

*Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail: polgarmester@nadap.hu*



NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

9. SZÁMÚ JEGYZŐKÖNYVE

**A 2020.08.27-ÉN MEGTARTOTT
RENDKÍVÜLI NYILVÁNOS ÜLÉSRŐL**

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2020. augusztus 27-i rendkívüli nyilvános testületi ülésén hozott döntései

Rendeletek:

Határozatok:

57/2020.(VIII.27.) határozat a napirendi pont módosításáról

58/2020.(VIII.27.) határozat napirendi pont elfogadásáról

59/2020.(VIII.27.) határozat fedezet biztosítása az óvodabővítés további költségeire

Jegyzőkönyv
amely készült Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2020. augusztus 27. napján megtartott rendkívüli nyilvános ülésén

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal, Nadap Haladás út 56.

Jelen vannak: Köteles Zoltán polgármester
 Tóth Károly alpolgármester
 Bakos László képviselő
 Győrik Balázs képviselő
 dr.Pasqualetti Gergő képviselő

Tanácskozási joggal jelen van: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Jegyzőkönyvvezető: Németh Ildikó önkormányzati referens

Meghívott vendég ADI Stúdió Kft (tervező) volt. Lakosság részéről 23 fő jelen.

Köteles Zoltán polgármester:

Szeretettel köszöntötte a megjelenteket, örült, hogy ilyen nagy létszámú az érdeklődés és a rendkívüli nyilvános ülést 9.51 órakor megnyitotta. Megállapította, hogy a Képviselő-testület határozatképes 5 fő jelenlétével, majd a napirendi pontok ismertetése előtt javasolta a meghirdetett 2. napirendi pont törlését azzal, hogy erről mindenképp beszéljenek a nyilvános ülés keretében a lakosság meghallgatásával, de testületi döntést nem hoznak a tárgyban. A jelenlegi munkaanyagban sajnos vannak olyan dolgok, amik még nem feltétlenül egyértelműek, ezeket át tudjuk most beszélni, egyeztetni tudjuk a jelenlévőkkel együtt. Ezután kerül még sor majd a tárggyal kapcsolatban egy testületi ülésre, két lakossági fórumra, majd még egy testületi ülésre, utána kerül az anyag a hivatalokhoz, szakhatóságokhoz véleményeztetésre, ill. véglegesítésre.

Győrik Balázs képviselő:

Az van a meghívóban, hogy 2. napirendi pont „Településrendezési eszközök módosítása – egyeztetés”.

Köteles Zoltán polgármester:

Igen, de kell döntést hoznunk.

Győrik Balázs képviselő:

Nem kell.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

De van egy határozati javaslat, kaptunk egy határozati javaslatot.

Győrik Balázs képviselő:

Most arról egyeztetünk, hogy mi lesz majd a településrendezési eszközök módosítása.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Akkor vegyük le a határozati javaslatot és maradjon az egyeztetés.

Győrök Balázs képviselő:

Hát ezt mondom, hogy nem kell nekünk határozatot hoznunk, de ne vegyük le a napirendről a második pontot, beszéljünk róla, mindenkinek a véleménye kerüljön a jegyzőkönyvbe, bár ez nem ez a kör, amikor meghallgatásra kerül a lakosság, mert az a következő kör lenne.

Szabóné Ánosi Ildikó jegyző:

Akkor szeretném elmondani a menetét ennek az egész módosításnak.

A képviselő-testület márciusban eldöntötte, hogy az építési szabályzat, rendezési terv módosításra szorul, mert sok helyen találtak benne hibát, illetve lakossági kérelmeket is figyelembe vett a testület a döntés során. Ez alapján megbízott egy céget, hogy ezekből a kérelmekből, javaslatokból, illetve a tapasztalatok alapján állítson össze egy tervezetet. Ez a tervező cég az ADI Stúdió Kft három ajánlattevőből lett kiválasztva, így kerültek ők megbízásra a feladattal. Tehát elkészült egy tervezet, melyet előzetesen a testület többször egyeztetett velük, így készült el egy javaslat. A lakosságot egyelőre még nem kérdezte meg a testület, mert ennek az a menete, hogy először a képviselő-testület elfogadja a tervezetet, utána 30 napra kifüggesztésre kerül a szokásos előírt módon, de hangsúlyozom ez még mindig csak egy tervezet, mely közel sem végleges. 30 napja van a lakosoknak arra, hogy ezt a tervezetet véleményezze és jelezze az esetleges változtatási javaslatait a testületnek. Ezután a képviselő-testület összeül és megbeszéli ezeket a javaslatokat és nyilván figyelembe is fogja venni őket. Ez alapján kerülnek be a módosító javaslatok a rendezési tervbe, ill. a szabályozási tervbe, s ha ezt a testület elfogadja, akkor kerül a hatóságok felé még egyeztetésre. A lényeg, hogy a lakosoknak bőven lesz rá ideje, hogy kifogásokat, módosító javaslatokat tegyen.

Lakos:

Az előzetes tájékoztatásról beszéljen. Nem lett a lakosság tájékoztatva.

Győrök Balázs képviselő:

De most kezdődik, hiszen még a testület sem egyeztetett semmit. Olyat kér számon, amit még időnk sem volt elkezdeni. Most kezdjük. Erről szólna a mai ülésünk.

Szabóné Ánosi Ildikó jegyző:

Az előzetes tájékoztatási szakasz a lakosság felé, az már az a szakasza a folyamatnak, amikor a képviselő-testület az elsődleges tervezetet elsőre már jóváhagyta, de erre még nem került sor. Még semmit nem hagyott jóvá a testület, most fognak róla egyeztetni.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Akkor, ha jól értem most arról szól a polgármester szóbeli javaslata, hogy most még nem érett meg a dolog arra, hogy határozzunk a témában, de beszéljünk róla, maradjon napirenden. Én ezt támogatom.

Köteles Zoltán polgármester:

Pontosan erről van szó, hiszen így teljes egészében mi is most kaptuk meg az előzetes anyagot. Nekem is van vele kapcsolatban észrevételem, van egy-két dolog, amit tisztázni kell, lehet, hogy nem volt teljesen egyértelmű.

(A jegyzőkönyv vezetője felhívja a testület figyelmét, hogy a megjelent lakosság részéről egy fő – előzetes hozzájárulás, tájékoztatás nélkül – telefonján keresztül videófelvételként rögzíti az ülést. A felhívás után a testület hozzájárulását adja a felvételhez, hiszen az ülés nyilvános, semmi titkolni valója nincs a testületnek.)

Köteles Zoltán polgármester:

Akkor szavazzunk arról, hogy a második napirendet úgy módosítjuk, hogy határozatot nem hozunk, hanem tulajdonképpen egy nyilvános beszélgetést, munkamegbeszélést folytatunk a tárgyban.

Lakos:

Én értem, hogy ez a törvényes módja, de nem lett volna észszerűbb egy ilyen kis költségvetésű falu esetében egy lakossági fórummal kezdeni ezt az egészet? Erre szeretnék választ kapni.

Tóth Károly alpolgármester:

De akkor miről beszéltünk volna?

Lakos:

Nyilván nem a tervező iroda, hanem a testület előzetes véleménye alapján készült el a tervezet is, erről kellett volna tájékoztatni a lakosságot.

Köteles Zoltán polgármester:

Volt egy helyi építési szabályzat, ami tavaly elfogadásra került. Mi ezt átvizsgáltuk és találtunk benne rengeteg hibát, ezért kezdtük el a helyi építési szabályzat felülvizsgálatát. Mikor leültünk egyeztetni a tervezőirodával akkor igyekeztünk minden olyan dolgot átbeszélni, ami mindent érinthet, hogy ne három hónap múlva, ne félév múlva kelljen újra módosítani a szabályzatot. Próbáltunk körültekintően eljárni, s minden olyan dolgot átbeszélni, ami a testület fejében koncepcióként szerepel. Nem új dolgokat találtunk ki, tehát szándékaink szerint semmi olyat nem terveztünk ebbe bele, ami az eredeti tervektől gyökeresen eltér. Tudom, hogy most mindenki egy kerékpárúton aggódik, ami a Haladás úti telkek közt megy végig, de ha megnézik a 2004. óta érvényben lévő helyi építési szabályzatot, azóta az előző testületek oda egy utat terveztek. Tehát hangsúlyozom, hogy ezt az előző testület a lakossági fórumok után elfogadta. Mi úgy gondoltuk, hogy ez egy túlzó mértékű beavatkozás lenne ott a lakó területeken, hiszen ott a lakóingatlanok építési telkekké vannak átminősítve, ezt szeretnénk felülvizsgálni. De most egyelőre haladjunk a napirendünk szerint és erről beszélünk még.

Most szavazzunk a szóbeli javaslat elfogadásáról.

Kérte, aki a szóbeli indítvánnyal – mely szerint a második napirend ugyan nem kerül törlésre, de határozathozatal nélkül, a lakosság bevonásával munkamegbeszélés szerint egyeztet - egyetért, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 5 fő vesz részt, a döntésből kizárt önkormányzati képviselő nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. Megállapította, hogy Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének

57/2020.(VIII.27.)

Határozata

napirendi pont módosításáról

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete szóbeli indítvány alapján egyhangúlag elfogadta a 2020.08.27-i rendkívüli nyilvános ülés előzetesen meghirdetett második napirendjének módosítását az alábbiak szerint:

2. Egyebek: Településrendezési eszközök módosítása -egyeztetés

A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Köteles Zoltán polgármester:

Kérte, aki a módosítással együtt a napirendi pontokat elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 5 fő vesz részt, a döntésből kizárt önkormányzati

képviselő nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. Megállapította, hogy Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen szavazattal a rendkívüli nyilvános ülés napirendi pontjait elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

**Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
58/2020.(VIII.27.)**

Határozata

napirendi pontok elfogadásáról

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyhangúlag elfogadta a 2020.08.27-i rendkívüli nyilvános ülés napirendi pontjait az alábbiak szerint:

1. Fedezet biztosítása a Nadapi Kerekerdő Óvoda bővítéséhez
2. Egyebek: Településrendezési eszközök módosítása -egyeztetés

A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

A nyilvános ülés napirendje a tárgyalás sorrendjében:

1. Fedezet biztosítása a Nadapi Kerekerdő Óvoda bővítéséhez
2. Egyebek: Településrendezési eszközök módosítása -egyeztetés

1. Napirend

Fedezet biztosítása a Nadapi Kerekerdő Óvoda bővítéséhez

(1.számú mellékletben az előterjesztés és a határozat-tervezet)

Köteles Zoltán polgármester:

A Pénzügyi Bizottság is tárgyalta a napirendi pontot, felkéri Győrik Balázs képviselőt, a Pénzügyi Bizottság tagját tájékoztassa a testületet a bizottság döntéséről.

Győrik Balázs képviselő:

A Pénzügyi Bizottság megtárgyalta a fedezet biztosítása a Nadapi Kerekerdő Óvoda bővítéséhez tárgyú előterjesztést és azt egyhangúlag elfogadásra javasolja a képviselő-testületnek.

Köteles Zoltán polgármester:

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt határozat-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 5 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
59/2020.(VIII.27.)**

Határozata

fedezet biztosítása az óvodabővítés további költségeire

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nadapi Kerekerdő Óvoda további bővítésére és az óvoda kerítésépítésének várható költségeire 5.000.000.-Ft fedezet biztosít Nadap Község Önkormányzata 2020. évi költségvetésének szabad tartaléka terhére.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a legkedvezőbb árat adó ajánlattevőtől rendelje meg a konténereket, valamint a szükséges anyagokat, eszközöket.

A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

2. Napirend

Egyebek: Településrendezési eszközök módosítása -egyeztetés

Köteles Zoltán polgármester:

Az a javaslatom, hogy minden vitának elejét vegyük a napirendi ponttal kapcsolatban, hallgassuk meg az építésiroda képviselőjét. Kikészítettünk egy nagyobb monitort, melyen talán jól fognak látszani majd a kérdéses pontok, s haladjunk az általuk hozott tervek alapján. Az a kérésem, hogy mindenki próbálja meg higgadtan kezelni a dolgot, azért van most ez a munkamegbeszéléssel együttes lakossági fórum, minden észrevétel jegyzőkönyvbe fog kerülni. Nekünk, mint testületnek az az érdekünk, hogy egy fejlődő falu legyen úgy, hogy a lakosság érdekei ne sérüljenek. Mindig vannak olyan pontok, ahol valamilyen formában lehet valakinek sérül, pld. állami beruhásként zajlik a Nadap – Velence kerékpárút, zajlottak kisajátítások. Ez elkerülhetetlen, de ha egy adott fejlesztésre a lakosság döntő többsége azt fogja mondani, hogy nem, akkor a testület sem akarja azt erőltetni. Fontosnak tartom tisztázni, hogy nekünk sem magánemberként, sem testületileg, sem önkormányzatilag nincsen ebben érdekünk, egyszerűen ez egy közösségi érdek, hogy a két kerékpárutat próbáljuk meg valahogy összekapcsolni. Erre négy alternatíva is volt a fejünkben, de egy olyan adottsága van a falunak, hogy a Haladás úton lévő telkek egészen az erdőig tartanak, tehát igazából azon az oldalon nem nagyon lehet beleegyezések nélkül kerékpárutat elvinni. A Haladás úton a forgalombiztonsági szakértő szerint nem javasolt a kerékpárút elvezetése, mert így is nagyon szűk az utca. Erre keresünk közösen megoldást. Tehát nagyon fontos, hogy nem akarunk senkire semmit ráerőltetni, van egy terv a fejünkben, amit megosztunk önökkel és erről közösen beszéljünk. Megkérek mindenkit, hogy ne bekiabálásokkal történjen a beszélgetés, mindenkinek szót fogok adni, mindenkit megfogunk hallgatni, azért ülünk itt.

Bakos László képviselő:

Akkor javaslom az építésiroda prezentálja a tervezetet, hallgassuk őket végig, és utána mindenki felteheti a kérdését, és tényleg gondoljuk meg, hogy mit kérdezzünk, nincs értelme még nem megérett kérdéseket felvetni, mert akkor nem haladunk érdemben. Tehát miután megismertük az egész tervet, utána próbáljunk meg értelmes kérdést feltenni, mindenki választ fog kapni. Egyet ne felejtünk el: olyan rendezési terv nincs, ami az egyének érdekeit szolgálja ki. Olyan rendezési terv van, ami a falu érdekeit szolgálja, és az egyénit e mögé helyezi.

Győrik Balázs képviselő:

Nagyon sok fogalom fog elhangzani, ezért szeretném elmondani, hogy a településrendezési eszközök módosítása három dologból áll: a településszerkezeti tervből, a szabályozási tervből és a helyi építési szabályzatból. A településrendezési terv fogalma a térség nagytávlatú műszaki, fizikai szerkezetét meghatározó dokumentum, tehát nem kisajátítási terv, nem kilakoltatási terv és nem rombolási terv, hanem nagytávlatú. Azt szeretnénk, hogy nagytávlatban is jól nézzen ki a falu.

Bakos László képviselő:

Mínthogy 2004. óta nem valósult meg, ez nem jelenti azt, hogy holnapután meg fog valósulni.

Köteles Zoltán polgármester:

Szeretném kihangsúlyozni, hogy ha bárki olyat lát a területen, ami olyat érintene, hogy kisajátítás, tehát ilyen fogalom, akkor azt tudni kell, ezek még tervek, amit egyeztetünk a lakossággal, és utána ha azt mondja valaki, hogy nem szeretné, akkor még mindig van módosítási lehetőség. Az önkormányzat nem akar semmilyen formában kisajátítani, főleg nem olyan területeket, amire 1. nincs szükség, 2. karban kell tartani, 3. nincs betervezve a költségvetésbe erre semmilyen összeg.

Tervező:

Kb. hat helyen kellett lényegesen beavatkozni az előzetes egyeztetések alapján, ennek a részleteit próbáltuk meg kidolgozni. Az első 301-es vázlat a Kenderföldi út, a Haladás utca és a településhatár közötti területre vonatkozik. Egyrészt a Kenderföldi útnak bizonyos szakaszait szélesíteni kell, vannak olyan részek, ahol nyolc méter széles ez az út, ezt próbáltuk meg végig vinni a teljes útszakaszon. Az volt a kérés, hogy ez az utca ne legyen zsákutca, ezért kijelöltünk egy útszakaszt a közúti szabályzat előírásainak megfelelően 12 méter szélesen, itt figyeltünk a közművekre és arra, hogy egy járda is beleférjen, ezért ilyen széles, ezt kiveztük a főútra. Még egy utat kijelöltünk keresztül a rekreációs területen, hogy ennek az alsó résznek legyen még egy csatlakozása. A rekreációs terület helyrajzi számok szerint többféle nagyságú területből áll, így differenciáltabban próbáltuk ennek a paramétereit meghatározni, három részre osztottuk, hogy kezelhető legyen és pontosabban lehessen meghatározni a beépíthetőségi százalékokat. Körülbelül ennyi van, amit erről a területről elmondanék.

Győrik Balázs képviselő:

Az, hogy a Kenderföldi út ne legyen zsákutca, ez nem friss ötlet, ez már 2004-ben is szerepelt a településszerkezeti tervben nagyjából hasonló útvonalon. Annyi észrevételt tennék, hogy ahol a Haladás úti ágában kitoltuk a területet, annak muszáj belterületi útszakasznak lennie, nem lehetne külterületi út?

Tervező:

Ez egy technikai kérdés, az útra mindenképp szükség van.

Lakos:

Miért pont 12 méter széles az út, lehet-e ez keskenyebb?

Tervező:

Van egy közúti szabályzat, mely pontosan előírja, hogy egy olyan utcában, ahol kétirányú forgalom van legalább öt méternek kell lenni a pályaszélességnek, ehhez ha hozzá számítjuk a két oldalon a járdát, vagy árkot, akkor kijön az a 12 méter és gyakorlatilag az úttest alatt három darab közművet kell elhelyezni, aminek egymáshoz képest is van védőtávolsága.

Lakos:

De ha megnézzük van olyan út, ami süllyesztett szegély mellett 4 méter szélességű burkolt felületet is ki lehet utcaként jelölni.

Tervező:

Ahol megvan már egy ilyen keskeny utca, azt többé-kevésbé már tudomásul veszi a közúti hatóság, csak előfordulhat a közművekkel a probléma.

Lakos:

Mi van abban az esetben, ha ez egy egyirányú utca?

Tervező:

Ez döntés kérdése, de elég hosszú ez az utca ahhoz, hogy egyirányú legyen, s akkor még mindig el kell dönteni, hogy melyik irányból legyen egyirányú, honnan nagyobb a forgalom.

Köteles Zoltán polgármester:

Amikor a forgalombiztonságtechnikai szakértővel elkészítettük a felmérést a településére, akkor mi is felvetettünk ilyen kérdéseket, hogy ami eleve szűk utca, mint pld. a Templom köz lehet-e egyirányú utca, azt a választ kaptuk, hogy önkormányzati hatáskörben ezt meg lehet oldani, de soha senki nem tartja be. Tehát egyirányúsíthatunk mi egy utcát, ha mégsem tartják be.

Lakos:

Mivel elhangzott, hogy hosszútávú koncepcióról van szó, akkor ezzel a 12 méterrel tulajdonképpen egy hely kijelölés történik jövőbeni lehetséges kétirányú forgalommal bíró útszakasz építésére.

Köteles Zoltán polgármester:

Ez nem jár a falura nézve semmiféle kötelezettséggel, tehát ez egy olyan hosszútávú terv, hogy ha azt mondjuk oda szeretnénk egy utcát, amit a tervbe beleteszünk akkor a későbbiekben itt ezt már megvalósíthatjuk. Igazából egy kicsit átdolgoztuk a régi tervet, azért, hogy ne legyenek itt zsákutcák, mert állandóan kapunk visszajelzéseket, hogy a zsákutcákba a hókotrók, kukások, mentők nehezen tudnak bejutni, forgolódnak.

Bakos László képviselő:

Megnéztem, a 2004. évi tervben ez az utca már ott volt, tehát igazából nem változtattunk semmit.

Tóth Károly alpolgármester:

A Kenderföldi út meghosszabbításával kialakuló új utca mentén átsorolták a telkeket kertvárosias jellegűre, de ezek jelenleg egybefüggő telkek. Ezt most úgy kell érteni, hogy az egyik része kertvárosias, a másik része falusias?

Tervező:

A telkek megosztása esetén az eladott telekrészre a kertvárosias övezetre vonatkozó előírások szerint lehet építeni. A tulajdonos döntése, hogy egyben tartja azt a telket, vagy megosztja, el kívánja adni, ez egy lehetőség a tulajdonos részére.

Győrik Balázs képviselő:

Az, hogy most az egyik része Rk1-es lett, az most jelenleg semmilyen korlátozással nem jár. 50 év múlva, ha ott lesz egy utca, akkor is ugyanígy maradhatnak azok a telkek.

Lakos:

Akkor minek ez a terv, ha 50 év múlva valósítjuk meg?

Tervező:

A hosszútávú tervekkel pontosan a tulajdonosok kapnak egy lehetőséget, hogy hasznosítsák az ingatlant.

Győrik Balázs képviselő:

Ha ez a terv holnaptól életbe lépne, ott akkor is ugyanígy maradnak azok a telkek, nem kerülnek kötelezően megosztásra, ez nem kisajátítási terv. Ha a tulajdonos nem osztja meg, akkor minden marad ott ugyanúgy.

Bakos László képviselő:

Valamit feltétlenül tisztáznunk kell: az utca az egy jövőbeni terv, az övezeti besorolás az egy már érvényben lévő dolog a szabályzat szerint. Ez így volt, ez így van és így is marad. Igazából nem változtattunk rajta.

Köteles Zoltán polgármester:

Az a kérésem, hogy haladjunk tovább. Itt jön az a pont, ami miatt szerintem olyan sokan eljöttek. Megmutatnánk a jelenleg érvényben lévő szabályzatot, s hogy ahhoz képest próbáltunk meg mi egy finomítást végezni, ami szintén senkire nézve semmilyen kötelezettséggel nem jár, tehát ezt itt szeretném leszögezni.

2004. év óta van oda tervezve egy út. Azóta senkinek semmilyen felszólítás, kisajátítás nem ment, semmi ilyen nem történt. Mi úgy gondoltuk, hogy ez a terület szintén ugyanúgy ketté van osztva, ha megnézzük, fent falusias övezet van, ezek hatalmas nagy telkek, az alsó része pedig lakóövezetként van minősítve a régebbi helyi építési szabályzat szerint is. Azért, hogy lehetőséget biztosítson arra, hogyha valaki szeretné ezeket a nagy telkeket megosztani, és a közösség ott mindenki hozzájárul, hogy átvezessenek egy utcát, mert csak akkor lehet ez építési telek, ha közúttal kapcsolata van. Ezzel kapcsolatban soha semmilyen előrelépés nem történt, soha senkit nem zaklatott az önkormányzat, hogy már pedig ott keresztül akarják vinni az utat. Ez egy óriási beruházás, tehát önmagában az önkormányzatnak sem a kisajátításra, sem az útépítésre, sem a közmű bekötésre nincsen pénze, ez egy hosszútávú terv, ami lehetőséget biztosít a lakóknak, hogy ha és amennyiben meggondolják magukat többen, akkor lehetőség van arra, hogy ott kialakítsanak dolgokat. Mi úgy gondoltuk, hogy ez egy kicsit túlzó, ezért megpróbáltunk ezen egy picit finomítani, hiszen én többekkel is beszéltem, hogy ott valaha folyt egy vízmosás, patak, ki minek nevezi, ezért gondolkodtunk abban, hogy ezt a régi vízmosást egy kicsit felelevenítsük, legyen ott egy patak, ami lefolyik az ősjegyhez, s kialakítanánk ott egy kis tavat. De ez egy vízió, egy terv, ezt próbáltuk meg újra gondolni azzal, hogy a patakot rekultiváljuk, s annak mentén egy kerékpárutat kialakítani, de hangsúlyozom ez egy ötlet.

Bakos László képviselő:

Ez egy 2004. óta kiszabályozott út, ami eddig nem került megépítésre, így jött az ötletünk, hogy ha már van ez, akkor csináljuk már ezt az utat szépre és használhatóra.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Ha jól emlékszem elhangzott az elején, hogy forgalomtechnikai szempontból ennek a kerékpárútnak az elvezetése a Haladás úton az aggályos.

Győrik Balázs képviselő:

Így van.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Aggályos vagy lehetetlen?

Győrik Balázs képviselő:

Aggályos.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Tehát akkor nem lehetetlen. Tehát igazából fel lehetne oda festeni egy bicikli utat, megoldható lenne, legfeljebb nem annyira szerencsés. Szóval lehetne mondjuk más megoldást is találni, mint azt, hogy magántulajdonú telkeken vezessük át a bicikli utat, mert nyilvánvalóan ennek a projektnek a megvalósítása, ha egyszer megvalósul, ez kisajátításokat von maga után, ezt másképp

nem lehet megcsinálni. Kisajátításnál azt is nézni kell, ez a kisajátítási törvényben teljesen egyértelműen benne van, hogy megvalósítható-e ez a dolog úgy, hogy az a magántulajdon kisebb sérelmével jár. Abból, amit mondasz úgy értelmezem, ez megvalósítható.

Győrik Balázs képviselő:

Haladás úton kerékpárutat csak felfestéssel. Elválasztott kerékpárutat az út szélessége miatt nem lehet. A felfestéssel benne van a kockázat, beadjuk engedélyezésre a felfestéses tervet, s azt fogja mondani a közlekedési hatóság, hogy nem engedem. Beláthatatlan a sukorói úti kanyar, beláthatatlan a templom bukkanó.

Lakos:

Azt mondta, hogyha kis mértékben sérül a magántulajdon, akkor kisajátítható. Az én lányom tulajdonában öt kis telek van ott, melyeknek a háromnegyed része kerülne kisajátításra, ön szerint ez kismértékű?

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Ebben a kérdésben én személyesen is érintett vagyok, mert nekem van itt telkem, ami közparknak lett kijelölve, csak hogy legyen világos.

Ahhoz képest, amit mutattunk az előzőleg hatályos helyi építési szabályzatban, ott is ki voltak jelölve közparknak területek, itt viszont tovább megyünk és még több lett kijelölve közparknak. Én azt gondolom és erre már többször felhívtam a képviselő-testület figyelmét, és most is leírtam, melyet kérek is a jegyzőkönyvhöz csatolni, hogy magánterületek Zkp kijelölése ez mennyiben aggályos és mennyiben jogsértő, ugyanis ezeket a magánterületeket nem lehet közparkként kezelni, ki lehet őket jelölni egy jövőbeni stratégia céljaként, hogy majd ott egyszer esetleg közparkot létesít az önkormányzat, de hogy ez megvalósuljon, ehhez az önkormányzatnak ezeken a magántelkeken jogot kell szerezni. Ez történhet adásvétellel, ajándékozással, de ha a tulajdonos nem akarja, mint ahogy én sem, akkor csak a kisajátítás marad az egyetlen megoldás. Ezért gondolom én azt, hogy ez pont ellenkezik azzal, hogy javítsuk ki az előző szabályzat hibáit. Itt pont, hogy ki kellene vezetni az összes Zkp kijelölést a magántelkekről, hiszen ez automatikusan azt vetíti előre, hogy itt egyszer kisajátítást kell véghez vinni abban az esetben, hogyha ezt az önkormányzat meg akarja valósítani. De ezt az esélyt ne adjuk meg. Akinek Zkp besorolású a telke, onnantól kezdve ezt nem tudja eladni, 1%-os a beépíthetőség, erősen bekorlátozott a használhatósága, az értéke jelentősen csökken. Ezek a kisajátítások nyilvánvalóan pénzbe kerülnének és ehhez én nem látom a költségvetési fedezetet, mert nekünk van egy ötéves gazdasági tervünk, amit most fogadtunk el, s abban semmi ilyet nem látok.

Köteles Zoltán polgármester:

Én egyetértek Gergővel. Nekem az lenne a korszakalkotó javaslatom, és akkor az építészeknek tenném fel a kérdést, hogy létezik-e olyan övezeti besorolás, ami zöldövezet, tehát a biológiai aktivitást negatív irányban nem befolyásolja, de magasabb beépíthetőségi százalékot engedélyez?

Tervező:

Nem is annyira a százalékarány a lényeges, hanem, hogy mit lehet zöldterületen építeni, ami összhangban van. Nyilván lakóházat nem lehet, vagy gazdasági épületet sem lehet.

Lakos:

A Zkp az OTEK-ben le van írva, hogy mekkorának kell lennie. Egy hektárnál nagyobb egybefüggő terület, aminek a szélén megy az út és a szélén van a parkoló. Ebbe a Zkp-ba középen megy egy út, megy egy kerékpárút, a Zkp-ban nem lehet út. Az út és a kerékpárút Köü besorolású. Itt Zkp-t kijelölni nem lehet, a kijelölési feltételeket el kell olvasni az OTEK-ben. A 2004-es és 2019-es terv

jogtalan. Én nem tudtam a 2019-es tervről semmit, én nyolc éve vettem meg a telkeimet, az első telkem pedig nem volt Zkp-nak feltüntetve, a szabályozási vonal lemaradt róla, én ezt a települési tájépítésszel, tervezővel egyeztettem. Ezt akkor derítettem ki, amikor köteleztek a telekadó bevallásra, melyet én meg is tettem, be is fizettem, ezzel nincs is semmi gond. Nekem van egy olyan telkem, ami elmegy a Rákóczi úttól az Erdőaljáig, ez egy telek és két szabályozási vonalba van beletéve, alsó felületét zöldterületbe sorolták, a felsőt nem. Az akkori szabályozási tervbe annyi volt leírva csak róla, hogy az alsó területre a beépítési százalékot nem vehetem figyelembe, ezt meg is értettem, zöldterületként gondozom, de én nem zöldterületi közparkként szeretném gondozni.

Köteles Zoltán polgármester:

Egy nagyon egyszerű kérdést szeretnék feltenni: van javaslata milyen besorolást kapjon az a terület?

Lakos:

Az én telkemen én el tudnám fogadni, de lehet, hogy mások mást gondolnak, természetközeli besorolásúnak. Én akkor nem építhetek oda semmit, de szeretném majd összevonni a telkeimet, de mezőgazdasági kiskert, kertes mezőgazdasági is lehetne. Az OTEK-ben meg kell nézni a szélességi méreteket.

Lakos:

Igazából nem is értem, hogy miért lett az Zkp, mert mellette van egy hatvan-hetven hektáros fenyőerdő, mögötte egy 4.500 hektáros erdő, és akkor a falu belterületén kijelölünk egy egyhektáros, másfél hektáros darabot, amit Zkp-nak nevezünk, amit amikor a tulajdonos megvette, költött rá, eddig gondozta és most nem tehet vele semmit. Miért kell ott Zkp-nak lenni?

Köteles Zoltán polgármester:

Ez egy örökölt besorolás.

Bakos László képviselő:

Ez 2004. óta Zkp, ezen nem módosítottunk.

Köteles Zoltán polgármester:

Én is egyetértek, hogy ne legyen Zkp, mert nekünk is mindenféle szempontból: jogi, adózási, beépítési, fejlesztési, fenntartási és egyéb mindenféle anomáliákat vet fel. Ezért kérdeztem meg milyen egyéb javaslat van egy zöldövezeti besorolásra. Ez egy munkaanyag, ez az első munkaanyag, amit a testület is lát.

Tervező:

Itt arról van szó, hogy a legutolsó változatot, ami 2019-ben készült, ahhoz képest milyen módosításokat kér az önkormányzat. Mi a tervezés elején kaptunk egy listát és azt próbáltuk szakmailag megoldani. A lakossági véleményezés ezután következik, mert ez egy tervezet.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Én most visszánéztem ezt az egész folyamatot. Két testületi ülésen foglalkoztunk eddig ezzel az egészszel. Először, amikor elhatároztuk, hogy készüljön el egy új helyi építési szabályzat, én ezt megszavaztam, mert úgy gondoltam, hogy a jelenleg hatályosban változtatások kellene. Akkor annak idején első alkalommal megbíztuk a Völgyzugoly Kft-t és készítettünk egy listát, egy mandátumot kvázi, hogy mi az, amit mi szeretnénk, hogy a tervezőiroda az alapján járjon el, tehát hogy mi legyen benne abban a bizonyos munkaanyagban. A Völgyzugoly tett egy észrevételt pontosan a 93, 94 telkek közparkosítása kapcsán, jelezte, hogy ez komoly kiadásokkal járhat,

hiszen kártalanítást vonhat maga után. Ez benne van a jegyzőkönyvben, ez nyilvános. Utána a következő alkalommal, amikor a testület ezt elővette testületin, már nem a Völgyzugolyt bízta meg, hanem az ADI Stúdió Kft-t. Emlékszem három javaslat volt, ők adták a legolcsóbbat. Ezt is megszavaztam. Ott is volt egy bizonyos lista, egy mandátum, hogy mivel bízuk meg őket, mely kiegészült még egy-két ponttal, többek között hozzákerült az ősjegy körüli terület rendezése, majd pedig kötött a polgármester egy szerződést az ADI Stúdióval, amelyben megkaptam a szerződést, van egy harmadik lista, ami nem fedi le teljes egészében szerintem azt a mandátumot, amit leadtunk, hanem ehhez további kiegészítések jönnek, pld. a focipálya és az ősjegy között az utcák kialakítása. Ez az, amiről én most hallottam először, most szembesültem vele először, hogy kikértem ezt a szerződést. A kérdésem, hogy mi alapján jártak el akkor végsősoron?

Tervező:

Volt egy munkaközi értekezés.

Bakos László képviselő:

Gergő, amit felsoroltál az tele van tárgyi tévedéssel. A Völgyzugoly Kft sose dolgozott 2019. óta a falu rendezési tervén, többször próbáltunk velük szerződést kötni, amit alá is írtunk, de egyből fel is függesztettük ezt a szerződést. Amit jeleztek, azt legfeljebb neked jelezték, mert tudjuk, hogy megkerested őket az átminősítés kapcsán. Mert ugye ez volt a fő kérdésed, hogy a saját telkeden hogy tudsz építkezni, ezt tudja mindenki, tulajdonképpen erről szól ez az egész felvonulás. Senkit nem akarok bántani, de tudjuk, hogy Gergő a saját Zkp-s telkén szeretne egy saját sportközpontot építeni, de az nem építési terület, az mindig közpark volt. A rendezési terv egy nagyon-nagyon sok lépcsős folyamat, nagyon sok hozzáértő ember mérnök, jogász és ügyvéd nézi át.

Tervező:

Szeretném elmondani, hogy a rendezési terv készítésének van egy folyamata. Ennek része egy harminc napos időszak, amikor ki lesz függesztve a terv lakossági észrevételezésre, ez idő alatt lehet hozzászólni, észrevételt tenni, és jogszabály szól arról, hogy mit akceptál az önkormányzat és mit dönt a testület. Ezek után folytatódik a rendezési terv készítése és nyilván a tervezés folyamán módosítjuk a testület döntése szerint és utána kerül államizgatási egyeztetésre végső soron, és azt, hogy jogszerű vagy nem azt az állami főépítész a kormányhivatallal közösen, meg a szakhatóságokkal ellenőrzi. Tehát ez a folyamat nem egy magánügy, amit lefolytatunk egymás közt.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Erről már tájékoztatást kaptunk az elején a jegyző asszonytól, ezt tudjuk. Nekem az a kérdésem, hogy ez a bizonyos egyeztetés mikor és kivel volt, hogyan zajlott?

Bakos László képviselő:

Erre én szeretnék válaszolni Gergő. Volt egy félév a Covid alatt és még előtte is, hogy mi ritkán láttunk téged. Nyilván elkezdtünk egy szakmai egyeztetést, és ezeket a szakmai egyeztetéseket nem egyedül, hanem többünk részvételével végeztük, ezekre te is jöhettél volna, csak nem jöttél.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Mert nem is hívtatok meg.

Bakos László képviselő:

Mert nem voltál itthon. Hogy hívjunk meg?

Köteles Zoltán polgármester:

Ez egy parttalan vita, elkanyarodtunk a témától. Én úgy gondolom akkor, hogy többek igénye alapján én megkérem a tervező irodát, hogy ezt a kerékpárút, meg út, meg minden egyébféle dolgot újra gondoljuk át, és az a kérésem, hogy az érintett, a jelenleg hatályos szabályzatban érintett zkp-s területekre próbáljunk meg egy olyan besorolást találni, ami nem vet fel jogi aggályokat.

Továbbá a lakossági kéréseket figyelembe véve keressünk egy B tervet a kerékpárútra vonatkozóan, hiszen a tulajdonosok kinyilvánították véleményüket. Volt négy tervünk: egyszer hogy elvisszük az erdő alatt, volt hogy átvisszük a jelenlegi koncepció alatt egy kis átalakítással, a Haladás úton történő elvezetést elvetettük és most van a negyedik verzió, hogy a tsz udvaron keresztül felmegy. Ezek a verziók vannak. Ha most abban maradunk és mindenki azt mondja, hogy ne menjen keresztül a telkeken, nincs szükség az útra, ne legyen ott kerékpárút, akkor ezt a tervet mi nagyon szívesen elvetjük, hiszen csak az ottlakóknak fűződik ehhez bárminemű érdeke. Tehát akkor mi mondhatjuk azt, hogy a kerékpárutat elvisszük a telkek végén, volt is egy ilyen verzió.

Győrik Balázs képviselő:

De ez még közúttal, azért, hogy az úttal a telkeket meg lehessen osztani. Most, hogy már nem igény a közút, ez most már keskenyebb lesz.

Lakos:

Szeretném megkérdezni, hogy a Patkó Csárdára miért akarnak elővásárlási jogot szerezni?

Köteles Zoltán polgármester:

Szó sincs erről, ez valami tévedés lesz.

Viszont egy másik téma: tudom, hogy van négy lakos, aki érintett abban az ügyben, mely szerint az önkormányzati terület és a magánterületek határai nincsenek jó helyen. 2019-ben egy lakossági megkeresésre kezdte el az akkori testület ezeknek a területi vitáknak a lefolytatását. Ez idáig ez három részből állt: első körben kiment egy önkormányzati egyeztetetés, kiment egy földmérő mindkét fél részéről, először az előző testület megbízásából, utána mi is kiküldtünk valakit, aki megállapította, hogy igen, és nem is csak egy részen, hanem több helyen is rossz helyen van a kerítés. Ezek után kiküldésre került egy önkormányzati felszólítás, majd egy ügyvédi felszólítás is, és most van bírósági szakaszban. Tudjuk, hogy ez nem egy barátságos megoldás, de sajnos mivel ez egy közvagyon képező terület, ezért ennek ez a folyamata. Evvel nem tudunk vitatkozni, nem tudunk egyezkedni a törvényességen kívül. Az a célunk, hogy a fejlesztési terület, ahova a faluközpont koncepciót tervezzük, csak akkor kezdhetünk el ott bármilyen fejlesztést, ha ezek a jogi dolgok letisztázásra kerülnek. Ez most egy bírósági szakaszban, folyamatban van, 99%, hogy ezt az önkormányzat el fogja veszíteni, tehát nem azért indult ez el, hogy megszerezzük, hanem azért, hogy legyen egy lezárt bírósági határozat arról, hogy hol van a pontos telekhatár, csak ezek után lehet a fejlesztéseket elkezdni. Ez egy kötelezettségünk.

Győrik Balázs képviselő:

Egy jó gazda gondosságával kellett eljárunk, hiszen, ha tudjuk, hogy nem jó helyen van a kerítés, akkor nem ülhetünk a babérjainkon, hogy ja, jól van az ügy, így van már 20 éve.

Köteles Zoltán polgármester:

Igen, ezt muszáj volt meglépnünk, ezért elnézést kérek mindenkitől, törvényi kötelezettségünk volt, ami tudom, hogy rossz fényt vet ránk és haragot szül, de nem tehetünk törvényileg mást.

Lakos:

Amit polgármester úr az előbb elmondott, az több részben sem fedi a valóságot. Én voltam az, aki a párom megbízásából 2019. május 29-en az ügyben behoztam egy szakértői véleményt. Erre a mai

napig az önkormányzattól egy soros választ nem kaptam. Sem én, sem a másik három érintett tulajdonos. Polgármester úr elmondta az előbb a sorrendet, holott semmilyen értesítés nem volt a tulajdonosok felé. Én többször érdeklődtem telefonon jegyző asszonynál is. Január 20-án kaptunk egy ügyvédi felszólítást. Elhangzott az előbb polgármester úr szájából, hogy a tulajdonosok tájékoztatást kaptak. Semmilyen írásos tájékoztatás nem volt.

Szabóné Ánosi Ildikó jegyző:

Mind a négy tulajdonosnak kiküldtük a felszólítást. Itt az volt a gond, ugye mi is kimérettük azt a területet, mi is került valójában elkerítésre. Azt, hogy ez mikori állapot ezt már nem sikerült kideríteni. Ezek után ment ki januárban mind a négy tulajdonos részére, hogy legyenek szívesek az eredeti állapotot visszaállítani.

Lakos:

Nagyon rosszul esett, úgy gondolom mindenkinek rosszul esne, ha azzal vádolják meg, hogy rosszhiszemű. Felteszem a kérdést: ha én kimérem saját költségesen, behozom a szakértői véleményt, s ennek ellenére többször megkaptam, hogy én rosszhiszemű vagyok. Kérdezem én, ha én rosszhiszemű vagyok, akkor nem hozok be szakértői papírt.

Köteles Zoltán polgármester:

Még egyszer elmondom: nem tehetünk mást. Azt próbálja megérteni, hogy ez egy önkormányzati tulajdonban lévő terület, ahol területvita van. Én, mint polgármester nem tehetek mást, mint felszólítom a törvényes dolgok helyreállítására a tulajdonosokat a földmérő és szakértői vélemény szerint. Ha önök kezdeményezték volna az elbirtoklást, akkor is nekünk ellent kellett volna állni, hiszen közösségi vagyronról van szó.

Lakos:

Az önkormányzat, a testület arra nem méltatta ezt a négy személyt, hogy egyszer is legyen egy személyes megbeszélés, ahogy ezt decemberben nekem jegyző asszony pedig megígérte. Arra nem kaptunk lehetőséget, hogy ezt a dolgot megbeszéljük. Én jöttem be, bár a szakértői vélemény is leírja, hogy mehattünk volna bíróságra, de abban bízunk, hogy meg tudjuk beszélni.

Köteles Zoltán polgármester:

Magánemberként én nem vitatom, hogy ez a telkek így voltak már negyven éve. Én azt mondom, hogy mint polgármesternek van egy törvényi kötelezettség, hogy a közvagyonban bármilyen eltérés van, akkor nekem meg kell tennem azokat a lépéseket, amik elő vannak írva. Én egyezkedhetek önnel, hogy persze maradjon ott a kerítés, de akkor a tervező, aki viszont megnézi azt, hogy hol van valójában ennek a területnek a határa, odatervez egy épületet, majd jön a kivitelező és avval szembesül, hogy van egy kerítés, s akkor kezdődik el egy jogvita. Mi ennek szeretnénk volna elébe menni, hogy ne akkor legyen ebből esetleg probléma. Mivel nem önök kezdeményezték ezt az elbirtoklási ügyet, nekünk kellett meglépni. Ha jogos az önök elbirtoklása, akkor mind a négyen meg fogják kapni azt a területet, tehát ennél tovább ez a dolog nem fog menni, végig kell vinni ezt a folyamatot.

Lakos:

Öröklés útján került birtokomba az ingatlan, melyre vonatkozóan márciusban kaptam egy levelet az önkormányzattól azzal, hogy bontsam el a kerítést, mert amennyiben nem az önkormányzat költségén ez elbontásra kerül, és rám lesz terhelve. Ebben az esetben szerettem volna ügyvédi segítséget kérni, hogy tudjam mik a jogaim, de jött a Covid, így ez elmaradt. Írtam egy levelet az önkormányzatnak, nem, először felhívtam a polgármestert és megkérdeztem önt, hogy miért is van ez az egész. Akkor azt mondta, ön erről a levélről nem is tud, a jegyző asszony írta a levelet.

Gondoltam akkor majd megfellebbezem. Beleírtam a levélbe, hogy a Covidra való tekintettel halasszuk ezt el. Júliusba kaptuk a levelet a Fejér Megyei Bíróságtól azért, mert a demokráciában meg mertük kérdőjelezni azt, hogy ez a telekrész tulajdonképpen kihez tartozik, 280.000,- Ft + ÁFA perköltségre köteleztek bennünket.

Köteles Zoltán polgármester:

Nem lehetett még per, mert bennünket, mint önkormányzatot nem értesítettek erről. Ezt a folyamatot mindenképp végig kell járni, nem az én jogosultságom ezt eldönteni, mivel hangsúlyozom, hogy közvagyonról van szó.

(A polgármester úr 11.22 órakor öt perc szünetet rendel el.)

(11.27 órakor a testület tagjai és a lakosság részéről megjelentek újra elfoglalják helyüket.)

Köteles Zoltán polgármester:

Akkor folytatnánk az ülést, a testület minden tagja továbbra is jelen van, határozatképesek vagyunk, és haladjunk tovább a településrendezési eszközöket érintő módosításra.

1. Akkor a kerékpárutat a meglévő önkormányzati területek szélére tervezzük át.

2. A zkp, mint besorolás az önkormányzatnak egy óriási probléma, tehát mi, mint önkormányzat, nem akarunk zkp-t. Erre várunk javaslatot, hogy mire is minősítsük a jelenleg zkp besorolásúakat. Várjuk a tulajdonosok javaslatait.

Lakos:

Azt szeretném kérdezni, hogy oda, ahova a falu központot is tervezik, ott nincs lehetőség egy kombinált épület elhelyezésére, ahová az iskolát is el lehetne helyezni? Szigetszentmiklósról költöztünk ide, ott azt a megoldást találta ki az önkormányzat, hogy megvásároltak a település szélén egy szántót, azt átminősítették és oda egy kombinált épületet raktak, sportlétesítménytől az általános iskolán keresztül, egy zene – és művészeti iskola is van. A falu központban nyilván, ami az építési engedélybe is belefér kétszintes épület vagy nem tudom, hogy itt milyen az építési szabályzat, mert ugye ez nem csak a falunak van, hanem van egy megyei is, ezzel nem vagyok tisztában, azt nem lehetne-e esetleg, hogy ott legyen egy iskola.

Győrik Balázs képviselő:

A faluközpont koncepciót azt úgy terveztük, hogy ütemezetten megvalósítható legyen. Ha most egy három csoportos óvoda bruttó 400 M Ft, amiből bruttó 150 M Ft-ra van lehetőségünk pályázni. Az iskola, a négyosztályos iskola bruttó 1.800 M Ft. Tehát ha integrált létesítményt akarunk, akkor már 2.200 M Ft-nál tartunk és csapjunk hozzá egy termet, ami vagy kultúrterem vagy sportterem, vagy bármi, akkor az már 3 Mrd Ft, ennyi a világon nincs. Még a 400 M Ft-ot sem tudjuk egyszerre az óvodára sajnos. Pályáztunk az orvosi rendelő egységére, sajnos nem nyert, de legalább a terv megvan.

Lakos:

Én az elbirtoklásban nem vagyok érintett, viszont két helyrajzi számú ingatlanon is benne van a gyalogút, de ezek magántulajdonban vannak. Ezzel mi a célja az önkormányzatnak?

Bakos László képviselő:

Teljesen egyszerű válaszunk van arra, az egy jövőbeni fejlesztési terv része, az önkormányzatnak célja megvásárolni azt a két telket. Nyilván pénzünk nincsen rá.

Lakos:

A tulajdonosoknak nem célja eladni.

Bakos László képviselő:

Értem, de az önkormányzatnak lehet az a célja. Nyilván nem fogunk tudni megegyezni.

Győrik Balázs képviselő:

Az a baj, hogy egy határozatban a településrendezési tervbe nem írhatja le azt az önkormányzat, hogy az önkormányzat szándéka az azt megszerezni fejlesztés céljára, megkérdeztük, sajnos nem eladó. Ilyet nem lehet leírni.

Köteles Zoltán polgármester:

Javaslom lépünk a következő pontra.

Győrik Balázs képviselő:

Ez a pázmándi út, rögtön a falu széle után.

Tervező:

Itt az volt a kérés, hogy jelöljünk ki olyan területet, ahol földműveléssel lehet foglalkozni, prэшázat lehet rá tenni, ezért alakítottuk ki itt ezt a sávot, s azért kapott Mk3-as jelet, mert kaptunk egy észrevételt, mert ezzel valami beépítettség megengedhető, így megoldható.

Győrik Balázs képviselő:

Itt annyi észrevételünk lenne, hogy az északi oldalon az Mk3 övezet azon a kis általános mezőgazdaságin is folytatódjon a szőlőig, így tényleg lehetőség lesz az út kétoldalán prэшázakat, borkunyhókat, akármiket kialakítani. Nekem van még egy észrevételem, ott az Mál általánosból nem kell Má2-t csinálni.

Tervező:

Ez most azért lett Má2, mert az merült fel, hogy az egy régi szőlős terület és adjuk vissza ezt a lehetőséget és az Má2-ben meg tudjuk határozni, hogy ez szőlővel ültetendő terület, adott esetben, míg az Mál-esben rét, legelő, szántó.

Lakos:

Azt megkérdezhetem, hogy a biológiai aktivitási érték hogy változik?

Mert ugye elhangzott az, hogyha mi szeretnénk a Zkp övezetből kijutni, akkor javasoljunk olyan övezeti besorolást, melyben a biológiai aktivitási értékmutató nem csökken, ez ugye elég nehéz. Itt ezeknél az átsorolásoknál a biológiai aktivitási érték változik: vagy csökken, vagy nő, ezekről most kaphatunk -e tájékoztatást ezen adott területeknél hogyan alakul?

Tervező:

Igazából a Zkp területek nyilván növelnék a biológiai aktivitási értéket. Az lenne egy jelentős csökkenés, ha szántóból lakóövezetet hoznánk létre. Egy biológiai értékcsökkenés előáll majd a későbbiek során, itt fog következni a rekultivációs területi kérdés. A rekultivációs területet papíron el lehet számolni magas biológiai aktivitási értékkel, de a valóság mást mutat, és mi próbáltunk a realitás mellett maradni ebben a rendezési tervben.

Győrik Balázs képviselő:

A Zengő utca Velence felőli oldala, ahogy lekanyarodunk végig kijelölt véderdő, a tulaj nem telepíti. A Vörösmarty utca északi oldalán a legelő alján véderdő, a tulaj nem telepíti. Ez az, ami papíron van, be lehet írni a táblázatba, mi pedig nem tudunk oda erdőt telepíteni, mert nem a mienk.

Lakos:

Kiszélesedik a Pázmánd felé vezető út, elég szabálytalan vonalon megy, ami önkormányzati tulajdon, és jelenleg ott derékig érő vadkender meg egyéb gyomnövények vannak. Úgy kellene rendezni, az utat nem lehetne szabályozni?

Tervező:

Az egy közterület tulajdonképpen, ott van lehetőség fásítást csinálni, van lehetőség árkot csinálni. Következő pontunk a zártkertes rész. Ez egy nagyon keskeny rész, nyilván kialakult egy helyzet az egymás mellett közlekedés miatt, ezért úgy gondoltuk, ha ott lesz valami tovább fejlődés, javasolnánk kiszélesíteni 6 méterben, legalább arra megfelelne, hogy kikerüljék egymást az autók és nem a magántelkeken történne meg a kikerülés, ezért javasoljuk az utat szávszélesítéssel.

Győrik Balázs képviselő:

A valóságban azért nem ugyanitt vannak az utak.

Köteles Zoltán polgármester:

Ezzel kapcsolatban valakinek kérdése? Ha nincs, akkor mehetünk tovább.

Győrik Balázs képviselő:

A bánya bejárata a zárt kertek és a vírus állomás felé a kiserdő.

Tervező:

Itt az volt a feladat, hogy vannak olyan részek, ahol nem nagyon lehet megközelíteni a telkeket, és működőképes úthálózat alakuljon ki. Ez részben azt jelenti, hogy van ahol szélesíteni kellett az utat valami módon, mivel a gazdasági területnél elérünk egy olyan védősávot, ami megvédené a létesülendő gazdasági épületektől.

Győrik Balázs képviselő:

Tehát a lilával jelölt részre, oda mehetnek vállalkozások, mondjuk autószerelő műhely, fafaragó, akárki, az Ü betűvel jelölt részen kötelező körbe ültetni fákkal. Ez, ahogy jövünk be Velencéről, itt nem változtattuk a besorolást.

Tervező:

A bányánál lévő részt rekultivációs területté soroltuk vissza azért, hogy semmilyen építési tevékenység addig ne történjen, amíg ez a rekultiváció nem történik meg. Nyilván a településrendezési terv következménye lehet, ha ott a tulajdonos vagy a testület kezdeményez egy olyan besorolást, ami valamilyen szempontból építést enged.

Köteles Zoltán polgármester:

Ez 2005. óta belterület és mégis mezőgazdasági besorolásban maradt, és ezt szeretnénk volna felülvizsgálni és így született meg a rekultivációs ötlet.

Győrik Balázs képviselő:

A szöveg javaslatban benne van, hogy ezt rekultiválni kell, és később kitalálni, hogy mi legyen vele. De kinek kell ezt csinálni és a rekultiváció alatt mit követelünk meg, mert a bánya kataszterből már ki van véve. Magántulajdon. Már nem a bányatörvény értelmében rekultiválandó, mert ez már ki van vonva a bánya kataszterből. Ha mi mondjuk azt, hogy rekultiválni kell, akkor a szövegben adjuk meg mit értünk ez alatt és hogy kinek kell ezt csinálni, ki a kötelezettje, és utána meg kell határozni a hasznosítás módját.

Tervező:

Mindenki kezdeményezhet rendezési terv módosítást, a tulajdonos is, s majd a település testülete eldönti, hogy azt akceptálja vagy sem.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Ez az átsorolás milyen biológiai aktivitási értékcsökkenést jelent?

Tervező:

Majdnem a nullát jelenti.

Bakos László képviselő:

Itt van egy terület, ami belterület. Nem tudjuk kivonni, mert nincs annyi pénzünk, hogy ezt kifizessük, ezért keresünk neki egy funkciót, ez van a szöveg javaslatban is leírva.

Lakos:

Ezen a bánya területen ki lehetne alakítani egy bemutató területet, egy tanösvényt, csak az a probléma, hogy magántulajdon és elég magas árat kérnek érte. Bizonyos szempontból ez egy patthelyzet.

Győrik Balázs képviselő:

Maga a sziklafal már Velencéhez tartozik, ezt fontos tisztázni.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Kérem rögzíteni, hogy ne a Zkp területek rovására alakítsuk majd a biológiai aktivitási indexet.

Köteles Zoltán polgármester:

Ezzel kapcsolatban valakinek kérdése? Nincs, akkor köszönöm.

Tervező:

Szeretném pontosítani a tervezett kerékpárúttal kapcsolatos dolgokat, csak hogy mindenkinek jól érthető legyen. Úgy látszik, hogy ez a patak, vagy árok mellett vezető megoldást nem szeretné a lakosság, azt szeretnék, ha itt egyáltalán nem lenne út, ezért ezt az egész tervet úgy fogjuk módosítani, hogy az erdő szélén haladjon minimális szélességgel, amit a kerékpárútnál előírnak. Azért kell kiszabályozni, mert ebben az esetben a kerékpárutat függetlenül attól, hogy fizikailag hol megoldható, erre állami támogatást vagy bármi más pályázati pénzt lehessen szerezni, de ez csak akkor lehetséges, ha ennek a helye pontosan ki van jelölve a rendezési tervbe. Ez az egyik része a dolognak, a másik része az, hogy ebben az esetben nyilván az a falusias övezet, ami a Haladás út déli oldalán van, az egész végig fog tartani egységesen.

A zöldterületekkel kapcsolatban, ott ugye két olyan telek van, amit lakóövezetből igyekeztünk zöldövezetbe visszasorolni.

Bakos László képviselő:

Ez a cél, mert nem tudjuk, hogy azok hogy lettek építési telkek.

Tervező:

A jelenleg Mk3-as besorolású pici területek maradjanak továbbra ebben a használatban. Ezt most úgyis biztosítani lehet, hogy zöldterületbe soroljuk és soha az életben nem fogja tudni az önkormányzat ezt megvenni, mert vagy nincs rá pénze, vagy nincs rá szándéka, tehát attól még mindenki ugyanúgy művelheti a mostani állapotában. Ez nem övezeti kérdés.

Köteles Zoltán polgármester:

Mennyiben befolyásolja a jelenlegi számításokat, hogyha úgy hagyjuk, ahogy volt?

Tervező:

Nem befolyásolja.

Bakos László képviselő:

Két dolgot még mindenképp írjunk le a megoldandó feladathoz: az önkormányzati telkek feltárását, megközelíthető és hasznosítható legyen, mert ez közérdek. Ez nagyon fontos feladat, mondjuk én nem látok rá megoldást, de keressünk. A másik feladat, hogy az ősjegyhez úgy gondolom széles támogatottsággal szeretne a falu építeni legalább egy színpadot, hogy az oda megszervezésre kerülő rendezvények azok ne kerüljenek elmosásra, mint pld. az utolsó, tehát oda egy olyan besorolás lenne jó, ami ezt lehetővé teszi. Ki kell tűzni a pontos telekhatárt is még.

Lakos:

Úgy tudom ennek az engedélyezési folyamata elindult.

Bakos László képviselő:

Elmondom, hogy mi ennek a története. Volt egy pályázati lehetőség, melyhez kellett egy benyújtott építési engedély és ott még nem volt rendezve ez a terület, de le fogjuk rendezni, de az önkormányzatnak volt területe, tehát ha nyertünk volna, ami nem történt sajnos meg, akkor simán át tudtuk volna oda rakni a nyert pénzt.

Győrik Balázs képviselő:

Muszáj volt ezt megtennünk, mert különben bukjuk a pályázat lehetőségét is. Most legalább van egy tervünk egy fedett színpadra felfüggesztett építési engedéllyel, aztán majd lesz vele valami, ha jön még egy pályázati lehetőségünk.

Köteles Zoltán polgármester:

Beadott engedély volt a feltétele a pályázatnak, de nyertes pályázat esetén a szerződésben – mivel tervvel rendelkezünk – a helyszín megoldandó feladat lett volna. Adjuk vissza a szót a tervezőnek.

Tervező:

Tehát a Zkp övezetben szó van két telekről, ahol az a kérés, hogy az kerüljön vissza lakóövezetbe, de arra azért figyelniük kell, hogy valamennyire legyen egységes ott a zöldövezet, ne torlaszolja el azt semmi, kérdésem hogy legyen ez.

Bakos László képviselő:

Meg kell nézni az érveket, ellenérveket, de a tulajdonosokat mindenképp kártalanítani kell. Konzultálni kell erről, és legyen egy olyan javaslat, hogy az mindenkinek jó legyen.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Az a kérés, ami korábban már a polgármester úr részéről is elhangzott, és ezt feltétlenül rögzítsük a jegyzőkönyvben is, hogy alapelveként tűzzük ki, hogy magántulajdonban lévő telkeket nem jelölünk ki közparknak, hanem más megoldást találunk rá. Ebben állapodjunk meg.

Köteles Zoltán polgármester:

Én ezt támogatom.

Tervező:

A végére még annyit szeretnék elmondani, bár már ezt is elmondtuk, mivel az egész tervezetet hirdetésnyel jelleget ki kell függeszteni, s akkor még 30 napon belül bármilyen észrevétel, módosítási javaslat érkezik rá, amit a testület majd mérlegel. Kérdésem, hogy az idáig egyeztetett tervezet kikerülhet-e a hirdetőtáblára?

Bakos László képviselő:

Úgy érzem, hogy a kerékpárút elég erős ellenállást váltott ki, erre kell valami jó javaslat, illetve a megbeszéltek szerint várjuk a javaslatokat a Zkp besorolásra, de szabjunk egy határidőt, hogy ez ne nyúljon el a végtelenségig.

dr.Pasqualetti Gergő képviselő:

Én csak azt kértem, hogy abban állapotunk meg, magántulajdonú telkek nem lesznek kijelölve közparknak, erre találjuk meg a megoldást.

Bakos László képviselő:

Fogalmazzátok meg és adjatok be akkor erre a javaslatot.

Köteles Zoltán polgármester:

Találjunk ki egységes javaslatot a Rákóczi utca párosra, mert a jelenlegi Mk3 besorolású telkekre nem lehet építeni, ami a biológiai aktivitási indexet pozitív irányba, vagy legalább a Zkp szintjén tartja és minimálisan, de emeli a beépíthetőséget, mert volt ott egy biciklis kemping javaslat, illetve több más felhang is volt, hogy szeretnék ott a telkeken egy kis teraszt, egy kis kertet, tehát valami olyat, ahol el tudnak adni helyi terméket. Nem lakáscélú, ezt szabályozzuk le.

Van-e még kérdés a tervezők felé?

Győrik Balázs képviselő:

A szöveges részben van olyan, hogy állattartás csak Lf övezetben. Ezt korlátozhatjuk?

Tervező:

Az az helyzet, hogy igazából az Lf-es övezet direkt erre van fenntartva, hogy falusias, itt lehet állattartást engedni, meg van határozva az állat létszám is, van ennek egy listája. Véleményem szerint ezt külön darabszámra nem kellene korlátozni, mert az övezeti besorolás eleve előírja.

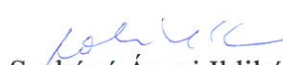
Köteles Zoltán polgármester:

Egyéb észrevétel, hozzászólás hiányában megköszönte a megjelenteknek a részvételt és a rendkívüli nyilvános ülést 13.05 órakor bezárta.

Kmf



Köteles Zoltán
polgármester



Szabóné Ánosi Ildikó
jegyző



Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete

8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



1. napirend

Ügyiratszám: N/2270/2020

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság 2020. augusztus 27-ei rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: Fedezet biztosítása a Nadapi Kerekerdő Óvoda bővítéséhez

Előterjesztő: Köteles Zoltán polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat

normatív határozat

határozat

A döntéshez **egyszerű többség szükséges (jelenlévő képviselők több, mint fele igen szavazata)**

minősített többség szükséges (a megválasztott képviselők több, mint felének – 3 fő – igen szavazata)

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Óvodánkban 2020. szeptemberétől kb. 50-55 gyermek kötelező óvodai felvételét kellene biztosítani a Képviselő-testületnek, ami az óvoda épületének mérete miatt jelenleg nem megoldható. A későbbiekben ennél is több gyermek várható, mivel a beköltözések és az építkezések száma rohamosan nő.

A Képviselő-testület az előző ülésen döntött az óvoda belső átalakításáról, melynek során az óvodavezető irodájából, logopédia és raktárból helyiségből kialakításra kerül egy kb. 50-55 m²-es csoportszoba, valamint bővül a gyermekmosdó területe is (az átalakítás folyamatban van, jól halad).

A jogszabályokban előírt további kötelező helyiségek kialakítására az óvoda jelenlegi épületében nincs lehetőség, ezért a logopédia és orvosi szoba, irodák, öltözők az óvoda épületéhez csatolt konténer épületekben kerülnének kialakításra.

Több cégtől is kértünk ajánlatot a konténer épületekre, melynek költsége kb. 1,5 -2 millió forint/ konténer lenne.

Az óvodás gyermekek biztonsága érdekében szükséges az óvodaudvar körbekerítése is (kerítés, kapuk megépítése), melynek költsége előreláthatóan kb. 600.000.-Ft – 1.000.000.-Ft

A konténerek beszerzésével és a kerítés kialakításával kapcsolatos folyamatok gyorsítása érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület biztosítson maximum 5 millió forintos fedezetet a beszerzésre, kivitelezésre, és hatalmazzon fel, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó cégtől rendeljem meg a szükséges anyagokat, eszközöket.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot és Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat vitassa meg és támogassa!

Nadap, 2020. augusztus 21.

Tisztelettel:



Köteles Zoltán
polgármester



Határozati javaslat

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi Bizottságának
/2020.(VIII.27.)
határozata

fedezet biztosítása az óvodabővítés további költségeire

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Nadapi Kerekerdő Óvoda bővítésének további költségeire

Nadap Község Önkormányzat 2020. évi költségvetésének szabad tartaléka terhére biztosítson 5.000.000.-Ft fedezetet.

A határozat végrehajtásáért felel: Bakos László képviselő, a Pénzügyi Bizottság elnöke

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal.

Határozati javaslat

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2020. (VIII.27.)
határozata

fedezet biztosítása az óvodabővítés további költségeire

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nadapi Kerekdő Óvoda további bővítésére és az óvoda kerítésépítésének várható költségeire 5.000.000.-Ft fedezet biztosít Nadap Község Önkormányzata 2020. évi költségvetésének szabad tartaléka terhére.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a legkedvezőbb árat adó ajánlattevőtől rendelje meg a konténereket, valamint a szükséges anyagokat, eszközöket.

A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete

8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



2. napirend

Ügyiratszám: N//2020

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. augusztus 27-ei rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása -egyeztetés

Előterjesztő: Köteles Zoltán polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat

normatív határozat

határozat

A döntéshez **egyszerű többség szükséges (jelenlévő képviselők több, mint fele igen szavazata)**

minősített többség szükséges (a megválasztott képviselők több, mint felének – 3 fő – igen szavazata)

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 26/2020.(III.20.) határozatával döntött a község Településrendezési Eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási tervek) felülvizsgálatáról, melyet az ADI STUDIO Építészeti Kft (1029 Budapest, Tamara utca 6.) készít elő.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát indokolták az elfogadásuk óta bekövetkezett változások, az alkalmazás folyamán felmerült lakossági igények, és a tapasztalatok értékelése.

A felülvizsgálat kiterjed a település egész közigazgatási területére.

Az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban EljR.) 36. § előírásai szerint teljes eljárás keretében történik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével indul a településrendezési eszköz kidolgozása előtt. Az előzetes tájékoztatási szakaszt a polgármester kezdeményezi, amelyben az előzetes tájékoztatót megküldi az EljR. 29/A. § szerint az eljárásban érintett partnereknek, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szerveknek, és a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatnak is.

Az előzetes tájékoztatóban beazonosíthatóan meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ismertetni kell a rendezés célját és várható hatását, olyan módon és részletezettséggel, hogy az érintettek azzal kapcsolatban észrevételeket, javaslatokat tehessenek, véleményt nyilváníthassanak.

Az előzetes tájékoztatási szakasz megindítása előtt a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia a településrendezési eszközök módosításának elkészült tervezetét, ezt követően lehet csak lakossági és államigazgatási egyeztetésre bocsájtani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot vitassa meg és támogassa!

Nadap, 2020. augusztus 24.

Tisztelettel:



Köteles Zoltán
polgármester



Határozati javaslat

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2020. (VIII.27.)
határozata
a Településrendezési eszközök módosításáról

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az ADI STUDIO Építészeti Kft (1029 Budapest, Tamara utca 6.) által előkészített településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslatokat, és felhatalmazza a polgármestert az előzetes tájékoztatási eljárás megindítására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

NADAP

TELEPÜLESSZERKEZETI TERV ES HELYI ÉPÍTÉSI SZABALYZAT MÓDOSÍTÁSA

egyeztetési anyag

Megbízó: Nadap Község Önkormányzata
8097 Nadap, Haladás út 56.
Köteles Zoltán Jenő polgármester
T/F. 06-22/470-001
E-mail: polgarmester@nadap.hu

Tervező: ADI STUDIO Építészeti Kft.
1029 Budapest Tamara u. 6.
T. 06-70-3865229,
E-mail: adistudiomb@gmail.com

Felelős tervező: Miklós Balázs vezető településtervező TT1 01-0096

Tanácsadó: Dr.Kádár Bálint építész
Munkatárs: Kacsó Dóra tájépítész

A terv az érvényben lévő TRT felhasználásával készült
Tervezők: VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

Településtervezés: Ferik Tünde

Kiszely Szabolcs

Közlekedés: Tóth Attila

Tájtervezés, Kéthelyi Márton

Környezetvédelem: Ronyecz Zsófia

Közművek, távközlés: Hanczár Zsoltné

Régészet: Belényesy Károly

Tartalomjegyzék

Előzmények

Módosítások

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti Terv módosítás határozat tervezete

Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet tervezete

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

**ÚJ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK NEM KÉSZÜLNEK, MERT A 8/2019.(IX.6.) ÖK. RENDELETHEZ
KÉSZÜLT ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK NEM VÁLTOZNAK.**

III. MELLÉKLETEK

Előzmények

A Nadap Község Önkormányzata 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat módosítását határozta el.

A Településrendezési eszközök módosításával a Nadap Község Önkormányzata 2020. március 23 -án az ADI STUDIO Építészeti Kft. -t (2019 Budapest Tamara u. 6.) bízta meg.

A tervben a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítására kerül sor. A tervnek nincs hatása a község hosszú távú terveit megalapozó településfejlesztési koncepcióra.

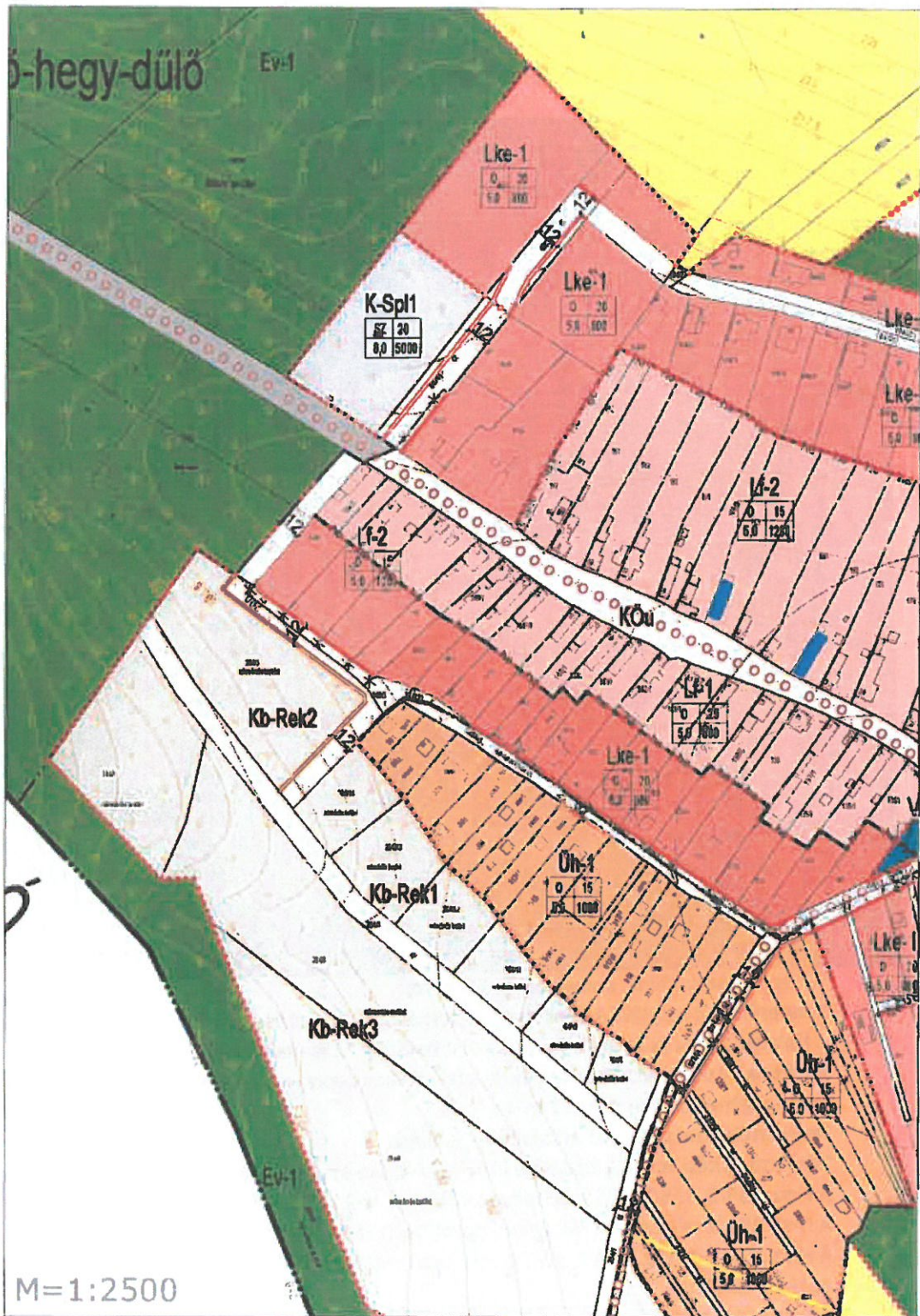
A munka az OTÉK 2020. május 06. állapotában megállapított előírások szerint készült, az egyeztetés során a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben előírtak alapján járunk el.

Módosítások

NADAP Településrendezési eszközök módosítása 2020 1. részlet



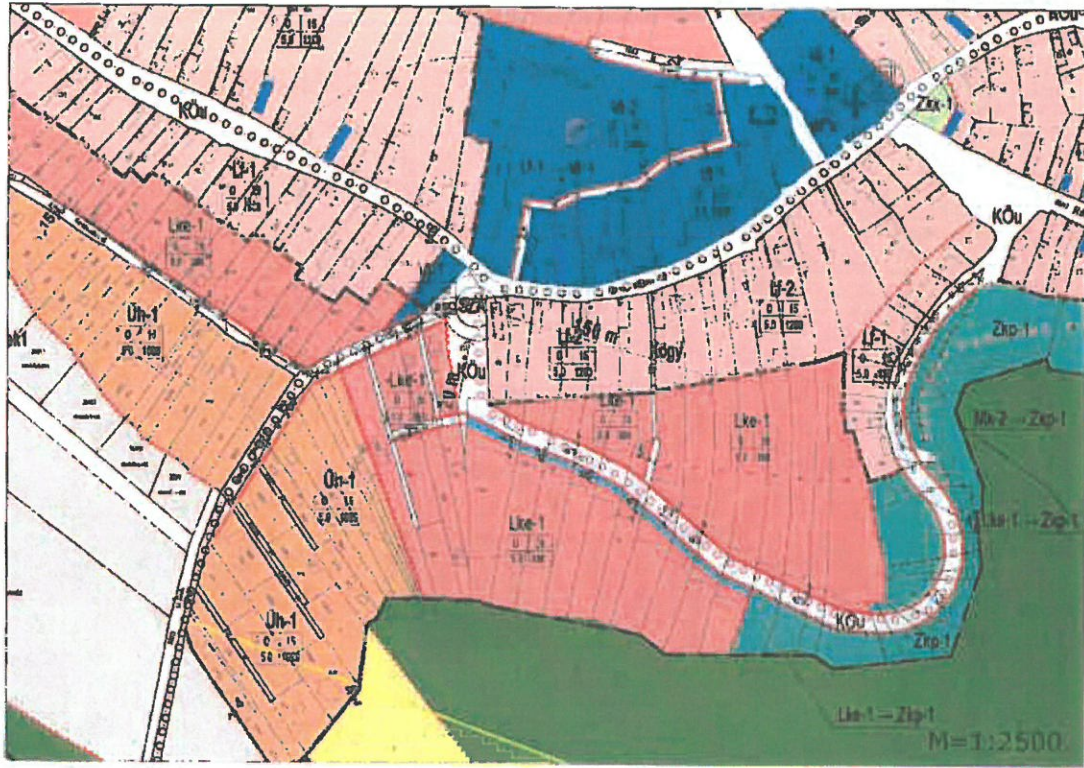
- Sukorói út szélesítése, szabályozása 12 m -re,
- Kenderföldi út meglévő szakaszának szélesítése, szabályozása 8 m -re, meghosszabbítása a Haladás utcáig és az új Kb-Rek-3 terület határáig 12 m szabályozási szélességgel,
- Vörösmarty utca Haladás utcáig tartó szakaszának nyomvonal módosítása és szabályozási szélességének csökkentése 12 m -re,
- Helyi értékvédelmi terület határainak kijelölése,
- Kötelező építési vonalak kijelölése az Lf-1, Lf-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Üh-1 területeken,
- A Hrsz. 155/2, 155/3, 155/4 telkek átsorolása az Lf-2 területből az Lke-1 területbe,
- A Hrsz. 154/2 telek északi részének átsorolása az Lf-2 területből az Lf-1 területbe,
- A Hrsz.150, 151, 152, 154/1, 154/2 telkek déli részének átsorolása az Lf-2 területből az Lke-1 területbe,
- A Hrsz.264/3 telek átsorolása a Kb-Rek-1 területből az újonnan kialakítandó Kb-Rek-2 területbe,
- A Hrsz.264/5, 264/6, 264/7 telkek átsorolása a Kb-Rek-1 területből az újonnan kialakítandó Kb-Rek-3 területbe,



NADAP Településrendezési eszközök módosítása 2020
2. részlet



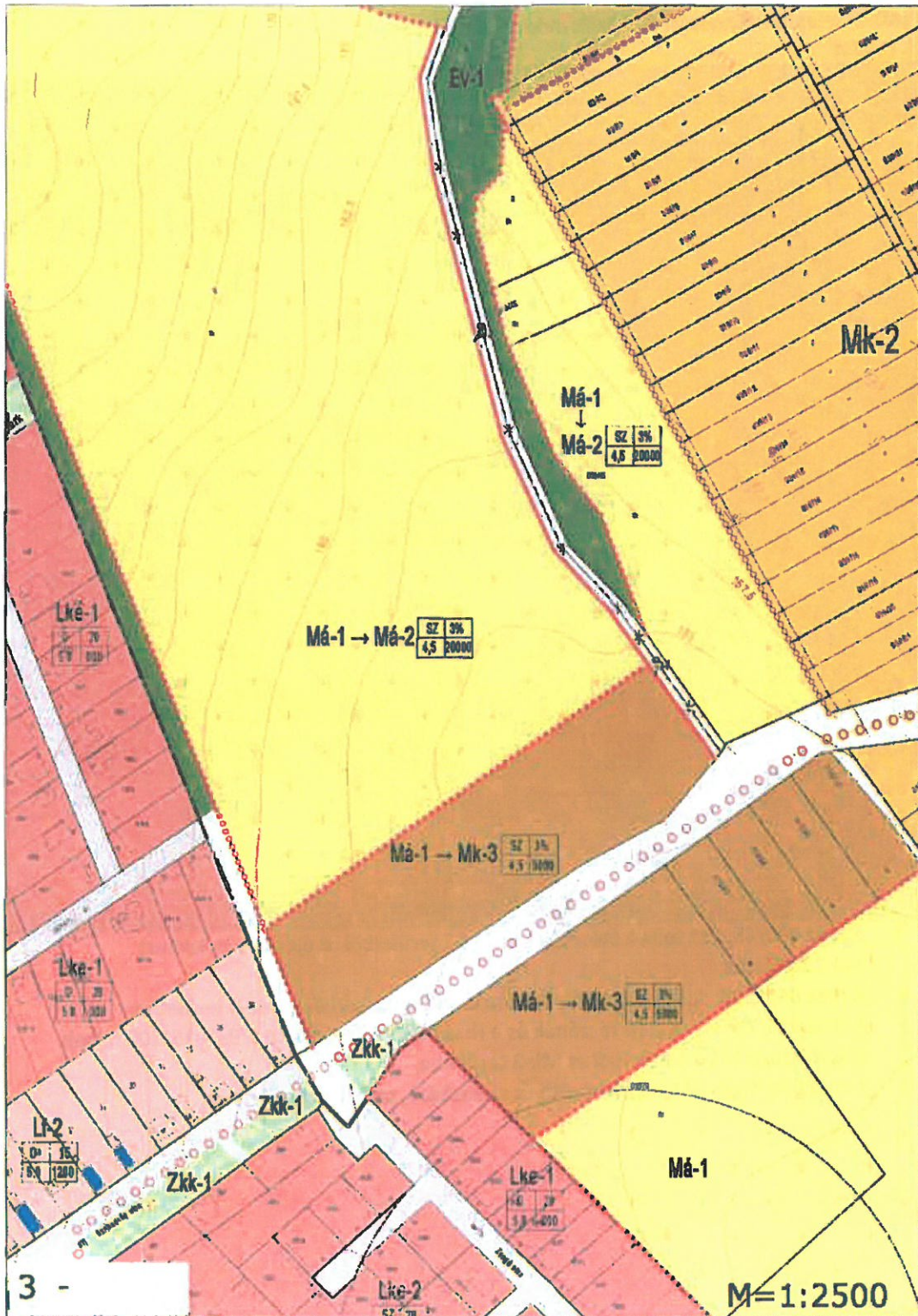
- A Temető közből leágazó névtelen, Hrsz.184/3 út szélesítése, szabályozása 12 m -re,
- A Hrsz.184/3 út és a Haladás utca között új 5 m széles gyalogút kijelölése,
- A Hrsz.174/9 út, a Hrsz.176, 179, 180 telkek északi részének az Lf-1 területből a Vt-2 területbe való átsorolása,
- A Hrsz.174/3, 174/4, 177, 178 telkek átsorolása az Lf-1 területből a Vt-1 területbe,
- Helyi értékvédelmi terület határainak kijelölése,
- Kötelező építési vonalak kijelölése az Lf-1, Lf-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Üh-1 területeken,
- Új déli névtelen utca kijelölt nyomvonalának pontosítása a patak helyzetének figyelembe vételével, összekötése a Rákóczi utcából déli irányba klágazó utcával, kerékpár út számára, 13 m szabályozási szélességgel, a patak lakóterületek közötti szakaszának 6 m szélességi szabályozása,
- A Hrsz.92/2, 93 telkek átsorolása Lke-1 területből Zkp-1 területbe,
- A Hrsz.83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 telkek átsorolása Mk-2 területből a Zkp-1 területbe,
- A Hrsz.115, 116, 117 telkek átsorolása Lke-1 területből Zkp-1 területbe,
- A Hrsz.71/1, 71/2 telkek átsorolása Lf-1 területből Zkp-1 területbe,



NADAP településrendezési eszközök módosítása 2020
3. részlet



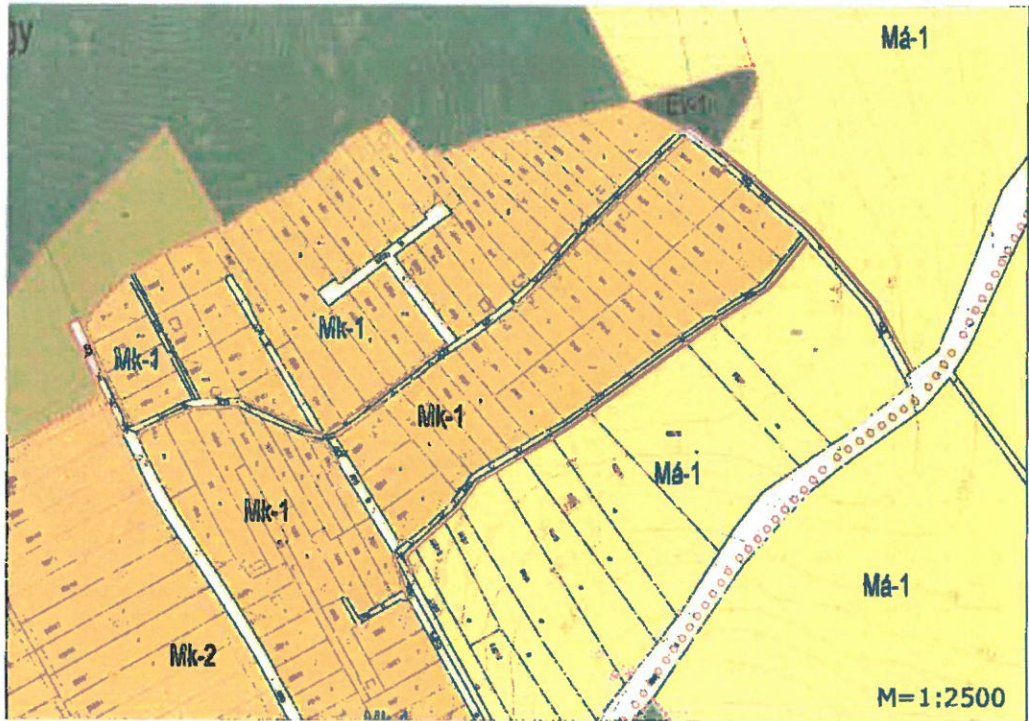
- A Hrsz.039/45, 041 telkek átsorolása az Má-1 területből az újonnan kialakított Má-2 területbe,
- A Hrsz.041 telek déli részének átsorolása az Má-1 területből az Mk-3 területbe,
- A Hrsz.015/79 telek északi részének és a Hrsz.015/97, 015/98, 015/99, 015/100 telkek átsorolása az Má-1 területből az Mk-3 területbe,
- A Hrsz.039/45 és 041 telkek közötti út szélesítése, szabályozása 8 m -re,



NADAP Településrendezési eszközök módosítása 2020
4. részlet



- A Hrsz.033, 405 utak szélesítése, szabályozása 6 m -re,
- A Hrsz.031 út és a Hrsz. 035 út északi szakaszának szélesítése, szabályozása

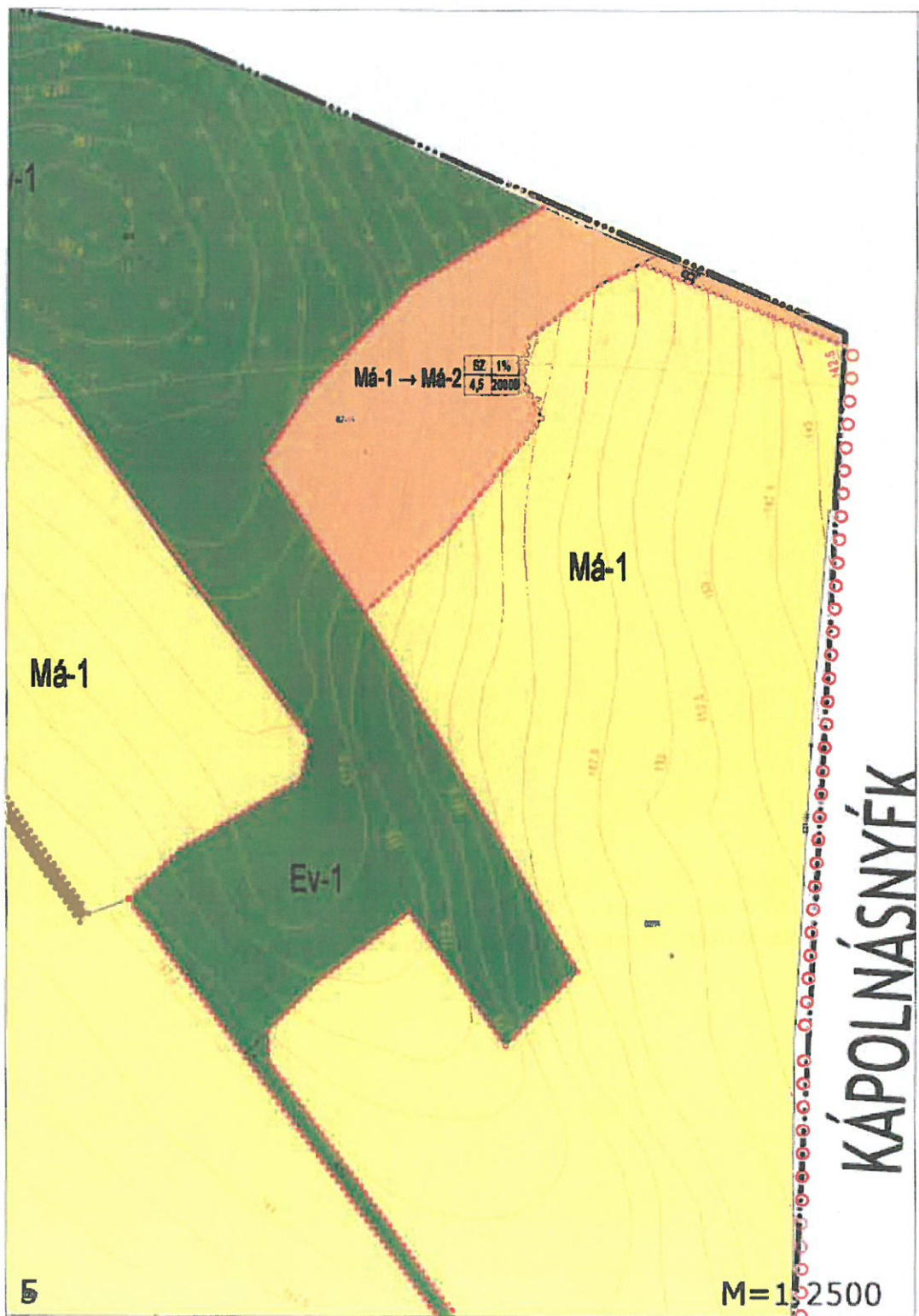


ADI STUDIO Építészeti Kft.
2020. május

NADAP Településrendezési eszközök módosítása 2020
5. részlet



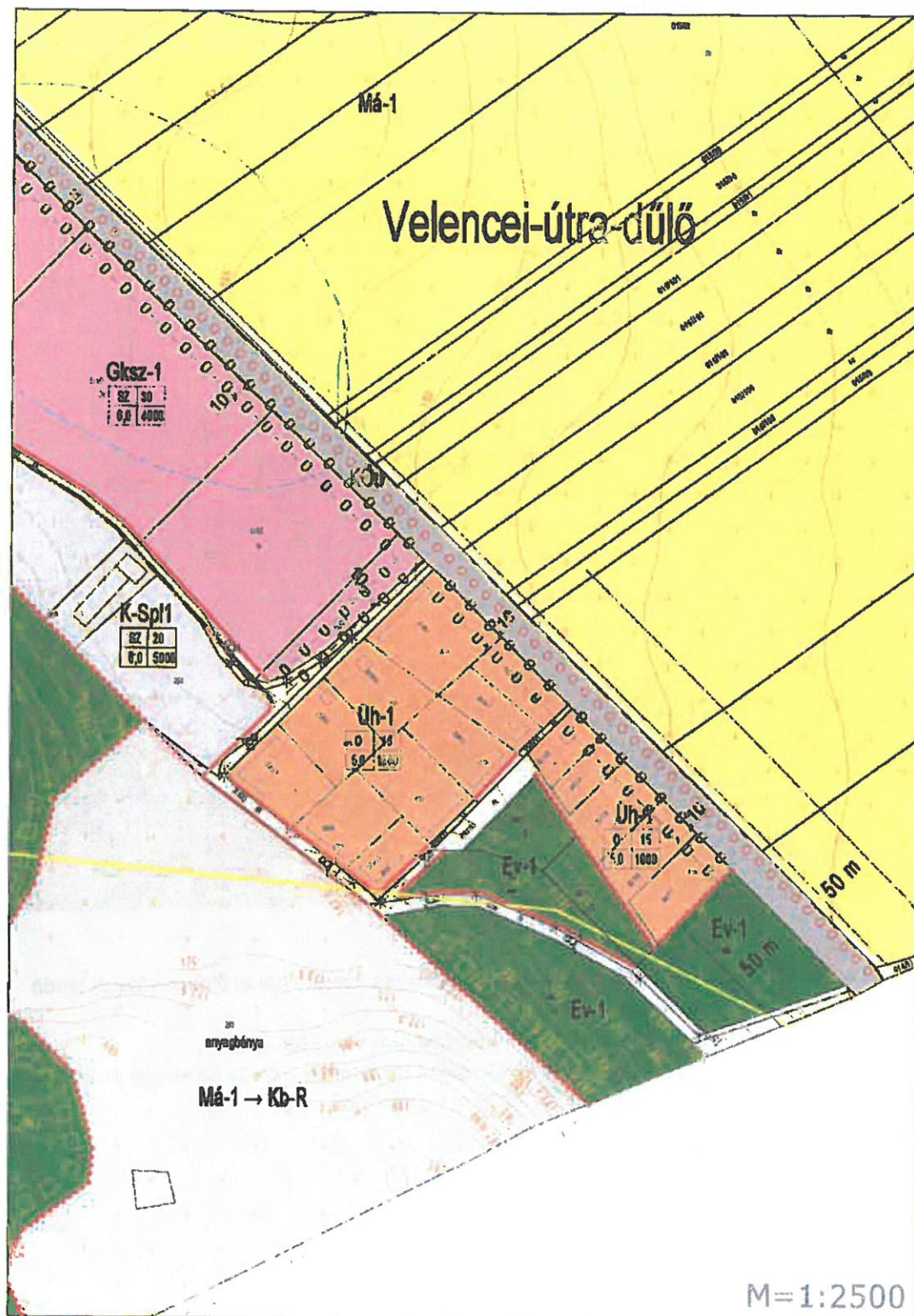
- A Hrsz.027/5 telek átsorolása az Má-1 területből az újonnan kialakítandó Má-2 területbe, 6 m széles teleknyél kialakítása, szabályozása a Hrsz.027/4 telekből,



NADAP Településrendezési eszközök módosítása 2020
6. részlet



- A Hrsz.262, 504 utak szélesítése, szabályozása 8 m -re,
- A Hrsz.501/5 út szélesítése, szabályozása 6 m -re,
- S Hrsz.263 telek átsorolása Má-1 Általános mezőgazdasági területből az újonnan kialakítandó Kb-R rekultiválandó területbe.
- Kötelező építési vonalak kijelölése az Üh-1 Hétvégi házas üdülő területen,
- Beültetési kötelezettségi sáv kijelölése a Velencei út mellett és a Gksz-1z Gazdasági terület és az Üh-1 Hétvégi házas üdülő terület között 10 m szélességgel,



ADI STUDIO Építészeti Kft.
2020. május

A HÉSZ rendelet 2. melléklete a továbbiakban a rendelet 3. melléklete lesz.
Címe az alábbiak szerint módosul:

Beépítésre szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai

- Az Lke-2 övezetben a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 700 m² -ről **800 m² -re** módosul,
- Az Lf-1 övezetben a Zöldfelület legkisebb mértéke 45% -ról **40% -ra** módosul,
- Az Lf-2 övezetben a Zöldfelület legkisebb mértéke 55% -ról **50% -ra** módosul,
- A Vt-2 övezetben a Beépítési mód oldalhatáron állóról **szabadon állóra**, az Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m -ről **7,5 m -re**, a Zöldfelület legkisebb mértéke 20% -ról **30% -ra** módosul,
- A Gks-1 övezetben a Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40% -ról **30% -ra**, az Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m -ről **6,5 m -re**, a Zöldfelület legkisebb mértéke 35% -ról **40% -ra** módosul,
- Az Üh-1 övezetben a Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25% -ról **15% -ra**, a Zöldfelület legkisebb mértéke 65% -ról **60% -ra** módosul.

A HÉSZ rendeletbe új 4. melléklet kerül:

Címe: **Beépítésre nem szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai**

- A Zkp-1 övezetben a Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1% -ról **2% -ra**, a Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1% -ról **2% -ra** módosul,
- Az Mk-1 övezetben a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 900 m² -ről **11200 m² -re** módosul,
- A Kb-Spl övezetben a Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20% -ról **10% -ra**, a Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30% -ról **10% -ra**, az Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m -ről **7,5 m -re** módosul,
- A Kb-Rek-1 övezetben az Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 -ról **6,5 m -re** módosul,
- Az új Kb-Rek- 2 és Kb-Rek-3 övezetek előírásait a 4. melléklet táblázata tartalmazza.

A HÉSZ rendelet 3. melléklete a továbbiakban a rendelet 5. melléklete lesz.

Címe: **Elővásárlási joggal érintett telkek**

A lista kibővül az alábbi telkekkel:

Hrsz.176,179,180 északi része közintézmények elhelyezése,
Hrsz.71/1, 71/2, 92/2, 93 és a 115, 116, 117 déli része közpark bővítése

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020.(. .)
határozata
Nadap Község Településszerkezeti Tervéről szóló
89/2019. (IX. 5.) határozat módosításáról

- I. Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Nadap Község Településszerkezeti Tervének módosításáról szóló előterjesztést megtárgyalta, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 6. § (1) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Képviselő-testület 89/2019. (IX.5.) számú határozatával elfogadott, Nadap Község Településszerkezeti Tervét (továbbiakban TSZT) az alábbiak szerint módosítja:
1. Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 89/2019. (IX. 5.) határozata 4. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete "Területrendezési tervvel való összhang igazolása" lép.
 2. Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 89/2019. (IX. 5.) határozata 5. melléklete helyébe jelen határozat 2. melléklete „Biológiai aktivitás érték számítás” lép.
 3. Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 89/2019. (IX. 5.) határozata 6. melléklete helyébe jelen határozat 3. melléklete „Településszerkezeti Terv TSZT-M” lép.
 4. Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 89/2019. (IX. 5.) határozata 2. melléklete helyébe jelen határozat 4. melléklete „Változások (beavatkozások és ütemezések)” lép.
- II. A Településszerkezeti Terv módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.
- III. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti tervmódosítás nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, és a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket, valamint gondoskodjon Nadap Község Településszerkezeti Tervének egységes szerkezetbe foglalásáról.

A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: folyamatos

... / 2020 (...) határozat / melléklete

1. MELLÉKLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint járunk el, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) tartalmazza. Nadap településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásaival az alábbi táblázat szerinti viszonyban áll:

Térségi területfelhasználás	FMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	118,67	-	-	-	✓
<i>Megjegyzés: Területe nem változik</i>					
Erdőgazdálkodási térség	252,71	189,53 (75%)	312,01 (123,46%)	-	✓
<i>Megjegyzés: Területe nem változik</i>					
Mezőgazdasági térség	322,24	273,9 (85%)	271,93 (84,38 %)	-	✓
<i>Megjegyzés: A község településszerkezeti terve nem felel meg az OTrT előírásainak a mezőgazdasági térség tekintetében, mivel az FMTrT olyan területeken is mezőgazdasági térséget jelöl, ahol az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületet tart nyilván. Mivel az Adattár szerint erdőterületként nyilvántartott területeket 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni az OTrT 7.5 (1) bekezdés alapján, a mezőgazdasági térség területe 85%-ban nem sorolható mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe.</i>					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.5 (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
299,51	284,53 (95%)	312,01 (104,17%)	✓

Az Országos Gyümölcsstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, nem változik.

A szőlő termőhelyi kataszteri terület kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, nem változik.

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, nem változik,
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, nem változik,
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, nem változik,
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, nem változik,
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete, nem változik

Országos övezet megnevezése	FmTrT alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ¹
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	139,28	132,33	95,01%

Megjegyzés: Területe nem változik

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ²
Magterület övezete	268,93	268,93	100%

Megjegyzés: Területe nem változik

... /2020() határozat 2 melléklet

2. MELLÉKLET: BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	89/2019.(IX.5.) szerint	Biológiai aktivitás érték	módosítás után	Biológiai aktivitás érték
	HA	%	HA	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	41,25	6,01	111,38	42,84
Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET	18,89	2,75	45,34	15,78
Vt TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLET	3,21	0,47	1,60	4,30
Gksz KERESKEDELMI_SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	4,62	0,67	1,85	4,62
Üh HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐ TERÜLET	6,83	0,99	19,91	6,83
K-Spl LOVASSPORT TERÜLET	3,04	0,44	9,12	-
ÖSSZESEN:	77,84	11,34	189,20	74,37
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
Z ZÖLDTERÜLET	3,44	0,50	20,64	4,15
Ev VÉDELMI ERDŐTERÜLET	312,01	45,45	2808,09	312,01
Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	229,60	33,44	849,52	219,49
Mk KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	48,33	7,04	241,65	52,44
V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	0,41	0,06	2,46	0,53
Köu KÖZÚT KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	6,08	0,89	3,65	5,68
Köm KÖZMŰ TERÜLET	0,28	0,04	0,17	0,28
Kb-T TEMETŐ TERÜLET	1,37	0,20	8,22	1,37
Kb-Sp SPORT TERÜLET	0,92	0,13	5,52	0,92
Kb-Spl LOVASSPORT TERÜLET	-	-	-	3,04
Kb-Rek REKREÁCIÓS TERÜLET	6,23	0,91	19,94	6,23
Kb-R REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET	-	-	-	6,00
ÖSSZESEN:	608,67	88,66	3959,86	612,14
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET	686,51	100,00	4149,06	686,51

Megjegyzés: A biológiai aktivitás érték kismértékű csökkenését a Hrsz.263 terület Má Általános mezőgazdasági területből a Kb-R Rekultivációs területbe való átsorolása okozza.

.../2020.(. .) határozat 4. melléklete: **Változások** (beavatkozások, ütemezések)

1. Kenderföldi út meghosszabbítása a Haladás út és a Hrsz.264/5 telek határáig,
2. Helyi értékvédelmi terület határainak kijelölése,
3. A Hrsz.150, 151, 152, 154/1, 155/2, 155/3, 155/4 telkek átsorolása Lf Falusias lakóterületből Lke Kertvárosias lakóterületbe,
4. Gyalogút kijelölése a Hrsz.184/3 út és a Haladás út között,
5. A hrsz.174/9 út megszüntetése és átsorolása a Vt Településközponti területbe,
6. A Hrsz.174/3, 174/4, 177, 178 telkek átsorolása Lf Falusias lakóterületből Vt Településközponti területbe,
7. A Haladás út és a Rákóczi utca között kialakítandó új déli utca nyomvonalának pontosítása és a patak területbiztosítása, kerékpárút kijelölése,
8. A Hrsz.92/2, 93, 115, 116, 117 telkek átsorolása Lke Kertvárosias lakóterületből Zkp Közpark területbe,
9. A Hrsz.71/1, 71/2 telkek átsorolása Lf Falusias lakóterületből Zkp Közpark területbe,
10. A Hrsz.83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 telkek átsorolása az Mk Kertes mezőgazdasági területből Zkp Közpark területbe,
11. A Hrsz.015/97, 015/98, 015/99, 015/100 telkek, a 015/79 telek északi részének és a Hrsz.041 telek déli részének átsorolása Má Általános mezőgazdasági területből Mk Kertes mezőgazdasági területbe,
12. Kötelező beültetési sáv kijelölése Velencei út mellett, valamint a Gksz Gazdasági terület és az Üh Hétfégyi házas terület között, a Gksz Gazdasági területen belül,
13. A Hrsz.263 telek átsorolása Má Általános mezőgazdasági területből Kb-R Rekultiválendő területbe

**Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2020.(...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
8/2019. (IX. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdés, valamint a 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ 9. mellékletében meghatározott, véleményezésben részt vevő szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

(1) Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2019. (IX. 6.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1. alcímének helyébe a következő alcím lép:

„1. A HÉSZ mellékletei”

(2) A HÉSZ 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.§ (1) Jelen Építési Szabályzat mellékletei:

1. melléklet SZT-K Külterületi Szabályozási terv
2. melléklet SZT-B Belterületi szabályozási terv
3. melléklet Beépítésre szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai
4. melléklet Beépítésre nem szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai
5. melléklet Elővásárlási joggal érintett telkek

(2) A Helyi Építési Szabályzat csak a Szabályozási tervekkel együtt alkalmazható.”

2.§

(1) A HÉSZ 2. alcímének helyébe a következő alcím lép:

„2. Értelmező rendelkezések”

(2) A HÉSZ 2.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
- c) **Telekszélesség:** az előkert telekhatáron mért telekszélesség
- d) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
- e) **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.”

3.§

(1) A HÉSZ 3. alcímének helyébe a következő alcím lép:

„3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása”

(2) A HÉSZ 3.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) méretezés;
- e) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - cb) helyi jelentőségű védett érték/épület;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
 - db) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
 - dc) Natura2000 terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.”

4.§

A HÉSZ 4.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4.§ A meglévő hiányos fasorok kiegészítése, fasorok telepítése kötelező, ahol az utcák szélessége azt megengedi.”

5.§

A HÉSZ 7.§ (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„7.§ (1) c) közmű létesítmények.”

6.§

A HÉSZ 8.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8.§ Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az 5. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.”

7.§

A HÉSZ 9.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„9.§ (1) Telekalakítás az építési övezetnek megfelelő minimális telekterület és telekméret biztosításával végezhető.”

8.§

A HÉSZ 10.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„10.§ (2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.”

9.§

A HÉSZ 13.§ (1) bekezdés b) pont bc) alpontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„13.§ (1) b) bc) a szennyvíz gyűjtése, a csapadékvíz gyűjtése, szikkasztása.”

10.§

A HÉSZ 14.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„14.§ (1) Beépítésre szánt területen új vízhalózat csak a szennyvíz csatornahálózattal együtt építhető.”

11.§.

A HÉSZ 15.§ (3) bekezdés b) pont bb) alpontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„15.§ (3) b) bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.”

12.§

A HÉSZ 19.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„19.§ (5) Az épületmagasság számításnál az épület homlokzati síkjához csatlakozó rendezett terepszintet kell figyelembe venni és két oromzat területét nem kell figyelembe venni.”

13.§

A HÉSZ 22.§ (5) bekezdés a) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„22.§ (5) a) az oldalhatártól számított maximum 1,0 m távolságra helyezhető el,”

14.§

(1) A HÉSZ 20. alcímének helyébe a következő alcím lép:

„20. Melléképfítmények elhelyezése”

(2) A HÉSZ 23.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„23.§ (8) Melléképfítmény csak az építési helyen belül helyezhető el.”

(3) A HÉSZ 23.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„23.§ (9) Állattartó építmény a beépítésre szánt területek közül csak a Falusias lakóterületen helyezhető el.”

(4) A HÉSZ 23.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„23.§ (11) Zárt szennyvíz gyűjtő és csapadékvíz szikkasztó medence csak az építési helyen belül helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 23.§-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„23.§. (12) Az építési övezetekben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.”

15.§.

A HÉSZ rendelet 24.§.(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„24.§.(3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.”

16.§

A HÉSZ 26.§. (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„26.§ (1) Lke-1 és Lke-2 lakóterületen csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.”

17.§

A HÉSZ 30.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„30.§ (4) Az övezet telkein csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.”

18.§

A HÉSZ 33.§-e) pontja a következő ed) és ee) alponttal egészül ki:
„33.§ e) ed) Lovassport terület (Kb-Spl)
ee) Rekultiválandó terület (Kb-R)”

19.§

- (1) A HÉSZ 34.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„34.§ (2) A Zkp-1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
e) pihenést szolgáló,
f) a terület fenntartásához szükséges
rendeltetési egységet tartalmazhat.”
- (2) A HÉSZ 34.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„34.§ (4) Zkk-1 övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltést
szolgáló melléképítmény helyezhető el,

20.§

- (1) A HÉSZ 36.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„34.§ (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
növénytermesztéshez kapcsolódó termék feldolgozását biztosító rendeltetési egységet
tartalmazhat.”
- (2) A HÉSZ 36.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„36.(4) Mk-1 övezet telkein kizárólag 1 épület helyezhető el, amelynek bruttó beépített
területe legfeljebb 50 m² lehet.”
- (3) A HÉSZ 36.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„36.§ (5) Mk-1 övezet telkein különálló építményként kizárólag pince helyezhető el, amely
legalább 10 m szélességű telken is létesíthető és amelynek bruttó beépített területe
legfeljebb 25 m² lehet.”

21.§

A HÉSZ 37.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„37.§ (3) Má-1 övezetben csak a növénytermesztéshez, a legelő- és gyepgazdálkodáshoz,
valamint az állattartáshoz kapcsolódó melléképítmények helyezhetők el.”

22.§

A HÉSZ 38.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„38.§ (2) Má-Ko1 övezet telkein csak a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz
kapcsolódó melléképítmények helyezhetők el.”

23.§

- (1) A HÉSZ a következő 37/A alcímmel egészül ki:
„37/A Különleges beépítésre nem szánt terület – Lovassport terület”
- (2) A HÉSZ kiegészül a következő 41/A.§-sal:
„41/A.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület a Szabályozási
terven Kb-Spl jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények
elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület építési övezeteiben
elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lovassport;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) szállás jellegű;
d) szolgálati lakás
rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület lovassport terület építési övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.”

24.§

- (1) A HÉSZ a következő 38/A alcímmel egészül ki:
„38/A Különleges beépítésre nem szánt terület – Rekultiválandó terület”
- (2) A HÉSZ kiegészül a következő 42/A.§-sal:
„42/A.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – Rekultiválandó terület a Szabályozási terven Kb-R jellel jelölt terület, amely a rekultiváció elvégzésére van fenntartva.
- (2) A rekultiváció elvégzéséig azon semmilyen építmény nem helyezhető el.
- (3) A rekultiváció elvégzését követően kell a terület hasznosításának módját és a beépítési feltételeket meghatározni.”

Záró rendelkezések

25.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti. Rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti

- a) a HÉSZ 9.§ (4), (8) és (10) bekezdése,
- b) a HÉSZ 13.§ (1) bekezdés b) pontjának bd) alpontja,
- c) a HÉSZ 13.§ (2) bekezdése,
- d) a HÉSZ 22.§ (8) bekezdése,
- e) a HÉSZ 23.§ (1), (2), (5), (6) és (7) bekezdése,
- f) a HÉSZ 24.§ (1) f) pontja,
- g) a HÉSZ 24.§ (2) bekezdése,
- h) a HÉSZ 26.§ (2) és (4) bekezdése,
- i) a HÉSZ 27.§ (5) bekezdése,
- j) a HÉSZ 28.§ (4) bekezdése,
- k) a HÉSZ 29.§ (2) bekezdés d) és e) pontja,
- l) a HÉSZ 29.§ (4) bekezdése,
- m) a HÉSZ 27. alcíme,
- n) a HÉSZ 31.§-a,
- o) a HÉSZ 28. alcíme,
- p) a HÉSZ 32.§-a,
- q) a HÉSZ 34.§ (3) bekezdése,
- r) a HÉSZ 36.§ (3) bekezdése,
- s) a HÉSZ 40.§ (2) és (3) bekezdése,
- t) a HÉSZ 41.§ (3) bekezdése,
- u) a HÉSZ 42.§ (3) bekezdése, és
- v) a HÉSZ 1., 2., és 3. melléklete.

.....
Köteles Zoltán
polgármester

.....
Szabóné Ánosi Ildikó
jegyző

**A rendelet kihirdetésének napja:
Nadap, 2020.**

**Szabóné Ánosi Ildikó
jegyző**

2. MELLÉKLET: SZT-B BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV



3. MELLÉKLET Beépítésre szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai

Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-1	O	800	14	20	30	5,0	45
Lke-2	SZ	800	20	20	30	5,0	45
Lke-3	SZ	1600	20	15	25	5,0	50

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	600	14	25	35	5,0	40
Lf-2	O	1200	14	15	25	5,0	50

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	O	800	12	40	50	5,0	30
Vt-2	SZ	3000	20	50	50	7,5	30

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	4000	K	30	30	6,5	40

SZ szabadon álló

Hétvégi házas terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üh-1	O	1000	K	15	15	5,0	60

O oldalhatáron álló

4. MELLÉKLET
Beépítésre nem szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai

Különleges beépítésre nem szánt területek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Kb-T	SZ	K	K	5	5	4,5	70
Kb-Sp	SZ	5000	K	10	10	6,5	70
Kb-Spl	SZ	5000	K	10	10	7,5	60
Kb-Rek-1	SZ	2000	K	10	10	6,5	60
Kb-Rek-2	SZ	5000	K	10	10	6,5	60
Kb-Rek-3	SZ	40000	K	10	10	7,5	60

SZ szabadon álló

5. MELLÉKLET
Elővásárlási joggal érintett telkek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	052/6, 052/7	Templom köz	temetőbővítés, közlekedési terület - parkoló kialakítása, védelmi erdő kialakítása
2.	176, 179, 180 északi része	Templom köz	közüintézmények elhelyezése
3.	71/1, 71/2, 92/2, 93, 115, 116, 117 déli része	Ősajegy környezete	közüpark bővítése

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselőtársaim!

2018-ban a Völgyzugoly Kft. elvégezte Nadap község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát. Ennek alapján az előző testület, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2019. (IX. 6.) Önk. rendelet (a továbbiakban HÉSZ) 1. számú mellékletével (szabályozási terv) a szintezési ősjegy környékén, a Rákóczi utcát is magába foglaló 69/1 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú, kivett közterületként nyilvántartott telekhez kapcsolódóan több, magántulajdonban álló építési telket (kivett beépítetlen területet) is, egészben vagy részben, Zöldterület-Közpark (Zkp) övezetbe sorolt, az alábbiak szerint:

HRSZ	Tulajdonos	Terület jellege	Terület nagysága (m2)
100	önkormányzat	kivett beépítetlen terület	5385
99	magánszemély	kivett beépítetlen terület	361
98	magánszemély	kivett beépítetlen terület	754
97	magánszemély	kivett beépítetlen terület	606
96	magánszemély	kivett beépítetlen terület	1404
95	magánszemély	kivett beépítetlen terület	339
94	magánszemély	kivett beépítetlen terület	600
69/1	önkormányzat	kivett közterület	13860
79	magánszemély	kivett beépítetlen terület	1299
76	magánszemély	kivett beépítetlen terület	1083
75	magánszemély	kivett beépítetlen terület	262
74	magánszemély	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1051
Magánterület:			13144
Közterület:			13860
Összesen:			25953

A HÉSZ megalkotásánál jogalkapként szolgáló 1997: LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.), 2. § 13. pontjában meghatározza a közterület fogalmát. Eszerint **"Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván."**

A HÉSZ 34.§ (1) bekezdése a beépítésre nem szánt területek között, a „zöldterület” fogalman belül szabályozza a „közpark” minősítés tartalmát az alábbiak szerint:

*"Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark (...), amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló **közterület.**"*

A fenti értelmezést a Kúria is megerősítette:

„Az Étv. 2. §-ának 13. pontja határozza meg a közterület fogalmát. Eszerint közterület közhasználatra szolgáló minden olyan állami, vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használhat és az ingatlannyilvántartás ekként tart nyilván. Az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtása tárgyában kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 50. §-a (2) bekezdésének c/ pontja szerint ekként kell nyilvántartani a közparkokat, közkerteket és

belterületi élőfa gyűjteményeket. Az ingatlannyilvántartásból nem (...) megállapítható a vitás [ingatlanok] park, (...) jellege.” (Gfv.IX.30.191/2008/6.számú LB határozat)

A közpark fogalma tehát három feltétel együttes megvalósulását feltételezi, jelesen **(i) a területnek önkormányzati, vagy állami tulajdonban kell állnia, (ii) a területnek nyitva kell állni a közforgalom előtt, hogy rendeltetésének megfelelően bárki használhassa és (iii) a terület közpark jellegét az ingatlannyilvántartásban fel kell tüntetni.** A fenti táblázatból is kitűnik, hogy ezeknek a feltételeknek a kérdéses ingatlanok nem felelnek meg.

Egyrészt, az érintett 11 telek közül 9 magántulajdonban van, így fogalmilag kizárt, hogy közparknak minősüljön. Másrészt, a 11 telek közül csak egy (69/1 hrsz) esetében van feltüntetve a közterület jelleg a tulajdoni lapon, azonban ez sem közpark, nem is lehetne, hiszen magába foglalja a teljes Rákóczi utcát. Harmadrészt, a közforgalom előtt csak az egyik, a 69/1 hrsz-ú telek van megnyitva.

Kijelenthető tehát, hogy a magántulajdonban álló telek/földterület közparkként való kezelése egyértelműen jogsértő volna, többek közt a magántulajdonhoz való alkotmányos alapjog súlyos sérelmét valósítaná meg (Alaptörvény XIII. Cikk).

Hangsúlyozni kell ugyanakkor, hogy a HÉSZ nem a telkek jelenlegi státuszát rögzíti, hiszen azt csak az ingatlan nyilvántartás állapíthatja meg közhitelesen, hanem egy jövőben elérendő célt tűz ki. A Zkp kijelölések tehát azt üzenik, hogy az érintett telkeket az Önkormányzat meg kívánja vásárolni, vagy ki akarja sajátítani annak érdekében, hogy azok területén közparkot létesítsen.

A magántulajdonú földterületek Zkp övezetbe sorolása ugyanakkor megalapozza az önkormányzat kártalanítási kötelezettségét is azon telektulajdonosok irányába, akiknek az ingatlanai forgalmi értéke a HÉSZ módosítása következtében csökkent. Az Étv. 30. § (1)(2) bekezdései ezt a következőképpen szabályozzák:

„Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.”

A fenti jogszabályhelyet értelmezve a BH 2014.5.163. számú eseti döntés megerősítette, hogy az Étv. fent idézett rendelkezése **„a tulajdonhoz való jogot védi, alkotmányos tartalma, hogy a közjogi beavatkozás következtében történő értékvesztést az államnak/helyi önkormányzatnak kompenzálnia kell (értékgarancia). A rendeltetés megváltozásába így beletartozik az is, ha a beépíthetőség módja és terjedelme következtében áll elő az értékvesztés. A perbeli esetben pedig a szakértők egybehangzó állásponja szerint ezen értékvesztés bekövetkezett, ami az új szabályzat rendelkezéséhez (azaz közjogi beavatkozáshoz) kapcsolódik.”**

Megjegyzendő, hogy a HÉSZ változásából eredő kártalanítási igényt, mint a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog részét az Alkotmánybíróság is védelmébe vette 16/2017. (VII. 10.) AB határozatával.

Ki kell emelni, hogy a HÉSZ által hatályon kívül helyezett korábbi, 15/2004.(IX.14.) Önk. rendelettel módosított 2/2004(IV.9.) Önk. rendelet Nadap Építési Szabályzatáról (NÉSZ) Szabályozási Terv melléklete az érintett telkek egy részét tervezett elővásárlási joggal terhelt területként jelöli ki. A NÉSZ 35. § (1) a.) pontjában elővásárlási jogot alapított a Szabályozási Tervben jelölt közparkokra (Zkp), továbbá – ugyanezen szakasz b.) pontjában – előírta, hogy „*az elővásárlási jogot az ingatlannyilvántartásba ke kell jegyezni*”. Ez a rendelkezés a 79, 76, 75 és 74 hrsz-ú telkeket nem érintette.

Az elővásárlási jog ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésére nem került sor, ahogy a kijelölt telkeket sem szerezte meg az önkormányzat semmilyen jogcímen. Azok továbbra is magántulajdonban vannak. A NÉSZ-t időközben hatályon kívül helyező HÉSZ az elővásárlási jogot nem tartotta fenn a korábban közpark létesítésére kijelölt telkekre, ugyanakkor azokat továbbra is Zkp övezetbe sorolja, kiterjesztve ezt a besorolást további négy magántulajdonban álló telkekre is.

Javaslat:

A magántulajdonban álló telkek Zkp övezetbe vonását hatályon kívül kell helyezni egy részt az Önkormányzat jogi kitettségének megszüntetése érdekében, mivel a tulajdonosok kártalanítási igénnyel élhetnek a telkeik értékcsökkenése erejéig, más részt az érintett területek megvételehez, vagy kisajátításához az Önkormányzatnak nem állnak rendelkezésére a szükséges források. A meglévő forrásokat más prioritások szerint kell előirányozni.

A folyamatban lévő HÉSZ felülvizsgálat során a tulajdonhoz való Alkotmányos alapjogot messzemenően tiszteletben kell tartani, a HÉSZ módosítást kisajátítások nélkül kell végrehajtani.

Tisztelettel:

Dr. Pasqualetti Gergő
Önkormányzati képviselő