

Kossuth tér 6.

6600

Tisztelt Polgármester Úr!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9. § (6) bekezdés szerinti, a jóváhagyást megelőző véleményezési felkérését megkaptam.

Megállapítom, hogy a rendezési terv államigazgatási egyeztetése, lakossági ismertetése a törvényi előírásoknak megfelelően megtörtént. A tervanyag a Dél-alföldi Területi Tervtanács előtt 2008. április 23-án megtárgyalásra került.

A rendezési tervvel kapcsolatos, az egyeztetések után is fennmaradó észrevételeimet az alábbiakban közlöm.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) 6. § (1) nem értelmezhető, zavaros. Továbbra is javaslom átfogalmazni.

A HÉSZ szövegzését úgy kell megfogalmazni, hogy a használóknak, alkalmazóknak megfelelő jogalapot biztosítson. A „kerülni kell” – HÉSZ 10. § (4); „esztétikai okból zavaró” – HÉSZ 15. § (4); 23.§ (3); fogalmak rendeletben nem értelmezhetők.

HÉSZ 24. § Hétvégiházaz üdülőterületen gazdasági épület a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint nem helyezhető el. A (2) bekezdés törlendő.

K-SI- Különleges terület – Tiszai szabad strand. A területet Vízgazdálkodási terület területfelhasználásba kell sorolni. A területre vonatkozó HÉSZ-ben foglalt előírások, paraméterek ennek megfelelnek.

HÉSZ 32. § (2) – a zöldfelületek legkisebb mértékébe a sírhelyek, sírkövek területét nem lehet beleszámolni. Javaslom a beépítési százalékot, a zöldfelület minimális arányát ennek megfelelően megállapítani.

HÉSZ 102. § (2) bekezdés jogszabály ellenes, a rendezési tervek módosításáról az Étv. rendelkezik, azt helyi építési rendelet nem írhatja felül. Kérem törölni. Az 1. sz. melléklet alapján a (3) bekezdés felsorolásában indokoltnak látszik Hékéd rendezési tervének szerepeltetése is.

A rendezési tervet a fenti kiegészítésekkel, javításokkal javaslom jóváhagyásra.

Véleményezésemet az Étv. 9. § (6) bekezdés b./ pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított Étv. 9. § (8) bekezdése értelmében az elfogadott településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot, ill. azoknak a véleményező szervezetek hatáskörét érintő kivonatát meg kell küldeni a véleményező résztvevőknek.

Az állami főépítész a rendezési tervek készítésében és jóváhagyási eljárásban az Étv. 9. § (2), (3), (6) és (9) bekezdésében foglaltak szerint rendelkezik hatáskörrel. Ebből következően a hivatkozott 9. § (8) bekezdésben foglalt kötelezettség értelmében kérem részemre megküldeni a jóváhagyott, záradékolt

- településrendezési tervet (rajzi és szöveges munkarész),
- szabályozási tervet, és
- helyi építési szabályzatot.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 181/1999. (XII. 13) Korm. rendelet 2. §-a értelmében megőrzésre az Országos Dokumentációs Központ (1016, Budapest, Gellérthegy u. 30-32.) rendelkezésére kell bocsátani.

Fentiek értelmében kérem polgármester úr szíves intézkedését.

Szeged, 2009. február 5.

Üdvözlettel:



Csohány Klára  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Dél-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal, Szeged
3. Wittek Krisztina okl. építészmérnök
4. Irattár.