



**Kismaros Község Önkormányzata**  
2623 Kismaros, Kossuth L. u. 22., Tel.: 27/639-131; Fax: 27/639-108,  
E-mail: [jegyzo@kismaros.hu](mailto:jegyzo@kismaros.hu)

**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
a Képviselő-testület 2016. február .....-i ülésére

<b>Előterjesztés sorszáma:</b>	
<b>Tárgy:</b>	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
<b>Előterjesztő:</b>	Neubauer Rudolf polgármester
<b>Készítette:</b>	Philipp Frigyes főépítész
<b>Döntés:</b>	Egyszerű többség
<b>Minősített döntés indoklása:</b>	
<b>Ülés:</b>	Nyílt ülés
<b>Zárt ülés indoklása:</b>	-
<b>Költségvetés módosítás:</b>	
<b>Szükséges előirányzat (e Ft):</b>	-
<b>Bizottságok tárgyalják:</b>	
<b>Törvényességi észrevétel</b>	-

## ELŐTERJESZTÉS

### Településfejlesztési koncepcióhoz érkezett egyedi kérelemről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Kismaros Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 63/2015.(V.26.) Kt. határozat alapján megkezdte a településfejlesztési koncepció elkészítését. Annak elfogadását követően kezdődik majd meg a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) készítése (ennek keretében lesz lehetőség a területfelhasználást érintő módosítási kérelmek vizsgálatára, elbírálására). A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján Kismaros Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 80/2015.(VII.06.) Kt. határozattal elfogadta Kismaros Község Partnerségi Egyeztetési Szabályzatát, mely alapján igen széles körű egyeztetés kezdődött és folyik jelenleg is. Az Ószőlők alatti dűlő területe (0192 hrsz-ú telkek) tulajdonosainak meghatalmazottjai a mellékelt (1. melléklet) kérelmet nyújtották be a Képviselő-testülethez, kérve a jelzett ingatlanok átminősítését lakásépítés végett. Nem tartok szerencsésnek semmilyen előzetes döntést hozni a területfelhasználást (nem a koncepció készítéséhez kapcsolt feladat) illetően több okból kifolyólag sem:

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (1) - (3) bekezdéseiben (2. melléklet) látható, hogy a Képviselő-testület döntése igen felelősségteljes, hiszen nem csak harmincvalahány ember – még ha jogosnak is értékelhető – érdekét kell képviselje, hanem több, mint kétezer emberét;
2. az eljárás során van olyan államigazgatási szerv, mely jogszabályon alapuló ellentétes véleménye esetén a Képviselő-testület nem hagyhatja jóvá a szándékolt területhasználatot (különösen igaz ez a (3) bekezdés d) és e) pontjaira), hiába szeretné. A Képviselő-testület, vagy bármely tagja a polgármestert is beleértve, ha előzetes támogatást ad, ígéretet tesz és az mégsem tud hatályosulni, az biztatásként értelmezhető és azért biztatási kár érvényesíthető.

Tekintettel az érintettek képviselőivel már több ízben történt személyes egyeztetésre, továbbá arra, hogy kérelem alapvetően a településrendezési eszközök módosítására (módosított területfelhasználás) vonatkozik, javaslom, hogy a Képviselő-testület az egyedi kérelem tárgyában előzetesen ne döntsön. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

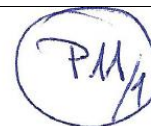
1. Kismaros Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ószőlők alatti dűlő területe (0192 hrsz-ú telkek) tulajdonosai meghatalmazottjainak kérelmét, miszerint a terület lakásépítés végett kerüljön átminősítésre, befogadja, azt a településrendezési eszközök készítése során fogja érdemben vizsgálni és azok tervezése végén hozza meg döntését.
2. Kismaros Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepció készítése során beérkező a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó kéréseket az 1. határozati pont szerint válaszolja meg.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Kismaros község polgármestere a főépítész útján

Kismaros, 2016. február 7.

**Neubauer Rudolf**  
polgármester



Tc.

Kismaros Önkormányzata  
Képviselő Testület

K i s m a r o s

A Kismaros 0192/ hrsz. alatti telkek tulajdonosai – dr. Kiss Mátyás és Baráz Tamás  
képviselők útján- az alábbi

### K é r e l m e t

Terjesztjük elő, hivatkozva a mellékletben csatolt, Polgármester Úrnak 2015.10.30.-án  
beadott kérelmünkre:

1. Kismaros Önkormányzata vonja be a terület tulajdonosait a településfejlesztési koncepció kialakításába, az új rendezési terv megalkotása érdekében, és kérjük vegye figyelembe a tulajdonosok igényeit.
2. Kérjük, hogy a területen olyan szabályozás lépjen életbe, amely lehetővé teszi a tájba illő, nem túlzó, legális családi ház építést, a jelenlegi tulajdonosi telekstruktúra mellett.
3. Javasoljuk az alsó erdősáv visszaadását, amelyet a kárpótlási eljárások során elvettek az eredeti tulajdonosoktól, ezzel biztosítva az alsó telkek kijutását az alsó útra, akkor is, ha a középső út megvalósítása nem történik meg.

Kérelmünk indokaként az alábbiakat adjuk elő:

Gyermekeink, unokáink felnőttek, családot alapítottak, ezért önálló életet szeretnének kezdeni, melyhez az otthon megteremtése szükséges.

Gyermekeink többsége Kismaroson – a szülői ház közelében – szeretne maradni, de ehhez a lakhatás problémáját meg kellene oldani.

Erre lehetőségük lenne azáltal, hogy a tulajdonunkban lévő 0192. hrsz. alatti telkeken családi összefogással építkezni kezdhessenek.

Fentiekre tekintettel kérjük kérelmünk mielőbbi kedvező elbírálását.

Kismaros, 2015. december 22. Tisztelettel:

  
Dr. Kiss Mátyás

  
Baráz Tamás

633-3/2015	2015.12.23.
P.N.F.	ds mell.

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény**

„7. § (1) **A településfejlesztés és a településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, **a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával**, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során **biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel**. Ennek során **figyelembe kell venni**

- a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,
  - b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
  - c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
  - d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
  - e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
  - f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
  - g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
  - h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
  - i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
  - j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
  - k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
  - l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
  - m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
  - n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,
  - o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
  - p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:
- a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,
  - b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,
  - c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,
  - d) **a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,**
  - e) **a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”**