



Szám: MN/.....<sup>78-27</sup> /2023.

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Máriaosztra Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 16-án az Önkormányzat Tanácstermében (2629 Máriaosztra, Rákóczi út 2.) megtartott rendkívüli testületi üléséről.

<b>Jelen vannak:</b>	Schottner Miklós	alpolgármester
	Lakházi Zsolt	képviselő
	Szolnyik Róbert	képviselő
	Volentér Gábor	képviselő
Tanácskozási joggal:	dr. Bak Imre	jegyző

**Schottner Miklós alpolgármester:** Tájékoztatom a tisztelt megjelenteket, hogy a jegyzőkönyv pontos vezetése végett a testületi ülésről hangfelvétel készül. Nagy tisztelettel és szeretettel köszöntöm a megjelent képviselőket, jegyzőt. Megállapítom, hogy a képviselő-testület 4 fővel határozatképes. Javaslatot teszek az ülés napirendi pontjaira:

### Napirendi pontokra javaslat:

- 1.) Máriaosztra településtervezésének egyeztetése

A képviselő-testület 4 egyhangú igen szavazattal a napirendi pontot elfogadja az alábbiak szerint:

### Napirendi pontok:

- 1.) Máriaosztra településtervezésének egyeztetése

### Napirendi pontok tárgyalása:

#### 1.Máriaosztra településtervezésének egyeztetése

(Előadó: Schottner Miklós alpolgármester)

**Schottner Miklós alpolgármester:** Az ülést azért volt szükséges összehívni, mivel a településrendezési terv módosításának keretében a tervezők megküldték a szakhatóságoknak a javasolt változtatásokat. A beérkező válaszok alapján felmerült pár kérdés, melyet a tervező hölgy, Makkai Krisztina tudna közérthetően elmagyarázni nekünk. Javasolnám öt telefonon felhívni, hogy az esetleges módosítási javaslatokat átbeszéljük. Mielőtt felhívjuk, egyeztessük a kérdéseinket.

**Lakházi Zsolt képviselő:** Nekem az az észrevételem a kiküldött tervezői válaszok és a mi kikötéseink között az írásos előterjesztés 6. oldalán. Itt azt írja, hogy a „Településrendezési szempontból fontosnak tartjuk, hogy a gázvezeték elhelyezése telken belül se föld felett történjen.” Ezzel megint csak többlet költsége fog keletkezni annak, aki gázt szeretne



bevezettetni a telkére. Továbbá ugyanezen bekezdés fölötti résszel is fenntartásaim vannak, miszerint: „11. Felhívjuk a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) 47. § (10) bekezdés rendelkezik a csapadékvíz, vízvezető árokba történő kivezetetőségről. (tervezet 28. § (4)).

A 28. § (4) bekezdés törölhető, rögzítését azért tartottuk fontosnak, mert az OTÉK-ban rögzítettek ellenére a gyakorlatban ma is általános, hogy csak kivezetik az ereszcatornát a járda felületére.”

**dr. Bak Imre jegyző:** Az OTÉK-ban az van, hogy saját telken kell a csapadékvizet elszikkasztani, csak ezt nagyon nehéz betartatni.

**Lakházi Zsolt képviselő:** A gázzal kapcsolatos észrevételem pedig az előterjesztés ugyanezen oldalán található, miszerint: „12. Kérjük, hogy technológiai, közművezetési előírást ne fogalmazzanak meg a helyi építési szabályzatban. (tervezet 31. §)” ez volt a tervezői válasz, amire a tervezőnk a következőket fogalmazta meg: „Településrendezési szempontból fontosnak tartjuk, hogy a gázvezeték elhelyezése telken belül se föld felett történjen, a § célja, hogy az építés földalatti elhelyezéssel történjen. A javasolt új 31. § a következő: Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földalatti elhelyezéssel építhető.”

Eszerint ahhoz ragaszkodunk, hogy az előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földalatti elhelyezéssel építhető. Ezt is megkérdezném a tervező hölgytől, mert megkérdőjelezhető, hogy mit tekintünk előkertnek.

**Volentér Gábor képviselő:** Az előkert fogalma is le van írva a Helyi Építési Szabályzatban. A telekhatártól 5 métert kell hagyni, ha építész.

**Lakházi Zsolt képviselő:** Akkor ez jóváhagyható szerintem.

**Szolnyik Róbert képviselő:** Ugyanezen az oldalon a 10-es ponthoz szeretnék hozzáfűzni egy gondolatot: „10. Felhívjuk a figyelmet, hogy gépkocsi-behajtó létesítés, közútkezelői hozzájáruláshoz köthető, nem építéshatósági feladatkör. (tervezet 28. § (3))”

A 28. § (3) bekezdését a közérthetőség kedvéért fogalmaztuk így, de építésjogi szempontból leegyszerűsíthető.

A javasolt új 28. § (3) bekezdés a következő:

A nyílt árkos vízvezető hálózat felett a gépkocsi behajtókat úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)

Ezek szerint csak 3,5 méteres gépkocsibejáró létesíthető?

**dr. Bak Imre jegyző:** Én ezt akkor úgy írnám bele, hogy maximum 4 méter széles kocsibejáró legyen létesíthető, hiszen a jelenlegiek is szélesebbek. Ez egyébként a közútkezelő feladata az országos közutak esetében.

**Lakházi Zsolt képviselő:** Azt javasolnám, hogy ezt a 28. § -t ki kellene hagynunk, hiszen közútkezelői hozzájárulás szükséges a gépkocsibejáró létesítéséhez a közút mentén. Belterületi út estében pedig a képviselő-testület dönt az engedélyezésről.

**Schottner Miklós alpolgármester:** Valakinek lenne még javaslata, észrevétele?



**Lakházi Zsolt képviselő:** A 7. oldal harmadik bekezdés szerint: *„Felhívjuk a figyelmet, hogy helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseket a településkép védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § (1) bekezdés szerint nem tartalmazhat.”*

Kérdésem, hogy mit jelentetne a tömörsége pontosan?

**dr. Bak Imre jegyző:** Akkor ezt is pontosítani kell.

**Lakházi Zsolt képviselő:** A 7. oldalon a 20. pontban a Főépítész szerint: *„Az OTÉK 36. § címe alapján az állattartó épületeket érintően az épületek közötti legkisebb távolság tekintetében szabályozhat. Felhívjuk a figyelmet, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdése alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható”*

Kell nekünk ezt szabályozni?

**dr. Bak Imre jegyző:** Azt nem írhatja elő az önkormányzat, hogy hány haszonállat legyen tartható egy ingatlanon belül, de a melléképület méretéről, vagy a melléképület és a főépület távolságáról viszont igen. Egyeztetni szükséges akkor ezt a témakört is a tervezővel.

**Volentér Gábor képviselő:** A előterjesztés HÉSZ tervezetének 9. § (9) bekezdésének b) pontja szerint: *„b) lakó és vegyes övezetek közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül fedett gépkocsi tároló nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t, ez esetben az előkertben 1 db fedett gépkocsi tároló elhelyezhető, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 30 m<sup>2</sup> lehet.”*

Ennek a megfogalmazásával nem értek egyet, mert nem egyértelmű.

**Lakházi Zsolt képviselő:** Ez tulajdonképpen az jelenti, hogy az alapterület legfeljebb 30 m<sup>2</sup> lehet.

**Volentér Gábor képviselő:** Értem.

**Schottner Miklós alpolgármester:** Javaslom a tervezőnket felhívni.

*A képviselő-testület telefonos hívást kezdeményez Makkai Krisztina településtervezővel.*

**Makkai Krisztina településtervező:** Köszöntöm a testület tagjait és a jegyzőt. Az egyeztetésre azért volt szükség, mert a szakhatóságok véleményezték az előzőleg megküldött anyagot és erre tervezői válasz keretében szükséges válaszolnunk. Vannak észrevételek, amikre a válaszokat a testülettel együtt kellene megfogalmaznunk. Ha sikerülne egyezsége jutnunk, akkor szeptemberben egy „Eltérő vélemények egyeztető tárgyalását” lenne szükséges tartanunk, ahol a véleményező szervek lennének a meghívottak. Ezután kellene a testületnek egy véleményező határozatot hoznia, majd a főépítésznek kell megküldeni a véleményezett anyagot. Van néhány hatóság, akik tettek észrevételt, ezt az írásos anyagot kapta meg a testület. A hulladéklerakó területének a rekreációs övezetbe sorolásával volt több szakhatóságnak problémája, valamint a Földhivatal kifogásolt két területet, amelyek az átlagosnál jobb minőségű szántóterületek. Ez a 6-os számú módosítási terület, amit lakóövezetté szeretnénk volna minősíteni a börtön fölötti részen. Kérdés, hogy ki tudnánk-e vonatni a művelési ág alól. Ez elég nehézkes eljárás és nem nagy a valószínűsége annak, hogy ez megtörténjen.



**dr. Bak Imre jegyző:** A szeptemberi egyeztető tárgyaláson esetleg fel lehetne vetni a földhivatalnak vagy az ügyintézőt megkeresni az esetleges javaslatokkal, a belterületbe vonással kapcsolatban.

**Makkai Krisztina településtervező:** A másik észrevétele a földhivatalnak az, hogy az országos közút mentén is 8-as számú módosításra jelöltünk ki lakóterületeket. Az országos közút menti lakóövezeteket nem engedélyezni, szintén azért, mert átlagosnál jobb minőségűek a szántóterületek. Ezt is szükséges velük egyeztetni.

A másik terület az agroturisztikai változtatások voltak. Itt a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal (a továbbiakban: DINPI) és a természetvédelmi hatóság jelezte aggályát. A DINPI ökológiai folyósókra hivatkozva nem szeretne épületeket látni ezeken a területeken. A tervezői válaszban azt írtam, hogy fent kívánjuk tartani a kérelmünket, de bízunk benne, hogy a DINPI ügyintézője részt venne az egyeztetésünkön, hogy meg tudjunk velük állapodni.

**Lakházi Zsolt képviselő:** Az írásos előterjesztés 7. oldalán a 19. es pont szerint: „19. Kérjük törölni a tervezet 2. § 14. pontját és a tervezet 12. § (2) bekezdésből, a kerítés tömörségére való utalást”.


Ezzel kapcsolatban kérdezném, hogy ki kellene venni a jelenleg hatályos rendeletünkben azt a részt, ami a kerítés tömörségére vonatkozik?

**Makkai Krisztina településtervező:** Ez azt jelenti, hogy ennek a szabályozása a településképi rendelet hatálya alá tartozik, nem itt kell szabályozni.


**Lakházi Zsolt képviselő:** Értem köszönöm. A másik pedig A 7. oldalon a 20. pontban a Főépítész szerint: „Az OTÉK 36. § címe alapján az állattartó épületeket érintően az épületek közötti legkisebb távolság tekintetében szabályozhat. Felhívjuk a figyelmet, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdése alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható”. A tervezői válasz szerint az állattartói szabályokon nem kívánunk változtatni. Az lenne a kérdésem, hogy pontosan min nem kívánunk változtatni?

**Makkai Krisztina településtervező:** Korábban az önkormányzatoknak lehetett és kellett is állattartással kapcsolatos rendeletet alkotni, aztán az állam úgy döntött, hogy magasabb rendű jogszabályokban szabályozza az állattartást. Az önkormányzat rendeletben nem szabályozhatja az állattartás szabályait, viszont a Helyi Építési Szabályzatban korlátozhatja azon építményeket, amelyek állattartásra szolgálnak. Azt kell eldönteni, hogy legyenek-e ezzel kapcsolatban korlátozások vagy ne.

**Schottner Miklós alpolgármester:** Köszönjük szépen a tájékoztatást. Az ülésen döntés hozatal nem vált szükségessé. Ha nincs több hozzászólás vagy javaslat, akkor a mai ülést bezárom.

  
**Schottner Miklós**  
alpolgármester



  
**dr. Bak Imre**  
jegyző