



**ORDACSEHI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Ügyiratszám: O/10-15/2022.

Sorszám: 5.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete  
2022. október 5. napján tartandó nyilvános ülésére**

**Tárgy: Javaslat Ordacsehi Község településrendezési eszközeinek két területére vonatkozó - teljes eljárásban történő módosításával kapcsolatos-partnerségi véleményezési eljárás lezárására**

**Az előterjesztést készítette:** Horváth Gyula polgármester

**Az előterjesztést készítésében közreműködő személy neve:** Székér Andrea igazgatási ügyintéző, Mikus Melinda főépítész

**Előadó:** Horváth Gyula polgármester

**Tárgyalta:** -

**Tanácskozási joggal meghívott:** Dr. Kelemen Csilla aljegyző

**Gazdálkodási, költségvetési szempontból ellenőrizte:**  
Csere Viktória pénzügyi osztályvezető

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Markó Péter jegyző

**Jóváhagyta:** Horváth Gyula polgármester

**Az előterjesztéshez felhasznált jogszabály:**

- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021.(VIII.27.) számú Kt. határozata az egyes tervezési területre és a 54/2021.(XI.29.) Kt. számú határozata a kettős számú tervezési területre a településrendezési eszközök módosítását indítványozta elő.

- a) 1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezetének rendezése (392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően) úgy, hogy a művelődési ház külön ingatlanon állhasson, leválasztásra kerüljön a sorházas lakóterületi egység, és a zöldterület megfelelően kerüljön szabályozásra. A módosítás műemléki környezetet érint, ezért az örökségvédelmi hatástanulmány készítése is szükséges.*
- b) 2. terület: 321/1-6 és 321/32-34 hrsz-ú belterületi ingatlanok - melyek kertvárosi lakóterületi besorolásúak – beépítési paramétereinek változtatása szükséges.*
- c) a településképi védelmi rendelet megalkotását követően a HÉSZ azon rendelkezések törlése, mely a magasabb rendű jogszabály alapján már nem a HÉSZ hatáskörébe tartozik.*

A tervmódosítás véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) által szabályozott teljes eljárás keretein belül történik. A teljes eljárás keretében történő partnerségi egyeztetés előzetes és munkaközi tájékoztatási szakaszból állt.

Az elkészült dokumentum partnerségi véleményezése céljából a teljes körű nyilvánosság biztosításával rendelete a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 6/2017. (IV.19.) önkormányzati rendelet figyelembe vételével egyeztette a település. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el

nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.”

### **Partnerségi egyeztetés folyamata:**

A Korm. rendelet 37. § (2) a) bekezdése szerint: „Az előzetes tájékoztatási szakaszt a polgármester kezdeményezi, amelyben az előzetes tájékoztatót megküldi a 29/A. § szerint az eljárásban érintett partnereknek” A község 2021. december 7-én hirdetményt tett közzé a hirdetőtáblán és a település honlapján, melyben tájékoztatta a lakosságot a tervezésbe bevont területről, céljáról és december 15-re lakossági fórumot hirdetett. A lakossági fórumon senki nem jelent meg, észrevétel 2021. december 23-ig nem érkezett.

A tervek elkészülte után a nyilvánosság és a közösségi ellenőrzés lehetőségeinek biztosítása érdekében a község hivatalos honlapján ([www.ordacsehi.hu](http://www.ordacsehi.hu)) a partnerségi egyeztetés során közzétett dokumentumok közzétételére kerültek a „Hírek” menüpont alatt. Papír alapon az önkormányzat irodájában is megtekinthetőek, megismerhetőek voltak.

A közzétett felhívás és tájékoztatás alapján a partnerek 2022. június 9. és 2022. június 30. között írásos javaslatokat tehetnek, véleményt nyilváníthatnak, Ordacsehi Község Önkormányzata címére (8635 Ordacsehi, Fő utca 56.) vagy a [onkormanyzat@ordacsehi.hu](mailto:onkormanyzat@ordacsehi.hu) e-mail címre történő megküldéssel.

A közzététel a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján elhelyezett zárt közterületi hirdetőszekrényekben (8635 Ordacsehi, Fő utca 56.), továbbá Ordacsehi község honlapján történt.

A Polgármesteri hivatal hirdetőtáblájáról és a köztéri hirdetőszekrényekből a közzétett partnerségi egyeztetésre szóló Felhívás 2022. június 30-án került beszédre.

Lakossági fórum 2022. június 28-án 16.00 órai kezdéssel került megtartásra.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt a hivatalba észrevétel, vélemény egy érkezett, a lakossági fórumon a lakosság részéről egy fő jelent meg. A határozat 2. mellékletében foglalt észrevételek és válaszok alapján a tervdokumentáció javításra került. Az írásos észrevétel alapján jelentős mértékű javítás történt (kertvárosi lakóterületből falusias lakóterület került kijelölésre), ezért a község az érdekelt összes államigazgatási szerv tájékoztatásával és bevonásával egyeztető tárgyalást kezdeményezett.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés és mellékleteinek áttekintése után döntsön Ordacsehi településrendezési eszközeinek módosítással kapcsolatos partnerségi egyeztetés lezárásáról.

Ordacsehi, 2022. szeptember 28.

Horváth Gyula  
polgármester

## **Határozati javaslat:**

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete „Partnerségi véleményezési eljárás lezárásáról” tárgyú előterjesztést megtárgyalta a polgármester előterjesztésében és az alábbi döntést hozta:

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 6/2017. (IV.19.) önkormányzati rendelete alapján a partnerségi véleményezési eljárást 2021. december 7. és 2022. június 30. között lefolytatta Ordacsehi Község Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

Az eljárás során írásos vélemény érkezett (2. melléklet), melynek egy része elfogadásra került, másik részére szakmai választ adott a tervező (1. melléklet). Lakossági Fórumon egy lakos volt jelen, ellenvetést a tervvel kapcsolatban nem tett.

A Képviselő-testület a Tr. 29/A. §-a szerinti Partnerségi véleményezési eljárást lezártnak tekinti.

A Képviselő-testület a Tr. 40. § (1) bekezdése alapján a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi.

A Képviselőtestület felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon jelen döntés dokumentálásáról és kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnál. A végső szakmai vélemény ismeretében a településrendezési eszköz tervezetét terjessze a Képviselőtestület elé jóváhagyás végett.

Felelős: Horváth Gyula polgármester

Határidő: folyamatos

Ordacsehi, 2022. szeptember 28.

Horváth Gyula  
polgármester

1. melléklet

Észrevételező neve	észrevétel	elfogadás/el nem fogadás ténye	válasz
Víghné Stupek Erika (Ordacsehi, 321/2 hrsz. ingatlan tulajdonosa) Toldi Veronika (Ordacsehi, 321/3 és 321/4 hrsz. ingatlanok tulajdonosa) Szeghalmi László (Ordacsehi, 321/5 hrsz. ingatlan tulajdonosa)	Az új övezetben lehetőség van elsődlegesen gazdasági vagy melléképület építésére az építési helyen belül.  Amennyiben az eljárási folyamat során az Lke övezeti besorolást Lf (falusias) övezeti besorolásra módosítanák, kérjük a fenti passzust az Lf övezet esetében is csatolni szíveskedjenek az érintett területekre vonatkozóan.	A tervezés során az észrevétel elfogadásra került.	A terv javítása megtörtént. Lke övezetről Lf övezetbe kerültek az érintett telkek, így az önálló gazdasági épület építésre lehetőség van. Egyeztető tárgyalás keretében az összes érdekelt államigazgatási szerv tájékoztatásra került a változtatással kapcsolatban.
Víghné Stupek Erika (Ordacsehi, 321/2 hrsz. ingatlan tulajdonosa) Toldi Veronika (Ordacsehi, 321/3 és 321/4 hrsz. ingatlanok tulajdonosa) Szeghalmi László (Ordacsehi, 321/5 hrsz. ingatlan tulajdonosa)	A Településrendezési terv fent idézett megállapításai alapján kérjük, hogy az érintett 9 db ingatlant ne kezeljék Régészeti Érdekű Területként	Észrevétel nem került elfogadásra.	A régészeti munkarész jogosultsággal rendelkező régész készítette. Régészet szempontjából meg kell határozni a régészeti lelőhely területét, melyet a településrendezési eszközökben fel kell tüntetni. A bejárás során a régész megállapíthat régészeti érdekeltégű területeket, melyeket a rendezési terven nem kell feltüntetni, azonban a meglapozó munkarészben jelezni szükséges.

## 2. melléklet

Víghné Stupek Erika (Ordacsehi, 321/2 hrsz. ingatlan tulajdonosa)  
Toldi Veronika (Ordacsehi, 321/3 és 321/4 hrsz. ingatlanok tulajdonosa)  
Szeghalmi László (Ordacsehi, 321/5 hrsz. ingatlan tulajdonosa)

Ordacsehi Község Önkormányzata  
8635. Ordacsehi, Fő u. 54.

Budapest, 2022. 06. 27.

és

Székely Nóra okleveles település mérnök  
részére

Tárgy: Ordacsehi Településszerkezeti Terv és Helyi Építési  
Szabályzat módosítása (7.sz. módosítás, 2022. május)

Tisztelt Mérnök Asszony!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) kormányrendelet alapján módosítani kívánt település szerkezeti tervvel kapcsolatban a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján a munkaközi tájékoztatási szakaszban a következő véleményt szeretnénk nyilvánítani, a Temető utca déli részén lévő lakóterület csoportházás beépítésről oldalhatáron álló beépítésre történő módosításával kapcsolatban:

### 2. terület: 321/1-6 és 321/32-34. hrsz-ú ingatlanok

1. A módosítási javaslatban felsorolt és az Lke övezeti besorolásra vonatkozó új szabályozásokon kívül (melyek jók, célszerűek, és elfogadhatók)

#### kérjük az alábbiakat hozzátcsatolni szíveskedjenek:

- Az új övezetben lehetőség van elsődlegesen gazdasági vagy melléképület építésére az építési helyen belül.

Amennyiben az eljárási folyamat során az Lke övezeti besorolást Lf (falusias) övezeti besorolásra módosítanák, kérjük a fenti passzust az Lf övezet esetében is csatolni szíveskedjenek az érintett területekre vonatkozóan.

2. Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása 54. oldal - Régészeti terület

*„A bejárás során régészeti lelet, illetve régészeti lelőhelyre utaló jelenség nem került elő. Közvetlen környezetében nem ismert régészeti lelőhely. Újabb, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülésének kockázata alacsony.”*

A Településrendezési terv fent idézett megállapításai alapján kérjük, hogy az

#### érintett 9 db ingatlant ne kezeljék Régészeti Érdekű Területként

tekintettel arra, hogy a tervezett beépítési mód változtatása (Csoportosról Oldalhatáron állóra) nem indokolja a terület ezirányú változtatását, mivel eddig sem volt Régészeti Érdekű Terület.

A „tervezett változtatás” valójában a beépítési mód visszaállítása Oldalhatáron álló beépítésre, ahogy ez eredetileg is volt korábban. A közvetlen szomszédos, ugyanolyan területi adottságokkal rendelkező ingatlanok sem Régészeti Érdekű Területek.

Az érintett ingatlanokon eddig több közműbevezetés valósult meg (10 db), valamint több mint 130 helyen történt földfúrás. Egyik alkalommal sem került elő semmilyen régészeti lelet.

Tisztelettel és köszönettel:

Víghné Stupek Erika

Toldi Veronika

Szeghalmi László