

**Tárgy: Kerekegyháza Város településrendezési terve tárgyalásos eljárással történő módosításának jóváhagyása 50 munkahelyet teremtő ipari beruházás megvalósítása érdekében**

### **Előzmények**

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. október 30. napján megtartott ülésén 156/2019. (X.30.) Kth. számú határozatával a kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a fent lehatárolt **0211/44, 0211/48, 0211/101, 0211/50, 0211/60, 0211/62, 0211/66, 0211/67, 0211/68, 0211/69, 0211/102, 0211/103, 0126/20 és 0126/21** helyrajzi számú ingatlanokat munkahelyteremtő ipari beruházás létesítése érdekében, és a településrendezési terv módosítását tárgyalásos eljárásrenddel megindította.

### **A véleményezési eljárás**

A településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet (továbbiakban Eljr.) határozza meg a Településrendezési Terv jóváhagyását megelőző módosítási, véleményezési eljárás szabályait.

A módosítási tervezetet az önkormányzat elkészítette, majd az Eljr. 42.§(1) alapján a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló **módosított 9/2014. (VI. 26.)** számú önkormányzati rendelet szerinti partnerekkel egyeztetette. A partnerségi egyeztetés keretében az önkormányzat lakossági fórumot tartott **2020. február 4-én**, melyen ismertette a tervezetet. A Képviselő-testület 2020. 02.04-i ülésén a tervezetet és a partnerségi egyeztetést megtárgyalta és **16/2020.(II.04.)** számú határozata közzétételével a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az Eljr. 32. § (6) bekezdése c) pontja értelmében a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása céljából indokolt. A jóváhagyást megelőző egyeztető tárgyalást a véleményezésben érdekelt szakigazgatási és érdekképviselői szervek számára az állami főépítész hívta össze, amely azonban a koronavírus járvány okán kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel elektronikus úton lett lefolytatva. **Az államigazgatási szervek és az Állami Főépítész néhány változtatást javasoltak, mely módosítások, javítások után a tervezet jóváhagyása ellen az Állami Főépítész kifogást nem emelt.** BK/AFI/12-5/2020. számú véleménye az előterjesztés 1. számú melléklete. A javaslatban foglaltaknak megfelelően a javításokat a tervező elkészítette.

### **A módosítás ismertetése**

A módosítással érintett terület az 5214-es út közvetlen közelében, attól délnyugatra, az 5214-es és 5218-as út kereszteződésénél a kerekegyházi ipari övezettel körülvéve helyezkedik el. Jelenleg mezőgazdasági terület, melyet kettészél az országos területrendezési tervben is, és a hatályos megyei területrendezési tervben is szereplő Kerekegyháza-Fülöpháza összekötő, térségi szerepkörű út. A módosítás tervezet ennek áthelyezését tartalmazta, amely a készülő, véleményezett megyei területrendezési tervvel is ellentétes, ezért a megyei főépítész kezdeményezésére egyeztetést folytattunk a megyei terv készítőjével annak érdekében, hogy a jogszabályi ütközés feloldható legyen. A tárgyalás eredménye az lett, hogy a megyei területrendezési terv készítője elfogadta a TRT- módosításban szereplő javaslatot, így az új megyetervben már ez fog szerepelni. Az Állami Főépítész viszont csak úgy tudta támogatni jelen módosítási tervezetet, ha a TRT-módosítás késleltetve, a megyeterv hatálybalépését követően lép hatályba. Ezzel a jogszabályi ütközés feloldásra kerül.

A módosítás egy iparterülettel körbevett mezőgazdasági terület iparterületbe történő átsorolását tartalmazza. Ezzel a mezőgazdasági területhasználatra már kevésbé alkalmas földterületek beépíthetővé válnak, csökkentve ezzel az esetlegesen kialakuló szomszédsági konfliktus helyzeteket.

Az átsorolás azzal jár, hogy a magasabb szintű jogszabályok és területi tervek előírásai szerint az átsorolt területekkel területarányos erdőterületeket kell kijelölni, melyekből egy terület az átsorolandó területtel közvetlenül határos véderdő. Az erdőterületeket a magántulajdonosok érdeksérelme nélkül olyan területen jelöltük ki, amelyek már ténylegesen betelepített erdők, és szerepelnek az országos erdőállomány adattárban is, de a TRT-ben jelenleg iparterületi besorolásúak. Ez azt jelenti, hogy az erdők hosszú távon nem szüntethetők meg, iparterületi hasznosításuk egyébként sem lenne lehetséges.

(A módosítás körülményei és részletes ismertetése a digitálisan mellékelt alátámasztó munkarészben található.)

#### **A településszerkezeti terv változása:**

Mát mezőgazdasági területből 0,7419 ha átkerül Köu közlekedési területbe, 18,9845 ha átkerül Gip ipari gazdasági területbe. Köu közlekedési területből 0,8715 ha átkerül Gip ipari gazdasági területbe. Gip iparterületből 2,9727 ha átkerül Ev véderdő területbe, 6,1035 ha átkerül Eg gazdasági erdő területbe.

A távlatban tervezett 5218 és 5214 jelű térségi szerepkörű országos mellékutak nyomvonalát a jóváhagyás előtt lévő megyetervvel összhangban délebbre, meglévő út nyomvonalára helyeztük át az új tervezett csomópontokkal együtt.

#### **A szabályozási terv változása:**

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. A közlekedési területek szabályozása annyiban változik, hogy a szabályozási tervben szereplő tervezett országos út szabályozását töröljük. Az új országos út nyomvonalát jelen módosítási eljárásban nem szabályozzuk, mivel célszerű megvárni azt, hogy ennek útépítési engedélyezési tervei elkészüljön. A soron következő teljes körű felülvizsgálatban azonban érdemes ezzel foglalkozni, és amennyiben a véleményező szervek és a NIF Zrt is aktuálisnak ítéli, a tervbe be kell építeni.

A javasolt övezeti besorolás: Gip-2\*, a meglévő, már felosztott Gip-2\* övezettel azonosan. Mivel a kiszabályozott út megszűnik, javasolt a korábbi Gip-2 terület Gip-2\* övezetbe való átsorolása, de csak a kiemelt fejlesztési területet érintően. Az Állami Főépítész a tervezett Ev véderdő melletti terület átsorolását nem engedte.

#### **A helyi építési szabályzat változása:**

(az Állami Főépítész javaslata alapján módosított szöveg)

A HÉSZ 22. §. (15) d pontja helyébe a következő rendelkezés lép és kiegészül a következő f) ponttal:

„d) építménymagasság max. 25,0 m, ami igazolt technológiai szükségszerűségből 40 m-ig növelhető”

„f) Az övezet telkeinek telekhatára mentén 10 m széles ültetési kötelezettségű sávot kell kialakítani, amelynek 10 %-án kapubejáró, portásfülke, parkoló létesíthető.”

#### ***Jóváhagyásra kerülő munkarészek***

A településrendezési eszközök egyike a Településszerkezeti Terv, mely a város fejlesztési dokumentumaiban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a terület-felhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó dokumentáció, mely rajzi és leíró szöveges részekből áll. A Településszerkezeti Tervet határozattal kell jóváhagyni. (ennek módosítását fent ismertettük)

Másik településrendezési eszköz a Helyi Építési Szabályzat, melynek melléklete a Szabályozási Terv, ezekről rendeletet kell alkotni. (ennek módosítását is fent ismertettük)

#### ***A határozat-tervezet indoklása***

A módosítás szükségessé teszi a Településszerkezeti Terv módosítását is, az érintett terület módosuló településszerkezeti tervi részleteit tartalmazza a határozat-tervezet.

**A rendelet-tervezet indoklása**

Az 1. §-hoz:

A HÉSZ Gép-2\* előírásait egészíti ki a rendelkezés

A 2. §-hoz:

A HÉSZ nyilvántartott régészeti lelőhelyeire vonatkozó szabályokat fogalmazza újra a szakasz a véleményező örökségvédelmi hatóság javaslata alapján.

A 3. §-hoz:

A módosuló szabályozási tervlapokról és mellékletéről szóló rendelkezés.

A 4. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz a szakasz.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint előzetes hatásvizsgálatot kell készíteni a jogszabály előkészítése során. A hatásvizsgálat az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Kerekegyháza, 2020-04-24.



  
Dr. Kelemen Márk  
polgármester

Az előterjesztés 1. számú melléklete:



BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BK/AFI/12-5/2020.  
 Ügyintéző: Szabó Anita  
 76/513-767  
 anita.szabo@bacs.gov.hu

Hivatkozási szám: KH/326-6/2020.  
 Ügyintéző: Hirmann-Kiss Hajnalka

**Tárgy:** Kerekegyháza Város településrendezési eszközeinek a 156/2019. (X.30.) számú településfejlesztési döntéssel indított tárgyalásos eljárás szerinti módosítása – záró szakmai vélemény

Kerekegyháza Város Önkormányzata  
 dr. Kelemen Márk Polgármester Úr részére

Kerekegyháza  
 Fő u. 47/A.  
 6041

Tisztelt Polgármester Úr!

Az államigazgatási véleményezés után a véglegesített tervdokumentációról a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.), 42. § (6) bekezdésben foglalt jogkör szerint záró szakmai véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

1. A helyi építési szabályzat módosításának 4.§ (2) bekezdését az egyértelműség érdekében kérjük az alábbiak szerint megfogalmazni: „Ez a rendelet a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervéről szóló 19/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelete módosításának hatályba lépését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.”
2. A véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeink figyelembe vétele mellett a településrendezési terv **elfogadását javasoljuk** az Önkormányzat számára az alábbi módosítások tekintetében:
  - A 0211/44, 0211/48, 0211/50, 0211/60, 0211/62, 0211/66-69, 0211/101-103, 0126/20-21 hrszú ingatlanok M4-T övezetből G1p-2\* építési övezetbe sorolása;
  - a 095/157 hrsz-ú ingatlan G1p-4 építési övezetből Eg övezetbe sorolása;
  - a 0211/85 hrsz-ú ingatlan G1p-2 építési övezetből Ev övezetbe sorolása;
  - a helyi építési szabályzat módosítása a fentieknek megfelelően a dokumentációban foglaltak szerint.
 A 156/2019. (X.30.) számú Kth. a tömbben lévő többi ingatlant nem nyilvánította kiemelt fejlesztési területté, így az azokra vonatkozó módosítás **nem fogadható el**.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy az Eljr. 28.§ (2) bekezdésének megfelelően koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása **véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el**.
4. Az érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló egyéb észrevételeit a konkrét beruházások során figyelembe kell venni.

A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeink:

5. Felhívjuk a figyelmet, hogy az Eljr. 43. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz legkorábban:
  - teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon,
  - az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,
  - a tárgyalásos eljárás és az állami főépítési eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.
6. Felhívjuk a figyelmet, hogy az Eljr. 43.§ (2) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül**
  - rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
  - **megküldi hitelesített pdf és az a) és b) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt**
    - a) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére,
    - b) **az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,**
    - c) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy
  - a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi az a)-c) alpont szerinti szervezetnek.
7. Kérjük a jóváhagyott dokumentációt Hivatalunk részére **jegyző és polgármester által hitelesítve egy teljes (valamennyi alátámasztó munkarésszel és egyéb dokumentummal együtt), eredeti méretarányban nyomtatott, és egy példány CD/DVD-n rögzítve megküldeni.** Amennyiben a módosítás nem kerül az alap településrendezési eszközzel egységes szerkezetbe kinyomtatásra, úgy elegendő a módosítási dokumentáció nyomtatott változata, viszont az elektronikus adathordozón szerepeljenek a teljes közigazgatási területre vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök. Az elektronikus adathordozón kérjük szerepeltetni a partnerségi egyeztetésről szóló rendeletet is. **Kérjük rávezetni a szerkezeti tervlapra az azt elfogadó határozatszámot, a szabályozási tervlapokra az azokat elfogadó rendeletszámot is.** Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat minden tervezőnek is alá kell írni.
8. Tájékoztatjuk, hogy az Eljr. 43. § (3) bekezdése értelmében *„amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását”.*
9. Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) *Kormányrendelet* 4. § (1) g) pontja alapján a településrendezési eszközöket a tervmelléletekkel együtt az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az Építésügyi Dokumentációs Információs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

10. A jövőbeni módosítások dokumentálásával kapcsolatban az alábbiakat kérjük figyelembe venni:

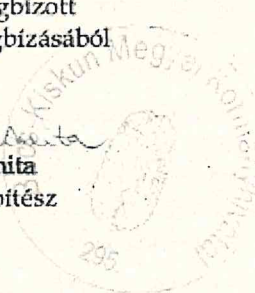
- A véleményezési dokumentáció kidolgozása során az Eljr. 16.§ (6) bekezdésére figyelemmel, a teljesség igényével szükséges 1-1 mondattal azon alátámasztó munkarészekre is kitérni, melyeket a módosítás nem érint.
- A véleményezési és az elfogadásra kerülő dokumentációnak szükséges a készítésben résztvevő valamennyi tervező nevét, jogosultságát, aláírását, elérhetőségét tartalmaznia. A tervlapokon elegendő a vezető tervezőre vonatkozó fenti adatok rögzítése.
- A településrendezési eszközök készítésének és módosításának véleményezési dokumentációját valamennyi véleményezési szakaszban Hivatalunk részére **egy teljes (valamennyi alátámasztó munkarésszel és egyéb dokumentummal együtt), eredeti méretarányban és színesben nyomtatott valamint egy példány CD/DVD-n rögzítve szükséges megküldeni.** Az elektronikus adathordozón kérjük szerepeltetni a **partnerségi egyeztetésről szóló rendeletet is.** Emellett a véleményezési eljárás első szakaszában – amennyiben korábban nem került rá sor – **kérjük külön CD/DVD-n rögzítve megküldeni a teljes település közigazgatási területére vonatkozó, hatályos településrendezési eszközöket** (településszerkezeti terv és annak leírása, helyi építési szabályzat és szabályozási terv). A véleményezési eljárás lefolytatása után elfogadott településrendezési eszközöket minden esetben kérjük, Hivatalunk részére jegyző és polgármester által hitelesítve egy teljes (valamennyi alátámasztó munkarésszel és egyéb dokumentummal együtt), eredeti méretarányban nyomtatott, és egy példány CD/DVD-n rögzítve megküldeni. Amennyiben a módosítás nem kerül az alap településrendezési eszközzel egységes szerkezetbe kinyomtatásra, úgy elegendő a módosítási dokumentáció nyomtatott változata, viszont az elektronikus adathordozón szerepeljenek a teljes közigazgatási területre vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök. Az elektronikus adathordozón kérjük szerepeltetni a partnerségi egyeztetésről szóló rendeletet is.

Kecskemét, 2020. április 16.

Tisztelettel:

**Kovács Ernő**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából

*Szabó Anita*  
**Szabó Anita**  
állami főépítész



Kapja:

- Címzett + tv
- Rédeiné Bondor Klára [klara.redei@gmail.com](mailto:klara.redei@gmail.com)
- Irattár

Az előterjesztés 2. melléklete

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2003. (XII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

### **1. Társadalmi hatások**

50 új munkahely létesítését teszi lehetővé, amely a város lakosságának megélhetését erősíti.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

Az önkormányzat költségvetésére közvetlenül nincs hatással a módosítás.

### **3. Környezeti hatások**

A módosítás a környezetre a meglévőnél nem jelent lényegesen nagyobb környezetterhelést.

### **4. Egészségi követelmények**

A rendelet alkalmazásának egészségügyi követelményei nincsenek.

### **5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet alkalmazása lényeges változást nem eredményez a hivatal adminisztratív terheiben.

### **6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabály teszi lehetővé a szükséges engedélyek, hozzájárulások megadását, ezek nélkül a tervezett fejlesztés nem megvalósítható.

### **7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

