

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2015. november 5-én megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

Az ülés helye: Mezőberény, Városháza 15. sz. terme.

Jelen vannak: Siklósi István polgármester, Szekeres Józsefné alpolgármester, Barna Márton, Borgula Györgyné, Dr. Burján Katalin, Halász Ferenc, Harmati László, Körösi Mihály, Mezeiné Szegedi Erzsébet, Nagy Sándor, Öreg István képviselők.

Távolmaradt az ülésről Kovács Edina képviselő (távolmaradását bejelentette).

Jelen volt még az ülésen: Dr. Földesi Szabolcs jegyző, Kmetykó János főépítész, valamint Baksai Ágnes jegyzőkönyvvezető.

Siklósi István polgármester megállapította, hogy a rendkívüli testületi ülés lefolytatásának törvényi akadálya nincs, mivel 12 képviselőből 11 van jelen. Kovács Edina jelezte korábban, hogy nem fog tudni részt venni az ülésen.

Ismertette, hogy a jegyzőkönyv vezetésével Baksai Ágnest bízta meg a jegyző.

Bevezetesként elmondta, hogy az október 26-i testületi ülésen nem lehetett tárgyalni a Településrendezési Eszközök 6. sz. módosítását, mivel a véleményezési folyamatból még sok minden hiányzott, azonban nem tudják megvárni a november végi testületi ülést, mert akkor kifutnak az idei évből. Most egy véleményezést kell tenni a testületnek a TESZK-ről, egy határozatot kell hozni, amely alapján újra 21 napos határidővel véleményezik a szakhatóságok. Ez az egyik oka a rendkívüli testületi ülés összehívásának. A másik, hogy a helyi adórendeletek felülvizsgálatával kapcsolatosan lett volna egy előterjesztés, ám közben a Nemzetgazdasági Minisztériumtól megérkezett egy állásfoglalás, hogy a december 1-jén kihirdetett rendeletek január 1-jétől hatályosak lehetnek. Így lekerül napirendről, majd a rendes testületi ülésre lesz előterjesztve.

Napirendként kérte a Mezőberény TESZK 6. sz. módosítását megszavazni. Kérte, hogy aki ezzel egyetért, az kézfeltartással jelezze.

A képviselő-testület 11 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

382/2015.(XI.05.)sz. határozat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a rendkívüli ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadta el:

Mezőberény TESZK 6. sz. módosítása

Mezőberény TESZK 6. sz. módosítása

Siklósi István polgármester tudatta, hogy egy hosszú folyamat és rengeteg levelezés eredményeként, azokat az elképzeléseket, amikkel az önkormányzat elindította a módosítást, sikerült valósággá váltani a szakembereknek. Ezeket az elképzeléseket első körben határozattal kellene elfogadni, majd a későbbiekben egy rendelet alkotás is szükséges lesz. Átadta a szót Kmetykó János főépítésznek, aki ezt az egész ügyet bonyolította, mivel ő tud legtöbbet erről a történetről.

Kmetykó János főépítész elmondta, hogy a tervezőt erre az ülésre azért nem hívták meg, mert az utóbbi időben neki ezzel kapcsolatban már dolga nem volt. A tervek elkészültek, a véleményezési eljárás az önkormányzat hatáskörébe van utalva, az húzódott el. A mai ülésen a véleményezési eljárás lezárása a feladat, ezt egy határozattal kell lezárni. A rendezési terv jóváhagyásával kapcsolatban most nincs feladat, jóváhagyása ezt követően történhet meg. A lezárás után a Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályának el kell küldeni váróvéleményezésre azt a dokumentációt, amit most a testületi ülés mellékleteként mindenki digitális formában áttanulmányozhatott. A határozat csak arra kell, hogy vonatkozzon, hogy a véleményezési szakasz lezárható. Ennek egyetlen kritériuma volt, hogy az összes szakhatóság, szám szerint 19, olyan véleményt adjon erre a települési rendezési eszköz módosításra, amelyben nincs eltérő vélemény. Még pár héttel ezelőtt úgy nézett ki, hogy nem lehet megúszni eltérő vélemény egyeztetés nélkül ezt az egyeztetési folyamatot. Úgy nézett ki még egy hónappal ezelőtt, hogy pontosan azok a módosítási döntések, amik az önkormányzat érdekében kerültek volna bele a rendezési tervbe, egyikét sem lehetett volna megvalósítani. Kezdődött ott, hogy gazdasági területté kívánja a város nyilváníttatni az új felüljáró melletti legelőket. Kiderült, hogy azoknak a legelőeknek az aranykorona értéke magasabb, mint a település átlagos legelőinek aranykorona értéke. Törvényi rendelkezés, hogy ilyen területre nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni. Az aranykorona értékét a XIX. század végén határozták meg, és ezek annyira kőbevésett dolgok – bár a földhivataloknak a jogi hatáskörük megvan a módosításukhoz –, hogy egyszerűen nem mernek hozzányúlni. Itt sem akarták elindítani, hogy leminősítsék ennek a két gyepterületnek az aranykorona értékét, merthogy az aranykorona értékét egyrészt a föld minősége – effektív a tényleges termőföld minősége – másrészt pedig a fekvése határozza meg. Amióta elkészült a felüljáró, ahol 5500 járműegység halad át naponta, illetve amióta kihúzták a vasúti rakodóvágányt oda, beláthatnák, hogy annak a fekvése megváltozott. Mindenesetre ez járhatatlan útnak bizonyult. Rájött arra, hogy a művelési ág változás viszont csak bejelentés köteles. Semmiféle hatósági engedély nem kell hozzá, ezért polgármester úrral megbeszélték, hogy fel lesz tárcsázva a terület, és be lesz jelentve, hogy ettől az időponttól kezdve nem legelőként használják, hanem szántóként. A szántónak az aranykorona értéke a település szántóinak átlaga alatti lett, így már fel lehet használni beépítésre szánt területnek. Jött a következő akadály. A 2012-ben elfogadott megyei terület rendezési tervhez polgármester úrral egyeztetve vélemény lett benyújtva a régi vályogvető gödörnek a területével kapcsolatban, mivel azt ökológiai folyosó területbe tették be az országos területrendezési tervben, amit a megyei területrendezési terv átvett. Az ökológiai folyosó területére semmit nem lehet építeni. Beleírták a véleményezési eljárásba, mely olvasható ebben a kimutatásban, hogy ennek a most már nádassá minősített, és ökológiai folyosóban minősített területnek a funkciója, az mindig is gazdasági funkció volt, hiszen vályogot „vetettek”, másrészt itt is a környezeti hatások már rég megváltoztatták a természet közeli környezetet. Ott már nagyon madárvilág sincs, illetve a belvízvédelmi tervben záportározóként van figyelembe véve, amire karbantartási kötelezettség van előírva, kotorni kell. Mindenesetre nem vették figyelembe annak idején a megyei tervben ezt a véleményezésüket, ezért el kellett indítani egy olyan eljárást, hogy az országos és megyei területrendezési tervben „holtként” meghatározott ökológiai folyosó területeket, effektív le kellett határolni Mezőberény területrendezési tervébe, konkrét telekhatárokkal megjelölve, hogy mire vonatkozik, mire nem. Az egyeztetés során felvette a kapcsolatot a Körös-Maros Nemzeti Park szakemberével, aki kellő empátiát mutatott. A szakhatóságoknak ilyen esetben plusz-mínusz 5% lehetőségük van eltérni attól, ami az országos tervben meg van határozva. Ebbe a plusz, illetve inkább mínusz 5%-ba belefért ez a terület is, és belefért a Vésztői út melletti terület is, ami nem önkormányzati érdek miatt, de gazdasági érdek miatt módosul. Ez

után jött egy olyan probléma, hogy megérkezett az erdészek véleménye, kijelentve, hogy nem járul hozzá a területrendezési tervhez, mert amit fásított területként vettek figyelembe a tervben, az bizony nem fásított terület, hanem erdőterület. Ekkor elment a dokumentumokkal az erdészekhez, ahol megmutatta a földhivatali hiteles térképmásolatot, amire rá van írva, hogy fásított terület, nem erdő. Az erdészek elővették az országos erdőművelési tervet, ahol a nyilvántartás szerint az erdő. Emiatt módosítani kellett a rendezési tervet, és egy olyan eset állt elő, hogy nyúlvány erdősáv benyúlik abba a területbe, amit korábban gazdasági területnek minősítettek volna. Az egyeztetések már egy éve tartanak, és úgy tűnik, hogy most lezárul a véleményezési szakasz.

A kiemelt színnel jelölt rubrikák jelzik, hogy mely szakhatóságoknál volt gyakorlatilag véleményeltérés. Ami nincs így kiemelve, azok már az előzetes tájékoztatási szakaszban jelezték, hogy mindennel egyetértenek, és nem kívánnak részt venni a továbbiakban. Miután a szakhatóságok eltérő véleményeit sikerült kijavítani, illetve megegyezni, akkor jött a megyei főépítésznek egy „bombája”, aki 6 pontban kifogásolta a tervet. Egyeztetések után november 3-án kelt e-mailjében megállapította, hogy a kiegészítésekkel, pontosításokkal a településrendezési eszközök módosításának tervezete megfelel a megye hatályos területrendezési tervének. Azért mondta el mindezt, hogy lássák a jelenlévők, milyen káosz alakult ki a területrendezés, a településrendezés vonalán. A területrendezési tervek különböző térségekre osztják az ország területét. Mezőgazdasági térségek, városias térségek, falusias térségek, erdőgazdálkodási térségek. A megye ezeket a pontokat átvette, és a megyei tervben benne van a mezőgazdasági rendeltetésű területben a vasút, a közút, az erdő, stb. A módosítás kapcsán a megyei főépítész azt kérte, hogy egész Mezőberény vonatkozásában igazolva legyen, hogy a megyei tervben a mezőgazdasági, illetve vegyes területként aposztrofált terület felhasználási kategóriákon belül ezek a területek, amik nem oda tartoznak: az erdő, az út, a vasút, volt tsz major stb., ezeknek a kivételével megvan legalább 85%-ban a mezőgazdasági rendeltetés a településen. El lehet képzelni, hogy mekkora munka volt ezt egész településre helyrajzi számonként kigyűjteni. A mai testületi ülésre olyan állapotba jutott a véleményezés, hogy eltérő vélemény nem maradt. A véleményezési eljárás lezárható. Ezt a határozatot holnap közzé kell tenni, és a közzététel után elküldhető ez a dokumentáció végső, záró véleményezésre, erre 21 nap áll rendelkezésére a hatóságnak. Ez után lehet gyakorlatilag határozattal jóváhagyni a település szerkezeti terv módosításait, és rendeletalkotással jóváhagyni a helyi építési szabályzat módosításait.

Siklósi István polgármester megerősítette, hogy borzasztóan kacifántos bürokrácia és útvesztők közepette kellett végigmenni ezeken a dolgokon. Kmetykó Jánosnak köszönet, hogy végigtalpalta azokat a hatóságokat, azokat a szerveket, akik valamilyen formában eltérő véleményt nyilvánítottak, illetve kifogásokat emeltek az anyaggal kapcsolatban. Összességében úgy gondolja, hogy a tervek, amit szerettek volna elérni, megvalósult benne, hiszen a régi 47-es út és a felüljáró közötti terület gazdasági területté nyilvánítható, a vasút melletti volt vályogvető gödör, a rakodópálya, illetve a szerviz út melletti terület fele gazdasági területté nyilvánítható. A másik felét meg kell hagyni záportároló funkcióval, ami vitatható, mert egyéb más dokumentumokban nem így szerepelt.

Kmetykó János főépítész kiegészítésként elmondta, hogy az övezeti határoknak a kitolása volt a Csabai úton, és a Petőfi utcában. A korábbi döntés értelmében nem az épületek helyi védettségét, hanem utcakép védettséget kérnek, mert az sokkal hatékonyabb, kevésbé köti a tulajdonba való beavatkozás. A Szent István utcán volt egy bizonytalan övezeti lehatárolás, azt tisztázták. A bányagödörnek a rekultivációja már megtörtént, különleges rendeltetési területté, horgásztóvá nyilvánították. Ott is az volt, hogy vízgazdálkodási területté kellett volna nyilvánítani, pedig az inkább halgazdálkodási terület. A vízgazdálkodási területre nem

építhető semmi, viszont így erre a különleges területre, hogyha a horgászok akarnak valamit építeni, szabályozva van, hogy mit lehet.

Siklósi István polgármester kérte a képviselőket, hogy tegyék fel kérdéseiket.

Barna Márton képviselő kérdése arra irányult, hogy mivel neki régi álma az ipari park, elvetett dolog lett a 47-es főút melletti megvalósítása ezzel a gazdasági átalakítással, ennek lehetősége máshol is fennállhat a városban?

Siklósi István polgármester válasza az, hogy egyelőre nincs értelme ipari parkot kialakítani azért, mert nem tudják, hogy mire alakítsák ki. Az ipari parkhoz ugyanis oda kell vinni mindenféle közszolgáltatásnak a lehetőségét, pl. villanyt, gázt, vizet, szennyvizet, de nem tudható milyen kapacitással. Kialakítják azt a gazdasági területet, illetve elfogadják a rendezésben azokat a gazdasági területeket, amikre jöhet a befektető, aki a saját igényeinek megfelelően építheti ki a területet.

Barna Márton képviselő arra gondolt lényegében, ha lenne egy pályázat, kialakíthatóvá válna egy olyan terület, mint pl. Gyomán. Hogyha jön egy befektető, akkor tudnak neki mutatni területet.

Siklósi István polgármester hozzátette, hogy az ipari parkok jelentős része nem belakott, pontosan azért, mert nem az adott tevékenységre alakították ki azokat a helyeket. Véleménye szerint nem érdemes olyanba belemenniük, hogy ipari parkot hozzanak létre, sőt szerinte ma már az inkubátorházaknak az építése sem igazán szerencsés.

Kmetykó János főépítész tudatta, hogy a városban nagyon korlátozott a lehetőség, mert a Laposi-kertek mellett értékes gyepterület van, amit nem lehet felhasználni gazdasági területnek. Köröstarcsa felől a szikes tónál ökológiai folyosó fordul be a gyepterületre, illetve délen megint csak az ökológiai folyosó a vasútig megy. Az Ókertben egy hely ki van jelölve kertés lakóterületként, a többi terület pedig kiváló termő- és szántóterület. A városnak gazdasági fejlesztésre a vasút és a 47-es út közötti részen van lehetősége, ez indult meg most. Beszéltek arról, hogy a régi 47-es útnak a délnyugati oldalán is érdemes lenne bevonni gazdasági területeket, de azok a területek magántulajdonban vannak. Hogyha most azok a részek belekerülnének a rendezési tervbe, akkor úgy megnőne az értékük, hogy soha nem lehetne hozzájutni. Tehát ott először hozzá kellene jutni azokhoz a területekhez, és utána kellene a státuszát megváltoztatni.

Kiegészítette, hogy a Körös-Maros Nemzeti Parkkal folytatott egyeztetés nemcsak a volt vályogvető gödörre terjedt ki, hanem arra a területre is, ami 2009-ben már gazdasági területként meg lett határozva, így a vasút melletti kertterület már 2009 óta ipari területként van a rendezési tervben benne, de magántulajdonban van. Sőt most ezt az ökológiai folyosó kötelezettséget egész a körgátig levették a vasút melletti területen. A vasút melletti terület az Ady Endre utcától egészen a körgátig, egy jó 50-70 méteres, vagy inkább 70-100 méteres sávban már gazdasági terület, vagy azzá nyilvánítható. Úgy gondolja, hogy ez a legalább 40-60 hektárnyi terület megfelelő alapot ad arra, hogyha befektetők érkeznek, akkor a város kínálatot tud felmutatni számukra akár a város tulajdonaiból, akár magántulajdonú területekből.

Siklósi István polgármester beszámolt arról, hogy a 47-es útnak a déli oldalán említett területet megpróbálták megszerezni, de végül a körösladányi vállalkozó elállt az értékesítéstől.

Megkérdezte, hogy van-e további kérdés?

További kérdés nem hangzott el.

Kérte a határozati javaslat elfogadását, hogy el lehessen küldeni az illetékes hatóságnak az egész anyagot. Kérte, hogy szavazzanak.

A képviselő-testület 11 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

383/2015.(XI.05.)sz. határozat:

Mezőberény Város Képviselő Testülete hozzájárul a 176/2014. (IV.28.) sz. határozattal indított TESZK 6.sz. módosítás partnerségi egyeztetési és a véleményezési szakaszának lezárásához az alábbiak szerint:

Mezőberény Város Képviselő Testülete megismerte a város Településrendezési Eszközére vonatkozó 6.sz. módosítás terveit. A tervezett módosítással kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, előzetes tájékoztatási szakaszra és véleményezésre biztosított határidőn belül a partnerségi egyeztetésbe bevontak és az államigazgatási szervek részéről érkezett észrevételeket megismerte, az észrevételek egyeztetésének eredményét tudomásul vette, azokat elfogadja. A fentiek alapján Mezőberény Város Képviselő Testülete a Településrendezési Eszközök 6.sz. módosítására vonatkozó véleményezési és partnerségi egyeztetési szakaszt lezárja.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: azonnal

Több bejelentés nem hangzott el. A polgármester megköszönte a megjelenést és befejezettnek nyilvánította a rendkívüli nyílt testületi ülést.



Siklósi István  
polgármester




Dr. Földesi Szabolcs  
jegyző

