



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000 Kecskemét Wesselényi u. 1.

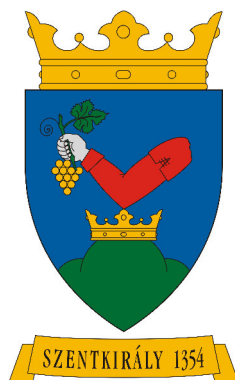
Telefon, fax: 76/ 482 916

Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486.

E-mail: epitmuh@t-online.hu

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1/É-03-0105

E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



SZENTKIRÁLY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
2018. január 24-i Képviselő-testületi ülésen jóváhagyott munkarészek és elfogadásuk
jegyzőkönyve

Az egyeztetés államigazgatási szervei és a Lechner Tudásközpont
314/2012.(XI.8. Korm. rendelet 43.§(2) bekezdés c) szerinti példánya

K i v o n a t

Szentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. január 24-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből.
(Kihagyva a kihagyandókat!)

2/2018. önk. hat.

településrendezési eszközök
módosításáról

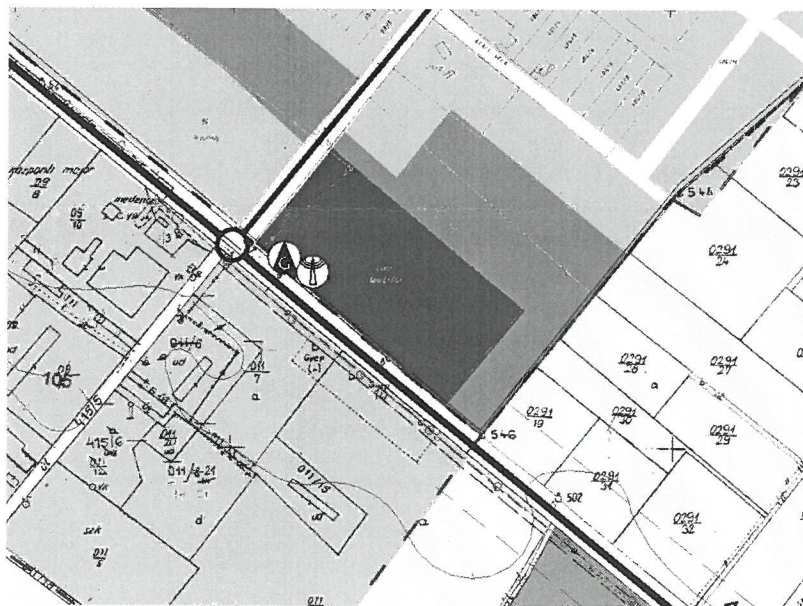
H a t á r o z a t

Szentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a kereskedelmi szolgáltató területet ipari területre módosítja a határozat 1. melléklete szerint.

Felelős: Szabó Gellért polgármester

Határidő: azonnal

2/2018.(I.24.) Képviselő-testületi határozat 1. melléklete



**Szentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2018.(I.24.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló
12/1999. (XII. 11.) ökt. rendelet módosításáról**

Szentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) 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 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban véleményezési jogkörrel rendelkező államigazgatási szervek és partnerek véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályokról szóló 12/1999. (XII.11.) ökt. rendelet (továbbiakban: R) 6.§ (1) bekezdés 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. Gazdasági terület:

- 3.1. kereskedelmi szolgáltató terület
- 3.2. ipari terület
- 3.3. egyéb ipari terület”

2.§

A R 13.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) a) A gazdasági terület kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület
- b) A kereskedelmi szolgáltató terület (KG-1) és (KG-2) jelű építési övezetekre tagolódik.
- c) Az ipari terület (Gip-1) jelű ipari és (Gip-2) jelű egyéb ipari építési övezetekre tagolódik.”

3.§

A R 14.§ a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) (Gip-2) jelű építési övezet előírásai

a) Elhelyezhetők:

- aa) gazdasági célú építmények,
- ab) kivételesen gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgálati lakás

b) Telek: min 1000 m²

c) Beépítés módja: szabadonálló, előkert: 5m

d) Beépítettség: max 50%

e) Építménymagasság: max 9m

f) Zöldfelület: min 25%

g) Az építési övezet része a (Gip-2*) jelű magánút alövezet, amelyben kizárólag az alábbiak helyezhetők el.:

- ga) közművek, hírközlési építmények
- gb) gyalogos, kerékpár-, és gépjárműút és azok csomópontjai és vízelvezető rendszere
- gc) fa-, és cserjesor

4.§

A R 22.§ (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) VZ jelű övezet a gazdasági és a lakóterület elválasztására szolgáló zöldterület övezete, amelyben új telek nem alakítható, erdősítendő vagy a VZ* kivételével kertműveléssel hasznosítható.”

5.§

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg:

- (1) A belterület SZ-1 jelű 1:2 000 méretarányú szabályozási terve e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

6.§

- (1) Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.
- (2) Ez a rendelet alkalmazandó a hatályba lépéskor jogerősen el nem bírált ügyekben is, ha az építési tevékenységet vagy a telekalakítást kérelmező számára kedvezőbb.


Szabó Gellért
polgármester




dr. Lajos Krisztina
jegyző

Kihirdetési záradék:

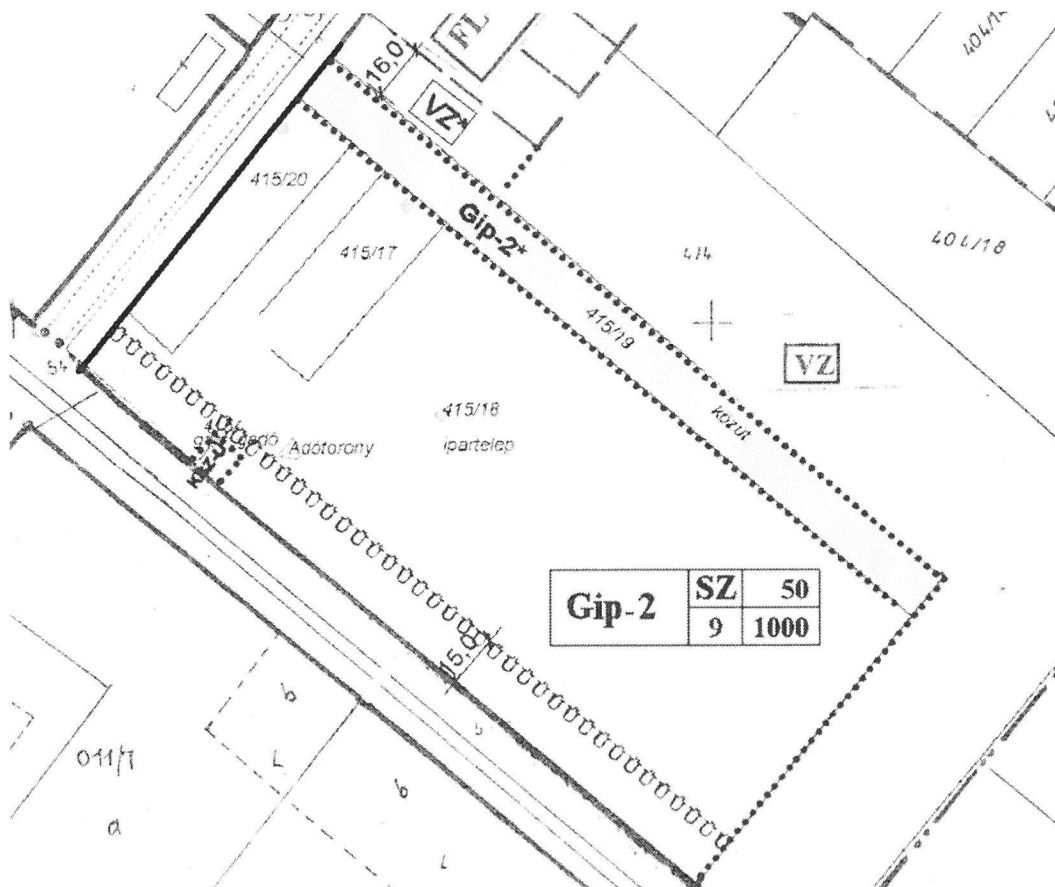
Ezen rendelet a mai napon kihirdetésre került: 2018. január 24.


dr. Lajos Krisztina
jegyző



1. melléklet a 2/2018.(I.24.) önkormányzati rendelethez

A belterület SZ-1 jelű 1:2 000 méretarányú szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



K i v o n a t

Szentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. január 24-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

2. napirendi pont:

Szabó Gellért: Sajnálatát fejezte ki a jelenlévő Bencsik Jenő, Kovács Ferenc és Tóth István községi lakos földtulajdonosoknak – akiknek mások mellett tájékoztató meghívót küldött – mivel abban az szerepel, hogy a most napirenden lévő HÉSZ módosítás csak az önkormányzat tulajdonát érinti. A Megyei Kormányhivatalból az állami főépítész záró szakvéleménye a meghívók kiküldése után érkezett meg, ebben pedig egy új övezeti besorolás a VZ* létrehozása szerepel. Ez az új övezet a Kovács Ferenc tulajdonában lévő 414 hrsz-ú ingatlanok a Kossuth Lajos utcára nyíló 16 méter széles eddigi VZ besorolású része, az FL1 övezetben lévő két telek kb. 20 méteres mélységéig. A korábban meglévő VZ övezettől ennek hasznosítása abban térne el, hogy ez a terület kertműveléssel nem, csak erdősítéssel hasznosítható a rendelettervezet szerint (felolvassa a tervezet szövegét).

Kitért arra is, hogy a tájékoztató meghívóban jelzett szándék továbbra is fennáll a képviselő-testület részéről, vagyis indokolt ennek a térségnek az átfogó, teljes övezeti felülvizsgálata, ám ezt csak ún. teljes eljárás keretében lehet végezni. Ehhez a levélben említett feltételek teljesülése szükséges, vagyis előbb el kell készülnie a települési arculati kézikönyvnek és a településképi helyi rendeletnek, illetve a tervhierarchia okán be kell várni, hogy befejeződjön a megyei, valamint az Országos Területrendezési Terv folyamatban lévő módosítása.

Elmondta, hogy a kormányhivatali tárgyaláson Szilberhorn Erzsébet tervezővel felvetették, hogy a VZ* területe kívül esik azon az egybefüggő területen, amelyre az önkormányzat kezdeményezése irányult, vagyis hogy a 415/17-19. hrsz-ú egykori sportpálya a mostani KG helyett Gip övezeti besorolást kapjon. Az állami főépítész hatáskörében eljáró ügyintéző azonban azzal indokolta álláspontjukat, hogy a szakvélemény kialakításakor az önkormányzati kérésnek azokat a lehetséges következményeit is vizsgálták, amik a létrejövő ipari övezettel határos térségekre hatnak, így nem lépték túl hatáskörüket.

Jelezte, hogy a főépítész záró szakmai véleménye nem határozat, vagy jogszabály, attól a képviselő-testület eltérhet. Az eltérést azonban kellő indoklással érdemes alátámasztani, ami később is védhetővé teszi a döntésünket – amint erre az írásos előterjesztésben is utal – hiszen a Kormányhivatal részéről törvényességi felügyeleti eljárás is indulhat.

Kovácsné Lázár Ilona: Felvetésére tovább pontosították a VZ* övezetre vonatkozó hasznosítási lehetőséget, valamint annak helyét Bimbó Ferenc képviselő az előterjesztésen lévő térképen meg is mutatta a jelenlévő ingatlantulajdonosoknak.

Kovács Ferenc: sérelmezte, hogy az ő földtulajdonát érintő egykori VZ övezeti besorolás előtt annak idején vele senki nem egyeztetett, és a VZ* övezet mostani létrehozásával ismét kár éri, hiszen azt csak erdővel lehet majd beültetni. Megjegyezte, hogy a leendő iparterületre vezető út közepébe esik egy 20 kV-os villanyoszlop, így valószínűleg azt is át kell helyezni – lehetőleg ne az ő földjére.

Kutasi Ferenc: alpolgármester elmondta, hogy a kiviteli tervek még ezután készülnek, de a 415/19-es hrsz-on belül az út olyan nyomvonalon épül majd, amin kívül esik az oszlop. Jelezte azt is, hogy a 414-es hrsz-ú VZ terület és az iparterület határán kerítés lesz, aminek az iparterület felőli oldalán élő sövényt, tujasort tervezünk.

Kovács Ferenc: Megkérdezte, lehet-e úgy értelmezni a főépítész véleményét, hogy egy 16 méteres erdősávval megoldható az iparterülettől a lakóövezet védelme? Hiszen az önkormányzati iparterület kialakításából eredő következményeket, vagyis a feleségével közös földjük eredeti szándékaiktól eltérő hasznosításából eredő kárt nekik kell elszenvedniük, amit a legkisebbre szeretnének csökkenteni. Ha kerítés húzódik a földjük határán, ez maga is korlátozza a művelést.

Kovácsné Lázár Ilona: Kérdésére, miszerint meghatározott-e jogszabályban a VZ szélessége Szabó Gellért úgy válaszolt, hogy ez szabályként nincs rögzítve. Felolvasta az előterjesztés azon

részét, ami a főépítési véleményről való eltérésről szól. Külön kiemelte a 16 méteres erdősávval kapcsolatban, hogy nem lehet megjósolni az állami főépítész véleményét arra az esetre, ha a VZ övezet jelenleg meglévő igen széles sávját egy módosítási kezdeményezésben 16 méteres erdősávval akarnánk kiváltani.

Kutasi Ferenc: Kérdésére Kovács Ferenc arról tájékoztatót, hogy most van folyamatban a 414-es terület megosztása, ami egyelőre az FL1-es övezetbe tartozó két Kossuth utcai telek térképi kialakítását jelenti. Olyan elképzelés is felmerült, hogy a földjüknek az iparterület Lakitelek felé eső oldalával határos sávját lehetne iparterületként hasznosítani.

Tóth István: Megjegyezte, hogy indokolatlannak tartja az egykori Sportpálya iparterületté minősítését, hiszen az a fiatalok testedzését jól szolgálta. A mostani hasznosítása csak kárt okoz, hiszen patkányok fészkelő helye lett.

Egyébként is méltatlannak tartja, hogy az ipari tevékenységet folytató vállalkozók számára a VZ övezeti földtulajdonosok biztosítsák a védőövezetet.

Kovács Ferenc: Megérti, hogy az önkormányzat a tárgyi iparterület kijelölésével lehetőséget akar biztosítani vállalkozók letelepedéséhez, de a szomszédos földtulajdonosok érdekeit is szem előtt kellett volna tartani. Ő és a felesége a gyermekeik hasznára vásárolták meg még régen ezt az ingatlant, amelynek terveik szerinti hasznosulását az önkormányzat az iparterület létesítésével megghiúsított. Miért nekik kell biztosítaniuk a zöldövezetet, hogy létrejöjjön az önkormányzati iparterület? Ha tudta a testület, hogy iparterületet akar létrehozni, miért nem tett lépéseket azért, hogy megszerezze hozzá a védőövezetet is?

Kutasi Ferenc: Szerint az érdeksérelem Kovács Ferenc esetében valóban fennáll, mivel a már meglévő földterületükkel határos egykori sportpálya övezeti besorolása egy későbbi önkormányzati döntés következtében megváltozott. Ugyanez a Kossuth utca másik oldalán viszont nem áll meg, mivel ez az iparterület nagyon régen, még a Tsz idejében létesült.

Szabó Gellért: Egyértelművé tette, hogy a földtulajdonosok sérelmének kezelése a mostani eljárásban nem lehetséges. A képviselő-testület előtt lévő rendelet-tervezet VZ* övezetre vonatkozó kifogásolt szabályozása tekintetében van lehetőség eltérni akár annak törlésével is, ám ehhez a testületi tagok, és/vagy a jelen lévő földtulajdonosok által adott olyan megalapozott indokolás szükséges, ami védhető az állami főépítész előtt is.

Bencsik Jenő: Azt javasolta, hogy a nagyobb területű VZ övezetre vonatkozóan kellene olyan szabályokat hozni, ami megengedné a lakóövezettel harmonizáló gazdasági épületek létesítését ezen a területen.

Szabó Gellért: Bízik benne, hogy a térségre vonatkozó korábban már említett teljes felülvizsgálat során találnak a földtulajdonosok számára is elfogadható megoldást.

Kutasi Ferenc: Vetette fel, hogy a 414-es hrsz-ú ingatlan folyamatban lévő megosztása még kiegészülhetne a lakiteleki útra nyíló terület rész leválasztásával, lehetővé téve ennek későbbi ipari hasznosítását.

Béni Sándor: Azt állapította meg, hogy a sportpálya ipari-kereskedelmi célú hasznosításának eldöntésekor kellett volna az érintett magánszemélyekkel való egyeztetéssel, nagyobb körültekintéssel eljárni, és az út eltolásával biztosítani a védő övezetet az iparterületen belül.

Szabó Gellért: A jelenlegi VZ övezet átsorolásával ezen a területen lakásépítés esetleges engedélyezésére vonatkozó felvetésre reagálva elmondta, hogy amint ez megtörténne, az önkormányzat azonnal konfliktusba kerülne az ott lakókkal, akik a zajvédelem, és más lakhatási feltételek biztosításának követelésével fordulnának a hivatalhoz. Ezt pedig senki nem akarhatja. Ismét idézte a főépítési záró véleményben az eltéréssel kapcsolatos kitétel.

Bencsik Jenő: Kijelentette, hogy ők nem lakóépületeket akarnak építeni a mostani VZ övezetű ingatlanokon, hanem olyan építményeket, amiket a vállalkozási tevékenységük megkíván, de harmonizál a lakóövezettel.

Szabó Gellért: Kérte a képviselő-társakat további kérdések megfogalmazására.

Bimbó Ferenc: Az iparterület közművesítésére elnyert pályázatban az érintett területet lehetséges csökkenteni például az út eltolásával és az iparterületen belül védőövezet biztosításával?

Szabó Gellért: Válaszában elmondta, hogy a pályázatban helyrajzi számokat kellett megadni, azok teljes területükkel képezik a fejlesztés színterét.

Kovács Ferenc megjegyezte, hogy meglátása szerint tulajdonképpen marad minden a régiben.

Szabó Gellért ezt kiigazítva megerősítette, hogy a VZ* övezet mégis változás az eddigiekhez képest, hiszen a jövőben az a sáv csak erdősítéssel hasznosítható.

Kovács Ferenc: annak a reményének adott hangot, hogy a VZ* övezet nem lesz még szélesebb, és legalább a mostani két porta megmarad.

Takácsné Kis Márta: Kérte annak pontosítását, hogy mely területrész a lakóépülettel beépíthető.

Miután ez megtörtént, a polgármester felhívására pedig sem a testület tagjai, sem a meghívottak közül indoklással alátámasztott módosító javaslat nem érkezett, szavazásra bocsátotta előbb a határozat-tervezetet, amiről az alábbi egyhangú szavazattal hozott döntést a testület:

2/2018. önk. hat.

településrendezési eszközök
módosításáról

H a t á r o z a t

Szentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a kereskedelmi szolgáltató területet ipari területre módosítja a határozat 1. melléklete szerint.

Felelős: Szabó Gellért polgármester

Határidő: azonnal

2/2018.(I.24.) Képviselő-testületi határozat 1. melléklete



A képviselő-testület 7 szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül jóváhagyta a helyi építési szabályokról szóló rendelet módosítását a tervezet szerint, és az alábbi rendeletet alkotta:

2/2018.(I.24.) önkormányzati rendelet

A helyi építési szabályokról szóló 12/1999.
(XII.11.) ökt. rendelet módosításáról.

Szentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) 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 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban 7 egyhangú szavazattal és 0 tartózkodással megalkotta

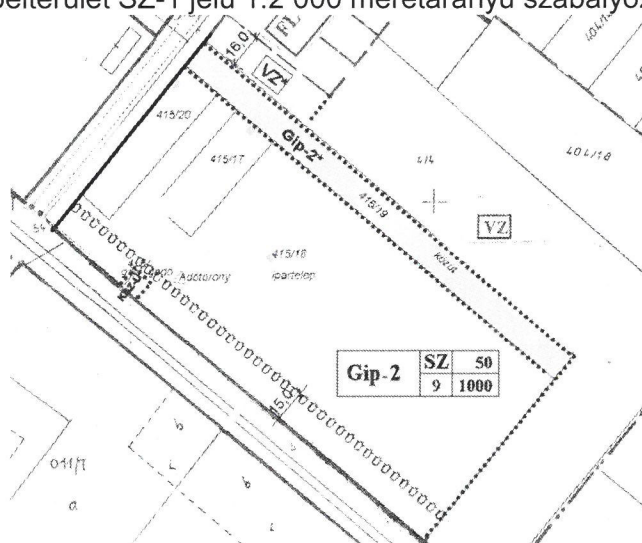
r e n d e l e t é t

Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Ez a rendelet alkalmazandó a hatályba lépéskor jogerősen el nem bírált ügyekben is, ha az építési tevékenységet vagy a telekalakítást kérelmező számára kedvezőbb.

1. melléklet a 2/2018.(I.24.) önkormányzati rendelethez

A belterület SZ-1 jelű 1:2 000 méretarányú szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



Kmf.

Szabó Gellért sk.
polgármester

dr. Lajos Krisztina sk.
jegyző

A kivonat hiteles:



Szentkirály, 2018. február 2.