

1/2. ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2026. február 11-ei ülésére

- Tárgy:** Egyes településrendezési eszközök módosításával összefüggő döntések meghozatala
- Előterjesztő:** Lőrincz György polgármester
- Megtárgyalta:** Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szőlőskert utca és a Kertalja utca folytatásában lévő 1668/14, 1668/15, 1704/4, 1705, 1706, 1707, 1710, 1711, 1715, 1723, 1726, 2409/3, 2409/4, 2409/5, 2409/6 hrsz-ú területek kertvárosias lakóterület besorolásúak Jánossomorja város helyi építési szabályzatában.

Javasolt a terület újragondolása a terület optimális kialakítása érdekében. A főépítési feljegyzés szerint javasol a terület cizellált felosztása, lehetőséget teremtve a családiházak és a társasházak beépítésre, azokat egymástól elválasztva külön tömbökben jelölve. A lehetséges kialakításra az önkormányzat telepítési vázlatterveket készített. A terület egy részén a szabályozott keretek között társasházak övezet kialakítása javasolt, ami a kertvárosias lakóterület övezet helyett kisvárosias lakóterület övezetbe javasolt áthelyezni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

- (2) 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 Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

- (7) 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.*

A képviselő-testületnek fentiek értelmében a rendezési tervi eszköz módosítása megalapozására határozatot kell hozni fenti tartalommal az eljárás indításához.

Előterjesztés melléklete: Jánossomorja településrendezési tervi eszközeinek módosításához a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló települési főépítési feljegyzés

Határozati javaslat:

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testületének .../2026. (II.11.) Kt. határozata

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása indításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rend.) 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. A város önkormányzata módosítja a város településrendezési eszközeit.
A módosítás célja: A Szőlőskert utca és a Kertalja utca folytatásában fekvő 1668/14, 1668/15, 1704/4, 1705, 1706, 1707, 1710, 1711, 1715, 1723, 1726, 2409/3, 2409/4, 2409/5, 2409/6 hrsz.-ú területek szabályozásának felülvizsgálata az optimális kialakítás érdekében. A módosítás célja továbbá a Pacsirta utca és a Kertalja utca közé területet feltáró út nyomvonalának felülvizsgálata. A terület felülvizsgálatával a cél lehetőséget teremteni a családházazás és a társasházazás beépítésre egyaránt, a különböző típusú beépítéseket egymástól elválasztva külön tömbökben szabályozva. A terület délnyugati részén társasházazás övezet kialakítása, amit a kertvárosias lakóterület építési övezet helyett kisvárosias lakóterület építési övezetbe javasolt áthelyezni.
2. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. A képviselőtestület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 1668/14, 1668/15, 1704/4, 1705, 1706, 1707, 1710, 1711, 1715, 1723, 1726, 2409/3, 2409/4, 2409/5, 2409/6 hrsz.-ú területeket.
4. A képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat mellékletét képező Jánossomorja város településrendezési eszközeinek módosításához készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítészeti feljegyzést. A módosítás általános eljárásban történő kezdeményezését a képviselő-testület támogatja.

Felelős: Lőrincz György polgármester

Határidő: azonnal

Kérem a T. Képviselő-testületet a döntés meghozatalára.

Jánossomorja, 2026. február 5.

Lőrincz György s.k.
polgármester