

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2022. május 04-én a magyarsarlósi Művelődési Ház épületében megtartott 17 órakor kezdődő lakossági fórumon

Jelen vannak: Dukai Zoltán polgármester
Füller Balázs alpolgármester
Bökös Ernő képviselő
Mácsai Réka képviselő
Dr. Kovács Péter településtervező mérnök
dr. Jávorcsik Béla jegyző
dr. Glázer Adél igazgatási ügyintéző

Képviselők közül távol: Szomorné Sebők Bernadett, igazoltan távol

Megjelent lakosok: Schmidt Diána, 7761 Magyarsarlós, Petőfi u. 52.
Balázs Gábor, 7761 Magyarsarlós, Petőfi u. 32.
Lölli Levente, 7761 Magyarsarlós, Petőfi u. 18/1.

Dukai Zoltán polgármester: Köszöntök mindenkit a mai lakossági fórumon, melynek az a célja, hogy a rendezési terv módosításával kapcsolatban bárki észrevételt tehessen.

Felvezetném az előzményeket. Balázs Gábor és párja azzal a kéréssel fordult hozzánk, hogy a házhelyükkel kapcsolatban szeretnének módosítást kérni, a 215/2 és 215/3 ingatlanokról van szó.

A képviselőtestület megtárgyalta és határozatban rögzítette, hogy a módosításhoz hozzájárul.

A településen átvonuló vízelvezető árok nem egyezik a térképeken felrajzolt árok helyével, így beelógnak a telkek az árokba, történtek ennek kapcsán területcserék, a hiba helyrehozatalára.

Az ügyel Farkas István Főépítész Úr lett megbízva, majd átkerült az ügy Dr. Kovács Péterhez, aki, ha jól emlékszem 2008-ban már foglalkozott ezekkel az ingatlanokkal az első rendezési terv módosítást ő végezte el. 2007 körül vásároltuk meg azt az ingatlant, amelyből kialakításra került ez a négy házhely. Átadnám a szót Dr. Kovács Péternek.

A honlapon minden ezzel kapcsolatos dokumentum megtalálható.

NAPIREND

1. napirendi pont

Lakossági fórum

Előadó: dr. Kovács Péter településtervező mérnök

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök. Röviden összefoglalom, Előzményként, amint Polgármester Úr már elmondta, valóban az árok ingatlanvilvántartásbeli és természetbeli határaiból fakadnak a különbözőségek. És mint Polgármester Úr említette, ebből fakad az is, hogy az ingatlanvilvántartáshoz képest egy picit másként vannak használva a telkek, nem ott vannak a kerítések, ahol a telekhatárok vannak, hanem megállapodás szerint vannak elhelyezve. Valamint lényeges különbség, hogy a 215/4-es és a 215/3-as között van egy árok, amely a hatályos tervekben még nem volt benne, ma pedig ott van, és a csapadékvíz vezet el a vízfolyás felé ebből az utcából. A módosítás alapvetően arról szól, hogy az egyes telkeknek, ingatlanoknak a határait hozzá lehessen igazítani részben a kialakult és részben a tervezett használathoz, illetve rögzítésre kerüljön az árok nyomvonala. Ez azt jelenti, hogy történt egy geodéziai felmérés 2020-ban, amely rögzítette azt az állapotot, ahogy a tulajdonosok használják ezeket az ingatlanokat, illetve, ahogy a szabályozási tervet alakítani kellene. A szabályozási, szerkezeti terv módosítása ezeket a vonalakat veszi figyelembe, tehát eszerint pontosodnak a telekhatárok, illetve a telekhatárok kialakítását lehetővé tevő szabályozási vonalak. Alapvetően a logikája az, hogy a használt telkek egy picit délebbre vannak tolódva, mint az ingatlanvilvántartási határok.

A tényleges használathoz és a kialakított kerítésekhez történő igazítás történik most. Viszont, mivel a telkek lejjebb mozdulnak, arra szükség van, hogy az alatta menő út, amely most természetben ott van, de a szabályozási tervben 8 m-szélességre van kiszabályozva, ezt a 8 m minimális szélességet meg kell tartani, vagyis egy minimálisan mozdul lefelé az út is; figyelembe véve azt, hogy ezen az alsó részen már kialakultak a telekhatárok, már az útnak is kialakult a nyomvonala. A térkép összefoglalja, hogy az ingatlanvilvántartási fekete vonalokhoz képest hol és milyen irányban szélesedik az út. Ez a lényege. Eszerint, tehát a földmérő által felmért vonalokhoz igazodik a szabályozási terv. Tehát a tervezett használat azt rögzíti, hogy változik az út határa, változik a déli határa is. Változik a keleti oldali határa is, itt is az ingatlan tulajdonosa egy picit többet használ mint a telke. Ezt most átrajzoljuk a szabályozási tervben.

Innentől kezdve lesz lehetőségük a tulajdonosoknak, hogy határait rendezni tudja. Illetve vízgazdálkodási területként ez a felmért árok rögzítésre kerül a szabályozási tervben. Ennyi a változás.

Alapvetően a belterületi szabályozási tervet érinti, illetve a külterületi szabályozási terv annyiban érintett, hogy mivel az út déli határa változik, pont az

a határa a belterületnek és a külterületnek, pont ezért válik érintetté a külterületi szabályozási terv is. Röviden ennyi.

Szerencsre elfér még a 8 m-es út is. (Az országos szabály szerint 12 m -esnek kellene lenni) Ez egy minimum méret. De a 8 m megtartásra került, picit tolódik déli irányba. Fontos változás még, hogy másik övezetbe kerülnek a telkek, mert eddig LF2-es most pedig egy LF1-es övezetbe kerülnek. Itt a beépítési mód különbözik, mert szabadon álló beépítési módról oldalhatáron álló beépítési módra változik az egész tömbben a beépítési mód. Ezt vizsgáltuk, fel is rajzoltuk az új szabályozási tervre. A meglévő épületek is mind beleférnek ebbe a kategóriába, az üres telkek pedig bele fog férni az építési helybe. Az üres telken épülő ház ehhez az övezethez igazodik.

Löllí Levente helyi lakos: Igen, mi igazodunk.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: 215/1-es tulajdonos? Nem lesz rossz a helyzet, nem kicsi a telkek

Löllí Levente helyi lakos: a telekhatár módosítás miatt jöttem, mert a vízművesek már elkészítették a tervezetet a vízrákötésre, megállapodtunk, hogy hol legyen elhelyezve a közmű, és voltak aggályaim, hogy jó helyre helyezték-e el.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Itt annyi a változás, hogy a kis sarok érintett. Mivel az út mindenhol lejjebb tolódik, ezért ott is lejjebb tolódik. Két lehetőség van, ami felszabadul az eddigi útból azt megkapja használatba, vagy tulajdonba, vagy nem kapja meg, ez esetben a szomszéd kerítése már azon a nyomvonalon jön, előrébb, mint az ön ingatlanvilvántartás szerinti határa. Tehát ha Ön a telekhatárra szeretné kiépíteni a kerítést akkor van egy ugrás, ha megállapodás szerint kiépíti, akkor nem lesz ugrás.

Dukai Zoltán polgármester: Már történt egy ilyen megállapodás.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Utcakép szempontjából jobb, ha a meglévő kerítésvonalat követi a kerítés.

A szabályozási terv szerint igazából rendezni is lehet, majd tulajdonba is kerülhet, tehát át is lehetne rendezni a telekhatárt.

Dukai Zoltán polgármester: Itt azért nehezebb, mert a külterület és a belterület határa is egyben a telekhatár.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Igen, de nem lépünk ki, hanem belterületen maradunk, ez a korrekció is lényegében belterületen történik. Lenne arra is lehetőség, mivel egy övezetben van azzal a háromszög telekkel, ami az önkormányzaté, így van lehetőség annak határainak változtatására.

Dukai Zoltán polgármester: Ezt már megtettük.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök Igen, de lehetne nem csak megállapodás szerint, hanem megvásárolja, megkapja....

Ott a belterület külterület határa közrejátszana, hogy azt akkor még be kellene vonni a belterületbe.

Lölli Levente helyi lakos: Mi is díjaznánk azt a kis háromszöget, mert az kihasználhatatlan.

Schmidt Diána helyi lakos: Igen mert akkor, ahogy mi a Rékáék kerítését folytattuk, úgy ti pedig tudnátok folytatni a mi kerítésünket.

Mácsai Réka képviselő: Igen, meg az épület elhelyezés miatt is, mert most háromszög alakba jön előre a telek, ha onnan mérünk egy 5 métert, akkor ott még szűk lesz a telek, tehát akkor egy picit hátrébb fog kerülni a ház, egy picit hátrébb fog kerülni mint az utcában, bár ebben az utcában több ház nem lesz....

Lölli Levente helyi lakos Ez nekünk nem jelentene problémát, mert amúgy is hátrébb terveztük a házat.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Rendben, amúgy sem tiltaná ezt semmi, hogy hátrébb legyen építve.

Dukai Zoltán polgármester: Itt készült egy bérleti szerződés 150 évre. Pont ebből a háromszögből, hogy kiigazítsuk a telket.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Lehet ilyet, ha majd egyszer lesz idejük kedvük, akkor tulajdonba is kerülhet. Addig lehet használni.

Mácsai Réka képviselő: Én pedig ennek a teleknek vagyok a tulajdonosa. (215/4 hrsz)

Tulajdonképpen a rajzokon mindegyikünknek oda kerül a telekhatára, ahol a valóságban van, viszont Balázs Gáboréknak már rendezve is lesz a földhivatali papírokon, jól értem?

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Nem. Rendezve senkinek nem lesz. Rendezve akkor lesz, ha a tulajdonos elkezdi ezt rendezni az önkormányzattal együtt. Az ingatlannyilvántartásban semmi sem fog változni, most csak a lehetőség teremthető meg, hogy ez rendezve legyen.

Dukai Zoltán polgármester: A rendezési terv módosítása mindennek a feltétele.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Az egy földhivatali eljárás, az más. Ott a tulajdonosoknak kell kezdeményezni, hogy összefognak és egy földmérő jön ki, vagy külön kezdeményezik, ez az Önök dolga.

Dukai Zoltán polgármester: Sajnos, ha ez nincs meg akkor hiába megyünk a Földhivatalhoz. Ez az első lépés.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Kötelezettség nincs a rendezésre most, ez a későbbiekben bármikor rendezhető. Innentől mindenki maga intézi, hogy mikor rendeződik a saját telekhatára.

Mácsai Réka képviselő: Az LF2 LF1 re történő váltás kapcsán.... A mi házunk az nem telekhatáron van. Ez nem jelent problémát?

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Nem. A beépítési mód nem azt jelenti, hogy a háznak a telekhatáron kellene állnia, egyébként az Önök telke három oldalról közterülettel érintkezik, tehát nem is oldalkert, hanem előkert van. Gyakorlatilag nőni fog az előkert. Oldalkert egyedül itt az árok felől merül fel. Oldalhatáron álló beépítési mód nem azt jelenti, hogy telekhatáron kell állnia. Ez egy speciális telek, mert sokszorososan saroktelek. Ha azt mondjuk, hogy oldalhatáron álló beépítési mód, akkor pl. a szomszéd választhat, hogy melyik telekhatárra épít. Ha azt mondjuk, hogy ebben az utcában mindenki ezen a telekhatáron épít, akkor itt kell elhagyni egy 4,5-5 métert és ez lesz az építési hely, a szabály az, hogy ezen belül kell a háznak állnia, nem kell telekhatáron állnia.

Mácsai Réka képviselő: Tudom, hogy nekünk nincsen meg a kötelező méter. Nekünk az út közepéig ér a telkünk most jelenleg. Ezért a háztól a kötelező X méter az nekünk csak kb. 3 méter.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Ezt feljegyzem és megnézem. De annyit rögzíthetünk, megerősítjük a hatóság felé, hogy, ahol a terv szabályozási vonalat tartalmaz, ott az a mérvadó.

Dukai Zoltán polgármester: Magyarsarlós nagy része az egyesbe tartozik, ott telekhatárra is lehet építkezni, de a kettesben az 5 m -es előkert volt meghatározva. De az érintett terület most átkerült az egyesbe.

Mácsai Réka képviselő: Tudom, hogy erről már beszéltünk testületin, hogy az előkertre oda kell figyelni majd.

Dukai Zoltán polgármester: Pont azért lett az 5 méter meghagyva mert az útnak kellene min. 8 m-nek lennie, (nem maga a burkolat), hanem az árokkal és

mindennel együtt. Ez éppen csak megvan. Azért kellett hátrébb tolni a házakat, hogy ne konkrétan az út mellett épüljenek. A Petőfi utcát ha megnézik, az alsó sor teljes egészében a fronton van, a felső sor hátrébb van, de az alsó sor végig telekhatáron.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Alapvetően az szokott lenni a különbség, hogy sokszor a meglévő és a tervezett lakóterületek külön övezetben vannak. A meglévőknél általában már vannak kialakult előkertek. Az előkert több szempontból is praktikus, még ha nem is szeretjük, mert pont nem lehet ültetni oda semmit. De rezgéscsillapítás, elhatárolódás, intimitás szempontjából azért hasznos az előkert. Általános dolog, hogy ahol új lakóterületet alakítunk ki, ott - az országos szabály minimum 5 m előkertet mond – azért egy ilyen előkert elő van írva.

Dukai Zoltán polgármester: Ha a Petőfi utcát megnézik, itt 12 m a távolság a két házsor közt.

A Jókai utcában viszont a 8 m adott, szemben nem lesz házsor, az már külterület.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Igen, az LF1-be már bele van írva, hogy az övezetben a kialakult állapot szerinti előkert 0,0 m is lehet. De én azt mondanám, hogy ezt megerősítjük egy mondattal, belekerül a módosító rendeletbe egy mondat, általánosságban. Tehát nem ebben az övezetben, hanem általánosságban.

Dukai Zoltán polgármester: Van e még bármi kérdés?

Nincsen kérdés

Dukai Zoltán polgármester: Köszönöm szépen, hogy eljöttetek, Balázs Gáboréknak, hogy megfinanszíroztátok ezt a módosítást.

Bent van most egy rendezési tervre irányuló pályázatunk, amely még azonban nincsen pénzügyileg feltöltve. Ezzel szeretnénk korrigálni a falun áthúzódó vízelvezető árok okozta gondokat. Nekünk, ha jól tudom négy évente kell a rendezési tervet felülvizsgálunk.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: A szabályozási tervet négyévente, a szerkezeti tervet tízévente. Most van egy jogszabályváltozás, mely szerint viszonylag rövid időn belül minden magyar településnek új rendezési tervet kellene készítenie. Határidők is vannak benne, tavaly kellett a pályázatot benyújtani ezzel kapcsolatban.

Dukai Zoltán polgármester: Igen, ezt teljesítettük, tavaly ősszel adtuk be.

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Sokminden változott, a tervrendszer is megváltozott: egy terv lesz, a szerkezeti terv meg fog szűnni, nagy változás, hogy térinformatikai alapon kell, hogy elkészüljenek a rendezési tervek.

Dukai Zoltán polgármester: Hogy látod, mikor kerülhetnek ezek elbírálásra?

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: Én azt láttam dilemmának, hogy amennyit a pályázat finanszíroz, az nem elég a rendezési tervek elkészítésére, tehát azt ki kell egészíteni. Ezért a kistelepülések 90 % a vissza is lépett, mivel nem tud hozzátenni milliőkat, hogy ezek a tervek elkészüljenek.

Vannak települések, főleg a nagyobbak, akik ezt meg tudják csinálni, meg tudják finanszírozni. Mi azt vetettük fel tervezőként, hogy mi is támogatjuk azt, hogy ezek a tervek egyszerűsítésre kerüljenek. Azonban a jogszabályi környezet nem támasztja alá azt, hogy egyszerűbben kell megcsinálni a kis települések esetén is, hiszen az ő esetükben is ugyanúgy az összes (kb 10) szaktervezőnek részt kell vennie, koncepciót kell írni, gazdasági szakembert kell bevonni, tehát az ő tervük semmivel sem olcsóbb. Mi tettünk javaslatokat az állami főépítésznek, hogyan is lehetne ezeket a terveket olcsóbbá tenni, de egyelőre nincsen változás.

Dukai Zoltán polgármester: Várható időpont?

Dr. Kovács Péter településtervező mérnök: A döntésre vonatkozóan? 3,5 milliárd Ft-ot tett félre az állam erre a célra, 3200 település van, még nincsen visszajelzésünk a tavalyi pályázatokról sem.

Dukai Zoltán polgármester: Akkor legyen ez a zárszó. Tehát mihelyt a pályázatunk elbírálásra kerül, úgy az önkormányzat is megteszi a lépéseket, hogy az új rendezési terv elkészüljön, amely már igazodik az új jogszabályokhoz. Köszönjük szépen, hogy eljöttetek, mi a testületi üléssel folytatjuk.

k.m.f.

Dukai Zoltán
polgármester

dr. Jávorcsik Béla
jegyző