



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: 3...../2021.

ELŐTERJESZTÉS
KÉPVISELŐ-TESTÜLETHEZ

Kovács Sándor József helyi építési szabályzat módosítására irányuló kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

Kovács Sándor József 4244 Újfehértó, Böszörményi út 5. szám alatti lakos a 2021. szeptember 28-án keltezetten kérelmet nyújtott be a Képviselő- testülethez. Kérelmében indítványozta az Újfehértó, 06/6, 639 és 640 hrsz-ú ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató területté (Gk-1 jelű gazdasági terület) történő átsorolását az Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: helyi építési szabályzat).

Kérelmét azzal indokolta, hogy a 639 és 640 hrsz-ú ingatlanokon jelenleg raktározási céllal működő telephelyet – pályázati forrásból – fejleszteni kívánja és ezért szükséges ezen ingatlanok kereskedelmi, szolgáltatói területté (Gk-1 jelű gazdasági terület) történő átminősítése a helyi építési szabályzatban.

Ehhez a két ingatlan működéséhez szervesen kapcsolódódik a külterületi 06/6 hrsz-ú ingatlan, melynek szintén a Gk-1 jelű gazdasági területté történő átminősítését kérte.

Az Újfehértó, 06/6 hrsz-ú beépítésre nem szánt telek „M” jelű mezőgazdasági területbe tartozik, melyhez közvetlenül csatlakozik az Országos Ökológiai hálózat magterülete, az ex-lege védett láp (árendás földi-rétek) természetvédelmi területe, míg a 639 és 640 hrsz-ú építési telkek „Lke” jelű kertvárosias lakóövezetben találhatók, mely terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Az újfehértói, 06/6 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem szánt területből, új beépítésre szánt területté történő kialakítása, a közvetlenül szomszédos természetvédelmi területre káros hatással lenne, tekintettel arra, hogy a Gk-1 jelű építési övezetben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység végzésére és ezen tevékenységhez kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági övezetben megengedett gazdasági tevékenység folytatása során fellépő zavaró hatás (pl. gépjárműforgalom, zaj, fényszennyezés, por növekedése), annak mértékétől függetlenül nem csak az ex-lege természetvédelmi területekre hatna ki kedvezőtlenül, hanem a gazdasági tevékenység hatásterületében elhelyezkedő lakóterületekre is.

Ezen hatásterületet növelné az újfehértói 639 és 640 hrsz-ú ingatlanok gazdasági övezetbe való átsorolása is, mely nemcsak a közvetlenül szomszédos, egy telektömbben lévő kertvárosias

lakózónára, hanem az utca szemközti oldalán lévő 06/6 hrsz-ú ingatlannal közvetlen telekszomszédjában lévő természetvédelmi területre is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy 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 érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Az Étv. 7. § (2) bekezdés g), i) és j) pontja értelmében a településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére.

Tekintettel arra, hogy a kérelem szerinti egyéni, gazdasági magánérdek nincs összhangban az Étv. szerinti közérdekre (természeti értékek védelme és az egészséges lakókörülmények megteremtése) és a településen a további szórványos egy-két teljes gazdasági övezetek létrehozása kedvezőtlenül hatna a terület közérdeknek megfelelő felhasználására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Kovács Sándor József kérelmét megvitatni és a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Újfehértó, 2021. október 26.

A circular official seal of the Újfehértó Város Polgármestere (Mayor's Office). The seal features a central coat of arms with a crown on top, surrounded by the text 'Újfehértó Város Polgármestere' and a small star at the bottom. A signature is written across the seal.

Dr. Flosszú József
polgármester

Melléklet a³⁻¹⁷⁴..... számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../..... (.....)

határozata

Kovács Sándor József helyi építési szabályzat módosítására irányuló kérelméről

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ Kovács Sándor József 4244 Újfehértó, Böszörményi út 5. szám alatti lakos kérelméhez - melyben az Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendeletben az Újfehértó, 06/6 hrsz-ú mezőgazdasági övezetbe, továbbá a 639, és 640 hrsz-ú kertvárosias lakóövezetbe sorolt ingatlanok kereskedelmi, gazdasági területté történő átminősítését kérte - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdés g), i) és j) pontjai alapján nem járul hozzá.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hosszú József polgármester

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

1. Újfehértó Város Önkormányzata (Főépítész, Városüzemeltetési Osztály)
2. Kovács Sándor József 4244 Újfehértó, Böszörményi út 5.
3. Irattár

Tárgy: Kérelem
D. P. 2021 SZEPT 28

Újfehértó Város Polgármesteri Hivatala

4244 Újfehértó, Szent István út 10.

Tárgy: Kérelem

2021 SZEPT 28	
Polgármesteri Hivatal	
Cím: Újfehértó, Szent István út 10.	
Kérelmező: Kovács Sándor József	
Tárgy: Kérelem	
16220-1	
D. P.	

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Kovács Sándor József (4244 Újfehértó, Böszörményi út 5. szám) alatti lakos kérem Önöket, hogy az Újfehértó, Vasút út 48. és Vasút út 50. szám alatti, 639. és 640. hrsz.-ú, tulajdonomat képező ingatlanokat az érvényben lévő városrendezési tervtől eltérően, kertvárosi vegyes övezeti besorolásból egyedi kérelmem alapján Gk-1 építési övezeti besorolásba átminősíteni szíveskedjenek.

Indoklás: Az Újfehértó, Vasút út mindkét oldalán /az elmúlt 20 évben/ farkasfog szerűen gazdasági és kereskedelmi telephelyek jöttek létre. Ezek a vállalkozások a lakóövezeti területeket nem zavarják, ellenben munkahely teremtés és helyiadózás szempontjából előnyösek lettek.

A fenti ingatlanok Újfehértó város észak-keleti szélén fekszenek. Az Újfehértó, Vasút út 48. és Vasút út 50. szám alatti ingatlanaim jelenleg a vállalkozásom telephelyeként funkcionálnak. Egyelőre csak raktározási céllal, de 2022-es évtől telephely felújítási és fejlesztési pályázaton kívánok részt venni. Ezeknek a pályázatoknak feltétele és egyben része is lenne valamilyen kisebb kapacitású mezőgazdasági vagy ipari feldolgozó tevékenység vállalása. A terület közelében 200-400 m-es távolságban ipari, szolgáltatási és kereskedelmi tevékenység már több helyen is működik. /pl. az egykor volt „Tüzép telep”, Salamon János tulajdona, Tószegi Tüzép, Seregi Transz Kft., élelmiszerbolt és kocsmák, fagyizó, stb./ A Gk-1 övezeti átminősítés lehetőséget nyújtana a vállalkozásom további fejlesztésére oly módon, hogy a környéken lakó családok nyugalma nem kerülne veszélybe. A fentnevezett területek átminősítése után rövid- és középtávon új munkahely vagy munkahelyek létrehozásában is gondolkodom.

Ehhez kapcsolódóan vitára bocsátom a 06/6 hrsz. számú, a fenti területekhez szervesen csatlakozó, az Attila út mentén fekvő külterületi ingatlan Gk-1-es övezetté történő átminősítését is. Ez az ingatlan 4611 m² rét, művelési ágból kivont, úttal és közművekkel körbevett terület. Ennek ½ részben vagyok tulajdonosa. A másik fele testvérem, Kovács Zoltán 4244 Újfehértó, Kodály Zoltán út 15. szám alatti lakos birtokában van. A terület a korábbi tulajdonos által jelentős részben feltöltésre került. Jelenleg szántó művelési ágnak megfelelően van hasznosítva. A hatályos zöld övezeti besorolási jellegét több, mint 15 éve elveszítette. Megfontolás után kérem Önöktől a főépítési és polgármesteri javaslat alapján szentesített besorolás újra gondolását. Annál is inkább, mert a Covid-19-es járvány ezen időszakában a döntési jogkört kizárólagosan csak városunk polgármestere gyakorolta. Polgármester Úr gyakori szubjektív döntései, be nem tartott ígéretei folyamatosan vihart kavartak a város lakói és a helyi vállalkozók számára. Az én esetem sem lett kivétel ez alól.

Az ebben az időszakban hasonló tartalommal beadott alap, majd később módosított a HÉSZ-re vonatkozó kérelmünkre városunk polgármestere írásban sem reagált. Szerintem így, a munkaköréhez tartozó hivatali mulasztást is megvalósította. Információim szerint ebben a tárgykörben Újfehértó Város Képviselő Testületével a módosítási időszak alatt és azóta sem egyeztetett.

Vállalkozói véleményem szerint ebben az ügyben nem a jó gazda gondosságával és főleg nem a város hosszútávú érdekeit szolgáló módon járt el. Tette mindezt a részemre a helyszíni bejárás alkalmával szóban közvetített érzelmi indíttatásától vezérelve. Igazi szakmai ellenérvek felsorakoztatása nélkül.

Ezért kényszerültem arra, hogy a beadványom a nyilvánosság előtt, a Képviselő Testület bevonásával kerüljön újból megvitatásra.

Szeretném kérni, hogy a kérelmem a soron következő nyilvános képviselő-testületi ülésen kerüljön elbírálásra, melynek időpontjáról időben értesíteni szíveskedjenek.

Tisztelettel:



Kovács Sándor József

Újfehértó, Böszörményi út 5.

Újfehértó, 2021. szeptember 28.



info pont

t. természet

előmenny

IPA)

szek (SAK
ny)

Info ablak

Országos Önkormányzat (aktuális munkaadó)

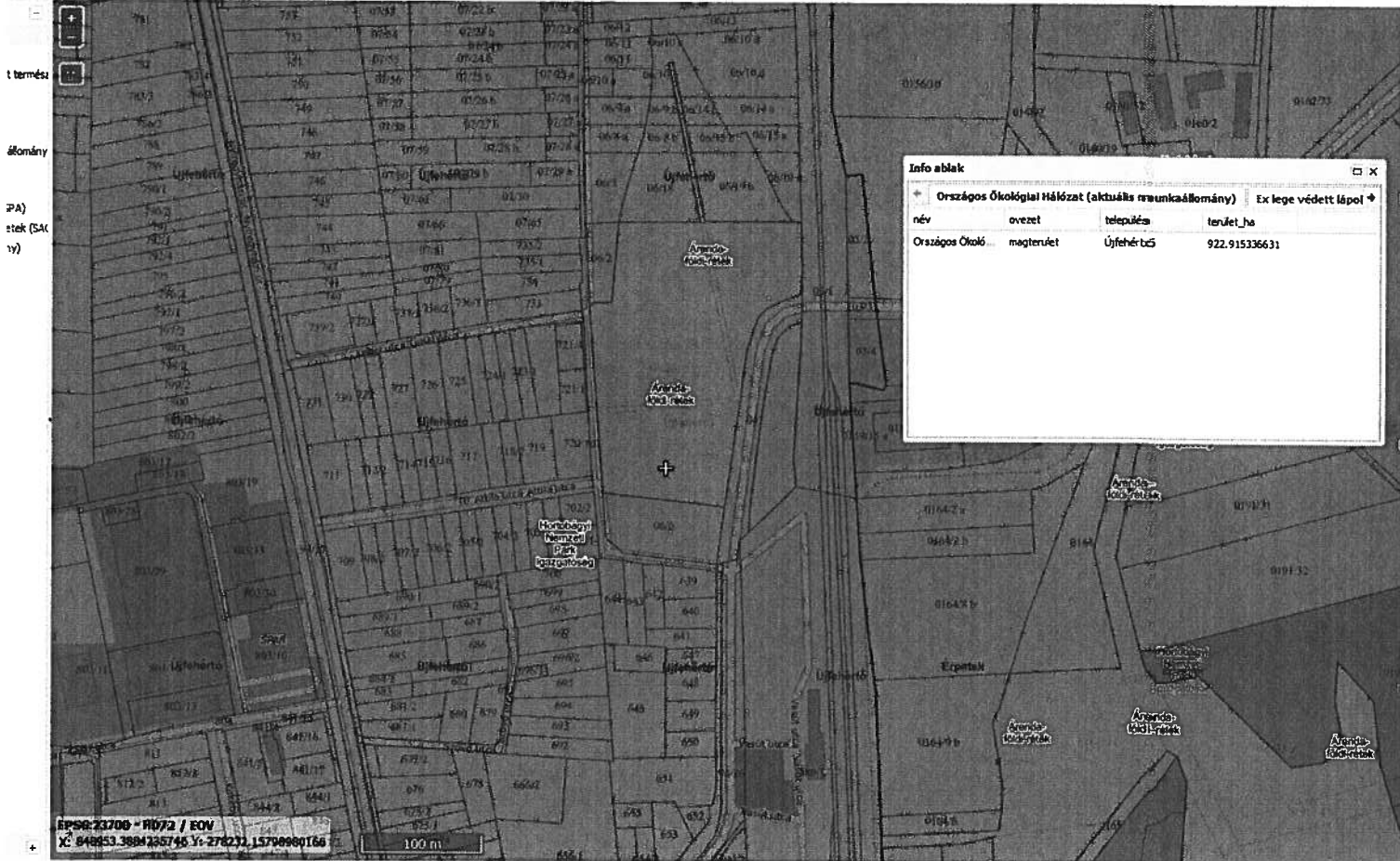
név	vezet	település	terület, ha
Országos Ököló...	magterület	Újfehértó	922.915336631

EPSG:3100 - 3100 / EOV
X: 418653.888 Y: 25735.0 Z: 270.7 U: 288815.7

100 m



Info gomb



Info ablak

Országos Ökológiai Hálózat (aktuális raunkaállomány) Ex lege védett lépel

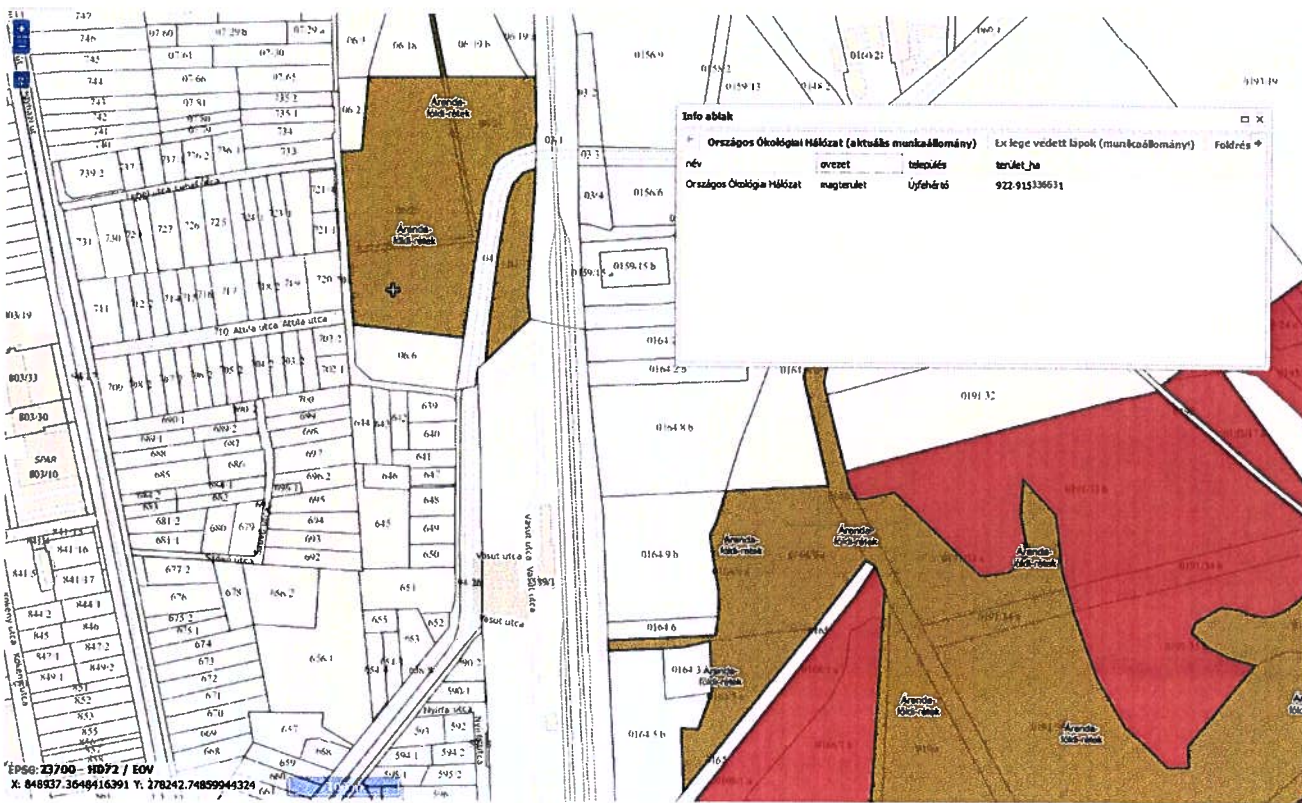
név	ovezet	település	terület_ha
Országos Ökoló	magterület	Újfehértó	922.915336631

Tárgy: Kovács Sándor előterjesztéshez melléklet
Feladó: Dászkál Péter <jogireferens@ujfeherto.hu>
Dátum: 2021. 10. 26. 14:59
Címzett: Dr. Veres Ildikó <jegyzo@ujfeherto.hu>

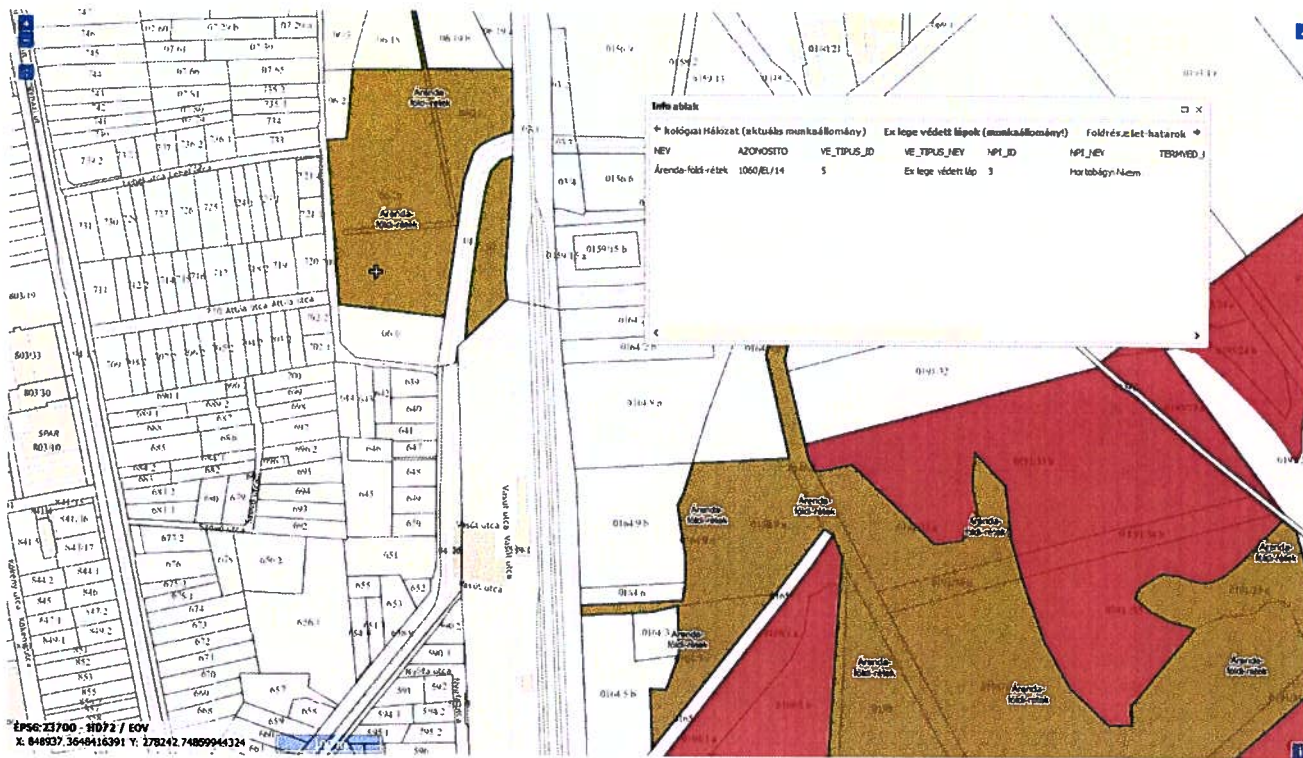
A térképi kivágat a Természetvédelmi Információs Rendszer térképéből való.

http://web.okir.hu/hu/tart/index/234/Interaktiv_termeszetvedelmi_terkep

Magterület.jpg



védtett lap.jpg



Mellékletek:

Magterület.jpg

577 KB

védett lóp.jpg

611 KB