

EMLÉKEZTETŐ

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a véleményezési dokumentációra érkezett lakossági észrevételek pontosítása, egyes kérdések tisztázása tárgyában

Időpont: 2021. november 8-án

Résztevők az önkormányzat részéről:

Rózsahegy Tibor	polgármester
Németh József	alpolgármester
Tóth Szilvia	képviselő
Antal Csaba	képviselő
Kéri Katalin	önkormányzati főépítész
Varga Orsolya	főépítész asszisztens

Résztevők, észrevételt tevők a lakosság részéről:

Teleki Katalin
Gerő Károly
Szatmári Germán Zoltán

K. K.: Ismertette a rendezési terv folyamatát, a várható lépéseket.

A. Cs.: Mik a határidők? Rögzítsük.

K. K.: A képviselőtestület kell, hogy döntsön a lakossági észrevételekről. A kormányrendelet rendelkezése alapján jövő június 30-ig hatályos tervvel kell rendelkezni az önkormányzatoknak, ha az eljárást már megkezdték. Ha visszafelé számolunk, ehhez máj. 30-án kell elfogadni az új rendezési tervet, mivel 30 nap a hatálybahelyezés ideje. Így a főépítési záró véleményt ápr. 1-ig meg kell kérnünk. Ehhez a véleményezési szakaszt egyeztetésekkel és javítással együtt március közepéig le kell zárni. Ha jövő hét közepére előterjesztést készítünk, akkor november 22-i hét közepén lehet testületit tartani, és december elseje környékén lehet lakossági fórumot megtartani. Ha azt követő 8 nap alatt a válaszokkal kapcsolatban van még észrevétel, akkor kell még egy testületi december végén hogy a válaszokat ismételten megismerje a testület. Praktikusnak csak januárban tudjuk az államigazgatási szervezetet további egyeztetés végett megkeresni.

A fórumon ismertetjük azt a javított anyagot, amit a testület is megismert, amiben a nyilvánvaló hibákat már átvezetjük.

G. K.: A patak nyomvonala nem mindenhol követi a tényleges állapotot.

KK: A rendezési terv szabályozási és szerkezeti tervéhez a Lechner Tudásközpont által rendelkezésünkre bocsátott ún. állami alaptérképen kell dolgozni. Amennyiben a patak nyomvonalát módosítani szeretnénk az alaptérképen, azt külön eljárásban tehetjük meg, több szakhatóság és geodéta bevonásával.

R. T.: A patakok feltérképezése nagyon költséges lenne.

G. K.: Ahol közterületen folyik keresztül a patak, ott nem érvényesülnek a vízvédelem előírásai.

V. O.: A patak és a kisebb zöldfelületek megfelelő helyen vannak a közlekedési terület övezetében, a patak vonalát ebben az övezetben is lehet szerepeltetni nyomvonal jellegűen, pl. hullámos vonallal.

K. K.: Tegyük rá a közterületre az elvi nyomvonalat.

R. T.: Lesz patakmeder rekonstrukciós pályázat, azzal ezt a szakaszt lehetne rendezni.

T. K.: A tervlapokon az zöldterület színe nem zöld, zavaró.

G. K.: A gyalogutak hiányoznak a mostani tervről. Hiányzik a 83 hrsz-ról is, ahol most már murva van. Fölösleges burkolni ezeket az utakat.

V. O.: A hatályos terven lévő gyalogút hálózat sem a kizárólag gyalogosan megközelíthető utakat jelölte, egyes szakaszai vegyes forgalmúak.

K. K.: A gyalogút hálózatot jelölhetjük a hatályos terv alapján.

T. K.: Az épületek halványak.

K. K.: A kerékpárút a megyei terv alapján került feltüntetésre.

G. K.: 12-es pont az egyedi tájértékek között hibás, a 81/4 hrsz rossz helyen van, a 015/2 hrsz-on van még egy forrás. Ez a munkarész még javítandó.

KK: Jelezzük az adatszolgáltatást nyújtó BfNP-nak.

T. K.: A foci pályán 250 m²-enként 1 fát el tudunk helyezni?

K. K.: A telekhatár mentén el lehet helyezni azt a 40 db fát.

G. K.: Lakásonként egy parkolót kell elhelyezni, ez benne van. De mi van a szállásokkal?

K. K.: A lakásokra vonatkozó előírás nincs benne az OTÉK-ban, ezért kell azt a helyi építési szabályzatban szerepeltetni. A többi funkció esetében az OTÉK tartalmazza a telken belüli parkoló előírásit, azt a hészben nem ismételjük. De ellenőrizni nem tudjuk, csak ha rendeltetés változást kér.

R. T.: Parkoló rendeletet kellene készíteni.

G. K.: kerti építmény eddig 25 m² lehet, most 45. Miért?

K. K.: a féltetős épület nem támogatható, a főépülettel azonos kell, hogy legyen. De az épület legmagasabb pontja 3,0 m lehet, pont ezt korlátozza.

Sz G Z.: a tetőhajlásszög miatt nem lehet nagyon széles, de lehet nagyon hosszú a melléképület, ezért aránytalan lesz.

R. T.: És ha a melléképület garázs, és két autó áll be egymás mögé akkor kell is ez a hossz.

Sz G Z.: Ha egymás mellé áll a két autó akkor viszont kell a 4,5 m-es magasság.

K. K.: A hész-be kellene egy fogalom magyarázat. Lehessen egy fő, egy melléképület és egy kerti építmény.

Sz. G. Z.: 500 m²-es övezeti előírás fel tudja-e szabdalni a telkeket valahol?

V. O.: A meglévő telkek méretéhez jobban igazodnak ezek az övezetek.

K. K.: Pl. a Kinizsi utca rendezését segíti ez a szabályozás.

R. T.: A Kinizsin jelenleg nem tud a kukásautót végig menni.

K. K.: A meglévő lakóépület bontása esetén nem lehet az utcafrontra az épülni.

Az épületek számával és méretének korlátozásával kapcsolatban egyetértés: Egy telken ideális lenne egy fő és egy melléképület, valamint egy kerti építmény (25 m²-es maximalizált alapterülettel, 4,0 m-es gerincmagassággal és 40-45° tetőhajlásszöggel) meghatározása.

G. K.: Beépítési mélység 60 m – mit jelent?

K. K.: a hosszú telkek hátsó kertje nem az OTÉK szerinti 6m, hanem 60m. Így a közvetlen végébe nem lehet épületet elhelyezni.

G. K.: Két egylakásos lakóház egy telken, túlzó.

K. K.: Az ófaluban ne lehessen két egylakásos lakóház, de máshol igen. De ha úgy látjátok helyesnek, maradhat a mostani, egy épület két lakóegységgel

Sz. G. Z.: A homlokzat magasság is nő, lehetőséget biztosítva hogy mindkét épületben két lakást is kialakítsanak. Lehet, hogy magas az 5 m. És mi van akkor, ha valaki ki akarja játszani és osztott tömeget hoz létre.

K. K.: Ezt valahogy ki kell küszöbölni, kell még egy paraméter. Pl. Minden egyes homlokzat magasság egyenként nem lehet nagyobb mint 6,0 m.

G. K.: Maradjon az egy tömegben kétlakásos lakóépület elhelyezés mindenhol.

G. K.: A lakóépület bruttó alapterülete is nő a tervezet szerint 250 m²-ről 350 m²-re.

R. T.: Ma már ekkora alapterületen szolgálható ki az az igény, amibe sok modern funkció pl. szauna, vendégszoba is belefér.

K. K.: Korlátozzuk azzal, hogy ekkora épület esetén nem lehet melléképületet elhelyezni?

A lakóépület alapterületének korlátozásával kapcsolatban egyetértés: Maradjon a 250 m²-es korlát.

G. K.: A kerítésre vonatkozó szabályok is változnak, a magassága 1,6 m, legalább 40%-os áttörtséggel. Szabályozása maradjon a hatályosnak megfelelő.

K. K.: legyen a tömör kerítés 1,6 m, valamint a 40%-os korlát törlődjön, hogy lehessen tömör is.

K. K.: A szintterületi mutatót ki kell majd húzni a paraméterek közül.

G. K.: Lf-4 övezet nem a szabadonálló építési hely megfelelő?

K. K.: várhatóan a széles telkeknél szabadonállót szeretnének, és az is a kedvezőbb.

G. K.: Szalai Péternél vegyük ki a javasolt telekhatárokat.

K. K.: Az érvényes telekalakítását figyelembe vesszük a szabályozási tervlapon.

A Káposztás kerteknél legyen szervizút, hész előírásként?

R. T.: magán kialakítású, hiszen magán fejlesztés.

G. K.: Jókai utca telkén a pajta felújítás alatt nem pajta lesz.

K. K.: A kérelem visszavonásra került, a terület marad falusias lakóterület övezetbe.

G. K.: A sportpálya területén a Zkp-2 övezetben miért helyezhető el vendéglátó funkció is?

R. T.: Hosszú távon valami öltözőt, büfét szeretnénk a gyerekeknek.

G.K.: az Mk-1 övezetben a „Koczor-féle” területen a 3000 m2 telkek beépíthetősége 3%-ra nő, ez túlzó.

K. K.: Az államig szervek is jelezték, hogy nem támogatják a nagy méretű mezőgazdasági telkek elaprózódását. A lakosság megteheti, hogy aggályát fejezi ki a beépítés intenzitásának növelésével kapcsolatban, és kéri, hogy maradjon a beépíthetőség 2%. A képviselő-testület pedig megteheti, hogy nem támogatja ezt a fejlesztést.

Sz. G. Z.: Szerencsés lenne, ha a frekventált területeken felmerülő településképi ügyeket valamilyen fórumon lehetne véleményezni.

K. K.: Ki lehet jelölni a tkr-ben azokat a frekventált területeket amire szigorúbb előírások vonatkoznak majd.

K. K.: Ha szeretnénk, terepszint alatt lehet adni az Mk-1 övezetben plusz egy 1%-ot. A terepszint feletti pedig marad 2% mint a hatályoson.

G. K.: Merre tájolják az épületeket?

N. J.: Az ideális az lenne, ha a falu fele néznének.

K. K.: Az építési helyeket kijelölhetjük a szabályozási terven, egy helyszínelés során egyeztethetjük.

G. K.: 36. § (2) Mk-4-re vonatkozik, nem általánosan az Mk-ra.

V. O.: Köszönjük, ezt már észrevételeztük a tervezőnek.

T. K.: A Temetőnél a kerítés melletti 5 m-es cserjesáv ill. fák ültetése nem kivitelezhető.

K. K.: A szakmai előírásokat, a védőtávolságokra vonatkozó szabályokat áttekintjük, hozzá illesztjük.

G. K.: Kb-tur övezetben a 3,5 m előírás megfelelő?

K. K.: Igen, a korábban egyeztetett fejlesztési elképzelések szerint színházat szeretne a tulajdons.

G. K.: Az adótorony elhelyezéséről mit lehet tudni?

K. K.: A Telenor és Nemzeti Médi és hírközlési hat. is meghívjuk az egyeztető tárgyalásra. Ha a most kijelölt helyhez képest máshova akarnánk elhelyezni, akkor az ehhez szükséges hatástanulmányt az önkormányzatnak kell finanszíroznia.

R. T.: A jelenlegi adótorony ideiglenes, a mostani helyén nem maradhat, és az újnak jobb lenne a lefedettsége. A faluból kikerülne a belterületi torony, plusz 1 M-t kapna az önkormányzat. A BfNP is jelezte egyébként, hogy nem támogatja az elhelyezését.

Sz. G. Z.: Egy kilátón is lehetne.

G. K.: A tervről hiányzik a felső forrás (81/4 hrsz).

Egyedi tájértékeket is felül kell vizsgálni, pl. a 248 hrsz – nincs, faluház sem 175 hrsz, kőhíd – 82 hrsz sem itt van, nincs Szent Imre kút, tsz iroda telkén nincs kút stb.

K. K.: A malmok helyi védelemre javasoltak lesznek, amennyiben a tulajdonosok vállalják az értékvizsgálat költségét, és megcsináltatják azt. A jelenlegi pályázati környezetben az ő érdekük is a védelem.

G. K.: a koncepcióban az szerepel, hogy a testület nem támogatja a javasolt 40 épület helyi védelembé vonását.

K. K.: Ennek egyedül az az oka, hogy az éltékeltár készítésének díját nem tudja az önkormányzat vállalni.

G. K.: A Petőfi utca sarka, az evangélikus imaház, a Keszler-malom (berendezéssel) stb. nagyon értékes.

K. K.: Műemléki védelemre is lehetne ezeket javasolni, de a tulajdonosnak hozzá kell járulni, ki kell fizetnie a költségeit. De a tulajdonos önállóan is kérheti a műemléki védettséget, ha az értéket igazolja.

R. T.: Gondoljuk végig, hogy pl. a Géza bácsi épülete műemléki védelemre javasolt legyen, de ehhez a képviselő-testület döntése szükséges.

Vászoly, 2021. november 8.