

Jegyzőkönyv

Készült: Bátor Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2026.07.30.** napján 17:00 órai kezdettel a Bátor Faluház 3336 Bátor, Rákóczi Ferenc u. 1. sz. alatti üléstermében megtartott nyílt képviselő-testületi ülésről.

Jelen vannak: Pallagi Alfréd polgármester
Posztós Károly István képviselő
Máthé Orsolya képviselő
Sallai György képviselő
Gugolya Péter képviselő

Meghívott: Kacsó János főépítész
Vojnits Csaba Ferenc településtervező

Tanácskozási joggal jelen van: dr. Farkas-Csákvári Georgina jegyző

Jegyzőkönyv vezető: Káli-Pozsik Renáta igazgatási ügyintéző

Pallagi Alfréd polgármester: Köszönti a megjelenteket, külön üdvözlí képviselőtársait, valamint a meghívott szakembereket. Megállapítja, hogy az 5 fős képviselő-testület valamennyi tagja jelen van, így a testület határozatképes. Tanácskozási joggal jelen van dr. Farkas-Csákvári Georgina jegyző. A lakosság részéről megjelent 3 fő.

Javasolt napirendi pont:

1. **Javaslat:** Településtervről szóló rendelet megalkotásáról történő tájékoztatás, felmerülő kérdések megvitatása
Előterjesztő: Pallagi Alfréd polgármester

Pallagi Alfréd polgármester: Kéri, hogy a napirendről szavazni szíveskedjen a képviselő-testület.

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett határozathozatal nélkül elfogadta a javaslat szerinti napirendi pont tárgyalását.

Elfogadott napirendi pont:

1.Javaslat: Településtervről szóló rendelet megalkotásáról történő tájékoztatás, felmerülő kérdések megvitatása

Előterjesztő: Pallagi Alfréd polgármester

Pallagi Alfréd polgármester: Javasolja a képviselő-testület számára, hogy a jegyzőkönyv hitelesítő nyílt Máthé Orsolya és Sallai György képviselők legyenek. Kérdezi a képviselőket, hogy vállalják-e a hitelesítést.

Máthé Orsolya képviselő: Vállalja.

Sallai György képviselő: Vállalja.

Pallagi Alfréd polgármester: Kéri a képviselő-testület tagjait, hogy jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztásáról szavazni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

...../ 2026. (.....). sz. képviselő- testületi határozati javaslat

Bátor Községi Önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy 2026.07.30-ai napon tartott nyílt képviselő-testületi ülésen Máthé Orsolya és Sallai György képviselőket választja jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026.07.30.

A képviselő- testület 4-4 igen szavazattal az érintett felek tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozza.

Határozat:

68/2026. (VII.30.) sz. képviselő- testületi határozat

Bátor Községi Önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy 2026.07.30-ai napon tartott nyílt képviselő-testületi ülésen Máthé Orsolya és Sallai György képviselőket választja jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026.07.30.

Napirendi pontok tárgyalása:

1.Napirendi pont: Településtervről szóló rendelet megalkotásáról történő tájékoztatás, felmerülő kérdések megvitatása

Előterjesztő: Pallagi Alfréd polgármester

Pallagi Alfréd polgármester: Köszönti a megjelenteket, bemutatja a meghívott szakembereket, majd megnyitja a beszélgetést, amelynek keretében ismertetésre kerül a településrendezési terv előkészítésével kapcsolatos tájékoztatás.

dr. Farkas-Csákvári Georgina jegyző: Üdvözlí a megjelenteket, majd tájékoztatást ad, hogy a rendelet konkrét tartalmának érdemi megtárgyalására jelenleg még nincs lehetőség, mivel a szabályozás előkészítése rendkívül korai szakaszban van. A téma iránti fokozott érdeklődésre tekintettel ugyanakkor indokoltnak tartja, hogy a képviselő-testület már a folyamat kezdetén megfelelő tájékoztatást kapjon, valamint a jelenlévők a felmerülő kérdésekre közvetlenül a szakemberektől kaphassanak választ.

Tájékoztatást ad arról is, hogy a jelen ülés napirendjén kizárólag e kérdés szerepel. Emlékeztet arra, hogy a munkaterv eredetileg nem irányzott elő képviselő-testületi ülést a nyári időszakra, azonban a tervezett rendeletalkotás a település működését érintő, jelentős közérdeklődésre számot tartó ügy, ezért szükségessé vált a kialakult helyzet ismertetése és a felmerült bizonytalanságok tisztázása.

Hangsúlyozza, hogy a képviselő-testület formális ülésének megtartására önmagában nem feltétlenül lett volna szükséges, hiszen a kérdés informális egyeztetés keretében is megvitatható lett volna. A testületi ülés összehívását ugyanakkor a téma jelentősége, valamint a képviselők és az érintettek hiteles, széles körű tájékoztatásának igénye indokolta.

Szerencsésebbnek tartotta, hogy a mai alkalomról jegyzőkönyv készüljön, amely a későbbiekben a település honlapján is közzétehető, így azok a lakosok is tájékozódhatnak az elhangzottakról, akik a nyilvános ülésen nem tudnak részt venni.

Elmondja, hogy a képviselő-testület jelenleg nincs döntési helyzetben, mivel konkrét döntéshozatalra sem lehetőség, sem szükség nincs. Erre tekintettel előzetesen kiküldött írásos előterjesztés sem készült, hiszen a mai ülés elsődleges célja a szakemberek tájékoztatásának meghallgatása, valamint a felmerülő kérdések megvitatása.

Hozzáteszi, hogy a jelen alkalommal is lehetőség nyílik kérdések felvetésére, és amennyiben valamely kérdésre helyben nem áll rendelkezésre megfelelő válasz, annak későbbi megválaszolása is biztosított. Az önkormányzati törvény ilyen esetekben 30 napos határidőt biztosít a válaszadásra, így nem jelent akadályt, ha olyan kérdés merül fel, amelyre a jelenlegi ismeretek alapján még nem adható azonnali érdemi válasz.

Javasolja, hogy – a polgármesterrel, illetve szűkebb körben folytatott korábbi egyeztetéseknek megfelelően – elsőként tekintsék át a rendeletalkotás folyamatát, és ennek keretében ismertessék a szabályozás előkészítésének főbb lépéseit.

Kacsó János főépítész: Elmondja, hogy az új rendelet elkészítése törvényi kötelezettség. Hozzáteszi, hogy a szabályozás kidolgozása egyes települések számára pénzügyi nehézséget is jelenthetett, mivel a központi költségvetés ehhez elkülönített forrást nem biztosított az

önkormányzatok részére. Bátor esetében ugyanakkor úgy ítélték meg, hogy a rendelet előkészítésének feltételei biztosíthatók, ezért a folyamat megkezdődhetett, amelyet egyúttal előremutató és örömteli feladatnak tekintenek.

Tájékoztatása szerint beszerzési eljárás keretében kiválasztásra került a településtervező, aki megkezdte a szükséges szakmai munkát. Az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta a meglévő adatszolgáltatásokat, továbbá a Lechner Tudásközpont által működtetett E-TÉR online felületén is elindította a kapcsolódó eljárást.

Elmondja, hogy ennek jelentősége abban áll, hogy a településtervező az adatgazdától beérkezett információk birtokában megkezdhetette a tervezési feladatok előkészítését. A szükséges adatok mintegy másfél-két hete állnak rendelkezésre, amelyek között megtalálhatók többek között az ortofotók, valamint a meglévő infrastruktúra egyes elemeire vonatkozó adatok és térképi jelölések.

Tájékoztatást ad arról, hogy az új rendelet a korábban alkalmazott szabályozási struktúrától eltérő rendszerben épül fel. A korábbi szabályozás egyik meghatározó eleme a helyi építési szabályzat volt, amelynek mellékletét a szabályozási terv tartalmazta. Ez térképi alapú dokumentumként tartalmazta többek között az utak elhelyezkedését, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket, az erdőterületeket, valamint az egyéb területhasználati kategóriákat.

A korábbi rendszer másik fontos eleme a településképi rendelet volt, amely elsősorban az épületek megjelenésére, kialakítására, az alkalmazható anyaghasználatra, valamint az ingatlanok kialakításának egyes követelményeire vonatkozó szabályokat tartalmazta. A két rendelet egymást kiegészítve biztosította a településrendezési és településképi szempontok érvényesülését. Ezek mellett külön dokumentumként szerepelt a településszerkezeti terv, amely a település főbb területfelhasználási irányait és fejlesztési elképzeléseit rögzítette.

Ismerteti, hogy az új szabályozási rendszerben a korábbi struktúrát a településterv váltja fel, amely két fő részből áll: a településfejlesztési tervből és a településrendezési tervből.

A településfejlesztési terv tartalmát tekintve elsősorban a korábbi településszerkezeti tervhez kapcsolódik. Ez határozza meg a település fejlődésének főbb irányait, stratégiai céljait és jövőképét. Bár térképi elemeket is tartalmazhat, ezek önmagukban építési jogot nem keletkeztetnek.

A településrendezési terv ezzel szemben a korábbi helyi építési szabályzat és a hozzá kapcsolódó szabályozási terv funkcióját veszi át. Ebben az új rendszerben jelenik meg a településképi rendelet szabályozási tartalma is.

Hangsúlyozza, hogy a rendeletalkotás előkészítése jelenleg még kezdeti szakaszban tart.

Elmondja, hogy előzetesen kiküldésre került a lakosság tájékoztatását szolgáló felhívás, amely lehetőséget biztosított az érintettek számára észrevételeik megtételére. A beérkezett javaslatokat megvizsgálják abból a szempontból, hogy azok jogi és szakmai szempontból megvalósíthatók-e, beilleszthetők-e a településrendezési tervbe, illetve milyen előnyös hatásokkal járhatnak az egyes módosítások.

Megjegyezi, hogy a folyamat jelenleg ebben a szakaszban tart. Nagy számban érkeztek lakossági észrevételek, amelyeket ezúton is megköszönt. Kiemelte, hogy Bátor lakossága láthatóan aktívan részt vesz az előkészítésben, amely jelentős mértékben hozzájárul a folyamat eredményes és megalapozott lebonyolításához.

Ezt követően jelezi, hogy a rendezési terv részleteit a településtervező ismerteti, szükség esetén a tervezett módosítások ismételt bemutatásával.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. tulajdonosa és vezető tervezője ismerteti a településrendezési terv felülvizsgálatának szükségességét, valamint annak jogszabályi hátterét.

Elmondja, hogy 2023-ban elfogadásra került az új építési törvény, amelyhez kapcsolódóan a végrehajtására vonatkozó kormányrendeletek és egyéb jogszabályok is új szabályozási keretet kaptak. Megszűnt az OTÉK alkalmazása, helyét az új építészeti törvény, valamint a TÉKA által meghatározott országos szintű építési szabályok vették át. Az új szabályozási környezet a települések számára új kereteket biztosít a helyi építési előírások meghatározásához.

Hangsúlyozza, hogy mindez nem jelenti a település alapvető karakterének vagy besorolásának újragondolását. Bátor továbbra is falusias jellegű marad, ugyanakkor azok a szabályozási elemek, amelyek meghatározzák, hogy egy adott ingatlanon ki, mit, milyen mértékben és milyen feltételekkel építhet, jelentősen módosultak.

Példaként említi, hogy a korábbi épületmagasság-szabályozás helyett az új rendszerben többek között a párkánymagasság meghatározása került előtérbe. Bár ezek első látásra kisebb részletszabályoknak tűnhetnek, összességében a településrendezési és építési szabályozás egészét érintő változásokat eredményeznek.

Elmondja továbbá, hogy az új építészeti törvény átmeneti rendelkezései alapján valamennyi településnek 2027 júliusáig felül kell vizsgálnia hatályos településrendezési terveit, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő településtervet kell készítenie. Kiemeli, hogy ez nem egyszerűen a meglévő terv lecserélését jelenti, hanem annak teljes körű áttekintését, felülvizsgálatát és az új előírásokhoz történő igazítását.

Elmondja, hogy különösen a kisebb települések esetében előfordulhat, hogy a korábbi jelentősebb jogszabályi változások nem minden esetben kerültek azonnal átvezetésre a helyi településrendezési tervekben. Példaként említi, hogy a területrendezésre vonatkozó szabályozás 2021-ben is módosult, miközben Bátor jelenleg hatályos terve ennél korábbi időszakból származik. Emiatt a felülvizsgálat során szükségessé válik annak vizsgálata is, hogy a meglévő terv megfelel-e a megváltozott szabályozási környezetnek.

Összességében elhangzik, hogy a településrendezési terv felülvizsgálatának és az új településterv elkészítésének elsődleges oka a megváltozott jogszabályi környezet, amely szükségessé teszi a település hatályos tervének felülvizsgálatát és az új szabályozási keretekhez történő igazítását.

Véleménye szerint a jelenleg meghatározott, 2027. júliusi határidő várhatóan nem lesz ennyire merev, mivel már érkeztek olyan információk, amelyek szerint a határidő módosulhat. Ennek lehetőségét bizakodással várják, tekintettel arra, hogy az érdemi tervezési munkát csak nemrégiben tudták megkezdeni.

Kiemeli, hogy a településterv elkészítése nem néhány hetes feladat. Teljesen új dokumentumot kell létrehozni, amelynek nemcsak a tartalma, hanem szerkezete, jogszabályi alapja és megjelenési formája is jelentősen eltér a korábbi tervektől.

Elmondja, hogy az új településtervet már digitális formában kell elkészíteni. A korábban alkalmazott, többek között PDF formátumú hagyományos tervlapokat felváltja a meghatározott formátumú, térinformatikai alapú tervállomány. Ennek elkészítése során a Lechner Tudásközpont által meghatározott térinformatikai szoftvereket és műszaki előírásokat kell alkalmazni.

Hangsúlyozza, hogy a térinformatikai állományok elkészítéséhez megfelelő háttér adatokra is szükség van. Az ehhez kapcsolódó adatköröket és műszaki követelményeket az illetékes állami szervek által kiadott útmutatók határozzák meg, amelyek alapján az adatokat elő kell állítani, illetve a szükséges adatállományokat létre kell hozni.

Elmondja továbbá, hogy a településterv elkészítését és a képviselő-testület általi elfogadását követően a dokumentációt az állam részére is át kell adni, ahol annak nyilvántartása történik. Hosszabb távú célként egy olyan országos adatbázis kialakítását vázolja fel, amelyben egy adott település és helyrajzi szám kiválasztásával lekérdezhetővé válhatna, hogy az adott ingatlanon milyen építési és területhasználati lehetőségek állnak fenn.

Megjegyzi ugyanakkor, hogy ezt jelenleg inkább jövőképként lehet értelmezni, mivel a terület ennél jóval összetettebb. Bizonyos, az egyes ingatlanokra vonatkozó információk természetesen megjeleníthetők lesznek, azonban a rendszer sajátosságai miatt teljes körű tájékoztatás minden esetben nem biztosítható.

Egyszerű példaként említi, hogy egy régészeti lelőhely lehatárolása nem helyrajzi számok alapján történik, hanem a feltárt régészeti jelenségek tényleges kiterjedése szerint. Emiatt nem mindegy, hogy a felhasználó az adott telken belül pontosan mely pontra kattint, hiszen előfordulhat, hogy az ingatlan egyik része érintett, míg a másik már nem.

Ebből következően a rendszer várhatóan nem fog minden esetben teljes körű információt biztosítani, ugyanakkor a fejlesztés egyértelműen ebbe az irányba mutat, ezért ennek megfelelően szükséges kialakítani a megoldásokat.

A folyamat jelenleg az előkészítő szakaszban tart, amely során valamennyi érintett számára biztosított a lehetőség javaslatok, ötletek és észrevételek megfogalmazására. Ezeket Kacsó János összegyűjti, majd továbbítja részükre annak érdekében, hogy a tervezési munka során azok figyelembe vehetők legyenek.

Fontosnak tartja hangsúlyozni, hogy a beérkezett vélemények összegyűjtése, rendszerezése, összefoglalása alapján a tervezői feladat a jogilag helyes döntés előkészítés.

E lista alapján a képviselő-testület határozza meg, hogy a beérkezett javaslatok közül melyek szolgálják a település érdekeit, illetve melyek azok, amelyek nem illeszthetők be a tervezési folyamatba. A további szakmai munka kizárólag a testület által meghozott döntések alapján folytatható.

Ezt követően kezdődik a tényleges tervezési szakasz, amelynek során elkészül a tervtervezet. A dokumentum először belső szakmai egyeztetés keretében kerül áttekintésre, majd szélesebb

körű társadalmi egyeztetés során válik megismerhetővé és véleményezhetővé a lakosság számára.

A lakossági véleményezés mellett várhatóan további 20–25 szakhatóság és érintett államigazgatási szerv is megfogalmazza álláspontját. A többkörös egyeztetési folyamat lezárását követően az állami főépítész – a törvényességi felügyeleti eljárás keretében – dönt arról, hogy a terv jóváhagyásra alkalmas-e.

Elmondja, hogy a folyamat időigénye jelentős. Már önmagában az egyeztetési szakasz is megközelítőleg fél évet vehet igénybe abban az esetben, ha az azonnal megkezdődhetne. Mivel azonban a munka jelenleg még az előkészítő fázisban tart, hosszabb időtávval szükséges számolni.

Hangsúlyozza, hogy a tervezés során több olyan közbenső döntési pont is lesz, amelyben a képviselő-testületnek ismételt állást kell foglalnia. Ilyen lehet például a partnerségi egyeztetések eredményének lezárása, valamint a folyamat további szakmai és döntési kérdéseinek meghatározása.

Kiemeli, hogy a teljes eljárás során rendszeres egyeztetésekre kerül sor, így minden egyes szakaszban lehetőség nyílik a felmerülő vélemények megfogalmazására és azok mérlegelésére. A cél olyan településterv elkészítése, amely a település lakosságának és a döntéshozóknak az érdekeit egyaránt figyelembe veszi.

Tekintettel arra, hogy a tervezési munka jelenleg még előkészítő szakaszban van, a felek között létrejött szerződés a várhatóan hosszabb időt igénylő adatszolgáltatási és adatbeszerzési folyamatokra is figyelemmel került kialakításra. Ennek megfelelően a szerződés nem konkrét naptári részhatáridőket határoz meg, hanem az egyes mérföldkövek teljesítéséhez kapcsolódó ütemezést tartalmaz.

Tájékoztat, hogy a szerződés megkötésekor az volt a célkitűzés, hogy a tervezési folyamat júliusig lezárható legyen. A jelenlegi körülmények alapján azonban ennek teljesíthetősége még nem ítéltető meg egyértelműen, ezért a későbbiekben felmerülhet a határidő módosításának szükségessége.

Megerősíti részükről ugyanakkor vállalható, hogy a szerződésben meghatározott kötelezettségeket és a rájuk háruló szakmai feladatokat a rendelkezésre álló keretek között teljesítik. Megemlíti, hogy a folyamat végső ütemezését azonban olyan tényezők is befolyásolják, amelyek a tervező közvetlen irányításán kívül esnek.

Ismerteti, hogy a projekt egymásra épülő munkafázisokból áll. Egyes szakaszokban a tervező látja el a szakmai feladatokat, más esetekben az önkormányzat biztosítja a szükséges előkészítést, míg a folyamat meghatározott pontjain a szakhatóságok és a partnerségi egyeztetés résztvevői végzik el a dokumentáció véleményezését.

Elmondja, hogy a folyamat előrehaladtával folyamatosan nyomon követhető lesz, hogy az egyes munkaszakaszok a tervezett ütemben haladnak-e, illetve szükségessé válik-e esetleges késedelmek kezelése. A tapasztalatok alapján időben megítélhető lesz, hogy a kitűzött határidők tarthatók-e.

Hangsúlyozza, hogy a jelenleg hatályos jogszabályok szerint a dokumentáció elkészítésének határideje július. A munka ennek megfelelően jelenleg is ezen ütemezés figyelembevételével

zajlik, ugyanakkor csak a későbbi munkafázisok során válik egyértelművé, hogy a határidő ténylegesen teljesíthető-e.

Elmondja, hogy az eljárás eredményeként új helyi építési szabályzat készül. A szabályozás alapvető szemlélete és rendszere várhatóan nem változik jelentősen, a módosítások elsődleges célja a hatályos jogszabályi környezethez történő igazodás, valamint az új előírásokkal való összhang megteremtése.

Kiemeli, hogy mindez nem jelenti a település karakterének alapvető átalakulását. Az új szabályozás a jelenlegi adottságokra és fejlesztési irányokra épül, ugyanakkor lehetőséget biztosít arra, hogy az érintettek a meglévő rendelkezésekhez képest felmerülő módosítási igényeiket jelezzék.

Felhívja a figyelmet arra, hogy a beérkező javaslatok elfogadásáról vagy elutasításáról a tervező nem dönt. A tervező feladata annak szakmai vizsgálata, hogy az adott kezdeményezés megfelel-e a jogszabályi és szakmai követelményeknek, illetve megvalósítható-e. A végső döntést minden esetben az arra jogosult döntéshozó szerv hozza meg.

A szakmai értékelés eredményeként egyértelműen meghatározható lesz, hogy az adott javaslat megvalósítható-e. Amennyiben igen, ismertetésre kerülnek annak feltételei, elutasítás esetén pedig a döntést megalapozó szakmai és jogszabályi indokok is bemutatásra kerülnek.

A döntéshozók számára így olyan szakmai állásfoglalás készül, amely megfelelő alapot biztosít az egyes kezdeményezések elbírálásához.

Amennyiben valamely felvetés, kérelem vagy javaslat megvalósításának nincs jogszabályi akadálya, úgy a továbbiakban annak műszaki és szakmai megvalósíthatóságát, valamint a lehetséges megoldási lehetőségeket szükséges megvizsgálni.

Elmondja, hogy a tapasztalatok alapján a beérkező észrevételek és javaslatok jellemzően néhány jól elkülöníthető csoportba sorolhatók. Az egyik kategóriát azok a felvetések alkotják, amelyek valamely meglévő szabályozási elem megszüntetésére vagy elhagyására irányulnak. Emellett gyakoriak az olyan kezdeményezések is, amelyek új szabályozási elemek bevezetését célozzák, illetve olyan javaslatok, amelyek a jelenlegi rendelkezések módosítására vonatkoznak.

Kiemelti, hogy a módosítási igények között jelentős különbségek lehetnek. Egyes esetekben csupán kisebb, technikai jellegű pontosításokra van szükség – például telekhatárok, térképi elemek vagy egyéb nyilvántartási adatok korrekciójára –, amelyek viszonylag egyszerűen kezelhetők.

Más esetekben azonban nagyobb léptékű fejlesztési elképzelések is megjelenhetnek, amelyek mögött konkrét beruházói szándék áll. Ezekben az esetekben a megvalósíthatóság részletes szakmai vizsgálata szükséges, és amennyiben a fejlesztés jellege indokolja, a beruházóval településrendezési szerződés megkötése is felmerülhet.

Összességében megállapítható, hogy a beérkező igények köre rendkívül széles. Az eddig megismert javaslatok között ugyanakkor nem jelent meg olyan kezdeményezés, amely a település szabályozási rendszerének alapvető átalakítását célozná. A beérkezett észrevételek túlnyomó többsége – mintegy 99 százaléka – egyetlen, jól körülhatárolható témakörhöz kapcsolódik.

Elhangzott, hogy a beérkezett vélemények jelentős része az öntöde területének jövőbeni hasznosítására és rendezésére vonatkozik. Ezeket a javaslatokat a tervezési folyamat során részletesen feldolgozzák, és a szakmai vizsgálat eredményeként olyan lehetséges megoldási alternatívákat dolgoznak ki, amelyek alapján a döntéshozók megfelelő döntést hozhatnak.

dr. Farkas-Csákvári Georgina jegyző: Kérdést tesz fel a lakossági észrevételek benyújtásával kapcsolatban. Felidézi, hogy az előzetes véleménynyilvánításra biztosított határidő időközben lezárult, érdeklődik, hogy a továbbiakban milyen formában és mely eljárási szakaszokban biztosított a lakosság bevonása a tervezési folyamatba.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszol, miszerint célszerű lenne az előzetesen beérkezett észrevételeket a képviselő-testület elé terjeszteni, és azok alapján előzetes döntést hozni. Ennek eredményeként a későbbi véleményezésre bocsátandó tervdokumentáció már azokat a javaslatokat tartalmazhatná, amelyekkel a testület egyetért, így a további egyeztetési folyamat megalapozottabbá válhatna.

Elhangzott, hogy a következő munkafázis a véleményezési dokumentáció előkészítése lesz, amely várhatóan a következő hónapokban kezdődhet meg. A településfejlesztési terv kidolgozása több, egymásra épülő egyeztetési szakaszban történik.

Ismerteti továbbá, hogy a településfejlesztési terv olyan összetett dokumentumként készül, amely a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák és egyéb fejlesztési dokumentumok szemléletét egységes rendszerbe foglalja.

Hangsúlyozza, hogy a dokumentum célja nem kizárólag a rövid távon megvalósítani kívánt önkormányzati fejlesztések rögzítése, hanem egy hosszabb távú fejlesztési keret meghatározása is. Ennek megfelelően a terv olyan elképzeléseket is tartalmazhat, amelyek megvalósítására csak a következő években vagy akár évtizedekben nyílhat lehetőség.

Elmondja, hogy a dokumentum a későbbiekben szükség szerint módosítható, ezért indokolt, hogy minél szélesebb fejlesztési irányokat fogjon át, és ne kizárólag a jelenlegi elképzelésekre korlátozódjon.

A fejlesztési program összeállítására a tervező előzetes szakmai javaslatot készít, amely elsőként belső egyeztetés keretében kerül megtárgyalásra. Ennek során az önkormányzat meghatározhatja, hogy mely elemeket kívánja kiegészíteni, módosítani vagy esetleg elhagyni.

Javaslatként elhangzott továbbá, hogy a korábbi fejlesztési dokumentumokban szereplő projekteket is célszerű áttekinteni. Ennek során vizsgálni szükséges, hogy mely beruházások valósultak meg, melyek vannak jelenleg folyamatban, illetve melyek veszítették el aktualitásukat.

Kiemeli, hogy ez biztosítja a tervezési folyamat folytonosságát, valamint erősíti a jogbiztonságot is, hiszen a munka nem teljesen új alapokról indul, hanem a korábbi eredményekre és fejlesztési elképzelésekre épít.

A tervezet elkészültét követően – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – hivatalos véleményezési szakasz kezdődik, amelynek keretében a partnerségi egyeztetés során a lakosság és az érintett szervezetek több fórumon keresztül is lehetőséget kapnak véleményük megfogalmazására.

Elhangzott, hogy a partnerségi egyeztetés elektronikus felületen történik, amelyen valamennyi regisztrált felhasználó automatikus értesítést kap a véleményezési eljárás megindulásáról. A közzétett dokumentáció ezt követően az online felületen megismerhető és véleményezhető lesz.

Az idősebb, illetve az elektronikus ügyintézésben kevésbé jártas lakosok bevonása érdekében lehetőség van személyes lakossági fórum megtartására is. Ennek nincs akadálya, sőt a jogszabály a véleményezési szakaszban lakossági fórum biztosítását is előírja. Ugyanakkor a vonatkozó rendelkezések lehetőséget adnak arra, hogy a képviselő-testület döntsön arról, a fórum személyes jelenléttel vagy online formában kerüljön-e megtartásra.

Elhangzik továbbá, hogy kisebb települések esetében a személyes fórum megtartása általában célszerűbb megoldásnak bizonyul, ugyanakkor a választott forma minden esetben a képviselő-testület döntésétől függ.

A személyes fórum keretében lehetőség nyílt a készülő terv részletes bemutatására is, megfelelő szemléltető eszközök alkalmazásával. Míg a jelenlegi szakaszban elsősorban a tervezési folyamat keretei és menete ismertethetők, a későbbi egyeztetési fázisban már a kidolgozott tervdokumentáció is bemutatható és érdemben megvitatható lesz.

Máthé Orsolya képviselő: Kérdést tesz fel arra vonatkozóan, hogy a véleményezési szakaszban – különösen a lakossági fórum során – milyen mértékben van lehetősége a terv módosításának kezdeményezésére. Arra is választ kér, hogy helyesen értelmezte-e az elhangzottakat, miszerint addigra a képviselő-testület már meghozza az alapvető döntéseket, ezért szeretné tudni, hogy ebben a szakaszban milyen tényleges befolyása lehet még a lakossági véleményeknek a végleges terv tartalmára.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszában elmondja, hogy a véleményezési szakaszban a módosítási lehetőségek már nem korlátlanok. Ennek oka, hogy ebben az eljárási szakaszban az államigazgatási szervek egyidejűleg kapják meg a tervdokumentációt véleményezésre, ezért olyan jelentős módosítások, amelyek új beépítésre szánt terület kijelölésével, területcserével vagy egyéb, a terv egészét érdemben érintő változtatással járnának, már főszabály szerint nem hajthatók végre.

Ugyanakkor hangsúlyozza, hogy továbbra is lehetőség van a véleményezési szakaszban olyan észrevételek figyelembevételére, amelyek a tervezetben szereplő vagy a módosítással érintett területeket érintik. Amennyiben például az építési paraméterekkel, a közterületek szabályozásával vagy más, kisebb jelentőségű szabályozási kérdéssel kapcsolatban érkezik észrevétel, annak érdemi vizsgálatára és szükség szerinti átvezetésére lehetőség van. Ezzel szemben egy új, jelentős fejlesztési igény – például egy új kemping létesítésének kezdeményezése – ebben a szakaszban már nem illeszthető be a tervezési folyamatba.

Kiemeli, hogy ezért is tartják fontosnak az előzetes véleményezési szakaszt. Álláspontja szerint mindaddig, amíg a képviselő-testület nem hozza meg az előzetes döntését, célszerű valamennyi jelentősebb fejlesztési elképzelést vagy módosítási javaslatot jelezni, hogy azok még a tervezés korai szakaszában megvizsgálhatók legyenek. Ennek érdekében továbbra is ösztönzi a lakosságot arra, hogy a fontosnak tartott észrevételeket mielőbb juttassák el a tervezők részére.

Hozzáteszi, hogy a véleményezési szakaszban is előfordulhatnak olyan esetek, amikor jogszabályi előírások vagy hatósági állásfoglalások miatt szükségessé válik egyes területek

módosítása vagy cseréje. Ilyen esetekben a szükséges változtatások még átvezethetők a terven, azonban ezek kizárólag jogszabályi vagy szakmai indokoltság alapján történhetnek.

Máthé Orsolya képviselő: Arra vonatkozóan tesz fel kérdést, hogy a településen meglévő, vitatott telekhatárok, illetve a tényleges használat és az ingatlan-nyilvántartási állapot közötti eltérések rendezésére a településtervezési eljárás során van-e lehetőség.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszában elmondja, hogy a településtervezési eljárás során nem rendezi a tulajdonviszonyokat, ugyanakkor megteremtheti azok rendezésének feltételeit. Tapasztalatai szerint jellemzően két eset fordul elő: vagy a magántulajdonos használja a közterület egy részét, vagy a közterület foglal el magántulajdonban álló területet.

Amennyiben az érintett területekről rendelkezésre áll geodéziai felmérés, és az adatszolgáltatás során a tervezők megkapják a szükséges adatokat, lehetőség nyílik arra, hogy a szabályozási terv a tényleges állapothoz igazodjon. Ennek megfelelően a szabályozási vonal a valóságban kialakult kerítésvonalhoz igazítható, amely ezt követően alapul szolgálhat a tulajdonrendezési eljárás megindításához.

Hangsúlyozza, hogy maga a tulajdonrendezés már nem a településtervezési eljárás része. A szabályozási terv módosítását követően külön eljárásban kerülhet sor a tulajdonviszonyok rendezésére.

Amennyiben a közterületből kerülne rész a magántulajdonba, úgy az önkormányzatnak a vonatkozó jogszabályok szerint kell lefolytatnia az elidegenítési eljárást, amelynek előfeltétele többek között a forgalomképesse nyilváníttatás és az értékbécslés elkészítése. Ez összetett és időigényes folyamat.

Fordított esetben, amikor a magántulajdonból kerül terület közterületi célra, elsődlegesen a tulajdonossal történő megállapodásra törekednek. Ennek hiányában kisajátítási eljárás lefolytatására is sor kerülhet, amely azonban szintén külön jogi eljárást jelent.

Összegzésként hangsúlyozza, hogy a településtervezési eljárás lehetőséget biztosít a szabályozási feltételek megteremtésére, ugyanakkor azt javasolja, hogy kizárólag olyan területek kerüljenek a tervben rendezésre, ahol ennek tényleges realitása és szakmai megalapozottsága fennáll.

Hozzáteszi, hogy amennyiben az önkormányzattól az érintett területekre vonatkozó szükséges adatszolgáltatás rendelkezésre áll, a tervezők azt a tervezési folyamat során figyelembe veszik, és a szabályozási tervben átvezetik.

Posztós Károly István képviselő: Hozzászólásában egy konkrét esetet ismertet egy magánterület és közterület határának rendezetlenségével kapcsolatban. Elmondja, hogy a tavaly decemberben, a Hegyalja út beépítése során derült fény arra, hogy mintegy 600 méter hosszúságban és 3 méter szélességben magánterület került kialakításra az önkormányzati tulajdonban lévő közterületből.

Tájékoztatása szerint a problémát már több alkalommal jelezte – februárban és márciusban is – azonban az ügyben eddig nem történt intézkedés.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszában elmondja, hogy amennyiben jelenleg, a településtervezési eljárás során függetlenül érkezne ilyen jellegű igény, annak első lépéseként a

szabályozási terv módosítására lenne szükség. Véleménye szerint ez lehet az oka annak is, hogy a korábban jelzett problémára eddig nem történt intézkedés, mivel a rendezéshez először meg kell teremteni a szükséges jogi kereteket.

Kiemeli, hogy éppen a településterv készítésének egyik célja a szabályozási háttér kialakítása. A tervezési folyamat során lehetőség van arra, hogy a szabályozási vonal – azaz a terven jelölt határvonal – a ténylegesen kialakult állapothoz igazodjon. Amennyiben például a kerítésvonal felel meg a tényleges használatnak, úgy a tervezett közterület–magántulajdon határ ennek megfelelően rögzíthető.

Hozzáteszi, hogy a szabályozási vonal ilyen módon történő meghatározása alapot teremthet a későbbi telekalakítási eljárás megindítására, amely adott esetben tulajdonrendezési, cserével vagy adásvétellel kapcsolatos eljárást is szükségessé tehet.

Elmondja, hogy amennyiben nem készülne jelenleg településterv, egy hasonló probléma megoldása akkor is a szabályozási terv módosításával kezdődne. Egy önálló szabályozási tervmódosítás átlagos esetben megközelítőleg fél éves időtartamot venne igénybe, és ezt követően indulhatna meg a további rendezési eljárás.

Javasolja, hogy amennyiben több hasonló eset ismert a településen, azokat célszerű összegyűjteni és együttesen megvizsgálni annak érdekében, hogy a külterületi és egyéb érintett területek szabályozása megfelelően rendezhető legyen.

dr. Farkas-Csákvári Georgina jegyző: Javasolja, hogy ennek alapján célszerű lenne újabb határidőt meghatározni annak érdekében, hogy a lakosság egy további forduló keretében ismét lehetőséget kapjon az észrevételek, illetve igények benyújtására.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Véleménye szerint a folyamat jelenlegi szakaszában továbbra is előzetes egyeztetésről van szó, ezért a határidő módosítása jogszabályi szempontból kezelhető lehet. Ennek megfelelően célszerű megvizsgálni a határidő meghosszabbításának lehetőségét.

Javaslatként megfogalmazódott továbbá, hogy az önkormányzat részéről – Kacsó János közreműködésével – célszerű lenne az ismert szabályozási, tulajdonrendezési vagy egyéb problémás eseteket összegyűjteni, majd azokat együttesen áttekinteni és a tervezési folyamat során egységes szempontok alapján kezelni.

Posztós Károly István képviselő: Hozzászólásában megjegyzi, hogy az érintett kerítés mintegy 25 évvel ezelőtt létesült, és azóta fennálló állapotot képez.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Elmondja, amennyiben a kialakult állapot megszüntetése mellett döntenek, úgy a településrendezési eszközök módosítása nem szükséges.

Ebben az esetben megfelelő földmérési kitézés alapján meghatározható a tényleges és jogszabályi határvonal, amelyhez igazodva szükségessé válhat a kerítés áthelyezése.

Ugyanakkor felmerülhet az érintett tulajdonos részéről az az érv, hogy a kerítés hosszú ideje – mintegy 25 éve – változatlanul fennáll. Ennek vizsgálata azonban már nem településrendezési, hanem tulajdonjogi és egyéb jogi kérdéskörbe tartozik.

Elhangzott továbbá, hogy az adott terület határviszonyainak tisztázása jelentős kiterjedésű területet érinthet, ezért az egyes esetek pontos felmérése és jogi rendezése szükséges.

Posztós Károly István képviselő: Hozzászólás hangzik el arra vonatkozóan, hogy az érintett területen a közelmúltban új kerítés épült, amelynek kapcsán korábban, december hónapban is felmerült a probléma. Elmondja, hogy a kerítés alatt egy mintegy 80 cm átmérőjű vízelvezető átereszt található, amely a kialakult állapot következtében érintetté vált.

Tájékoztatása szerint az átereszt önkormányzati tulajdonú területen helyezkedik el, azonban az érintett személy azt bekerítette, ezáltal akadályozva a vízelvezetés megfelelő működését. Megjegyzi, hogy az ügy a vízügyi hatóság irányába is eljutott, mivel a vízelvezető rendszer a patakig vezet, ugyanakkor annak működését az érintett területen kialakult állapot akadályozza.

Hangsúlyozza, hogy ebben az esetben az önkormányzatnak szüksége van az érintett, jogszerűen önkormányzati tulajdonban álló terület használatára, amely jelenleg a kialakult helyzet miatt nem biztosított.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszában elmondja, hogy amennyiben az önkormányzatnak szüksége van az érintett, jelenleg magántulajdon által elfoglalt terület használatára, úgy a megoldás nem a szabályozási terv módosítása, hanem a tényleges állapot jogszerű rendezése.

A kialakult helyzet rendezése külön tulajdonjogi, illetve egyéb jogi eljárás keretében kezelendő, amely nem településrendezési kérdés.

Sallai György képviselő: Megjegyzi, a problémát elsődlegesen a vízelvezetés nem megfelelő kialakítása okozza. Az érintett szakaszon a víz visszamarad, amely tartós csapadék esetén az út mintegy 100 méteres szakaszának rendszeres elöntéséhez vezet.

A kialakult helyzet következtében az útszakasz hosszabb időre víz alá kerülhet, különösen intenzívebb esőzések alkalmával, amely a közlekedést és az út állapotát egyaránt kedvezőtlenül befolyásolja.

Kérdésként felmerül, hogy ebben az esetben szükséges-e a terv módosítása, vagy inkább a jogi állapotot kell a tényleges használati állapothoz igazítani.

Máthé Orsolya képviselő Hozzászólásában elmondja, hogy a témával kapcsolatban tájékozódott, és a kormányzati felületen elérhető térképi ábrázolás alapján azt tapasztalta, hogy a település bejáratánál található területen tó került feltüntetésre.

Elmondja, hogy tudomása szerint korábban egy polgármester az érintett ingatlannal kapcsolatban fejlesztési elképzeléseket fogalmazott meg, amelynek részeként a térképi állományban a tó jelölése is megjelent. A helyszínen azonban jelenleg gyepterület található.

Kérdésként teszi fel, hogy az ilyen, a térképi ábrázolás és a tényleges állapot közötti eltérések a településterv készítése során felülvizsgálatra kerülnek-e, illetve a szabályozás a valós állapothoz igazodik-e

Vojnits Csaba Ferenc településtervező Válaszol, hogy amennyiben az önkormányzat a tóprogramot továbbra is meg kívánja valósítani, úgy a terület erre vonatkozó szabályozása

fenntartható. Ha azonban az önkormányzat nem kívánja a fejlesztési elképzelést megvalósítani, akkor módosítási javaslattal élhet, és a terület a tényleges használatának megfelelő besorolásba kerülhet.

Hozzáteszi, hogy ilyen esetben akár a jelenlegi besorolás – például kaszáló, mezőgazdasági terület vagy más tényleges használat szerinti kategória – is felülvizsgálható. Amennyiben a terület magántulajdonban van, indokoltnak tartja az érintett tulajdonosok bevonását, valamint annak megismerését, hogy milyen hosszú távú elképzeléseik vannak a terület hasznosításával kapcsolatban.

Kiemeli, hogy a külterületi részek, valamint az építési lehetőségek tekintetében jelenleg több ponton lehetőség nyílik újragondolni a szabályozást. Ugyanakkor fontos figyelembe venni, hogy a hatályos jogszabályok alapján az olyan építési jogok esetében, amelyekkel a tulajdonos meghatározott időn belül nem élt, lehetőség van azok felülvizsgálatára vagy megszüntetésére.

Felhívja ugyanakkor a figyelmet arra, hogy minden olyan esetben körültekintően kell eljárni, amikor egy jelenleg hatályos tervben biztosított építési lehetőség kerül korlátozásra, mert ez tulajdonosi jogokat érinthet, és adott esetben felelősségi kérdéseket is felvethet.

Hangsúlyozza, hogy feladata nem annak eldöntése, hogy egy adott változtatás helyes vagy helytelen, hanem annak jelzése, hogy milyen jogi és gyakorlati következményekkel járhat egy-egy döntés.

Példaként említi, hogy amennyiben egy építési övezetben jelenleg 30%-os beépíthetőség van meghatározva, és ezt egy tulajdonos gazdasági vagy lakóépület-fejlesztési célból ki kívánja használni, azonban az új szabályozás ezt 20%-ra csökkenti, az a tulajdonost hátrányosan érintheti.

Hozzáteszi, hogy ha a korábbi szabályozás már hosszú ideje fennállt, például húsz éve biztosított építési lehetőséget, de azzal a tulajdonos ez idő alatt nem élt, akkor kisebb az esélye annak, hogy jogvita alakul ki. Ugyanakkor a jogi gyakorlatban előfordul, hogy egyes esetekben a tulajdonosok nem kizárólag az építési jog elvesztésére, hanem más jogokra, például a tulajdonvédelemre vagy használati jogokra hivatkozva próbálnak fellépni.

Azt javasolja, hogy az építési lehetőségek csökkentése elsősorban olyan területeken történjen, ahol tényleges fejlesztési szándék nem várható, különösen akkor, ha nem önkormányzati tulajdonú területről van szó.

A továbbiakban ismert, hogy egy olyan fejlesztési elképzelés fenntartása, amelynek megvalósulása a jelenlegi körülmények között nem várható, hosszú távon indokolatlan lehet.

Posztós Károly István képviselő: Megjegyzi, hogy a korábbi települési tervek készítésekor más természeti és vízrajzi állapotok voltak jellemzőek, például korábban jelentősebb mennyiségű csapadék és vízállás volt tapasztalható az adott területen. 2010 környékén a temető alsó része is víz alatt állt, míg jelenleg a terület jelentősen kiszáradt. A korábban sík terület mára egyenetlenné vált, a talaj mozgása és változása is érzékelhető. Véleménye szerint a korábbi tó kialakítására vonatkozó elképzelés jelenlegi körülmények között már nem reális.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Hozzáteszi, hogy amennyiben egy ilyen terület hasznosítására vagy besorolására vonatkozóan nincs aktuális önkormányzati szándék, célszerű

lehet a kérdést felülvizsgálni, és az érintett területeket az önkormányzat által meghatározott jövőbeni elképzelésekhez igazítani.

Kiemeli, hogy a tervezők számára különösen fontosak az önkormányzattól érkező konkrét információk és igények, mivel ezek alapján lehet a településtervet olyan irányban kialakítani, amely megfelel a helyi elképzeléseknek. Amennyiben az önkormányzatnak nincs kialakult álláspontja egy adott területtel kapcsolatban, a tervezői oldal csak általános szakmai javaslatokat tud megfogalmazni

Példaként említi, hogy más települések esetében is előfordult, hogy egy belső elkerülő út vagy egyéb fejlesztési elképzelés megszüntetéséről hosszú időn keresztül folyt egyeztetés. Végül akkor tudott előrelépés történni, amikor a tervezői munka olyan konkrét javaslatot eredményezett, amelyet a döntéshozók és a helyi közösség véleményezni tudtak.

Hangsúlyozza, hogy a tervezők természetesen szakmai javaslatokat tudnak adni, azonban a legjobb eredmény akkor születik, ha a település fejlesztési irányait a helyi igények és elképzelések határozzák meg.

Kacsó János főépítész: Ezt követően ismételten felhívja a figyelmet arra, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok esetében különösen fontos lenne a jövőbeni hasznosítási elképzelések meghatározása.

Elmondja, hogy önkormányzati tulajdonú épületek vagy telkek esetében célszerű előre átgondolni, milyen funkciót kíván az önkormányzat hosszabb távon biztosítani, mert a településtervben olyan szabályozás is kialakítható, amely későbbi fejlesztéseket megkönnyít.

Kiemeli, hogy egy pályázati lehetőség megjelenése esetén jelentős előnyt jelenthet, ha a szükséges szabályozási feltételek már rendelkezésre állnak, és nem szükséges kizárólag a pályázati lehetőség miatt módosítani a helyi építési szabályzatot.

Kéri, hogy az önkormányzat és a lakosság a konkrét fejlesztési elképzeléseket, javaslatokat továbbra is jelezze, mert ezek alapján lehet meghatározni, hogy mely igények illeszthetők be a településtervbe.

Elhangzott, hogy a lakossági észrevételek között kiemelten jelent meg a település természetközeli jellegének megőrzése. Ezt pozitív irányként értékeli, ugyanakkor hangsúlyozza, hogy a természetközelség önmagában inkább fejlesztési alapelvként jeleníthető meg, és a konkrét szabályozási elemekhez további részletes javaslatokra van szükség.

Példaként említi, hogy meghatározható olyan szabályozás, amely egy nagyobb terület esetében a zöldfelületi arányt magasabb szinten biztosítja, így nem kizárólag a minimális jogszabályi előírások érvényesülnek.

Megerősíti, hogy a helyi lakosság és a képviselő-testület konkrét területekre vonatkozó elképzeléseit, különösen a fejlesztésre vagy átalakításra javasolt területekkel kapcsolatos észrevételeit továbbítsák a tervezők részére.

A továbbiakban hangsúlyozza, hogy a településterv nem egy adott időpillanat állapotának rögzítésére szolgál, hanem a település múltját, jelenlegi helyzetét és jövőbeni fejlődési lehetőségeit egyaránt tartalmazza. Kiemeli, hogy a településterv nem tekinthető végleges,

változtathatatlan dokumentumnak, hanem a település igényeihez igazodva később is módosítható.

Elmondja, hogy korábbi szakmai tapasztalatai alapján a településtervezést gyakran egy „organikus jogszabályhoz” hasonló folyamatként lehet értelmezni, amely folyamatosan alakulhat a település fejlődésével és az új igények megjelenésével.

Hozzáteszi, hogy amennyiben a jelenlegi településterv-készítési folyamat nem zajlana, egy későbbi módosítási igény esetén akkor is lehetőség lenne a terv felülvizsgálatára, természetesen a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával és a képviselő-testület támogatásával.

Kiemeli ugyanakkor, hogy célszerű a jelenlegi tervezési folyamat során olyan településtervet kialakítani, amely hosszabb időszakra megfelelő iránymutatást ad, és nem igényel rövid időn belül újabb módosítást.

Egyetértett azzal, hogy ahol lehetséges és indokolt, a tényleges természeti állapot és a jogi szabályozás közötti eltéréseket célszerű megszüntetni, illetve a szabályozást a valós állapothoz közelíteni.

Máthé Orsolya képviselő: Kérdést tesz fel arra vonatkozóan, hogy a településterv milyen konkrét területeket és elemeket szabályozhat a természetközeli településképp kialakítása érdekében.

Arra keres választ, hogy a tervben szerepelhet-e például a közterületek kialakítása, a növényzet, fák telepítése, cserjék alkalmazása, illetve a burkolatok minősége. Továbbá érdeklődik arról is, hogy van-e lehetőség a vízáteresztő burkolatok alkalmazásának ösztönzésére, akár támogatással, akár szabályozási eszközökkel.

A kérdés indokaként elhangzik, hogy a településen jelentős problémát okoz a csapadékvíz elvezetése. Nagyobb esőzések esetén több helyen villámárvizek alakulnak ki, amelynek egyik oka, hogy bizonyos utcákban nincs megfelelő csapadékvíz-elvezetési rendszer, továbbá sok ingatlanon olyan mértékű burkolás történt, amely akadályozza a csapadékvíz talajba jutását.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszában elmondja, hogy a magasabb szintű jogszabályok alapvetően azt az elvet követik, hogy a csapadékvíz lehetőség szerint helyben kell kezelni és elszikkasztani. Kiemeli, hogy természetesen vannak olyan területi adottságok – például meredekebb hegyoldalak vagy egyéb speciális körülmények –, ahol ez műszaki okokból nehezebben valósítható meg.

Tájékoztatást ad arról is, hogy a településterv készítésében több szaktervező vesz részt, többek között közműtervezők is, akik a saját szakterületükhöz kapcsolódó részletes műszaki kérdéseket vizsgálják.

Elmondja, hogy a csapadékvíz-kezelés szabályozási szempontból részben megjeleníthető a tervben, illetve a közműves munkarészekben is szerepelni fog a szükséges műszaki tartalom.

Kifejti, hogy a helyi építési szabályzat jelenleg is meghatározza az egyes építési övezetekben előírt minimális zöldfelületi arányokat, amelyeket az ingatlanokon biztosítani kell.

A burkolatok konkrét minőségének – például vízáteresztő vagy nem vízáteresztő kialakításának – szabályozása azonban inkább településpolitikai és településképi kérdés. Ennek megfelelően ezek a szempontok a településképi rendelethez is megjeleníthetők.

Hozzáteszi, hogy amennyiben az önkormányzat ilyen irányú célokat kíván meghatározni, például a természetközelség erősítését vagy a vízvisszatartást szolgáló megoldások ösztönzését, erre vonatkozó javaslatokat a tervezők várják.

A tervező ezt követően arra hívja fel a figyelmet, hogy a szabályok meghatározása önmagában nem elegendő, a gyakorlati alkalmazás és az ellenőrzés legalább ilyen fontos kérdés.

Példaként említi, hogy amennyiben egy ingatlan esetében a szabályozás meghatározza a minimálisan biztosítandó zöldfelület arányát, azonban a tulajdonos ezt a mértéket túllépi és a területet teljes egészében burkolattal látja el, akkor az önkormányzat csak abban az esetben tud intézkedni, ha a szabálytalanság ténylegesen észlelhető, illetve megfelelő módon igazolható.

Elmondja, hogy külön kérdés annak meghatározása, hogy egy ilyen ellenőrzési vagy hatósági eljárás milyen módon és mely szerv hatáskörében történhet, mivel az önkormányzati és állami hatáskörök elválasztása ezen a területen összetett lehet.

Hangsúlyozza, hogy a tervező feladata a szabályozási környezet kialakítása, vagyis olyan előírások megfogalmazása, amelyek szakmailag indokoltak és a település érdekeit szolgálják, azonban a szabályok betartatásának gyakorlata már más feladatkörbe tartozik.

Egy gondolat erejéig visszatér az önkormányzati és magántulajdonú területek fejlesztési lehetőségeinek kérdésére.

A tervező úr elmondja, hogy önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében az önkormányzatnak nagyobb mozgástere van, hiszen saját tulajdonáról maga döntheti el, hogy milyen célra kívánja hasznosítani az adott területet.

Kiemeli, hogy ezeknél a területeknél indokolt lehet olyan szabályozási lehetőségek biztosítása, amelyek a későbbi önkormányzati elképzelések megvalósítását segítik.

Ezzel szemben a magántulajdonú területek esetében óvatosságot javasolt az új, jelentős építési jogok biztosításával kapcsolatban.

Indoklasként elmondja, hogy a gyakorlatban gyakran előfordul, hogy egy új fejlesztési terület építési lehetőséget kap, majd rövid időn belül jelentős lakóterhelés jelenik meg, miközben a szükséges infrastruktúra – például út, járda, közvilágítás, hulladékszállítás vagy intézményi kapacitás – nem áll rendelkezésre.

Hangsúlyt kap, hogy olyan magántulajdonú területeken, ahol az önkormányzat nem ismeri a tulajdonosi fejlesztési szándékokat, nem célszerű előre túlzott mértékű építési lehetőséget biztosítani.

Ugyanakkor ez nem jelenti azt, hogy az ilyen területek fejlesztése kizárt lenne. Amennyiben egy tulajdonos vagy fejlesztő konkrét elképzeléssel rendelkezik, azt az önkormányzattal egyeztetve, megfelelő feltételek meghatározása mellett lehet megvalósítani.

Példaként említi, hogy településrendezési szerződés keretében az önkormányzat meghatározhatja azokat a feltételeket, amelyek mellett egy adott fejlesztés támogatható.

Kiemeli, hogy az önkormányzatnak a saját tulajdonú területek esetében érdemes határozottabb fejlesztési elképzeléseket kialakítani, míg a magántulajdonú ingatlanoknál célszerű megőrizni az alapvető építési jogokat, és az intenzívebb fejlesztési igényeket egyedi eljárás keretében kezelni.

Máthé Orsolya képviselő: Kérdést tesz fel azzal kapcsolatban, hogy amennyiben egy területen jelenleg nincs megfelelő vízelvezetési vagy közmű-infrastruktúra, a szabályozási terv biztosítja-e annak későbbi kialakítását.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszában rögzíti, hogy a szabályozási terv önmagában nem biztosítja a közművek megépítését, azonban meghatározhat olyan kereteket, amelyek lehetővé teszik egy későbbi fejlesztés megvalósítását.

Elmondja, hogy a szabályozási terv például az utak, közterületek szükséges szélességét meghatározhatja, különösen újonnan kialakuló területek esetében, annak érdekében, hogy a későbbi közlekedési és közműfejlesztések számára megfelelő hely álljon rendelkezésre.

Hozzáteszi, hogy a konkrét megvalósítás részletes tervezési feladat, amelyhez külön közlekedési és közműtervezői vizsgálatok szükségesek.

Pontosítja, hogy a csapadékvíz és a szennyvíz kezelése két külön rendszert jelent. Elmondta, hogy a szennyvíz elvezetése megfelelő hálózat rendelkezésre állása esetén általában megoldható, azonban a csapadékvíz esetében továbbra is a helyben tartás, a visszatartás és a természetes elszivárgás elősegítése az elsődleges cél.

Máthé Orsolya képviselő: Szeretne tájékoztatást kapni arról, hogy milyen önkormányzati tulajdonú ingatlanok állnak rendelkezésre a településen

dr. Farkas- Csákvári Georgina jegyző: Válaszában arról tájékoztatja, hogy az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó részletes információ az önkormányzat által vezetett ingatlankataszter alapján kérhető.

Kacsó János főépítész: A korábbi kérdésre reagálva válaszában kifejti, hogy a zöldfelületi rendszer támogatása, valamint a vízvisszatartást segítő megoldások – például a vízáteresztő burkolatok alkalmazásának ösztönzése – elsősorban a településképi rendelet keretében kezelhetők.

Ugyanakkor felhívja a figyelmet arra, hogy ezek az eszközök nem írhatják felül a helyi építési szabályzatban meghatározott kötelező előírásokat. Példaként említi, hogy amennyiben egy adott ingatlan esetében a szabályzat 40%-os zöldfelület biztosítását írja elő, ezt a kötelezettséget más településképi eszköz nem változtathatja meg.

Elmondja, hogy lehetőség van ugyanakkor olyan ösztönző vagy kötelező jellegű előírások kialakítására, amelyek például telkenként meghatározott számú fa vagy növény telepítését írják elő.

Tájékoztatása szerint a magasabb szintű jogszabályok változása jelenleg ebbe az irányba mutat, és megfelelő önkormányzati döntéssel helyi szinten is kialakíthatók ilyen szabályok.

Ezt követően a közterületi zöldfelületek kérdése került szóba, elmondja, hogy ez összetett kérdés, mivel nem minden közterület tartozik az önkormányzat tulajdonába vagy kezelésébe. Példaként említi, hogy egyes utak országos közútkezelési hatáskörbe tartozhatnak, amely esetekben az út menti területek fenntartása és fejlesztése több szereplő együttműködését igényli.

Elmondja, hogy a gyakorlatban előfordul olyan helyzet is, amikor az országos közút kezelője csak az útburkolatig kívánja ellátni a tulajdonosi feladatait, míg az útpadka, a zöldsáv vagy a járda fenntartásának kérdése már más szereplőhöz kapcsolódik.

Kiemeli, hogy ezen a területen jelenleg több településen is tapasztalhatók hatásköri és fenntartási problémák.

A tervező tájékoztatása szerint közterület-fejlesztési elképzelések esetén lehetőség van külön közterület alakítási terv készítésére is, amelyet az önkormányzat véleményezhet és elfogadhat.

Hozzáteszi, hogy amennyiben a település célja a természetközelség erősítése, úgy az ehhez kapcsolódó konkrét javaslatokat a tervezők várják, mivel ezek alapján lehet meghatározni, mely elemek illeszthetők be a települési szabályozásba.

Posztós Károly István képviselő: Jelezi, hogy az önkormányzat területének jelentős része zöldfelület, ezért fontos lenne annak meghatározása, hogy ezek milyen minőségű zöldterületek legyenek, például fásított vagy füvesített területek.

Hozzáteszi, hogy a fásítás megvalósítása nem minden esetben egyszerű feladat, mivel például a vadkár vagy egyéb természeti körülmények nehezíthetik a telepítést és a fenntartást

Kacsó János főépítész: A hozzászólás folytatásaként elmondja, hogy előfordult már olyan eset, amikor az önkormányzat saját tulajdonú területére vonatkozóan a szabályozási tervben fásítási kötelezettséget határozott meg, azonban később kiderült, hogy a megvalósítást műszaki akadályok – például meglévő közművezetékek elhelyezkedése – nem teszik lehetővé. Ezek a példák is azt mutatják, hogy a lakossági és önkormányzati igények vizsgálata során a műszaki és jogi szempontokat egyaránt figyelembe kell venni.

Hangsúlyozza, hogy amennyiben egy adott fejlesztési vagy zöldfelületi igény valamilyen akadály miatt nem valósítható meg, annak rögzítése akkor is hasznos lehet, mert a későbbiekben egyértelműen bemutatatható, hogy az adott kérdés korábban már vizsgálat tárgyát képezte, és milyen okból nem történt meg a megvalósítás.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Hozzászólásában ismételten kiemeli, hogy a tervezők a beérkező igényeket összegyűjtik, megvizsgálják, és szakmai szempontból értékelik, hogy azok közül melyek illeszthetők be a településtervbe.

Hangsúlyozza, hogy minden lakossági vagy önkormányzati javaslat benyújtható, és a tervezési folyamat során kerül eldöntésre, hogy mely elemek szabályozhatók, illetve melyek igényelnek más típusú megoldást.

Posztós Károly István képviselő: Elmondja, hogy a temető alsó részén egy olyan terület található, amelyet jelenleg már biztonságos kerítés véd. Emlékeztet arra, hogy korábban több alkalommal is felmerült annak lehetősége, hogy a területet emlékfák ültetésére hasznosítsák, lehetőséget biztosítva arra, hogy születés vagy haláleset alkalmából fát ültessenek. Ezzel összefüggésben arra kér tájékoztatást, hogy a terület esetleges védettsége, illetve bármely egyéb jogi vagy szakmai korlátozás kizárja-e a fásítás megvalósítását, továbbá fennáll-e lehetőség a zöldfelület ilyen célú fejlesztésére.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszol, hogy a fakivágással és fapótlással kapcsolatos részletes szabályokat elsősorban külön helyi rendeletben lehet kezelni, nem feltétlenül a helyi építési szabályzat keretében.

Elmondja, hogy amennyiben egy fa kivágása engedélyhez kötött, a pótlási kötelezettség meghatározható, és annak mértéke függhet például a kivágott fa fajtájától, méretétől és egyéb jellemzőitől.

Kiemeli, hogy a magasabb szintű jogszabályok által meghatározott keretek között a helyi önkormányzat szigorúbb előírásokat is kialakíthat.

Hozzáteszi, hogy amennyiben egy kérdést a helyi építési szabályzat nem rendez, annak szabályozása adott esetben más önkormányzati rendeletben – például településképi vagy zöldfelületi szabályozásban – jelenhet meg.

Gugolya Péter képviselő: Hozzászólásában a járdák kialakításával kapcsolatban fejtette ki álláspontját. Példaként a Polgármesteri Hivatal környezetét említi, rámutatva arra, hogy az út, az árok és a kapcsolódó területek eltérő kezelői, illetve tulajdonosi viszonyok alá tartoznak. Arra kér tájékoztatást, hogy az érintett területen van-e lehetőség járda kialakítására, illetve annak megvalósítását szabályozási vagy egyéb jogi akadály korlátozza-e.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező: Válaszában elmondja, hogy amennyiben a szabályozási tervben rendelkezésre álló közterületi szélesség lehetővé teszi a járda kialakítását, annak megtervezése közlekedéstervezői feladat.

Hozzáteszi, hogy ha egy konkrét járdaépítési terv miatt szükségessé válik a közterület szabályozási határainak módosítása, akkor a szabályozási terv módosítása is szükségessé válhat.

Elmondja, hogy a folyamat általában úgy zajlik, hogy először részletes közlekedési terv készül, amely alapján megállapítható, hogy a tervezett kialakítás illeszkedik-e a szabályozási tervhez.

Amennyiben eltérés merül fel, akkor szükséges a településrendezési dokumentumok módosítása.

Hangsúlyozza, hogy a jelenlegi településtervben konkrét járdák megrajzolása nem feladat, mivel az már részletes közlekedési tervezési kérdés. Ugyanakkor amennyiben konkrét igények és helyszínek kerülnek megjelölésre, azok vizsgálhatók a közlekedési szakági tervezők bevonásával.

Ismételten kéri, hogy a konkrét helyszínekhez kapcsolódó lakossági és önkormányzati javaslatok kerüljenek benyújtásra, mert ezek alapján lehet megvizsgálni, hogy a településterv keretében milyen lehetőségek állnak rendelkezésre.

dr. Farkas-Csákvári Georgina jegyző: A megbeszélés lezárásaként a jegyző elmondja, hogy újabb felhívás kerül közzétételre, melynek során további észrevételeket lehet tenni, amelyre egy hónap áll rendelkezésre a lakosságnak.

Tájékoztat továbbá arról, hogy a már beérkezett, valamint a jelenleg benyújtott lakossági észrevételek együttesen kerülnek megvizsgálásra és értékelésre.

A továbbiakban szóba kerül a következő képviselő-testületi ülés időpontjának meghatározása. Elhangzik, hogy augusztus 26-án tervezett ülés kerül megtartásra, amelynek kiemelt témája a költségvetéssel kapcsolatos kérdések megtárgyalása lesz. Felmerül, hogy a településtervvel kapcsolatos további egyeztetés miatt szeptember hónapban külön testületi ülés megtartása is indokolt lehet, amelynek napirendjén elsősorban ez a témakör szerepelne. A jelenlévők egyetértenek abban, hogy a két témakör külön ülésen történő megtárgyalása célszerűbb, mivel így mind a költségvetési, mind a településtervezési kérdések megfelelő részletességgel tárgyalhatók.

A szakmai közreműködők köszönetüket fejezik ki a részvétel lehetőségéért, továbbá az együttműködésért és a gördülékeny egyeztetésért.

Pallagi Alfréd polgármester: Megköszöni a részvételt, valamint a településterv készítéséhez kapcsolódó szakmai közreműködést.

A jelenlévők a tájékoztatást tudomásul vették, és az egyeztetés befejeződik 17:58-kor.

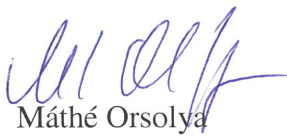
kmf.

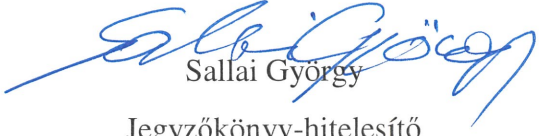

Pallagi Alfréd
polgármester




dr. Farkas-Csákvári Georgina
jegyző




Máthé Orsolya
jegyzőkönyv-hitelesítő


Sallai György
Jegyzőkönyv-hitelesítő