

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestületének Településfejlesztési Bizottsága 2014. december 11-én a Polgármesteri Hivatal tanácskozótermében 16.30 órai kezdettel megtartott üléséről.

Jelen vannak:

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kállai Róbert, a bizottság tagja

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Takács Lajos jegyző

Kiss Csabáné jegyzőkönyvvezető

Funkné Smitola Katalin képviselő

Németh Viktor képviselő

Szűcs Mihály képviselő

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Pál Éva településüzemeltető

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság határozatképes.

Kérdezte Varga Zoltán bizottsági tagot, vállalja-e a jegyzőkönyv hitelesítést.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Vállalja a jegyzőkönyv hitelesítést.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta Varga Zoltán bizottsági tag jegyzőkönyv hitelesítőként történő kijelölését.

A Településfejlesztési Bizottság 2 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással Varga Zoltán bizottsági tagot jelölte ki jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

A bizottság ülésére szóló meghívót a bizottság tagjai megkapták.

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság 1. napirendi pontként a „Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlétel” című napirendet; 2. napirendi pontként az „Egyebek, kérdések” című napirendet tárgyalja.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta, az alábbi napirendet fogadta el:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

1/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: 2014. december 11-i ülés napirendi pontjának elfogadása.

1. Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlétel.

Előadó: Pál Éva településüzemeltető

2. Egyebek, kérdése.

NAPIREND TÁRGYALÁSA

1. napirendi pont

Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatétel.

Előadó: Pál Éva településüzemeltető

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

A napirendi ponthoz kapcsolódó előterjesztést és határozati javaslatokat a bizottság tagjai megkapták. Kérem Pál Éva településüzemeltetőt, ismertesse a rendezési terv módosításához beérkezett kérelmeket, valamint a tervezői javaslatokat.

Pál Éva településüzemeltető

Lezárult a 2014. évi rendezési terv módosítás. Elkezdődött a 2015. évi módosítás. Ehhez öt kérelem érkezett. Az első előterjesztésben a Petőfi utca, Jókai utca, Kossuth Lajos utca közti tömbnek a feltáró útjával kapcsolatosan érkezett tulajdonosi megkeresések szerepelnek. Kérik korrigálni a meglévő szabályozási vonalakat. A Petőfi utcának kötött szélessége van. A folytatásban 16 méter a szabályozási szélesség. Az észrevétel szerint az árok jelenleg az út határvonalán van. Mivel a 16 méter széles utak felépítése olyan, hogy járda, árok, úttest, árok járda, a járda átesne a jelenlegi szabályozott út túloldalára, ezért kérik, hogy a Kossuth Lajos utca felőli telkek végének rovására is csússzon odébb az út. Az 540. hrsz-ú telken lévő út szélessége valami oknál fogva 20 méter széles. Ezt kellene lecsökkenteni 12 méter szélesre azért, mert a Petőfi utcán nem várható átmenő forgalom, viszont a belső utakon nem lenne szükséges a 16 méter széles ajánlott szélesség. Elegendő lenne az OTÉK szerinti minimális 12 méter szélesség. Másik pont, hogy az iskola felé vezető tömbfeltáró utakkal kapcsolatosan nyilatkozatot küldtünk ki az érintett tulajdonosoknak, akik úgy nyilatkoztak, hogy nem kívánnak építési telkeket kialakítani, hanem szeretnék a nagyobb telkeket megtartani. Ennek eredménye lehetne, hogy a belső építési területen kialakulhatna egy teljes értékű építési telek.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Ez magával vonzza, hogy elzáródik az a terület a későbbi feltárások elől.

Pál Éva településüzemeltető

A nyomtatványon azt kértük, hogy fenntartanák-e azt az igényt, hogy a későbbiekben kialakulhasson-e az út, vagy nem.

A továbbiakban így az iskola sem közelíthető meg hátulról. Az előterjesztést részekre lehet bontani.

A kérelem úgy lett benyújtva, hogy a záportározót kivették, hogy ne bonyolítsák az ügymenetet. Érdekes a kérdéskörrel külön foglalkozni, mivel nagyon vizes területről beszélünk. Amikor szóba került a terület közművesítése, akkor az egyik kivitelező javasolta záportározó létrehozását. Jöttek olyan észrevételek, hogy mivel 27 méter mély agyagréteg van, szikkasztásról semmiképp nem lehet szó. A megoldás a jó vízelvezetés lenne. A záportározó nincs jelölve a térképen.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

A szaggatott vonal a jelenlegi telekhatár?

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Az javasolt telekhatár.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Az utat meg lehet hagyni úgy, hogy a szaggatott vonalhoz közelebb legyen?

Jó dolog, hogy az iskola hátulról megközelíthető.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Tervezői szemmel javasoltuk volna, hogy legalább egy gyalogút maradjon meg.

Pál Éva településüzemeltető

Ott van önkormányzati terület is.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Az utat nem javasolnám megszüntetni. Azon a részen a későbbiekben még akár öt házhely is lehet.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

A tömbfeltáró utak, mint ez is, kikerülnének a tervből, és mint be nem építhető zóna, mint területbiztosítás kerülne be azért, mert ilyenkor elég nehéz kialakítani az utat. Ha valaki építkezni akar foghíj telekre, akkor csak úgy tud, ha megosztja a telket a rendezési terv szerint. Ha az útmaradvány még csak zárvány, akkor a földhivatal nem engedélyezi. Ezek az utak, mint területbiztosítás maradnak benne, olyan zónaként, ahova nem lehet épületet helyezni. Ha majd elindul valami, akkor lehet úttá nyilvánítani. Legalább 3 méter, gyalogút szélességet meg kellene hagyni.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

A későbbiekben ott nem lesz autóforgalom.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

3 méter csak gyalogút.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Akkor nem tudnak azon a részen építkezni.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Nem. Ha építési telket akarunk hagyni, akkor a 12 métert meg kell tartani. Az, hogy a helye elmozdul-e, mindegy.

Funkné Smitola Katalin képviselő

Akkor még érintett az iskola területe?

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Úgy kell az utat kialakítani.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Mindennel egyetértek, csak az út maradjon meg.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Az első pont, hogy a Kossuth Lajos utcai telkekre csússzon át, akkor megoldható, hogy az utat úgy terveztessük meg, hogy megépül a járda, mellette az aszfaltos út, az árok ott marad, ahol most van. Ha a Kossuth Lajos utcaiak is akarnak építkezni, akkor először le kell adni azt a zónát, és előbb-utóbb összeér, megmarad a terület a másik oldalon is a járdának. Később, ha út tervet kell készíteni, akkor ez így kezelhető.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

A mostani állapothoz képeset mindenképpen méltányos, hogy az a terület is adja le, vagy tartjuk fenn annak a lehetőség, hogy később leadhassa.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Ha későbbiekben elindul az útépítés, akkor településrendezési szerződésekkel lehet kötelezni a tulajdonosokat, hiszen az utat valószínűleg nem az önkormányzat fogja megépíteni. Akkor a Kossuth Lajos utcaiak, amikor leadják a telket és építési engedélyt akarnak kérni arra a telekvégre, ami ehhez az úthoz kerül, akkor tőlük is lehet kérni a rájuk eső útépítési és közműépítési hozzájárulást.

Tervezői szemmel el kívánom mondani, hogy a 12 méter a jogszabályoknak valóban megfelel, de a mai autós helyzetet nézve, a 12 méter nagyon a minimum. Hosszú távon azonban szerencsésebb a 14-16 méter.

Szűcs Mihály képviselő

Hány telek van azon a területen?

Pál Éva településüzemeltető

Az alsó részen 35 építési telek alakulna ki. Felül 12 telek alakulna ki.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

A területről direkt módon nem lehet az iskolát megközelíteni. Az eléggé belső, zárt terület lesz bármilyen kialakításban is.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Valószínűleg akik itt laknak, azok fognak erről a területről az iskola felé menni.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérdezte, hogy az első előterjesztéssel kapcsolatosan van-e valakinek még kérdése, kíván-e valaki hozzászólni?

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási terve a következők szerint módosuljon: az 540. hrsz-ú telken jelölt 20 méter szélességűre szabályozott út 12 méterre csökkenjen.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

2/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási terve a következők szerint módosuljon: az 540. hrsz-ú telken jelölt 20 méter szélességűre szabályozott út 12 méterre csökkenjen.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási terve a következők szerint módosuljon: az iskola hátsó kertjéhez vezető zsákutcának szabályozott út kerüljön ki a tervből.

A Településfejlesztési Bizottság igen szavazat nélkül, 3 ellenszavazattal, tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

3/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy ne támogassa a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási tervében az iskola hátsó kertjéhez vezető zsákutcának szabályozott út kikerülését a tervből.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Javasolta, hogy az előző határozat egészüljön ki azzal, hogy a tervezők vizsgálják meg annak a lehetőségét, hogy a területnek jobban megfelelő nyomvonalon kerüljön kialakításra az út.

Németh Eszter, a Talen-Plan Kft. munkatársa

Ha ez az út átkerül, akkor a másik telekrész tud lakóterület lenni. Ilyen döntéssel egy telekkel több kialakítható.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási tervénél az iskola hátsó kertjéhez vezető zsákutcának szabályozott útnál a tervezők vizsgálják meg annak lehetőségét, hogy a területnek jobban megfelelő nyomvonalon kerüljön az kialakításra.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

4/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási tervénél az iskola hátsó kertjéhez vezető zsákutcának szabályozott útnál a tervezők vizsgálják meg annak lehetőségét, hogy a területnek jobban megfelelő nyomvonalon kerüljön az kialakításra.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási terve a következők szerint módosuljon: a Petőfi út folytatásában 16 méter szabályozási szélességűre tervezett út szélesítése mindkettő oldali teleksorból történjen meg, a Kossuth Lajos utcai telekvégek is jegyezzenek le az útból.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

5/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási terve a következők szerint módosuljon: a Petőfi út folytatásában 16 méter szabályozási szélességűre tervezett út szélesítése mindkettő oldali teleksorból történjen meg, a Kossuth Lajos utcai telekvégek is jegyezzenek le az útból.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavasz u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási terve a következők szerint módosuljon: a Petőfi utcával párhuzamos belső út szélessége 16 méterről 12 méterre csökkenjen.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

6/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslattevél.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a Kossuth Lajos u. – Ady E. u. – Tavaszi u. – Jókai u. által határolt terület tömbbelső feltárásának szabályozási terve a következők szerint módosuljon: a Petőfi utcával párhuzamos belső út szélessége 16 méterről 12 méterre csökkenjen.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke
Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérte Pál Éva településüzemeltetőt, ismertesse a második számú kérelmet.

Pál Éva településüzemeltető

A kérelem építménymagasságra vonatkozik a Felső-Egese utcában. Az építtető kéri módosítani az építménymagasságot, mert ilyen esetben tudja megvalósítani a terveit. Tervezői észrevétel szerint a település dombos részein a látványvédelem indokolta a 3,5 méteres építménymagasság előírását. Jelen esetben az építménymagasság növelése javasolható, mivel örökségvédelmi érdekeket nem sért. Az építmény domboldal takarásában lenne. A 0211/20-as telekről lenne szó, ami úgy van kialakítva, hogy az „A”-s művelési ágban lehet csak építkezni, tehát elől fog építkezni.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

A rózsaszín jelölés az építési vonal.

Szűcs Mihály képviselő

A Gerha eltakarja.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérdezte, hogy a második előterjesztéssel kapcsolatosan van-e valakinek még kérdése, kíván-e valaki hozzászólni?

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a 0211/20. hrsz-ú telek tömbjében a maximális építménymagasság mértékének 3,5 méterről 4,5 méterre törtnő növelésére beadott kérelmet támogassa.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

7/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslattétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a 0211/20. hrsz-ú telek tömbjében a maximális építménymagasság mértékének 3,5 méterről 4,5 méterre törtnő növelésére beadott kérelmet támogassa.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke
Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérte Pál Éva településüzemeltetőt, ismertesse a harmadik számú kérelmet.

Pál Éva településüzemeltető

A Potyondi utcában lévő Hefter csarnoknál a jelenlegi terv megkövetelné a 12,5 méter magasságra való növelést a 9,0 méterről, mert csak így tudják gazdaságosan megépíteni az épületet.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Ezen a területen van a rugógyár?

Pál Éva településüzemeltető

A kérelmet a Hefter adta be, a Rugógyárnak a szomszédja.

Szűcs Mihály képviselő

Milyen magas lehet most a rugógyár?

Takács Lajos jegyző

6,5 méter a szintmagasság. Az építési engedélyt Győr város építéshatósága adta ki.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

A kérelemben 17,5 métert írtak. A 12,0 métert úgy lehet elérni, hogy van egy lepény, ami lerontja, ha egy épületről van szó. Az építménymagasság számolására van egy módszer. Lenne egy lapos, pár méter magas épület, ami lerontja, de valószínűleg az építménynek lesz 17,3 méter magas pontja is. Raktározásra hivatkoznak, úgy tudják a polcos rendszerüket megoldani.

Szűcs Mihály képviselő

Ha jövünk autóval, elnézünk Pannonhalma fele, a látképbe belenyúlnak a betonkeverő tornyai. A 17,0 métert aggályosnak tartom. A körforgalomnál, ha elnézünk Pannonhalma irányába, látszik a vár. Aggályom, hogy az épület belelőghat ebbe a képbe.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Ipari területről van szó. Nem biztos, hogy azzal ilyen szinten kell foglalkozni, hogy bármely úton, ahol megközelítjük Pannonhalmát, látszódnia kell az apátságoknak.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Ha elindul az eljárás, az eljárásban az örökségvédelem is részt vesz. Amikor a Tüzes-telkek módosítása készült, ott elég erőteljesen beleszóltak. Lehet, hogy lesz az eljárás közben észrevételük.

A látványvédelmet meg tudjuk vizsgálni.

Kállai Róbert, a bizottság tagja

Egy irányból rontaná a látványt.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Kicsinyített képben meg tudom rajzolni, ha kérés.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Nem 17 méterről, hanem 12 méterről beszélünk.

Pál Éva településüzemeltető

A kérelem a következő: „A tervezett raktárcsarnok tervezésénél fontos szempont a raktározás leggazdaságosabb megvalósíthatósága, melyre magas polcos raktárrendszert kívánunk építeni, melynek rendszermagassága 16,0 méter. Így a tervezett raktárépület magassága 17,3 méterre tervezett. Az ingatlanra vonatkozó előírások szerint ekkora magasságú épület jelenleg nem építhető, maximum 9 méter épületmagasság megengedett.”

Szűcs Mihály képviselő

Hogy lett a 12 méter?

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Ki kell számítani az építménymagasságot. Ha van egy nagyon magas, toronyszerű rész, és van egy lepény, például 3 méter, akkor a kettő közti különbség felületéből kell számítani. Majdhogynem egy átlagot. 12 méterbe belefér.

Szűcs Mihály képviselő

A testületi ülésre kérnék egy látványtervet.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérdezte, hogy a harmadik előterjesztéssel kapcsolatosan van-e valakinek még kérdése, kíván-e valaki hozzászólni?

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy támogassa az 1598. hrsz-ú terület övezetében a maximális építménymagasság mértékének 9,0 méterről 12,0 méterre történő növelésére beadott kérelmet.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

8/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy támogassa az 1598. hrsz-ú terület övezetében a maximális építménymagasság mértékének 9,0 méterről 12,0 méterre történő növelésére beadott kérelmet.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérte Pál Éva településüzemeltetőt, ismertesse a negyedik számú kérelmet.

Pál Éva településüzemeltető

Tulajdonosi kérés, melyben a hétvégi házas üdülőterületet kívánják falusias lakóterületi övezetbe átsoroltatni. Ennek a hatása, hogy a rendkívül szűk szabályozási szélességű Zrínyi utca meghosszabbításával valósulhatna meg a lakóövezetbe történő sorolás, amivel a Zrínyi utca forgalma növekedne.

Tervező javaslat, hogy: „Egy tömbben csak két telek átminősítése nem javasolható. Minden esetben az övezetet egészében kell vizsgálni, az övezetben lévő telkeknek egyforma jogokat kell biztosítani.”

Két kérelmező nyújtotta be a kérelmet. A tervező iroda egy blokként kezelné ezt a területet.

Tervező javaslat továbbá, hogy: „A mezőgazdasági kertek és hétvégi házas területek övezetenként, tömbönként történő átminősítése visszafordíthatatlan folyamatokat indíthat be. Amint egy területet átminősít lakóterületté a testület, hamarosan várható a szomszédos területekről érkező kérvény is. A meglévő utak keresztmetszeti jellemzőit minden átminősítés előtt javasolt vizsgálni. Jelen terület rövid távú megközelítése a Zrínyi Miklós utca irányából történhet, hosszú távú megközelítése az Akácok utca kiépítése után arra való rácsatlakozással. A Zrínyi utca szabályozási szélessége 5-6 m, a jelenlegi forgalmat képes levezetni, de az út további terheltségének növelése megfontolandó. Tekintettel arra, hogy a kérvényezett területtel szemben fekvő telkek besorolása már falusias lakóterület, a gazdaságosabb út- és közmű kialakítás végett a 1720. hrsz-tól a 1719/8. hrsz-ig a falusias lakóterületté való átminősítése javasolható. Jelen esetben 9 új lakó építési telek alakul ki, ami naponta kb. 15 oda-vissza úttal növeli az út forgalmát. A telkek előtt a 8,0 m szabályozási szélességet legalább 12,0 m-re javasoljuk növelni. Az Akácok utca kiépítése után forgalomtechnikai beavatkozással a terület forgalmát az Akácok utca irányába javasoljuk levezetni.”

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

A tervező javaslat lényege, hogy tekintsük ezt a javaslatot az egész tömbre nézve egy résznek, és a tömbfeltáró utak és minden egyéb ehhez kapcsolódó változás tömb egészének vizsgálatával folyjon le, kapcsolódva ehhez a módosító javaslathoz, aminek a vége az, hogy átminősíthető ez a telek is az egész tömbre vonatkozó átdolgozással, átalakítással.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Tömb közepén csak két teleket áttenni falusias lakóövezetbe nem szerencsés, nem szokványos dolog. Mindig egész területet vizsgálunk. Ha egy teleket átminősítünk, akkor jön a szomszéd, és így tovább. Ha egy tömböt átminősítünk, akkor is jön a következő tömb. Ezt előre lehet vetíteni. A növekedés határát az utak keresztmetszete és a természeti tényezők meghatározzák. Most csak két telekről van szó. 15 autó nem szerencsés a Zrínyi utcának. Vannak olyan pontok, ahol kerítéstől kerítésig nincs 5 méter széles az út. Ha a területet átminősítjük, még azt lehet mondani, hogy a szemben lévő zóna lakóterület. Átminősíteni gazdaságosabb nem három, hanem például tizenhárom telekért. Ezek a telkek indokolhatók, hogy miért akarjuk lakóterületté minősíteni. Ez a terület még javasolható, de megfontolandó. Ha 8-9 telek átminősül, az még magyarázható, de számítani kell arra, hogy a következő években a többi ingatlanulajdonos is fog jelentkezni, és gyakorlatilag az egész domb beépül. Azt a gépkocsiforgalmat a Zrínyi utca nem tudja lebonyolítani. Egyes út szabályozási vonala most csökkent le. Meg kell fontolni, hogy az átminősítést meddig engedi a testület bővíteni. Az Akácok út 16 méteres utca, és ha ki tud alakulni, akkor másik út kiszélesítését is magával vonzza, a 9 telekről is azon az úton tudnak közlekedni.

Szűcs Mihály képviselő

Nem fogják azt az utat használni.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Csak akkor tud megvalósulni, ha ezek az utak kialakulnak. Még 10 év, amíg a lakók ezt az utat fogják használni.

Szűcs Mihály képviselő

Mindenki a legrövidebb utat fogja használni.

Takács Lajos jegyző

Mint ott lakó, szeretnék véleményt mondani. A három ház építését végig láttam. A Szabadság utcáról a Zrínyi utcán keresztül szállították oda az építőanyagot az idei évben. Körülbelül a Zrínyi utcának a fele 1,5 méterrel megsüllyedt. A gázművek a nyáron emelte vissza a saját aknáját, mert az is eltűnt. Nem tudja senki, hogy ott mi van. Nem tudja senki, hogy a Zrínyi utcának milyen alapja van. Az utca valamikor 5 cm vastagságú aszfaltot kapott. Az egész aszfalt hálószerűen be van repedezve, néhol billeg az aszfalt. Az egyik kanyarban a mixerek megállnak, visszatolatnak, mert nem férnek el. 10-15 cm van az ingatlan kerítése és a gépjármű között. Nagyon keskeny az út.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

A mostani szabályozási vonal a ház mellé húzza meg, de ott egy kerítés. Azt kisajátítja az önkormányzat, hogy ott fel lehessen menni?

Funkné Smitola Katalin képviselő

Akkor a lakóház fog sérülni.

Takács Lajos jegyző

Nem tartom szerencsésnek, hogy ott lakóövezet kiépüljön.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Amikor azt írtam a véleménybe, hogy próbáljunk nagyban látni a dolgokat, pont arra gondoltam, hogy ha elhatározzuk, hogy visszaminősítunk egy utat, akkor azt lássuk, hogy elhatározzuk azt is, hogy nem akarjuk, hogy ott nagy forgalom legyen. Megfontolandó, hogy ezek a területek átminősüljenek. A Zrínyi utcára még forgalmat rávezetni nem szerencsés. Az az egy indokolja a pozitív döntést, hogy ott már van három lakótelek. A domboldal, a fekvés, az út nem a legszerencsésebb.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Támogatom az elképzelést, mert nem biztos, hogy ott szerencsés lakni, ahol nagy a forgalom. Most még csak két telek kerülne be. Mire az egész beépül, addigra az út megvalósulhatna, és levinné a forgalmat. Szerintem ez a dolog kiforrja magát.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

A vonalakba bele lehet nyúlni.

Takács Lajos jegyző

Nem támogatom a javaslatot. Akik most építkeznek, már most személykocsival járnak fel, murvázzák az utat. Ha valaki ott építeni akar, a jelenlegi önkormányzati tulajdonban lévő földúton meg fogja tudni közelíteni az építési telkét. Ha más nem, saját pénzen murvás utat fog kialakítani. Attól félek, hogy a Zrínyi utcát egy éven belül teljesen fel kell újítani. Feltételezhető, hogy a kanyarban, ha valaki nekicsúszik az épületnek vagy a kerítésnek, egy esetleges eljárás során az önkormányzatot is elő fogják venni, mivel nem biztosította a megfelelő közlekedési lehetőséget. Az önkormányzat felelőssége, hogy úgy jelöljön ki építési területeket, hogy a feltételeket tudja biztosítani, gondolva a hulladékszállítási feltételekre, a tűzoltók feljutására, a hó-eltakarításra, stb. Egyetértek a tervező asszonnyal. Ha az Akácok utca kialakítása olyan szintre ér el, amelyen biztosítható ezen tömb biztonságos közlekedési feltárása, akkor térjük vissza ennek a tömbnek a minősítésére.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Ennek a beszédnek a nyilvános testületi ülésen lett volna a helye. Ezeknek a nyilvánosság elé kell kerülnie, mert más fényben tűnik fel a bizottság, a testület. A bizottság javasolja a testületnek, hogy a testület tárgyalja a módosítás lehetőségét, és ott legyen olyan határozat, hogy tovább megy-e az ügy vagy sem. Ne úgy „meszeljük” el ezt a pontot, hogy a testület elé úgy kerüljön, hogy a bizottság nem javasolja, ezért szóba se kerüljön.

Schmiedt Henrik polgármester

A Hársfa utca további szakaszának 9 méteres szélesítésével nézzük meg azt az alternatívát, hogy ez a terület feltárható-e. Gondot jelent, hogy az Akácok utcáig van betervezve a 9 méteres szélesség a Hársfa utcán. Ha azt mondjuk, hogy ott tudnánk folytatni 9 méter szélességben, akkor lenne olyan rész, ahonnan meg lehetne közelíteni ezt a területet. A megközelítés miatt az utak szélesítését is vegyük be a tervbe.

Funkné Smitola Katalin képviselő

Van ott lehetőség szélesítésre?

Schmiedt Henrik polgármester

Ott van betonozott út.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Ez a része szakmai kérdés. Arról kell javaslatot tennünk, döntést hozni, hogy ezzel a módosítási javaslattal a tervezők vizsgálják meg a tömbfeltárás lehetőségeit, és annak megfelelően váljon lehetővé a telkek átminősítése.

Kérdezte, hogy a negyedik előterjesztéssel kapcsolatosan van-e valakinek még kérdése, kíván-e valaki hozzászólni?

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy foglalkozzon az 1719/8 – 1720. hrsz-ú területek hétvégi házas üdülőterületről falusias lakóterületre történő módosításával azzal, hogy a tervezők vizsgálják meg a tömbfeltárás lehetőségeit.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

9/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslatlététel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy foglalkozzon az 1719/8 – 1720. hrsz-ú területek hétvégi házas üdülőterületről falusias lakóterületre történő módosításával azzal, hogy a tervezők vizsgálják meg a tömbfeltárás lehetőségeit.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérte Pál Éva településüzemeltetőt, ismertesse az ötödik számú kérelmet.

Pál Éva településüzemeltető

A kérelemben szintén egy hétvégi házas üdülőterület átminősítését kérték falusias lakóterületté. 2-3 új lakótelek jönne létre, ami szintén az Akácos utca irányából lenne megközelíthető.

A tervezői javaslat szerint: „A közutak tervezéséről szóló utügyi műszaki előírás szerint lakóterületen 30 km-es sebesség mellett max. 15%-os lejtésű út tervezhető. A kérelmezett telek előtt a szintvonalak 20%-os lejtést mutatnak. Lakóterületen közvetlen telekfeltárással ilyen lejtésű út kialakítása nem javasolható, mivel azon a tűzoltóautónak, a hulladékszállítónak télen is tudni kell közlekedni. Pozitív döntés esetén az út kiszélesítése min. 12,0 m-esre szükséges.”

Szűcs Mihály képviselő

Aki egy kicsit is ismeri a területet az tudja, hogy a vízmosság alján megy az út. Jobbra-balra partfal van 2-3 méter magasan. Az út kanyarodik, felvezet oda, ahol a szőlők vannak.

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Térképen megmutatta, hogy melyik ingatlan tulajdonosa nyújtotta be a kérvényt.

Itt is hasonló a helyzet, mint az előbb. Ezt célszerű egész tömbként kezelni. 50 méter széles telekről van szó, ami 10 métert emelkedik keresztbe. Nagyon durva keresztlejtésű telek. Nem tudom, hogy akár a hulladékszállító fel tudna-e menni.

Szűcs Mihály képviselő

Feltételezhetően valaki szabadulni akar a telektől. Panoráma szempontjából jó telek, de oda nem szabad megengedni, hogy építkezzenek.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Magánút lenne?

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Nem. Jelenleg is közút.

Ha ezt a terület átminősíti, akkor útszélesítés, és nagyon jelentős terepmunka szükséges. Az új tulajdonos az önkormányzatnál kopogtathat, hogy rendes utat szeretne. Aki megvásárolja, nem érdekli, hogy mi volt a megálapodás korábban. Biztos, hogy az önkormányzathoz jönnek, hogy rendes közterület legyen előttük. Ha ez átminősülne, akkor egy éven belül a szemben lévő oldal is azt mondaná, hogy az is legyen átminősítve.

Szűcs Mihály képviselő

Talán mindent nem kellene megengedni. Ezt nem.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Bele lehet írni a kikötésbe, hogy akkor lehet, ha saját maguk megvalósítják az út burkolatát?

Németh Eszter, a Talent-Plan Kft. munkatársa

Erre győri példát tudok felhozni. Győr ezeket a helyzeteket úgy oldja meg, hogy a rendezési tervnek készítenek egy mellékletet, beszínezznek területeket és azt mondják, hogy ha bárki ott bármit akar építeni, akkor addig nem kaphat engedélyt, amíg nem köt közterület-kialakítás és területrendezési szerződést az önkormányzattal. Ebben az önkormányzat kimondja, hogy mekkora összeget kell befizetnie. Utána már az önkormányzaté az út. A kérelemnél szinten szabványon felüli az útlejtés, útmeredekség.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Győrújbaráton, a Málnás kert utcában ennél nagyobb emelkedő van. Úgy oldják meg, hogy van egy kitérő, aki ott lakik, tudja, hogy milyen az útviszony, olyan autót vesz, hogy fel tudjon menni. Más oda nem megy. Az egy dolog, hogy mi innen nézzük. Aki ott akar építkezni, annak lehet, hogy van egy olyan autója, hogy fel tud menni. Nyúlón miért nincs ilyen szerződéskötéses dolog. Ha valaki ott építkezni akar, akkor biztosítsa magának az utat, hogy fel tudjon menni. Vállalja a felelősséget, alakítsa ki saját magának az utat. Legyen egy ilyen előírás.

Takács Lajos jegyző

Nincs akadálya annak, hogy az önkormányzat és az ingatlan tulajdonosa településrendezési szerződést kössön. Ha ott lakóterületet engedünk kialakítani, akkor a Szurdik természeti környezete gyakorlatilag eltűnik. Lehet, hogy a tulajdonos azt fogja mondani, hogy legyúrja a partot, csinál murvás utat, felviszi az közműveket, olyan gépjárművet vesz, amivel tud közlekedni. Ha lehet, védjük a természetet. Ne csak a Szurdikot, hanem a környezetét is.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Egyrészt ez elfogadható. A Szurdikról olyan szemszögből is érdemes beszélni, hogy a kialakulása egy óriási műszaki hibából fakadt, innentől kezdve lett egy látványosságunk. Minden olyan változást, ami ilyen domborzati viszonyokkal megáldott települést érint, azért abból a szemszögből is vizsgálni kell, hogy ne szabjunk gátat olyan dolgoknak, amik abból fakadnak, hogy mi van, ha valaki nem tud oda felmenni. Kérdezte, hogy az ötödik előterjesztéssel kapcsolatosan van-e valakinek még kérdése, kíván-e valaki hozzászólni?

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a 1701-1703. hrsz-ú területek besorolása hétvégi házas üdülőterületről falusias lakterületre minősítésével foglalkozzon azzal, hogy a területfeltárás minden aspektusát vizsgálják meg, és azt követően legyen döntés arról, hogy támogatják-e az átminősítést vagy sem.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

10/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Rendezési terv módosításához benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslattétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a 1701-1703. hrsz-ú területek besorolása hétvégi házas üdülőterületről falusias lakterületre minősítésével foglalkozzon azzal, hogy a területfeltárás minden aspektusát vizsgálják meg, és azt követően legyen döntés arról, hogy támogatják-e az átminősítést vagy sem.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

2. napirendi pont
Egyebek, kérdések.

Varga Zoltán, a bizottság tagja

Kérte, hogy a külsős tagokra vonatkozóan legyen javaslatétel. Két személy, Szilasi Péter Tamás és Szabó Péter neve került szóba, mint a bizottság külsős tagjai. A képviselőtestület ülésének napirendjei között szerepel a külsős bizottsági tagok megválasztása és eskütétele.

A Településfejlesztési Bizottságnak ez az első ülése. Kérte, hogy erről legyen javaslatétel.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérdezte, hogy van-e valakinek kérdése, kíván-e valaki hozzászólni?

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a polgármester úrnak, hogy a Településfejlesztési Bizottság tagjainak Szilasi Péter Tamás 9082 Nyúl, Kápolna u. 42. és Szabó Péter 9082 Nyúl, Jókai u. 35. szám alatti lakosokat javasolja.

A Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

11/2014.(XII.11.)TB határozata

Tárgy: Településfejlesztési Bizottság külsős tagjaira javaslatétel.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a polgármester úrnak, hogy a Településfejlesztési Bizottság tagjainak Szilasi Péter Tamás 9082 Nyúl, Kápolna u. 42. és Szabó Péter 9082 Nyúl, Jókai u. 35. szám alatti lakosokat javasolja.

Felelős : Józsa Zsolt, a Településfejlesztési Bizottság elnöke

Határidő: 2014. december 16.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Több napirendi pont nem volt, megköszönte a részvételt, az ülést bezárta.

Kmf



Józsa Zsolt
a bizottság elnöke

Varga Zoltán
a bizottság tagja

J E L E N L É T I Í V

Készült: Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestületének Településfejlesztési Bizottsága
2014. december 11-én megtartott üléséről

NÉV

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kállai Róbert, a bizottság tagja

Varga Zoltán, a bizottság tagja

ALÁÍRÁS


.....

.....

.....

Schmiedt Henrik polgármester

Takács Lajos jegyző

Kiss Csabáné jegyzőkönyvvezető

Szilasiné Bakonyi Ágnes vezető tanácsos

Vargáné Farkas Hedvig vezető főtanácsos


.....

.....

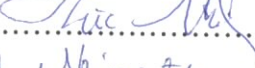
.....
.....
.....

Funkné Smitola Katalin

Németh Viktor

Szűcs Mihály


.....

.....

.....

.....

.....
.....

**NYÚL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA**

9082 Nyúl, Kossuth L. u. 46.; Tel: 96/540-250; Fax: 96/540-253

Ikt.szám: 2766/2014.

M E G H Í V Ó

Nyúl Község Képviselőtestületének Településfejlesztési Bizottsága tisztelettel meghívja Önt

2014. december 11-én (csütörtökön) 16.30 órai kezdettel

tartandó ülésére.

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal tanácskozóterme
Nyúl, Kossuth L. u. 46.

JAVASOLT NAPIRENDI PONT

1. Rendezési terv módosításhoz benyújtott kérelmek megtárgyalása, javaslattétel. (a határozati javaslatok később kerülnek megküldésre)

Előadó: Pál Éva településüzemeltető

2. Egyebek, kérdések.

N y ú l, 2014. december 9.



Józsa Zsolt s.k.
a bizottság elnöke