17. szám

Veszprémfajsz Község Képviselő-testülete által 2014. november 20-án megtartott közmeghallgatásról készült jegyzőkönyv

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Veszprémfajsz Község Képviselő-testülete által 2014. november 20-án 17^{00} órai kezdettel megtartott közmeghallgatásról.

Az ülés helye: Művelődési ház Veszprémfajsz, Fő u. 54.

Jelen vannak: Fertig József polgármester
Vígh István alpolgármester
Fertig Ferenc, Cseh Roland és
Szöllőskei Krisztián képviselők

Kötél Krisztina aljegyző, jegyzőkönyvvezető
Szilárd Katalin műszaki-igazgatási ügyintéző

Meghívottak: András István és Kovács Gábor a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. tervezői

A falu lakosai közül 17 fő.

Fertig József polgármester köszönti a közmeghallgatáson megjelenteket.
Megállapítja, hogy az ülés határozatképes, mivel az 5 fős képviselő-testület minden tagja megjelent.
A polgármester a közmeghallgatást megnyitja.

Javasolja, hogy a közmeghallgatás napirendjeként Veszprémfajsz község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 11/2005. (XI. 3.) rendelet módosításáról szóló tájékoztatóra kerüljön sor.

A képviselő-testület tagjai 5 igen szavazattal elfogadták a polgármester napirendi javaslatát.

Fertig József polgármester köszönetét fejezi ki a jelenlévő lakosok irányában az országgyűlési, az európai parlamenti és a helyi önkormányzati választáson való magas részvételért.
Elmondja, hogy a képviselő-testület Veszprémfajsz község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 11/2005. (XI. 3.) rendelet módosításának szükségességéről döntött az év első felében, melyről a 2014. februári közmeghallgatáson már sor került a lakosság tájékoztatására.

András István a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. vezető tervezője elmondja, hogy a község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló önkormányzati rendelet módosítása javaslati fázisban van. Hangsúlyozza, hogy Veszprémfajsz szép szerkezetű, csodás kis falu, mely igazi kihívás a tervezőiroda számára, hogy annak kompaktsága megmaradjon, de közben a fejlődési lehetősége is meglegyen. A tervezésben közműtervező, közlekedés tervező, környezetmérnök és még számos szakterület szakemberei működnek közre.

Ezt követően **Kovács Gábor a** Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. tervezője projektor segítségével kivetítőn bemutatja és közben ismerteti az elképzelt szabályozási tervmódosításokat. Elmondja, hogy az 1. blokkban lévő ingatlanok vonatkozásában Lf-4

építési övezeti besorolás Gksz gazdasági építési övezeti besorolásra történő átminősítésére kerül sor.
A 2. blokkban található néhány ingatlan Lf4 és Ev vagy zöld övezetbe való áttervezésére, a 3. blokkban a település déli részén a Gksz övezet és az Lf- 3 övezet közötti terület zöldterületbe sorolására kerül sor. A 4. blokkban a zöld övezeti besorolású ingatlan egy részének Gksz övezeti átsorolása és egy ingatlan Lf-4 építési övezet Gksz övezeti besorolásra történő áttervezése javasolt.

1 fő helyi lakos érkezik a közmeghallgatásra.

Kovács Gábor tervező elmondja még, hogy a tervezés során figyelemmel kell lenni az Országos Településrendezési Tervben, az ún. Balaton törvényben és a hatályos rendezési tervben foglaltakra. Vizsgálni kellett a jelenlegi beépítettséget, telekméreteket, épületmagasságokat, a környezet és tájképet, a közműveket és a közlekedési lehetőségeket.

1 fő helyi lakos érkezik a közmeghallgatásra.

András István vezető tervező véleménye szerint a falu szép szerkezete őrzi az ősi telekstruktúrát, ezért célszerű lenne védelem alá helyezni a kuriózumnak számító pajtasort a telkek végében.

2 fő helyi lakos érkezik a közmeghallgatásra.

A vezető tervező elmondja, hogy a jelenleg hatályos szabályozás szerint a falut átszelő úttal párhuzamosan az ingatlanok mögött egy-egy út került kiszabályozásra. Ezt a struktúrát megtartva a házsor mögötti csűröket meg lehet közelíteni és akár „önálló életet is élhetnek a pajtákkal rendelkező ingatlanok" a jelenlegi telkek végében. Az ún. Balaton törvény egyértelműen szabályozza, hogy milyen jellegű csarnokok helyezhetőek el a tájba illeszkedően.

Kovács Gábor tervező hozzáteszi, hogy a Kálvária mellett vezet ki az út, a módosítás azzal a javaslattal él, hogy e helyett az ott lévő üres ingatlanon kerüljön felrajzolásra az új út, hogy a későbbiekben egy esetleges településközponti fejlesztésre is lehetőség nyíljon. A pajtasor mentén övezethatár behúzásával gazdasági övezet jön létre.

1 fő helyi lakos érkezik a közmeghallgatásra.

András István vezető tervező hangsúlyozza, hogy a kertvégek gazdasági övezetté minősítése lehetőséget teremt arra, hogy a tulajdonosok önálló telkeket alakítsanak ki, melyeken olyan tevékenység folytatható, amely lakóövezetben nem. Így hasznosíthatóvá válnak az épületek.
Hozzáteszi, hogy a Szabályozási Tervben foglaltak nem járnak végrehajtási kötelezettséggel, a lehetőséget teremtik meg a falu fejlesztésére.

Kovács Gábor tervező a 2. tervezési blokk vonatkozásában elmondja, hogy a Nemesvámos felé vezető földutat javasolt kizárólag gyalogos forgalom részére kialakítani. Falusias övezet és gazdasági övezet kialakítására kerül sor. A pajtasor mögötti út felülvizsgálata során megállapításra került, hogy az később bővítésre szorulhat.
A 3. blokk kapcsán elmondja, hogy a telkeket keresztbevágó út megszűnésével szabadabbá válik a telekalakítás. Mivel az erdő és zöldterület mennyisége a javasolt módosítások következtében nem lehet kevesebb a jelenleginél, ezért a település más részén ezt biztosítani szükséges, melyre a 3. blokk a legkedvezőbb. A telkeket metsző út némileg áthelyezésre került, hogy ne érintsen ingatlant.

A 4. blokkra vonatkozóan hangsúlyozza, hogy a Gksz övezet kialakítása mellett a zöldterület is megmarad. A templomot megkerülő két út a telkek terhére került kivezetésre a falun áthaladó állami fenntartású útra. A pajtasor gazdasági övezeti besorolást kap majd.
Megjegyzi, hogy a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel a tervező iroda által javasolt módosítás egésze.

A polgármester megköszöni jelenlévők figyelmét és kéri, hogy mondják el véleményüket, tegyék fel kérdéseiket.

Mester Józsefné helyi lakos elmondja, hogy a pajtasor mögött kialakított jelenlegi út az ingatlantulajdonosoké. Kérdése, ki fogja a tulajdonosokat kártalanítani?

A polgármester elmondja, az út elvételére nem kerül sor. A pajtasor mögötti telekhatár mentén kerül kialakításra az út lényegében majdnem ott, ahol most is közlekednek az érintettek.

Szilárd Katalin műszaki-igazgatási ügyintéző hozzáteszi, hogy az út felrajzolása csak egy opció, ha egyszer sor kerül annak kiépítésére, akkor azt megelőzően az önkormányzat minden érintettet megkeres és adásvétellel, terület cserével megállapodást köt mindenkivel, azaz kártalanítás nélkül nem kerül sor terület elvételére.

András István vezető tervező hangsúlyozza, hogy a kiszabályozásra kerülő út csak úgy alakítható ki, ha minden érintettel sor kerül a szükséges megegyezésre.

Simon Ágnes helyi lakos elmondja, hogy a Fő utca 43. szám alatti ingatlant a tervezett övezeti átminősítés közvetlenül érinti. Szomorú, amiért gazdasági övezeti besorolást kap a pajtasor mögötti földrész, így a házhoz tartozó terület 40 %-a , az ingatlana mögötti területtel együtt 60 %-a gazdasági övezeti besorolású lesz. A lakóház 60 méter távolságra van a telekhatártól, a gazdasági övezeti besorolás következtében komoly zajhatásra lehet majd számítani. Kérdése, az út milyen szélességben kerül kiszabályozásra?
Információi szerint az ingatlansor mögött több tulajdonos villanypásztorral akarja lekeríteni a területét, melybe a kitaposott út is beletartozik. Kérése az, hogy a zöldterületet az érintettek ne használják közlekedésre, mivel az kaszálónak van kiadva. Etikátlannak tartja a tervezett módosítást.

A **polgármester** elmondja, hogy a gazdasági övezetben a zajhatás szabályozva lesz. Az új övezeti besorolás Gkszp lesz, mely a pajták kialakításának szabályozására vonatkozik. A jelenlegi építési telkek a módosítás után nem lesznek azok.

András István vezető tervező megjegyzi, hogy a gazdasági besorolású övezetben lakóépület nem lesz kialakítható a pajtákból.

Simon Ágnes helyi lakos úgy véli a pajtasor mögötti ingatlanok elértéktelenednek a módosítás következtében.

A polgármester szerint a pajták többsége használatban van, eddig senki sem gondolt lakóház kialakítására, bár a lehetőség erre megvan. Vannak pajták, melyek romos állapotban vannak, azzal, hogy vállalkozásoknak lehetősége nyílik a pajtasoron történő letelepedésre, a falunak adóbevétele lehet.

Simon Ágnes helyi lakos véleménye az, hogy az útépítésről kellene beszélni, hiszen az érintett terület jelentős része B övezetes vízbázison van, továbbá régészeti terület is.

András István vezető tervező elmondja, hogy útépítés esetén a hatóságok előírják az előzetes régészeti kutatást, feltárást.

Szilárd Katalin műszaki-igazgatási ügyintéző hozzáteszi, hogy az építtető költsége az előzetes kutatás az útépítés költségei mellett.

A vezető tervező megjegyzi, a vízbázis szigorító tényező, kihatással van a vállalkozási tevékenységekre is. A pajtasor Gksz övezetbe kerül, minden tulajdonos más-más értékesítési feltételel adhatja el ingatlanát, amennyiben ezzel a lehetőséggel élni kíván. Az épületek többsége új funkcióért kiállt.

Eigner Ferenc helyi lakos úgy véli a korábbi rendezési terv módosításakor sem lett konzultálva a lakossággal, és most sem.

A polgármester megjegyzi, Eigner Ferenc állítása nem felel meg a valóságnak. A februári közmeghallgatáson és több informális megbeszélésen is megvitatásra került a rendezési terv módosításának lehetősége. A most bemutatott módosítás nem végleges.

Eigner Ferenc helyi lakos elmondja, hogy a rendezési terv módosítással több helyen is érintett, példaként említi – miközben a jelenlévő tervezőknek a kifüggesztett módosítást bemutató tervlapokon megmutatja –, hogy egy bejegyzett magántulajdonú telek is érintett.

Szilárd Katalin műszaki-igazgatási ügyintéző hangsúlyozza, hogy a rendezési terv módosításának eljárása még csak a véleményezési szakasz előtti fázisban van.

A polgármester ismételten elmondja, hogy a tervezett módosítás több egyeztetés alapján alakult ki, mindenki tudott erről. Hozzáteszi, nyilván lesznek olyanok is, akiknek az érdekei sérülnek a módosítás következtében. A falu jövőjét kell szem előtt tartani, az elkövetkezendő 30-100 évet.

Molnárné Szabó Annamária helyi lakos elmondja, hogy a Fő utca 41. szám alatti ingatlant is hátrányosan érinti a rendezési terv módosítása, mivel jelenleg az egész lakóövezeti besorolású, ám a módosítással egy része gazdasági övezeti besorolást kap. Véleménye szerint Veszprémfajszra azok költöznek, akik a csöndes, nyugodt falusi életre vágynak, nem teherautó forgalomra a kert végében. Az érintett ingatlanok értéke csökkenni fog. Bankhitel miatt árulja a házát, az értékesítése még nehezebb lesz az övezeti besorolás változása miatt, valamint újra fel kell értékeltetnie az ingatlant.

Fertig József polgármester megjegyzi, hogy a hatályos rendezési terv szerint kijelölt lakóövezetben a közművek nem épültek ki és így lakóházak sem épültek. A 90 házhelyen mindösszesen egy ház épült fel. Véleménye szerint ez elég intő jel, hogy a településnek valamiből fejlődnie kell. Akinek nincs pénze a pajta helyreállítására, annak jó lehetőség bérbe adni azt egy vállalkozás számára. A jelenlegi lakóövezeti ingatlanok most is megosztottak, nem értéktelenednek el a módosítás következtében.

1 fő helyi lakos érkezik a közmeghallgatásra.

Simon Ágnes helyi lakos kérdésére reagálva **András István** vezető tervező elmondja a Szabályozási Tervben szabályozható, hogy milyen típusú vállalkozások működhetnek majd a kijelölésre kerülő gazdasági övezetben. A zajhatások vonatkozásában az adott tevékenység

végzéséhez a hatóságok csak feltételekkel, a vonatkozó jogszabályok betartásával adnak engedélyt.

A polgármester hozzáteszi, hogy Veszprémfajsz nem Balaton parti település, ahol a magas bevételek mellett szigorító szabályozásokat lehet előírni, itt az elsődleges szempont, hogy a falu megéljen valamiből.

Simon Ágnes helyi lakos kérdése az, hogy reggel 7.00 és este 18.00 óra között lehetséges-e előírni korlátozó szabályokat a zajhatásokra.

Szilárd Katalin műszaki-igazgatási ügyintéző elmondja, arra van lehetőség, hogy a zajkibocsájtás maximum értéke meghatározásra kerüljön.

Cseh Roland képviselő kérdésére reagálva a **vezető tervező** elmondja a nyugati pajtasor nem érintett a jelenlegi módosításban.

Simon Ágnes helyi lakos megjegyzi, hogy az interneten olvasott egy esetet, mely szerint egy engedéllyel működő asztalos műhely szomszédságában élők bírósághoz fordultak, hogy a műhely kialakításával megváltoztak az addigi életkörülményeik, és megnyerték a pert.

Kovács Gábor tervező – válaszolva Simon Ágnes helyi lakos korábban feltett kérdésére - elmondja, hogy 18 méter szélességben kerül kiszabályozásra az út kétoldali nyílt árokkal, egy oldali járdával és dupla fasorral.

Több kérdés, hozzászólás nem volt, **Fertig József** polgármester a közmeghallgatást 18^{15} órakor bezárta.

K.m.f.

Fertig József
polgármester

Tárnoki Renáta Sára
jegyző

Kötél Krisztina
aljegyző
a jegyző megbízottja

Veszprémfajsz Község Önkormányzata 8248 Veszprémfajsz, Fő u. 67. 3.