

JEGYZŐKÖNYV



Törtel Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2025. február 06. napján tartott
rendkívüli nyilvános ülésről

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Törtel Község Önkormányzata Képviselő- testületének 2025. február 06-án megtartott 18 óra 30 perckor kezdődő, rendkívüli nyilvános ülésén!

Az ülés helye: Déryné Művelődési Központ és Könyvtár Malom épülete

Jelen vannak: Godó János polgármester,
Oltai Péter alpolgármester,

Godó Jánosné, Képviselő
Magyari Tamás, Képviselő
Kónya Miklós, Képviselő
Nagy Erzsébet Képviselő

Távollmaradását jelezte: Búcsús Tamás Képviselő, egyéb okokból

Tanácskozási joggal jelen van: Dr. Majtényi Erzsébet jegyző,
Antalné Tóth Szilvia bizottsági kültag,
Perlakiné Somodi Gabriella bizottsági kültag,
Farkas Lászlóné bizottsági kültag,
Török Csaba bizottsági kültag.

Jegyzőkönyvvezető: Fajka Bella

Godó János: Köszönti a Képviselő-testület tagjait, a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 6 fővel határozatképesen kezdi meg munkáját.

Az ülés napirendjeivel kapcsolatban hozzászólás, kérdés nem volt.

Godó János: szavazásra bocsátja a rendkívüli ülés napirendjét. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület egyhangú 6 igen szavazattal elfogadta az ülés napirendjét.

1.Napirend: Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 06. napján tartandó rendkívüli ülésére a törtéti 0123/3, 0123/1, 01178/15 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása tárgyában

Határozathozatal: Egyszeri többség
Szakmai előterjesztő: Dr. Majtényi Erzsébet
Előterjesztő: Godó János
Az előterjesztés a jegyzőkönyv 1. sz. melléklete.

Dr. Majtényi Erzsébet: Törtel Községnek van egy Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban HÉSZ), aminek részét képezi a Települési Rendezési Terv (továbbiakban TRT), amely meghatározza az egyes településrészek rendeltetését és besorolása alapján meghatározza a beépíthetőségét.

Cselóczki Attila, vállalkozó Törtelen, szerintem Önök ismerik is, a sertés teleppel kapcsolatban, ill. azon keresztül végzi itt a tevékenységét. Azzal a kérdéssel fordult önkormányzatunk felé, hogy a saját gazdasági tevékenységének bővítése céljából, szeretne szerelőműhelyt kialakítani, bővíteni szeretné telephelyét. Mivel az ingatlanok, amelyeken ezt szeretné megvalósítani, a HÉSZ alapján egy olyan besorolás alá tartozik, ami általános mezőgazdasági terület, ezért a Főépítész Úr véleményét is kikérve, sajnos ott nem tudja ezt a beruházást kivitelezni. Ezért kell az átminősítés, amin a TRT módosítását jelenti. Viszont ez az utóbbi időben módosult, maga az eljárás bonyolultabb lett, sokkal több elvárás van, amit a jogszabályok leírnak, valamint a költsége nagymértékben megemelkedett. A TRT módosítását, meg kell alapozni egy úgynevezett telepítési tanulmánnyal, ami jelentős költségvonzattal jár. Ennek a telepítési tanulmánynak ugyan úgy, mint TRT módosítást mindig, ha nem közösségi érdekből, hanem valakinek a magán érdekéből fakad, akkor az adott érdekeltnek kell viselnie a költségeit. Most pont erről van szó, tehát itt a Cselóczky Attila már felvette a kapcsolatot Kiszlovics Ildikóval, aki eddig is a TRT-nkel foglalkozott.

A Telepítési tanulmány tekintetében már elkezdtek az együttműködést. Viszont ahhoz, hogy ezt a telepítési tanulmányt a Kiszlovics Ildikó meg tudja csinálni, ahhoz az alaptérképeket le kell kérni. Az alaptérképet egy úgynevezett E-TÉR rendszerben kell lekérni, ahol most megint a jogszabályváltozások miatt újabb beadványokat, újabb kérelmeket kell benyújtani és elintézni. Ennek kapcsán itt volt a tegnapi nap folyamán Pálincás Úr, mert ugye ezt a főépítész úr tudja lehívni, és a rendelkezésére bocsátani a tervezőnek. A lényeg, hogy a képviselő-testületnek egy olyan elvi döntését kell mellékelni, amiben arról dönt, hogy adott esetben, hogyha a későbbiekben a telepítési tanulmány elkészül, és azt ő jóváhagyja, akkor a TRT-t módosítja.

A terv egyértelműen egy rendelet, ami azt jelenti, hogy majdan minősített többséggel kell szavaznunk ennek kapcsán, viszont most ez csak egy elvi döntés arról, hogy a kérelmező költségén a telepítési tanulmány elkészülhessen.

A határozati javaslat erről szól. Azt mondja ki, hogy idézem:

- 1) a törzeli 0123/3, 0123/1, 01178/15 hrsz-ú ingatlanokat érintő, Cselóczki Attila kérelmének (a már meglévő gazdasági tevékenységének bővítése érdekében szükséges) megfelelő településrendezési terv módosításhoz hozzájárul azzal, hogy a szükséges telepítési tanulmánytervezetet a kérelmező saját költségén készíttesse el és a testület elé jóváhagyásra ismételtén terjessze elő;
- 2) a módosítással kapcsolatosan felmerülő költségek viselése a kérelmezőt terheli;
- 3) felhatalmazza Godó János polgármestert, hogy a szükséges megállapodásokat írja alá.

Ezt nem mi találtuk ki, ezt főépítész úr pontonként mondta el, hogy mi az, amit tartalmaznia kell a határozatnak. Amennyiben ez feltöltésre kerül ebben az E-TÉR rendszerben, ahonnan az alaptérképet le tudja tölteni, akkor tud elindulni ez az egész folyamat. Várhatóan ez egy több hetes tervezői munka lesz. Egy TRT módosítás is egy nagyon összetett, szakértelmet igénylő alaplunka. Én azt remélem, hogy talán, ha nem is a február közepén megtartandó rendkívüli ülésre, de hó végére fel tudjuk mutatni ezt a telepítési tanulmányt.

Nagy Erzsébet: Mennyiben befolyásolja ez a fejlesztés környéken lakókat?

Dr. Majtényi Erzsébet: A védő távolság bőven megvan.

Nagy Erzsébet: Annak idején a szagok miatt is volt probléma.

Dr. Majtényi Erzsébet: Jelen esetben a beruházás a szagok terén nem befolyásoló, de igaza van képviselő asszonynak, érthető.

Godó János: Igazából a gépeknek lesz egy beállóhely, parkló.

A napirenddel kapcsolatban további hozzászólás, kérdés nem volt.

Godó János: Szavazásra bocsátja a határozat tervezetét. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület egyhangú, 6 igen szavazattal elfogadta azt, és meghozta határozatát:

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2025. (II. 06.) határozata**

**a törteli 0123/3, 0123/1, 01178/15 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv
módosítása tárgyában**

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 1) a törteli 0123/3, 0123/1, 01178/15 hrsz-ú ingatlanokat érintő, Cselóczki Attila kérelmének (a már meglévő gazdasági tevékenységének bővítése érdekében szükséges) megfelelő településrendezési terv módosításhoz hozzájárul azzal, hogy a szükséges telepítési tanulmánytervezetet a kérelmező saját költségén készíttesse el és a testület elé jóváhagyásra ismételtén terjessze elő;
- 2) a módosítással kapcsolatosan felmerülő költségek viselése a kérelmezőt terheli;
- 3) felhatalmazza Godó János polgármestert, hogy a szükséges megállapodásokat írja alá.

Felelős: Godó János polgármester

Határidő: 2025. február 28.

Erről értesül: 1. Godó János polgármester
2. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
3. Cselóczki Attila kérelmező
4. Pálincás István, Főépítész
5. Településfejlesztési ügyintéző (helyben)

Godó János	Igen
Oltai Péter	Igen
Godó Jánosné	Igen
Kónya Miklós	Igen
Magyari Tamás	Igen
Nagy Erzsébet	Igen

Godó János polgármester úr megköszöni a Képviselő-testület munkáját A rendkívüli ülést 18 óra 30 perckor bezárja.


Dr. Majtényi Erzsébet
Jegyző




Godó János
Polgármester

Mellékletek:

- 1) Jelenléti ív
- 2) Előterjesztés



Törtel Község Önkormányzatának Polgármesterétől

2747 Törtel, Szent István tér 1.

☎ 06 53/576-010 ✉ polgarmester@tortel.hu

1.

ELŐTERJESZTÉS

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. február 06. napján tartandó rendkívüli ülésére

a törteli 0123/3, 0123/1, 01178/15 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása tárgyában

Tisztelt Képviselő Testület!

Törtel Község Önkormányzatát 2024. év végén kereste meg Cselóczki Attila három törteli ingatlan beépíthetőségéről érdeklődve, mert pályázati segítséggel szeretné bővíteni a már meglévő gazdasági tevékenységüket. Pálincás István főépítész Úrral egyeztetve, a Képviselő-testület Törtel Község Településrendezési Eszköze Helyi Építési Szabályzat (H.É.Sz.) témájában alkotott 1/2021. (II.04.) önkormányzati rendelete alapján a területeket „Má” övezeti besorolás alól „Kmü” besorolás alá kellene átminősíteni ahhoz, hogy a szükséges fejlesztés megvalósítható legyen.

27. § Általános mezőgazdasági terület

Má jelű övezet: Törtelen a külterületi mezőgazdasági területek.

- a) Az övezet természetvédelmi kijelölés alatt álló területeinek kivételével elhelyezhető lakó (tanya) épület max. 4,50 m épületmagassággal, továbbá állattartáshoz, állattenyésztéshez és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására és tárolására szolgáló építmények, a növénytermesztés és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, - tárolás építményei, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m épületmagassággal.
- b) A mezőgazdasági terület 1500 m²-t meghaladó telkén építmény 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- c) Lakóépület 6000 m² telekterület felett helyezhető el, maximum 5 % beépítettséggel, mely nem haladhatja meg a 250m²-t.
- d) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- e) A szennyvizeket telkenként zárt, szigetelt szennyvíztározóba kell gyűjteni és szippantókocsival elszállíttatni.
- f) Az övezet területén birtokközpont alakítható a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- g) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon lévő lakott terület, tanya, udvar, művelési ág alól kivett területen amennyiben meglévő beépítés van, akkor az fenntartható, felújítható, de további növelése csak az adott övezetben előírt feltételek esetén engedélyezhető.
- h) Meglévő tanya alapterület növelése és új tanya építése csak az adott övezetben előírt feltételek esetén engedélyezhető.
- i) Az általános mezőgazdasági területen az ex-lege védett szikes tavak és kunhalmok területén, továbbá a Natura 2000 területeken, az ökológiai hálózat övezetének gyepel borított részein épület, építmény nem helyezhető el.

j) A Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózat övezetbe tartozó területek szántó művelési ágú területein épület, építmény elhelyezés csak 1 hektár feletti területen, maximum 1%-os beépíthetőséggel, maximum 4,50 méter épületmagassággal helyezhető el.

21.§ (3) Kmü jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (külterületi mezőgazdasági üzemi, állattartó telepek területe)

a) A területen a rendeltetésnek megfelelő, a funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.

Az új állattartó építmények korszerű technológiával létesítendőek.

Az építési övezetben kivételesen a tulajdonos vagy üzemeltető részére szolgálati lakás, vendégház elhelyezhető.

b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².

c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.

d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.

e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,50 m

f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

g) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 10,00 méter, a hátsókert 15,00 méter

h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

i) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

ja) hulladéktartály-tároló

jb) közműpótló műtárgy

jc) állat ól, állatkifutó

jd) trágyatároló, komposztáló

je) siló

jf) raktár és tároló

A tárgyi területek besorolásának megváltoztatása a főépítési vélemény szerint csak a rendezési terv módosításával lehetséges. A rendezési terv módosítását Törtel Község Önkormányzatánál kell kezdeményezni az alábbi ütemezésnek megfelelően:

1. Kérelem benyújtása Törtel Község Önkormányzatához

2. Képviselő Testületi döntés a kérelem elfogadásáról és a költségviselők meghatározásáról. Amennyiben a rendezési terv módosítás nem közérdekű célokat szolgál a költségviselő a kérelmező.

3. A tervező és egyéb járulékos költségek megállapítása

4. A tervezési folyamat lefolytatásához szükséges háromoldalú szerződések megkötése, az Önkormányzat, a költségviselő és tervezési folyamatban résztvevők között.

5. Tervezési folyamat lebonyolítása

Fentiek értelmében szükséges egy elvi döntés meghozatalára az alábbi határozati javaslatnak megfelelően!

A döntéshozatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (2) bekezdése c) pontjában foglaltakra figyelemmel **nyílt ülés keretében** tárgyalva, - tekintettel az Mötv. 50. § rendelkezéseire - **egyszerű többségű szavazati arányt igényel.**

Törtel, 2025. február 05

.

Godó János

polgármester

Határozati javaslat:

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (II. 06.) határozat tervezete
a törteli 0123/3, 0123/1, 01178/15 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv
módosítása tárgyában**

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. a törteli 0123/3, 0123/1, 01178/15 hrsz-ú ingatlanokat érintő, Cselóczki Attila kérelmének (a már meglévő gazdasági tevékenységének bővítése érdekében szükséges) megfelelő településrendezési terv módosításhoz hozzájárul azzal, hogy a szükséges telepítési tanulmánytervezetet a kérelmező saját költségén készíttesse el és a testület elé jóváhagyásra ismételten terjessze elő;
2. a módosítással kapcsolatosan felmerülő költségek viselése a kérelmezőt terheli;
3. felhatalmazza Godó János polgármestert, hogy a szükséges megállapodásokat írja alá.

Felelős: Godó János polgármester
Határidő: 2025. február 28.

Erről értesül:

1. Godó János polgármester
2. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
3. Cselóczki Attila kérelmező
4. Pálincás István, Főépítész
5. Településfejlesztési ügyintéző (helyben)
