

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestületének Ideiglenes Bizottsága 2021. november 18-án a Községi Házban 15.00 órai kezdettel megtartott üléséről.

Jelen vannak:

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke
Sáhóné Viola Ildikó, a bizottság tagja
Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Schmiedt Henrik polgármester
Funkné Smitola Katalin alpolgármester
Takács Lajos jegyző
Kiss Csabáné jegyzőkönyvvezető

Kuntner Ferenc főépítész
Szűcs Mihály

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság határozatképes.
Kérdezte Sáhóné Viola Ildikó bizottsági tagot, vállalja-e a jegyzőkönyv hitelesítést.

Sáhóné Viola Ildikó, a bizottság tagja

Vállalja a jegyzőkönyv hitelesítést.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta Sáhóné Viola Ildikó bizottsági tag jegyzőkönyv hitelesítőként történő kijelölését.

Az Ideiglenes Bizottság 2 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással Sáhóné Viola Ildikó bizottsági tagot jelölte ki jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

A bizottság ülésére szóló meghívót a bizottság tagjai megkapták.
Kérdezte, hogy van-e valakinek napirendet módosító javaslata?

Napirendet módosító javaslat nem volt.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság 1. napirendi pontként „A Bizottság munkaprogramjának áttekintése”; 2. napirendi pontként a „Kuntner Ferenc Úrral szakmai egyeztetés folytatása”; 3. napirendi pontként a „Külső szakértők bevonásának anyagi és szakmai feltételeinek megtárgyalása” című napirendet tárgyalja.

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

Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestülete Ideiglenes Bizottságának

1/2021.(XI.18.)Ideigl.Biz. határozata

Tárgy: 2021. november 18-i ülés napirendi pontjának elfogadása.

1. A Bizottság munkaprogramjának áttekintése

Előadó: Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

2. Kuntner Ferenc Úrral szakmai egyeztetés folytatása

Előadó: Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Sz M

3. Külső szakértők bevonásának anyagi és szakmai feltételeinek megtárgyalása

Előadó: Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Javasolta, hogy a bizottság a három napirendi pontot egyben tárgyalja, vitassa meg.

A bizottság tagjai a javaslattal egyetértettek.

NAPIREND TÁRGYALÁSA

1. napirendi pont

A Bizottság munkaprogramjának áttekintése

Előadó: Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

A munkaprogrammal kapcsolatban korábban beszéltünk arról, hogy pályázatot nyújt be az önkormányzat a településrendezési tervek támogatásához. Mi a helyzet a pályázattal kapcsolatban?

Kuntner Ferenc főépítész

November 16-ig lehetett beadni. Ennek nincs jogvesztő hatálya, mert ez az első kör. A pályázatot jövőre is ki fogják írni, akkor is lehet rá pályázni. Az önkormányzatnak van módja és lehetősége arra, hogy a terv módosítására pályázatot nyújtson be.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Ahhoz, hogy a bizottság hatékonyan tudjon tevékenykedni, bizonyos anyagi keretre szüksége lehet, tekintve, hogy már voltak előbeszélgetések arról, hogy kiket szeretnénk szakértőként bevonni a munkába. Senkitől nem várható el, hogy úgy végezzen hatékony munkát, hogy nincs megfizetve az erre ráfordított ideje, energiája. Szerettük volna, ha a pályázat időben beadásra kerül.

Kuntner Ferenc főépítész

Ez a pályázat kimondottan a rendezési terveknek az új jogszabály szerinti megfeleléségi felülvizsgálatát támogatja. A pályázati pénzből csak a tervezőt, a tervezési díjat tudják kifizetni. Amennyiben a bizottság részéről olyan javaslat fogalmazódik meg, ami a rendezési terv módosítását érinti, akkor a módosítást az önkormányzatnak kell kezdeményeznie.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

A cél, hogy olyan keretek között határozzuk meg a hegyi területek továbbfejlesztését, amire a bizottság alakult. Az élıhetőség megőrzése, az infrastruktúra fejlesztése, az ott élők javára történő módosítása a jelenlegi szabályozásnak.

Az anyagi igény a bizottság részéről majd megfogalmazásra kerül, ha konkrét témák vetődnek fel. Ebbe a Pénzügyi Bizottságot és a testületet be kell vonni. Azt szerettük volna, ha a pályázat erre keretet ad, akkor abból lehessen finanszírozni, ne pedig az önkormányzat költségvetéséből.

2. napirendi pont

Kuntner Ferenc Úrral szakmai egyeztetés folytatása

Előadó: Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kuntner Ferenc főépítész

A bizottság tagjai kaptak egy térképet, amelyen jelölve vannak a beépítésre szánt területek, illetve a belterületbe vont ingatlanok. A térkép nem pontos, mivel félreértés történt. Ettől függetlenül a térkép mutat olyan helyzetet, állapotot, ami elgondolkodtató. Korábbi ülésen a testület döntött a rendezési terv módosításához beérkezett

kérelmekről. Most arról kell döntenie, hogy megindítja-e a rendezési terv módosítási eljárást. Ha igen, akkor fogunk új térképet kapni, ami mindent tartalmaz.

Ami döntés kérdése, hogy mi a beépítésre szánt terület határa. Idén július 1-jétől nem kell belterületbe vonni az ingatlant, hogy építhessenek rá, csak az a lényeg, hogy beépítésre szánt terület legyen. Ez a kulcskérdés. Melyek azok a területek, amelyek nem lettek belterületbe vonva, nem lettek művelés alól kivonva és eltelt a 7 év, visszaminősíthetőek. Ha nem telt el a 7 év, akkor kártalanítás mellett minősíthetőek vissza. A belterület, mint ilyen fogalom egy-egy ingatlan esetében ennek a vizsgálatnak nem perdöntő része.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Melyek a településmérnök által látott, át nem vezetett, nem érvényesített problémák, prognosztizálható folyamatok? Találkozik azokkal a vevőkkel, akik építkezni akarnak? Milyen problémák jönnek elő? Mít lát építész szemmel?

Mik a tulajdonosoktól érkező igények, panaszok?

Milyen változások voltak a településrendezési tervben, hogyan alakult ki a jelenlegi helyzet?

Kuntner Ferenc főépítész

A HÉSZ-ben megfogalmazásra került egy olyan szabályozás, amely szerint, ha egy telek nem éri el a 800 m²-t, akkor arra csak egy lakóépület építhető. Ez csak a lakásszámot változtatta meg.

Hozzám a lakosság részéről problémák, felvetések nem kerülnek. Pál Éva találkozik az esetleges problémákkal. Hozzám már csak az kerül, amihez kell szakmai állásfoglalás. Ezek a telek beépíthetőségére, a szabályozási vonalra vonatkoztak. A telekalakítás vonatkozásában sem voltak kardinális kérdések.

Amiről tudok, de nem ide tartozik, nem hozzám tartozik, az az önkormányzatnak a településfejlesztési elképzeléseinek a menete, hogy hol és milyen területen, mikor kívánja az útszélesítést, az infrastruktúra ellátást megvalósítani. Ezekkel kapcsolatosan voltak kérdések, de erre nem tudok választ adni, mert nem az én hatásköröm.

A rendezési tervben a kardinális kérdés a 2019. évben elfogadott rendezési terv volt. Voltak egyéni lakossági kérelmek, illetve az önkormányzat részéről felvetődött a lakásszám csökkenés, illetve az, hogy hogyan lehet a zsúfoltságot elkerülni. Az építési lehetőséget csökkentettük. A Madarász utca végétől jobbra fent üdülőterület lett kijelölve, közel 5 ha területtel, ami eddig nem szerepelt. Az iparterületen volt átrendeződés. A hegyen volt olyan terület, ahol az üdülőterületet lakóterületté minősítették át. A többi mind egyedi kis ingatlanokat érintő módosítás volt.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Mikor volt az első rendezési terv?

Takács Lajos jegyző

1999. évben lett elfogadva.

Kuntner Ferenc főépítész

Az új rendezési terv 2019. évben lett elfogadva. 10 éves felülvizsgálati kötelezettsége van az önkormányzatnak. A beépítésre szánt terület fogalma és a beépítésre nem szánt terület fogalma nem változott. Az 1999. évhez képest 2019. évben „bejött” az 5 ha-os terület a Madarász utca végén, másik helyeken volt kisebb korrekció, valamint üdülő terület lett lakóterületre átminősítve.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Meg kell nézni, hogy melyek azok a területek, amelyeknek szabályozása 1999-ben és 2019-ben is azonos volt. Ez a bizonyos 7 év szempontjából fontos. Lássuk, hogy ennek hol van relevanciája.

Kuntner Ferenc főépítész

Ha 7 éven belül a tulajdonos bár mit kezdett az ingatlanával az adott lehetőségek keretében, akkor visszaminősítés esetén megilleti a kártalanítás. Ami a 2019. évben újonnan lett beletéve, ott az egész területet teljes kártalanítás illeti meg. A beépítésre szánt terület minden olyan terület, ahova lehet építeni.

A bizottság tagjai és a megjelentek a beépítésre szánt területekről, a beépítésről, beépíthetőségről általános beszélgetést folytattak.

Kuntner Ferenc főépítész

Meg lehet találni azt a lehetőséget, hogy korlátokat lehessen beépíteni a rendszerbe. Ami egyszer beépítésre szánt terület és lakóterület, abba nem lehet korlátot beletenni. Az építési törvény a minimál HÉSZ-ben rögzített szabályozásokat veszi alapul, a többivel nem kell foglalkozni.

Sáhóné Viola Ildikó, a bizottság tagja

Kérünk javaslatot arra, hogy milyen korlátozó lehetőségek vannak. Elhangzott például a sebességkorlátozás, a fekvő rendőr kihelyezése.

Kuntner Ferenc főépítész

A beépítésre szánt területen is lehet korlátokat megszabni a jövőt tekintve, csak ahhoz el kell végezni azokat a vizsgálatokat, amelyek alapján lehet azokon a területeken tilalmat elrendelni attól függetlenül, hogy beépítésre szánt terület. Korlátokat be lehet tenni a HÉSZ-be olyan értelemben, ami közművesítésre vonatkozik. Ez komplett és összetett. Az építési törvény a közművekre azt mondja, hogy az önkormányzat feladata, ha azt külön megállapodás másra át nem ruhazza. Azokon a területeken, ahol már építettek, ott ezt nem lehet meghatározni, de ha van a beépítésre szánt területen olyan terület, ami újonnan beépítésre szánt, ott egyértelmű, hogy addig nem tud semmit sem csinálni, amíg nem köt az önkormányzattal településrendezési szerződést és nem rögzíti, hogy kinek mi a feladata. Le kell szabályozni, meg kell állapodni. Addig semmi nincs, amíg az utat, közművet, mindent meg nem csinál. A hegyen van a legtöbb probléma, mert ott össze-vissza vannak házak, elindultak a beépítések. A hegyen újonnan beépítésre szánt területet nem találunk. Ott minden az önkormányzat feladata közmű tekintetében. Az egyszerű bejelentés az építésfelügyeletre tartozik, az összes többi pedig az építhetőségre. Az építésfelügyeletnek van egy sablonja, és ha feltöltenek egy dokumentációt, előveszi a sablont és megnézi, hogy mindennek megfelel-e. Innentől kezdve a „ballhé” az önkormányzaté. Használatbavételig kell a közműveket biztosítani. Az egyszerű bejelentésű épületeknek a befejezési határideje 10 év. A tűzvíz biztosítása az önkormányzat feladata. Ha nincs, nem biztosított a tűzvíz ellátás, addig..... Ezeket meg kell vizsgálni. Egyszer már kértünk a PANNON-VÍZ Zrt-től egy térképet, hogy szolgáltatassanak térképet arra vonatkozóan, hogy hol van tűzcsap. Erre nem voltak hajlandók. Ezt a kérést még egyszer megismételtük. Enélkül nem tudunk semmit mondani. Ez lehet egy korlát. Ezt rá kellene terhelni az állampolgárokra. Ez a tűzvíz kérdése.

Eddig senki nem foglalkozott a csapadékvízzel, de ezzel is kell foglalkozni, hogy a mély utakon hogyan lehet megoldani, hogy lehet biztosítani a telkek megközelíthetőségét. Bizonyos területekre elrendelhető a tilalom addig, amíg nem lesz biztosított a terület feltárása, például a Berekben. Ehhez kapcsolódik a csapadékvíz elvezetési rendszer, az úthálózat. Ezek régi problémák. Az 1999. előtti rendezési terv is sok lehetőséget adott.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Olyan területeken, ahol nincs az infrastruktúra biztosítva, anélkül, ha épít valaki bár mit, tanúsítványt nem kaphat, nem lehet elkészült az épület?

Kuntner Ferenc főépítész

Amikor bejelent, megteszi a bejelentés, akkor még nincs, de neki 10 éve van arra, hogy megépítse. A rizikó az övé.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Az infrastruktúra feltétele a tanúsítványnak. Ha az önkormányzat nem vállalja, akkor hiába épít valaki saját felelősségre.

Kuntner Ferenc főépítész

Az építési törvény alapján az önkormányzat feladata, mert nem újonnan beépítésre szánt terület.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Újonnan beépítésre szánt területen....

Kuntner Ferenc főépítész

Olyan a hegyen nincs.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Az újat hogy értsük?

S 141

Kuntner Ferenc főépítész

„Szűz” terület, ahol vannak telkek, amik önmagában nem építési telkek. A rendezési terv szabályozza azt a területet, hogyan kell felosztani, az utat ki kell alakítani. Ezek azok a területek, amelyeket a befektetők felvásárolnak.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

A hegyen az üdülőterület?

Kuntner Ferenc főépítész

Az újonnan beépítésre szánt terület csak a lakóterületre vonatkozik. Üdülőre nem.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Üdülőnél nincs infrastruktúra kötelezettsége az önkormányzatnak?

Kuntner Ferenc főépítész

Ott is ugyanúgy van. Ott kialakult úthálózat van, kialakult telekszerkezet van, azt nem ossza át. A hegyvidék egy zártkerti rendszer, amit soha nem akarnak átalakítani.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Nem egyszer találkoztunk olyannal, amikor bejött az illető, azt mondta, nem probléma, kiépítem az utat, van pénzem, megcsinálom. Mi van ilyen esetben?

Kuntner Ferenc főépítész

Nézzük meg milyen utat épített: egysávosat, kétsávosat, arra a forgalomra méreteztetett, az útiügyi előírásoknak megfelelő utat épített vagy csak leaszfaltozott egy földes utat. Ez nem mindegy. Ha átadja az önkormányzatnak, hogy tartsa karba, akkor minden kötelezettség az önkormányzatra fog hárulni. Ha nem az előírásoknak megfelelően épített utat, akkor neki kell az építést megcsinálni. Meg kell felelni az előírásoknak.

Fent a hegyen ilyen nem csinálnak.

A bizottság tagjai és a megjelentek az újonnan beépítésre szánt területek elhelyezkedéséről, az előírt infrastruktúráról általános beszélgetést folytattak. Megállapítást nyert, hogy ilyen területek a hegyen nincsenek. A bizottság tagjai általános beszélgetést folytattak a rendezési tervi szabályozásokról, a településképi koncepció esetleges tartalmáról.

Kuntner Ferenc főépítész

Fontos a hegyi területek vízelvezetésének megoldása.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Átnézve néhány hasonló jellegű települést, a legtöbbször a településrendezési eszközök között szerepel egy olyan, ami a nyúliban nem: szőlőhegyi táj. Mi az oka annak, hogy Nyúlton ez a kategória nincs külön? Ezt lehetne külön szabályozni (beépítés, művelési kötelezettség).

Kuntner Ferenc főépítész

Ahol van ilyen, ott azért van, mert kialakult hagyomány, tradíció van.

Sáhóné Viola Ildikó, a bizottság tagja

Ott volt rá igény, itt nem.

Kuntner Ferenc főépítész

Itt nem volt igény, nem fogalmazták meg. Ahol van, ott valószínűleg már korábban szabályozták.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Ezt tovább lehetne gondolni.

Kuntner Ferenc főépítész

Lehet vele foglalkozni. Ez koncepcionális kérdés. Meg kell vizsgálni, hogy később ne legyen belőle konfliktus. Ez egy lehetőség arra, hogy korlátozzunk bizonyos területeket.

Sáhóné Viola Ildikó, a bizottság tagja

Ilyen területeknek művelési ágban is oda kell, hogy tartozzon?

Kuntner Ferenc főépítész

Ha ilyenek elnevezünk egy-egy területet, nézzük meg, hogy van-e rajta szőlő, művelik-e, van-e rá igény.

Szűcs Mihály

Van olyan térképünk, ami a szőlőterületeket feltünteti Nyúlón?

Takács Lajos jegyző

Nincs. A hegybírónak lehet.

A bizottság tagjai és a megjelentek általános beszélgetést folytattak a település szőlőültetvényeinek elhelyezkedéséről, a „szőlőhegyi táj” kijelölésének lehetőségéről.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

A jövőben a turizmust nem lehet ebbe belevenni? Lőszmélyutak védelme, amelyből a település a későbbiekben profitálna.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Annak látok létjogosultságát, ha valaki itt lent megáll az autójával és felsétál a kilátóhoz. Ennél nagyobb turizmust a hegybe nem engednék fel.

A bizottság tagjai és a megjelentek a település turizmusáról elmondták véleményeiket, javaslataikat.

3. napirendi pont**Külső szakértők bevonásának anyagi és szakmai feltételeinek megtárgyalása**

Előadó: Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Kérdezem Kuntner Ferenc főépítészt, hogy mint a bizottság külső szakértője, milyen feltételekkel áll a bizottság rendelkezésére.

Kuntner Ferenc főépítész

Mint félig nyúli lakos, ez nálam nem jelent problémát.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Ez nem lelkiismereti kérdés. Mindenki megfogalmazódott, hogy megfelelő színvonalú munkát megfelelő javadalmazás keretében lehet elvégezni. Vannak már meglévő szerződések, aminek meg van a műszaki tartalma és vannak új feladatok, amelyek több időráfordítást igényelnek, ha az az elvárás, hogy előbbre jussunk.

Milyen garanciákat kaphatunk a falu vezetésétől, hogy az itt megfogalmazott anyagi igények kielégítésre kerülhessenek?

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

A vízügyi szakterület díja 80 ezer Ft / mérnöknap. Összességében kb. 1,5-2 nap, amit igénybe kell venni.

A településmérnök, aki nagy civil aktivista és mivel itt lakossági kezdeményezésről van szó, ő munkáját díjazás nélkül végzi, szívesen segít, amiben tud.

A nemzeti park részéről azt mondták, hogy munkakörből adódóan el tudják végezni a feladatot, külön díja nincs.

A főépítész szakértői díját nem tudom.

Egy másik településmérnök szakértői díja 2 napra 60 ezer Ft. Ő már egy hetet dolgozott. Komoly anyagokat és véleményeket, javaslatokat írt.

Egyetemen építésjogot tanító részéről a díj 15 ezer Ft / óra.

Az eddigi rendezési tervet készítő hölgy díja 10 ezer Ft / óra.

A közlekedési szakterület díja 180 ezer Ft / mérnöknap. Itt valószínűleg még fél napnyi munkáról sem lesz szó.

A környezet-gazdaságtan, fenntartható fejlődés szakértője 12.500,- Ft / óra díjat határozott meg. Nála kb. 20 óra díjjal kell számolni.

A jogásznak több órája lesz, át kell néznie az ítélezési gyakorlatot, stb. Ő az első megjelenésére úgy fog felkészülni, hogy alapos tanulmányt ír.

Ezekkel a költségekkel kell, hogy tervezzünk. Ezek szükségesek ahhoz, hogy olyan megoldás szülessen, ami előrevívő, jó megoldás. Többen mondták, ha sikerül egy tervet kidolgozni, az valamennyire egyedülálló is lesz.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Ez mennyi összesen?

Sáhóné Viola Ildikó, a bizottság tagja

Kb, 1,5 millió Ft.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Hogy tud ez működni polgármester úr?

Schmiedt Henrik polgármester

Kérdés, hogy mikor szeretnék a munkát megkezdeni? Az összeg költségvetési tartalékból fedezhető. Ha jövő évben lesz számla, akkor a jövő évi költségvetésbe be lehet tervezni.

Dr. Csizmadia József, a bizottság tagja

Van néhány olyan, ami ez évi. Nem szeretnénk a munkát sokáig elhúzni. A költségek legalább kétharmada ebben az évben lenne esedékes.

Sáhóné Viola Ildikó, a bizottság tagja

Tegyünk javaslatot arra, hogy az idei évi költségvetésből legyen keret biztosítva.

Schmiedt Henrik polgármester

Ebből az évből 1,5 hónap van.

A bizottság tagjai és a megjelentek a külső szakértők díjazásáról, a pénzügyi fedezet biztosításáról elmondták véleményeiket, javaslataikat, általános beszélgetést folytattak.

Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja, hogy Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestületének Pénzügyi Bizottsága, valamint a képviselőtestület a következő ülésén tárgyalja meg az „Ideiglenes Bizottság külső szakértőinek díjazásához szükséges anyagi fedezet biztosítása” című napirendet.

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

Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestülete Ideiglenes Bizottságának

3/2021.(XI.18.)Ideigl.Biz. határozata

Tárgy: Külső szakértők bevonásának anyagi és szakmai feltételeinek megtárgyalása.

Az Ideiglenes Bizottság javasolja, hogy Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestületének Pénzügyi Bizottsága, valamint a képviselőtestület a következő ülésén tárgyalja meg az „Ideiglenes Bizottság külső szakértőinek díjazásához szükséges anyagi fedezet biztosítása” című napirendet.

Felelős : Józsa Zsolt, a bizottság elnöke


Határidő: 2021. november 30.


Józsa Zsolt, a bizottság elnöke

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

Kmf




Józsa Zsolt
a bizottság elnöke


Sáhóné Viola Ildikó
a bizottság tagja

