

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kesztölc Község Képviselő-testületének

2025. július 10-ei

rendkívüli Képviselő-testületi üléséről



Készült: Kesztlőc Község Képviselő-testületének rendkívüli ülésén 2025. július 10-én

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal tanácsterme

Az ülés kezdésének időpontja: 10:00 óra

Jelen vannak: Juhász Sándor polgármester, Kara József, Kovács Tamás, Radovics Istvánné, Szivek György képviselők.

Tanácskozási joggal megjelent: dr. Bak Imre jegyző.

Juhász Sándor polgármester: köszönti a megjelent képviselőket.

Megállapítja, hogy a megválasztott 7 fő képviselőből 5 fő jelen van, az ülés határozatképes.

Juhász Sándor polgármester: ismerteti a tárgyalandó napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

1. Településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás

Előadó: Juhász Sándor polgármester

2. Kesztlőc község Településrendezési eszközeinek módosítása (általános egyeztetési eljárás) véleményezési szakasz – átdolgozása

Előadó: Juhász Sándor polgármester

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

**Kesztlőc Község Önkormányzat Képviselő-testületének
106/2025.(VII.10.) határozata
az ülés napirendjének elfogadásáról**

Kesztlőc Község Önkormányzat Képviselő-testülete az ülés napirendjét elfogadta.

Felelős: Juhász Sándor polgármester

Határidő: azonnal

1. Napirendi pont

Településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás

Előadó: Juhász Sándor polgármester

Juhász Sándor polgármester: Kesztlőc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 43/2025.(III.26.), 44/2025.(III.26.) és a 45/2025.(III.26.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítási eljárásának megindításáról, az új beépítésre szánt területekről és a főépítési feljegyzésről. A döntés értelmében a Polgármesteri Hivatal előkészítette a véleményezési eljáráshoz szükséges dokumentációt, és megküldte azt a településrendezési eljárásokról szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott véleményező szervek részére.

Az eljárás során a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájától a KE/8/312-4/2025. iktatószámon vélemény érkezett (lásd 1. sz. melléklet), amelyben a tervanyag átdolgozását kérték.

Az állami főépítési észrevétel alapján szükségessé vált átdolgozás a módosítási eljárásba egy új, korábban nem érintett terület bevonását is maga után vonja. Az érintett új ingatlan a 052/11 helyrajzi számú földrészlet.

Mivel az eljárást megindító képviselő-testületi határozatok még nem tartalmazták ezt a területet, a jogszabályi előírásoknak való megfelelés és az eljárás jogszerű folytatása érdekében szükséges a módosítás elindításáról szóló eredeti határozatok kiegészítése az új helyrajzi számmal, és annak ismételt jóváhagyása.

A fentiekre való tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozati javaslatokat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen!

A Képviselő-testület rövid tanácskozást követően 5 igen szavazattal az alábbi határozatot fogadta el:

Kesztlőc Község Önkormányzat Képviselő-testületének

107/2025.(VII.10.) határozata

Településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárásról

Kesztlőc Község Önkormányzat Képviselő-testülete

tudomásul veszi a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájának a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban küldött, KE/8/312-4/2025. iktatószámú levelében foglalt észrevételeket.

Kesztlőc Község Településrendezési Eszközeinek négy részterületre vonatkozó módosításának megindításáról szóló 43/2025.(III.26.) számú határozatát az

alábbiak szerint módosítja: A határozat kiegészül a 052/11 helyrajzi számú ingatlannal, mint módosítással érintett területtel.

Kesztölc Község Településrendezési Eszközeinek négy részterületre vonatkozó módosításának főépítési feljegyzéséről szóló 44/2025.(III.26.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja: A határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés kiegészül a 052/11 helyrajzi számú ingatlannal, mint a módosítással érintett területtel.

Kesztölc Község négy részterületére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntés új beépítésre szánt területről szóló 45/2025.(III.26.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja: A határozat 1. mellékletének helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

felkéri a polgármestert, hogy a módosított és kiegészített határozat alapján gondoskodjon az átdolgozott véleményezési dokumentáció elkészíttetéséről és a jogszabályok szerinti további egyeztetések lefolytatásáról.

Felelős: Juhász Sándor polgármester

Határidő: folyamatos

1. melléklet a 107/2025.(VII.10) határozathoz

(a 45/2025.(III.26.) határozat 1. mellékletének módosítása)

Új beépítésre szánt terület vizsgálata

Új beépítésre szánt terület: Az 1869 és az 1925 hrsz.-ú telkek közlekedési területből Lke-1 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe kerülnek.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 8. § szerinti vizsgálat:

- Méptv. 8. § (1):

„(1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során közlekedési terület megszüntetése történik.

- Méptv. 8. § (2):

„(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez, „ - Az új beépítésre szánt terület lakóterületek között helyezkedik el.

„b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és” - Az új beépítésre szánt terület belterületen belül, lakóterületek között helyezkedik el.

„c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.” - Az új beépítésre szánt terület kijelölése helyhez kötött.

- Méptv. 8. § (3)

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, „- Fentiekben igazolva

„b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,” - Az alátámasztó munkarészben megtalálható a számítás.

„c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,” - Az új lakóterület a meglévő lakóterületek kiegészítése, ezáltal biztosítottak a feltételek.

„d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az

új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és” – A kijelölés helyhez kötött.

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését. „ -

„Trtv.12. §

„(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” – A tervezési terület a belterületen helyezkedik el. A területhez legközelebb 1626 m-re található a közigazgatási határ.

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.” – Közlekedési terület kerül átsorolásra.

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25 %-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A (3) b) pontnak megfelelően a területnövekmény legkevesebb 25 %-nak megfelelő új Ek jelű közjóléti erdőterület kerül kijelölésre a 052/11 hrsz-ú ingatlan egy részterületén.

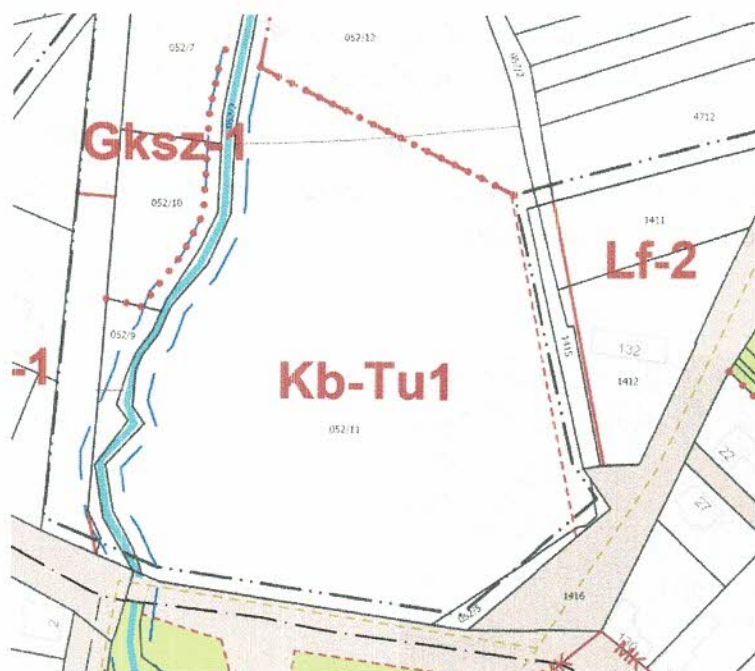
Ez a részterület az országos erdőtelepítésre javasolt övezetbe tartozik, ezért az országos követelményeket is teljesíti a módosítás.

A terület ortofotón:

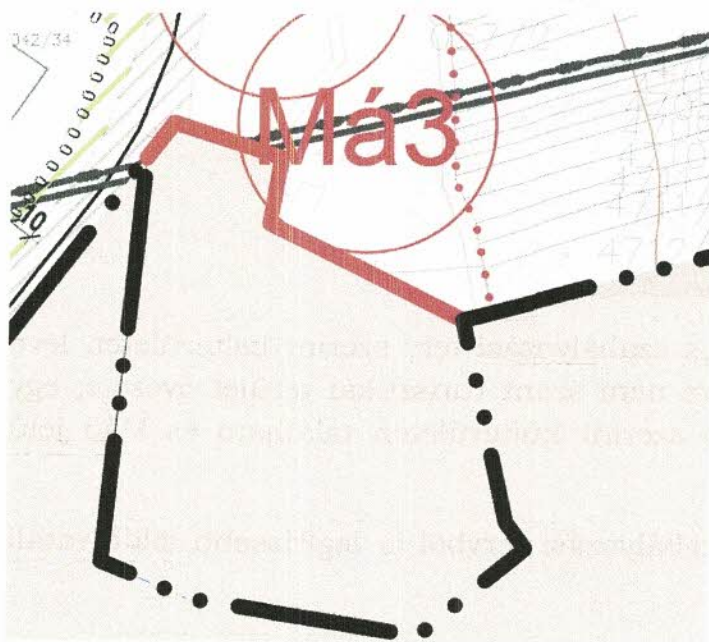


A területnek egy része a hatályos szabályozási terv szerint belterületen lévő Kb-Tu jelű, különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete, egy másik része a szabályozási terv szerint külterületen található és Má3 jelű általános mezőgazdasági terület.

Részlet a hatályos belterületi szabályozási tervből (a legfrissebb földhivatali alaptérképre dolgozva):



Részlet a hatályos külterületi szabályozási tervből:



Az 1869 és az 1925 hrsz.-ú telkek közlekedési területből Lke-1 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe kerülő területének mérete: 1540 m².

A kötelezően erdőterületnek kijelölendő terület minimális mérete:

$$1540 \cdot 0,25 = 385 \text{ m}^2$$

A 052/11 hrsz.-ú ingatlanon új közjóléti erdőterületnek jelölt terület mérete: 433 m².

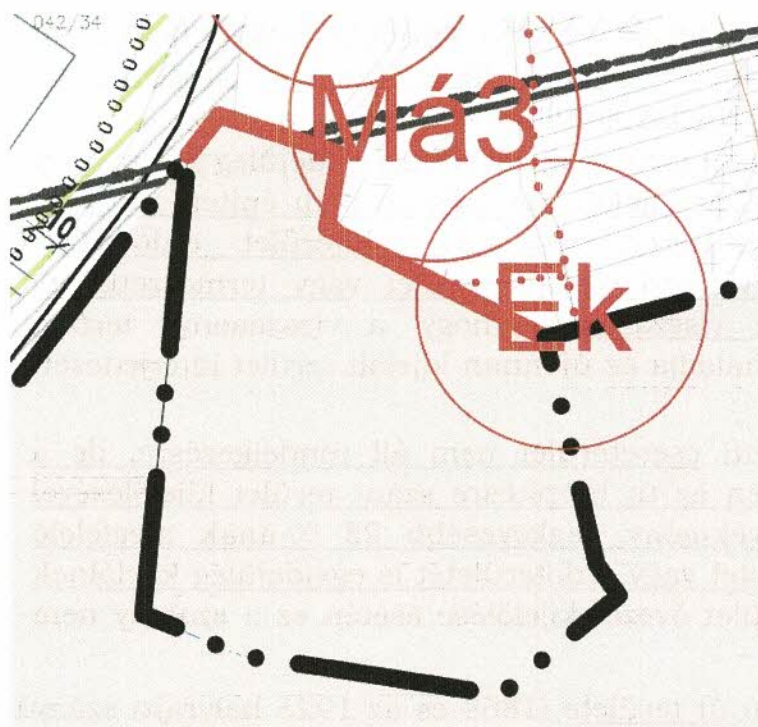
433m² > 385 m², tehát a kijelölés megfelel a törvényi előírásnak.

Az ingatlan az országos erdőtelepítésre javasolt övezet érintettsége (zölddel jelölve):



Az új Ek jelű közjóléti erdőterület kijelölése a 052/11 hrsz.-ú ingatlan külterületi részén történik.

A tervezett szabályozási terv részlete:



2. Napirend:

Kesztlőc község Településrendezési eszközeinek módosítása (általános egyeztetési eljárás) véleményezési szakasz – átdolgozása

Előadó: Juhász Sándor polgármester

Juhász Sándor polgármester: tájékoztatom a Képviselő-testületet a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály KE/028/399-2/2025. számú leveléről. A levél tárgya a Keszölc község településrendezési eszközeinek M-5 jelű több részterületre vonatkozó módosítása.

„Tájékoztatom, hogy a fenti tárgyú, az E-TÉR-be 27810 azonosító alatt véleményezésre feltöltött anyag hiányos. A 45/2025.(III.26.) önkormányzati határozat 1. melléklete igazolja az új beépítésre szánt terület kijelölésének a hatályos jogszabályokkal való összhangját, azonban az összhang igazolása az alábbiak miatt nem teljes körű:

- 1) A melléklet hivatkozik a magyar építészetéről szóló 2023. évi C, törvény (a továbbiakban: Méptv.) 7.§ (2) bekezdésnek való megfelelésre, de ennek bemutatása hiányzik.
- 2) A település közigazgatási területének biológiai aktivitás érték változását tartalmazó számítás csak a tervezett különleges beépítésre nem szánt sport területre (Kb-sp), és az annak pótlására kijelölt erdőterületre terjed ki, a megszűnő közlekedési területre vonatkozó kimutatás nem készült.
- 3) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdése szerint:

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt — jellemzően mezőgazdasági — területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény, legkevesebb 25 %-ának megfelelő kiterjedésű, és zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

A szabályozási terven szereplő út területe (1869 és az 1925 helyrajzi számú telkek) csak a fentiek teljesülése esetén sorolható beépítésre szánt kertvárosias lakóterület építési övezetbe.

Fentiek miatt a tervdokumentáció kiegészítése, és ennek megfelelő új önkormányzati döntés meghozatala szükséges.

Az településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 66. § (3c) bekezdése

alapján 6 hónapot biztosítok. Az eljárás ügyintézési határidejét az átdolgozott terv benyújtását követő naptól kell számítani.

Az átdolgozásra felszólításról és az átdolgozott terv megküldéséről a többi véleményezésre jogosult szerv is tájékoztatást kap, és — az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra S (2) bekezdés b) pontjában foglaltak az irányadóak.

Az Eljr. 66. § (3c) bekezdése alapján az átdolgozás előírásával egyidejűleg az eljárás felfüggesztését rendelem el.

Felhívom a figyelmet a következőkre:

- amennyiben az átdolgozásra nvitva álló határidő eredménytelenül telik el, a véleményezésre jogosult szerv 8 napon belül nem támogató véleményi bocsát ki.
- az E-TÉR felület az általános eljárás véleményezési szakaszában az átdolgozott anyag feltöltésére nem ad módot. ezért az eljárást a továbbiakban hivatali kapun kell folytatni, az átdogozott anyagot valamennyi véleményező szervnek hivatali kapun keresztül kell eljuttatni.
- az Eljr. 58.) szerint az E-TÉR felületen elérhető adatok negyedévente frissülhetnek, ezért javasoljuk az elérhető legfrissebb alapadatok felhasználását, különös tekintettel a földhivatali alaptérképre.”

Juhász Sándor polgármester: a Kesztlöc Településrendezési eszközök M5 módosításához szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarész elkészítése.

A legoptimálisabb az, ha a Kormányhivatal Örökségvédelmi Osztály hiánypótlásának helyt adunk, s megrendeljük a településrendezési terv módosításához szükséges örökségvédelmi hatástanulmányának régészeti munkarészét a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9.) Korm. rendelet alapján.

A Képviselő-testület rövid tanácskozást követően 5 igen szavazattal az alábbi határozatot fogadta el:

Kesztlöc Község Önkormányzat Képviselő-testületének

108/2025.(VII.10.) határozata

Kesztlöc község Településrendezési eszközeinek módosítása (általános egyeztetési eljárás) véleményezési szakasz – átdolgozása

Kesztlöc Község Önkormányzat Képviselő-testülete Kesztlöc
Településrendezési eszközök M5 módosításához szükséges örökségvédelmi

hatástanulmány régészeti munkarész elkészítését megrendeli az Archeo-Art Bt.-től (székhelye: 2730 Albertirsa, Lara u. 2., adószáma: 2786542-2-41).

A Képviselő-testület felhatalmazza Juhász Sándor polgármestert, hogy az Önkormányzat képviseletében a megbízási szerződést megköthesse br. 127.000,-Ft összeg erejéig.

Felelős: Juhász Sándor polgármester

Határidő: 2025. július 25.

Juhász Sándor polgármester, egyéb hozzászólás nem lévén az ülést berekesztette 11:14 órakor.


Juhász Sándor
polgármester




dr. Bak Imre
jegyző