

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Feketeerdő Község Önkormányzatának hivatali helyiségében 2024. november 5-én 18:00 órai kezdettel megtartott nyílt testületi ülésen.

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív alapján. *(Jelenléti ív a jegyzőkönyv 1. melléklete.)*

Mogyorósi Krisztián polgármester köszöntöm a megjelenteket. Megállapítom, hogy a képviselő-testület határozatképes, az ülésen 3 képviselő és a polgármester megjelent. köszöntöm M. Fábián Edit főépítész asszonyt. A jegyzőkönyv hitelesítésére Czér Krisztina és Pausits Szilárd képviselőket kérem fel. Javaslom a napirendet elfogadni a meghívó szerint. Kérem szavazzunk. *(A meghívó a jegyzőkönyv 2. melléklete.)*

A Feketeerdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **5 igen szavazattal egyhangúlag** meghozta az alábbi határozatot:

Feketeerdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
93/2024. (IX.5.) önkormányzati határozata
a napirendek elfogadásáról

Feketeerdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024. szeptember 5-i nyílt ülésének napirendjét a következők szerint fogadta el:

- 1) Feketeerdő Rendezési terv átfogó felülvizsgálatának munkaanyaga

Előterjesztő: M.Fábián Edit települési főépítész

A jegyzőkönyv hitelesítők Czér Krisztina és Pausits Szilárd képviselő.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Meghívó a jegyzőkönyv 2. melléklete

- 1) **napirend** Feketeerdő Rendezési terv átfogó felülvizsgálatának munkaanyaga

Előterjesztő: Mogyorósi Krisztián polgármester

Előterjesztés a jegyzőkönyv 3. melléklete

Mogyorósi Krisztián polgármester. Átadom a szót a Főépítész Asszonynak.

M. Fábián Edit főépítész: Ez egy bonyolult folyamat. A rendezési tervben, avagy a helyi építési szabályzatban arról van szó, hogy milyen szabályok határozzák meg adott településen az építést és az ehhez kapcsolódó egyéb lehetőségeket. Feketeerdőn 2003-as az alaprendelet. Eltelt 20 év anélkül, hogy történt volna átfogó felülvizsgálat. Törvényi kötelezettsége minden településnek, hogy 10 évente felülvizsgálja, de tudjuk azt is, hogy ehhez elég komoly anyagi forrás kell. Természetesen Feketeerdő Helyi Építési szabályzata többször módosult. Erről tudomásuk volt, hisz az új fejlesztési területeknek, amik 2003-óta épültek be, mindnek külön

eljárásai voltak. A jelenlegi helyzetet árnyalja, hogy 2024. október 1-től van új építési törvényünk, ami tekintetben felrúgta a korábbi jogi szabályozást. A település új szabályozási terve vélhetőleg január 1. után fog hatályba lépni. Elvileg az új települési tervek már okosak lesznek. Összekapcsolódnak a földhivatali nyilvántartással. És ha én tulajdonos, befektető vagyok lesz majd egy olyan felület, ahol, ha beütem, hogy keresek egy ipari építésre alkalmas területet Szegeden, akkor megfogja mondani, hogy hol vannak azok a területek. Vagy beütem azt, hogy Feketeerdő, Templom u. 12. meg fogja mondani, hogy a hatályos szabályozás mit tartalmaz. Ehhez digitálisan kell felvinni az információkat, digitális alapú térkép kell, ami egészen más, mint amikor papír alapon megkaptuk a szabályozási tervet. Ha sorba megyünk a mellékleteken, amit a 419-es kormányrendelet szabályoz, akkor összefüggenek a mellékletek, és annyiból kedvezőtlen a változás, hogy ez a bizonyos szabályozási terv, ami a település teljes közigazgatási területére vonatkozó szabályokat tartalmazza. Ezek most csak ilyen kódokat jelölnek, hogy Lf2, Vt1, meg hasonló. Korábban ezek az övezeti jelek tartalmaztak paramétereket is. Most az összes paraméter egy táblázatos mellékletben szerepel. Önálló melléklet az is, hogy mely övezetben mely funkciót lehet elhelyezni, ezt eddig a HÉSZ szöveges munka része tartalmazott. Azért praktikusak ezek a mellékletek mert részletesebben lehet szabályozni. Ha én egy övezetben pl. szeretnék házikomposztálót csinálni, akkor ilyen szinten meg van az adott mellékletben, hogy mi az elhelyezhető rendeltetés. Azt tudjuk végig nézni a szabályozási terv mellett, itt rögzíti az övezeteket és hozzá kell nézni a telekalakítást, és a beépítés paramétereit. Nyilván ezt is szabályozzák országos szabályok. Pl. lakóterületen nem lehet 30 %-nál több a beépítés, ezt országos kormányrendelet szabályozza. Hiába szeretnénk 80 %-ot, nem lehet, mert országosan csak 30 lehet.

Józsy Vince Ervin képviselő: Mi van akkor ha a meglévő melléképületet módosítani, korszerűsíteni szeretném.

M. Fábián Edit főépítész: Vannak a HÉSZ-ben a meglévő épületre vonatkozóan is rendelkezések. Most beszéljünk a szabályozási tervről, ami a rajz. Van két táblázatunk, ami paraméterek halmaza, illetve az elhelyezhető funkciók halmaza. Van a HÉSZ, szöveges szabályozás, ez ugye az, amit a tervezők eredetileg elküldtek, 2027. július 1-ig, a HÉSZ-t és a Településképi rendeletet újra egybe kell gyúrni. Ezt megtettem, beleírtam a TK rendelkezéseit a HÉSZ-be. Itt vannak a bizonyos eltérési szabályok, itt vannak az övezetekre vonatkozó, a közművekre vonatkozó rész. Szövegesen le van írva, hogy a meglévő épületet, hogy lehet átalakítani, bővíteni ... stb.

Maga a rendelet, amit megalkot az önkormányzat, az maga a HÉSZ, amikor lezajlik az államigazgatási eljárás, meglesz a lakossági fórum, az Állami főépítész kiadja a záró véleményt. Maga a rendelet az a szöveges munkarész és a szabályozási terv az egy melléklet. Majd a gyakorlatban, 1-2 év múlva, amikor Önökhöz is fordulnak kérdéssel, hogy ott mit lehet építeni, akkor mindenki azért a térképet nézi, mert ott találja meg mi az övezeti besorolás. Nyilván rengeteg jelmagyarázati elem van. Az utak színe: rózsaszín az önkormányzati utat jelöli, a szürke az állami fenntartású. A pöttyözött vonal a vegyes használatú út, ahol gyalogos forgalom is van. Itt nyilván nincs meg a szélessége a járdának és egyebeknek. A piros az övezet határok, ezek kötelezők, ezek nem igazán mozgathatók. Ami még fontos az a piros egyenes vonalak. Ezt szabályozási vonalnak hívják. Az azt jelenti, hogy most itt van a meglévő utcának a telekhatára és a magántulajdonú telkek telekhatára. De itt nincs meg az a szabványos szélesség, amit a kétirányú forgalmat elbírna, ahhoz minimum kell a 12 méter kialakítása, ilyenkor ráteszik a piros szabályozási vonalat és a telekalakítási eljárásban ezt kell figyelem venni.



Ez az egyik legkomolyabb jogi kategória ez a szabályozási vonal. Feketeerdő esetében szerencsére nem sok van, mert annyira beállt a település beépítése, mindenütt adottak az útszélességek, nem cél az hogy ebbe belenyúljunk.

dr. Odonics Aliz jegyző: Induljunk el a központtól. Az Lf-ek hasonlítanak egymásra, Lf1, Lf2 Lf3. Nincs köztük nagy érdemi különbség. A Templom utca az egy neuralgikus pont, évek óta problémás. Nézzük, meg arra milyen megoldást kínál az új HÉSZ.

M. Fábián Edit főépítész: A legtöbb beépítésre szánt terület lakóövezet, mert nincs ipari parkunk, szolgáltató-, bevásárló központ, ami más besorolást igényelne. Az Lf1, 2, 3 övezet illetve a Vt1-településközponti terület paramétereit nézzük végig. Lf1 övezet ez csak a Templom utcának a két oldala. Pontosan emiatt a speciális helyzet miatt, amit itt problémát generált, hogy a korábbi szabályozási terv azt mondta, hogy a legkisebb kialakítható telek 2500 m², amivel nagyjából meggátolta a telekalitást. Ennek ellenére így-vagy úgy bizonyos telkeket mégis megosztottak. Bár lehet, hogy ezek 2003 előttiék. A mostani szabályozás 900 m²-ben határozza meg a legkisebb kialakítható teleknagyságát. Ez volt egy ott ingatlannal rendelkező személy kérelme is. Bőven többek ezek, tehát belefér a 900-as telekalakítás. Ami a problémát okozza, ezek a telekformák. Azt biztosan tudjuk, hogy 1850 óta ezek változatlanok. Van egy olyan felület, ahol történeti térképeket lehet nézegetni, és ezek történeti állapotok. A 20. században ember nem alakított ki ilyen telkeket. Azon túl, hogy olyan minimális telekszélességek maradtak a végén, hogy 6 m, 8 m, most is úgy használják, hogy hátulról lehet bemenni. Ennek ellenére megengedjük a telekalakítást. Azért jelöltük rá a javasolt telekhatárt, hogy egyértelmű legyen a hatóságoknak, hogy ez az építési hely a Templom utcára vonatkozik. Azért jelöltük így, mert, ha azt mondanánk, hogy ott oldalhatáron álló beépítés van egy telken, akkor az épület mellett minimum 4 méteres oldalkertet kellene hagyni. Na most, ha egy telek 6 m széles, akkor elég nehéz 2 m-es épületet tenni rá, tehát ezért ebben az övezetben lehetővé tesszük a zárt sorú beépítést. Igazából bárhova teheti a házat, ha ilyen a telekforma. A másik oldal ugyanez maradt. Ott nem valószínű, hogy lesz telekalakítás, már megvannak a házak.

Mogyorósi Krisztián polgármester: Ha egyszer ott utcator épülne, akkor a Templom utcáról szinte megközelíthetetlenek lennének az udvarok. Az ott lakók nincsenek is egy véleményen.

dr. Odonics Aliz jegyző: Ha tényleg megosztják, akkor a Templom utca felől nem elég széles a bejárata, akkor, hogyan megy be oda. Nincs olyan, hogy soha az életben nem lesz rá szükség, hogy bemenjen az udvarba. Úgy adja el az ingatlant, hogy hátulról tart meg magának nyelet?

M. Fábián Edit főépítész: Elvileg a nyeles telek kialakítását tiltjuk. mert az nem cél, hogy a település tele legyen nyeles telkekkel. Fent sem olyan széles az a telek, hogy ebből még 6 métert megtar magának vagy 4-et.

Gráczol Dénes képviselő: Az ottlakóknak mi a célja? A hátsó területen, aki nem gazdálkodik, mindenki azt akarná, hogy legyenek ott telkek?

Mogyorósi Krisztián polgármester: A jó megoldás az lenne, ha a fejlesztés alatt lévő terület egyszer megvalósulna, és az az út is megvalósulna, illetve a közművek, amik ehhez szükségesek.

Józsy Vince Ervin képviselő: Az önkormányzatnak lenne feladata a beruházás?

Mogyorósi Krisztián polgármester: Nem. Nincs módja az önkormányzatnak 40 milliós útfejlesztésre beruházni.

Gráczol Dénes képviselő: Célunk az, hogy találjunk rá megoldást, hogy mindenkinek jó legyen.

Mogyorósi Krisztián polgármester: A megoldás az, hogy megoszthatja a területet, van közterületi kapcsolata van.

Gráczol Dénes képviselő: Neki kell az összes közművet megoldani?

Mogyorósi Krisztián polgármester: Vagy a vevőnek.

Czér Krisztina képviselő: Ez azt jeleneti, hogy akinek ott van hátul telke az eladhatja?

Mogyorósi Krisztián polgármester: Így van. De célszerű lenne tömbösen eladni. Úgy lenne a legértelmesebb dolog, akkor lenne egy normális utcásor. De ez soha nem fog megvalósulni. Van, aki nem adja el a területet.

M. Fábián Edit főépítész: Országosan meg van határozva, hogy ha szántóból kivonunk területet lakóövezetnek, akkor 125%-osan kell vissza pótolni. Ki kell alakítani parkot, hogy ipari fejlesztést csináljunk. Feketeerdőnek van ilyen 3 „bankja”. Ezek rajta vannak a mostani terven, ha jövőnk befektetőként, itt tudok építeni. Ezeket felesleges visszaadni, mert utána már nem lehet új lakóterületet csinálni. Ezért nem vettük ki ezt a részt. Attól még lehet művelni.

dr. Odonics Aliz jegyző: Ipari területként ez jó lenne, ha működne, jönne belőle iparüzési adó. Lehetne az is, ha a tulajdonosokat az önkormányzat megkeresné és megvenné, lehetne ott zöldhulladéklerakó, komposztáló.

Gráczol Dénes képviselő: Az Önkormányzat bárhol vehetne területet pl: zöldhulladéklerakónak?

M. Fábián Edit főépítész: Igen, csak pénz kell hozzá.

Lakóterületet zárjuk le. Lf3 nem lehet az oldalkerteket biztosítani, most még ez egy beállt beépítés, minimális kertekkel, kis házakkal. itt is lehetővé tesszük a zártorúsítást. Ha valaki itt lebont egy épületet, és meg tudja oldani, akkor építkezessen faltól-falig. Itt szintén a telekadottságok miatt lett más övezet. Összes többi új rész, régi rész tervezet területek az mind Lf2. azokra mind azonos paramétersor vonatkozik. az Lf3-nál a minimális teleknagyság 900 m², az Lf2-nél 800 m². nagyon sok a meglevő kisebb telek. amit figyelembe kell venni, hogy az új országos szabály 900-at mondja minimumként. Erre főépítész engedélyt kell kérni, és remélem kapunk, hiszen kialakult viszonyokról beszélünk, ezért lett kisebb ez a paraméter.

Meghatározza a beépítési nagyságot maximálisan 30%-ban és a rendeltetési egység darabszámát is szabályozza. Van kertvárosias lakóövezet is, ott kisebb a telek és több rendeltetési egység is megengedett, de az nem célunk. A kisvárosias kerek perec tiltja a törvény faluban. A településközponti övezet a Vt1 és Vt2 itt funkciók és a beépíthetőség tekintetében van eltérés. Az országos szabály a településközpontban 80%-ig beépíthető.

A módosítási kérelmek sorával, ha tovább megyünk az 1. kérelmező a kastélynál egy olyan övezeti besorolást kért, hogy idegenforgalmi és egyéb célokat szolgáljon. Fontos volt neki, hogy szolgálati lakást építhessen 2 db-ot, kérte, hogy 3000 m² lehessen a legkisebb kialakítható telek, mert az U alakot meg kívánná osztani. Most is van rajta egy istálló, ezt az állattartó funkciót nyilván meg kell tartani, és a kastélynak egyenlőre ismertelen funkcióját.



M. Fábián Edit főépítész: Mostani állapotában ezen a területen most is tudna istállót építeni-most is van, lovardát építeni. Ezen az általános mezőgazdaságin eddig sem lehetett Feketeerdőn semmit sem építeni, ezt továbbra is fenntartjuk. Nem célunk, hogy a külterületen mindenféle épületek megjelenjenek. Erre eddig sem volt igény. Azt most nem kezeli ez a rendezési terv.

Mogyorósi Krisztián polgármester: A kastélytól a védőtávolság fontos kérdés. Ezen a területen az állattartás megoldható lehet. Ha a fedett lovaskarámot meg akarná építeni, az belefér-e abba védőtávolságba, ami a kastélynál van?

M. Fábián Edit főépítész: A szöveges paragrafusok között van olyan, ami az állattartására szolgáló épületek elhelyezését szabályozza. A 16. § a meglévő épületekre vonatkozik, ebből az idegenforgalmi és rekreációs terület az, ami a tulajdonos térsége, 2 szolgálati lakást, előkertre, oldalkertre ír szabályozást. A KID1-ben nem tilos az állattartó épület és nincs rá szabály, hogy hova helyezheti el. De tehetünk bele pl: mondhatjuk azt, hogy az üdülő funkciótól 30 m-re. De nem tudjuk, hogy hol helyezkedik el a kastély a területen, mert nincs feltüntetve használati engedély hiánya miatt.

Józsy Vince Ervin képviselő: A melléképület előtt helyezkedik el a kastély.

M. Fábián Edit főépítész: Mondhatjuk azt, hogy ettől az épülettől 50 méteres a védőtávolság, a fennmaradó helyen tud lovardát építeni. Most nincs ilyen meghatározás a HÉSZ-ben, de tudunk bele tenni ilyet. Telekhatártól határozhatjuk meg. Itt szabadon állóan építkézhet.

Gráczol Dénes képviselő: A méretet lehet szabályozni? Maximalizálni kellene.

M. Fábián Edit főépítész: Az építési telken legfeljebb összesen bruttó 100 m² alapterületű melléképület helyezhető el, különleges övezetű területek kivételével. Ez igaz a lakóövezetre is.

Józsy Vince Ervin képviselő: Figyelni kell, az állat jólétét is. Meg van adva a szükséges minimum m² az adott haszonállatnak.

M. Fábián Edit főépítész: A lakónál 100 m² van az idegenforgalminál is lehet annyi vagy legyen több?

Ha ezt az egész övezetre mondjuk és felosztja háromezres telkekre, akkor sehol se tud további istállót építeni. Ebből 5-6 db 3000 m²-es telek kijön. Ebből legalább négyet ki tud alakítani. Ez 1,7 ha.

M. Fábián Edit főépítész: Ezt bízzuk a tervezőkre. A teleknek 20%-át beépítheti. A lényeg az, hogy legyen benne védőtávolságra vonatkozó meghatározás, állattartó épület a fő funkciók között, illetve maximális m² az állattartó épület nagyságára, ami lehet pl: telkenként 200 m².

Intézményi terület az Akácos út és térsége: VII, itt 50 m-res védőtávolság van, ez a közút védőtávolsága. Az építési helyet úgy határoztuk meg, hogy ez beljebb legyen, legyen itt egy kötelező zöld terület, mivel, ha itt üzlet épül ne egyből parkoló legyen. Funkciója minden is lehet, ez a leginkább összetett övezet. Intézményi területen egészségügyi, szociális, igazgatás, óvoda, bölcsőde épülhet, lakás nem. inkubátorhoz lehet, a kérelembe is ez szerepel. A hatályos szabályozás szerint üdülő. A tó körüli rész az üdülőövezet: Üül nem megosztható, 1,5 ha a legkisebb kialakítható telek, 15%-os beépíthetőség, 4,5 párkány magasság.

Gráczol Dénes képviselő: Az Óvári úti üdülők kialakításával korábban sem értettem egyet.

M. Fábián Edit főépítész: Ez mindenképpen tájidegen.

Mogyorósi Krisztián polgármester: Az, hogy szigetszerűen terjeszkedjen a falu, az nem cél.

M. Fábián Edit főépítész: A TKR-re kicsit áttérve, egybe kell gyúrni a Helyi Építési szabályzatot és a Településképi rendeletet. Lényegi különbség az az, hogy a HÉSZ azt szabályozza, hogy mit, mekkorát, milyen magasat, hány szinteset, a TKR meg azt, hogy milyen lehet építeni, milyen tető, milyen pala, milyen szín, milyen fa, milyen kerítés ... stb. 2017. évben találta ki a Kormányzatunk, hogy ezt külön kell választani, akkor készültek el a Településképi rendeletek és Településképi arculati Kézikönyvek, rengeteg munkával. Ennek TKR -nek egyik fejezete a helyi védelem. Korábbi testületi ülésen kikerült a helyi védelem alól a hársfa és a millenniumi tölgyfák. Ezért most csak a templom védett. A rendelet az elején ezzel foglalkozik. Egyébként bárki javasolhat ilyet és a testület majd eldönti. Korábban a TKR-nek önálló térképi melléklete volt. Még ebből fogunk dolgozni, mert még hatályos. Nagyjából ugyanaz, mint a szabályozási terv. Van Vt övezetünk, de a lakó az lakó, üdülő az üdülő. Ami elkülönült az a két új lakóterület, ott lapostetős házak is vannak. Úgy készítette el az újat egybegyúrva a településképi rendeletet, hogy az egész településre azonos szabályok vonatkozzanak. A meglevő szabályokat nagyrészt átemelte az újba, ami különbözik, azt főleg funkciókra bontottam szét pl. kerítés, gépészet, cégek, épületek, helyi védelem és egyéb. De mindegy melyik övezetben vagyunk ezek az általános előírások.

Mogyorósi Krszitián polgármester: Köszönöm a munkaanyag bemutatását a Főépítész Asszonynak. Javaslattal teszek a településtervezési készítéséről indító határozatot hozni, ezzel egy korábbi hiányosságot pótolunk. Aki egyetért, kérem, szavazzon.

A Feketeerdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **5 igen szavazattal egyhangúlag** meghozta az alábbi határozatot:

Feketeerdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének

94/2024.(XI.5.) önkormányzati határozata

Feketeerdő településtervezési készítéséről (munkaszám: TT/32717-T/24)

A településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet) 59.§ (2) bekezdése alapján a képviselő-testület Feketeerdő Község településtervezési készítését határozta el (munkaszám: TT/32717-T/24):

1. A településtervezési készítése során Feketeerdő község közigazgatási területén új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az önkormányzat, ezért nem kell vizsgálni az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést.
2. Az önkormányzat nem nyilvánít kiemelt fejlesztési területté ingatlant.
3. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a képviselő- testület elfogadja.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jelen határozat melléklete.

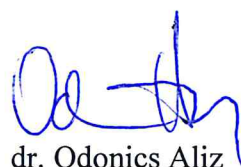
Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A polgármester az ülést 19:30 órakor berekesztette.

kmf


Mogyorósi Krisztián
polgármester


dr. Odonics Aliz
jegyző


Czér Krisztina
jegyzőkönyv-hitelesítő


Pausits Szilárd
jegyzőkönyv-hitelesítő

