

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestületének Településfejlesztési Bizottsága 2023. október 31-én a Polgármesteri Hivatal hivatali helyiségében 17.00 órai kezdettel megtartott üléséről.

Jelen vannak:

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Németh Viktor, a bizottság tagja

Raff Tamás, a bizottság tagja

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Novák Eszter, a bizottság tagja

Schmiedt Henrik polgármester

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Kiss Csabáné jegyzőkönyvvezető

Pál Éva településüzemeltető

Németh Eszter tervező

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság határozatképes.

Kérdezte Németh Viktor bizottsági tagot, vállalja-e a jegyzőkönyv hitelesítést.

Németh Viktor, a bizottság tagja

Vállalja a jegyzőkönyv hitelesítést.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta Németh Viktor bizottsági tag jegyzőkönyv hitelesítőként történő kijelölését.

A Településfejlesztési Bizottság 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással Németh Viktor bizottsági tagot jelölte ki jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

A bizottság ülésére szóló meghívót a bizottság tagjai megkapták.

Javaslom, hogy a bizottság a tárgyalandó napirendi pontok közé vegye fel a „Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel”; valamint „A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel” című napirendeket.

Kérdezte, hogy a javaslattal kapcsolatosan van-e valakinek kérdése.

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság a 2023. október 31-i ülés napirendjei közé vegye fel a „Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel”; valamint „A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel” című napirendeket.

A Településfejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

26/2023.(X.31.)TB határozata

Tárgy: 2023. október 31-i ülés napirendi pontjának módosítása.

A Településfejlesztési Bizottság úgy döntött, hogy a 2023. október 31-i ülés napirendjei közé felveszi a „Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel”; valamint „A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel” című napirendeket.

Felelős : Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Határidő: 2023. október 31.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Az elfogadott módosítással szavazásra bocsátotta hogy a bizottság 1. napirendi pontként a „Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel”; 2. napirendi pontként „A nyúli 2209/2. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel”; 3. napirendi pontként „A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel”; 4. napirendi pontként az „Egyebek, kérdések” című napirendet tárgyalja.

A Településfejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta, az alábbi napirendet fogadta el:

Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestülete Településfejlesztési Bizottságának

27/2023.(X.31.)TB határozata

Tárgy: 2023. október 31-i ülés napirendi pontjának elfogadása.

1. Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel

Előadó: Schmiedt Henrik polgármester, Pál Éva településüzemeltető, Németh Eszter tervező

2. A nyúli 2209/2. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel

Előadó: Schmiedt Henrik polgármester

3. A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel

Előadó: Schmiedt Henrik polgármester

4. Egyebek, kérdések

NAPIREND TÁRGYALÁSA

1. napirendi pont

Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel

Előadó: Schmiedt Henrik polgármester, Pál Éva településüzemeltető, Németh Eszter tervező

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

A napirendhez kapcsolódó dokumentumokat a bizottság tagjai megkapták.
Kérem a napirendi pont ismertetését.

Schmiedt Henrik polgármester

Már több évre visszamenő rendezési tervi módosítási folyamatot tudunk most lezárni. Kb. 2 évvel ezelőtt kezdtük meg ennek a rendezési tervi körnek a beérkezett kérelmek befogadását. Akkor a testület döntött, hogy támogatja a beérkezett kérelmeket, és a kérelmezőknek megadtuk a lehetőséget arra, hogy amennyiben vállalják a tervezés költségeit, akkor azt a tervben kidolgozzuk. Ennek megfelelően megindult a tervezési folyamat, majd ennek a szakhatósági ellenőrztetése, véleményeztetése. Tekintettel arra, hogy közben voltak olyan tételek a rendezési tervi módosításban, amelyet szakhatóság is kifogásolt, ezért több egyeztető és véleményeztető tárgyalást kellett lefolytatni. Ez volt az egyik fő indoka annak, hogy ilyen sokáig elhúzódott ez a folyamat. Most elértünk abba a fázisba, hogy megvan a megyei főépítész véleménye. Két kisebb kiegészítéssel el tudjuk fogadni a rendezési terv ezek körének módosítását. Köszöntöm Németh Eszter tervezőt, aki a módosításokat készítette. Kérem, ismertesse néhány szóban, hogy mik azok a pontokat, amiket most még bele kell foglalnunk a tervbe, hogy az elfogadható legyen a főépítész számára.

Németh Eszter tervező

2-3 hónappal ezelőtt „járt” már a testületnél ennek a rendezési terv módosításnak a véleményezést lezáró döntése. Akkor pontról pontra átbeszélésre került, talán ha most nem tartja a testület indokoltnak, pontonként nem is érdemes „végig menni”, hiszen ahhoz képest semmilyen új dolog nem jött be. Amikor lezárta a képviselőtestület a véleményezési szakaszt, akkor az állami főépítésznek elküldésre került, ő tartott egy egyeztető tárgyalást, amiben néhány apró korrekciót kért. Ezt visszaküldte az önkormányzat. Egyedül a pincékkel kapcsolatban azt nyilatkozta az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész, hogy ő ezt még ott kormányhivatalon belül átbeszéli és ebben a záró főépítész véleményben, ami az előterjesztéshez mellékletként csatolásra került, gyakorlatilag a pincék tekintetében néhány paragrafusban javítást kért. A kiküldött dokumentáció már az állami főépítésznek a javaslata szerint került kidolgozásra. Egyetlen egy apró tervezői észrevétel, amit én személy szerint nem értettem, hogy miért húzta le a kormányhivatal, ami a jelenleg hatályos tervben is szerepel: a pince előtereknek a homlokzat szélességére és magasságára vonatkozó méretek. 4,5 méter szélesség és 2,5 méter homlokzatmagasság, a homlokzat legmagasabb pontja 3,5 méter. Ez jelenleg a hatályos rendeletünkben is szerepel. Ezt a pontot kihúzta az állami főépítész. Az előterjesztésbe gyakorlatilag az ő véleménye került be. Egy apró tervezői észrevétel: én ezt az előterjesztésben idézett mondatot benne hagynám, de a döntés itt van. A záróvélemény szerint ez a mondat nem szerepelt a helyi építési szabályzattervezetben. Nem is írtam át, mert nem erről szólt az állami főépítész véleménye. Tervezőként nem értettem, hogy ezt miért húzta ki.

Novák Eszter, a bizottság tagja

Ha ez nem lenne benne, akkor erre van valamilyen szabályozás, vagy ez abszolút helyi?

Németh Eszter tervező

Az állami főépítész azt írta le, hogy a pince előtér paramétereit településrendezési szerződésben szabályozza az önkormányzat. Ez kerülne a helyi építési szabályzatba, ami számomra azért nem teljesen érthető, mert egy településrendezési szerződés nem keletkeztet építési jogokat és kötelezettségeket, tehát az építéshatóság ha akarja figyelembe veszi, ha akarja nem. Ezért nem értettem teljesen, hogy ez miért került ki. Valójában az önkormányzat ezzel a jelenleg 10.§-al egyetért, akkor ezt fogja ezekben a településrendezési szerződésekben is rögzíteni, de más szakemberekkel folytatott egyeztetések alapján is én azt látom, hogy a településrendezési szerződésnél erősebb a helyi építési szabályzatban rögzített, de ezt tényleg csak egy javaslatként írtam bele az előterjesztésbe. Nem tudom, hogy tudatosság volt-e bennük, ezt miért húzták ki, én ebben nem látok semmi olyan pontot, ami bármely jogszabállyal ellentétes lenne. Nyilván, ha ellentétes lenne, akkor nem szerepelhetne benne. Ez csak egy olyan mondat volt, amit szerintem már 10 éve tartalmaz a helyi építési szabályzat, amivel azt akartuk szabályozni, hogy extrém nagy homlokzati kialakítású pince előtér homlokzat ne jelenjen meg a löszfalakban, csak ez a 3,5 méteres magasság. Jellemzően egy ilyen pince előtérnek van egy kétszárnyú ajtaja, ami 4,5 méter szélességben biztos, hogy elfér, a 3,5 méter magasságban én azt gondolom, hogy elfér. Ezt tényként mondom, hogy az állami főépítész javaslata alapján ez nem szerepel ebben a rendelettervezetben. Szerintem arról kellene döntenie, hogy ezt ki akarja-e venni az önkormányzat, vagy az állami főépítész által javasolt 10.§ mondata mögött megtartja-e ezt az önkormányzat vagy nem. Eszerint minden esetben, hogyha pince előtér kialakítás történik, akkor az önkormányzathoz kellene jönni és megállapodni, hogy mi módon lehet ezt megvalósítani. Egyebekben az önkormányzat testületének azt a döntését, hogy bizonyos helyeken – gerincen – a korlátozott épületmagasság továbbra is maradna, tehát a Héma tetőn és azokon a lejjebb lévő területeken engedné a helyi építési szabályzat a 4,5 épületmagasságot, ezt elfogadta az állami főépítész, azt mondta, hogy ez legyen a képviselőtestület véleményezést lezáró döntése szerint. Egy-két olyan apró észrevételt tett még, hogy a szennyvíz tekintetében előírnák, hogy a már kialakult területen, ahol nincs kiépített szennyvízrendszer, ott

egyedi szennyvíztisztító rendszer lehetőségét biztosítja a helyi építési szabályzat. Ezt egyébként magasabb rendű jogszabályok előírják, hogy minden esetben jegyzői engedéllyel lehet csak elhelyezni oda. Erre meg vannak a sajátos szabályok, de az állami főépítész ettől függetlenül kérte, hogy legyen rögzítve, hogy a jegyző engedélyével. „Ráerősítésként” ebből nincs probléma, az ilyen jellegű észrevételeket nyugodtan elfogadhatja a képviselőtestület. Ebben az esetben, mivel a szerkezeti terv és a helyi építési szabályzat is módosul, kettő döntésre van szükség. Az első a településszerkezeti terv módosításának határozata, a második pedig a rendelettervezet. A rendelet 30 nap után lép hatályba.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Támogatnám a javaslatot, hogy maradjon benne a korlátozás, hogy egyértelműen és itt legyen elérhető ebben a szabályzatban, hogy mit lehet ott építeni és mit nem. A legutóbbi időben mindig azt tapasztaljuk, hogy sokkal inkább mindenki el akar kicsit térni a meglévő hagyományoktól, egyebektől. Akkor egyértelműbb lenne az önkormányzatnak is az engedély kiadásakor, mivel hogy ide kell jönni, és egyeztetni kell. Ha lenne mire hivatkozni és nem úgy kellene „előásni” akárhonnét, és akkor még esetleg alku tárgyat képezhetné.

Németh Eszter tervező

Még annyi változás van ahhoz az anyaghoz képest, amit itt a véleményezés lezárásánál bemutatunk, hogy az állami főépítész úgy javíttatta ki a rendelettervezetet, hogy a pincéknél csak a 10 évnél régebbi pincéket nevesítené a helyi építési szabályzat, hogy engedéllyel bővíthető és felújítható, de mindenképpen engedélyezni kell. Fennmaradási engedéllyel lehet a 10 évnél régebbi pincéket engedélyeztetni.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Ez olvastam, és nem igazán értettem. Ha újat lehet építeni, ami azt jelenti, hogy ott még „szűz” a löszfal, abba belevágok egyet, és a 10 évnél rövidebb ideje ott lévőre és meglévőre már nem lehet. Rosszul értelmeztem, hogy újat lehet építeni?

Németh Eszter tervező

Újat akkor lehet építeni, ha annak az útnak a kezelője – jellemzően az önkormányzat – ahhoz hozzájárul. Ezek az önkormányzat kezelésében lévő utakról nyíló pincék. Ha az önkormányzat hozzájárul, akkor lehet újat.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Ugyanúgy önkormányzati útról nyíló és 10 évnél fiatalabb pince is lehet.

Németh Eszter tervező

Az eredeti tervezetben nem így szerepelt. A tegnapi nap küldte meg az állami főépítész. Én azt gondolom, hogy a 10 éven belüli pincéket engedélyeztetni ugyanúgy lehet fennmaradásival. Ha újat akar valaki, akkor lehet engedélyeztetni, ha 10 éven belüli, akkor sajnos csak fennmaradásival lehet, ami 10 éven belülinél bírsággal járhat. A fennmaradás arról szól, ha valami már ott van fizikailag, de nem kértek rá építési engedélyt.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Ha 100 éves pincéről van szó?

Németh Eszter tervező

Az volt a javaslat a kormányhivatal részéről, hogy fennmaradási engedélyezési eljárással lehet engedélyeztetni, feltüntetni, bővíteni, de mindenképpen hatósági engedélyt kell rá kérni.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Volt arra példa mostanában, hogy valaki új pincét akart kialakítani? Kért engedélyt rá?

Németh Eszter tervező

Jellemzően nem.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Lesz.

Németh Eszter tervező

Ezek a szabályok csak a löszfalakra és meghatározott távolságon belül..... Ha valaki a saját udvarába, saját lejáróval nyit pincét, arra ezek a szabályok nem vonatkoznak. Azzal indul ez a bekezdés, hogy csak a löszfalas pincékre vonatkozik. Ha valaki újat akar, akkor két lehetőség van: vagy magánútról, vagy önkormányzati útra csatlakozó telken akarja kialakítani. Szerintem az a legritkább, hogy magántulajdonban lévő útról. Tehát ha önkormányzati útról nyíló pince, akkor ez a javaslat arról szól, hogy idejön az az ügyfél, az önkormányzat megvizsgálja, mint útkezelő, hogy alkalmas-e az a pince kialakításra. Ha azt mondja, hogy nem, akkor eleve nem adja meg hozzá az útkezelői hozzájárulást. Ha viszont úgy ítéli meg, akkor útkezelői hozzájárulást ad, de akkor is statikussal, ahogy le van írva, meg kell terveztetni, és ha megkapja az engedélyt, akkor alakíthatja ki. Ahhoz eleve talajmechanikus, statikus kell, hogy a löszfal megbontásához hozzá tudjon járulni a hatóság.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Volt arra példa, rendelkezés, ha valaki meg akarja szüntetni a pincéjét? Vagy otthagyja és kész? Akkor tolerálják szeméttel ilyenkor. Van arra szabály, ha meg akarja szüntetni, akkor be kell jelenteni?

Németh Eszter tervező

Építési szabály nincs.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Ebből vannak azok a „gubancok”, hogy otthagyják.

Pál Éva településüzemeltető

Igazából azok nincsenek rögzítve.

Németh Eszter tervező

A helyi építési szabályzat csak az építési tevékenységről szól.

Novák Eszter, a bizottság tagja

Az önkormányzat valamilyen hagyományörző rendelet keretén belül nem szabályozhatja a rendben tartásukat, állagmegóvásukat?

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

A Vaskapuban szép sorban vannak a pincék. Elég, ha egy valaki „rendetlen”, akkor hogy fog kinézni az egész.

Németh Eszter tervező

A Vaskapu pincesor helyi védelem alatt áll. Annál a pincesornál az önkormányzat kötelezési eljárást tud kiadni. Ha egy terület védelem alatt van, az nem a helyi építési szabályzatban, hanem a településképi rendeletben jelenik meg. A Vaskapu és van egy-két pince....

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Madarász utca?

Németh Eszter tervező

A Madarász utcában csak egy kemence az, ami védett. Ha az önkormányzat úgy ítéli meg, hogy utcakép romboló hatású, akkor nem csak a védett területeken adhat ki kötelezést, hanem bárhol. Településképileg először felszólítás, majd kötelezi a tulajdonost, hogy szüntesse meg. Az, hogy mit csinál bent a pince belsejében, nagyon ellenőrizni sem lehet.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

A Rigósban is van ilyen példa, ahol a pihenőhely van. Azzal szemben. Van olyan elhagyott – talán partlakás lehetett – pince, amit telehordtak szeméttel. Aki arra megy, megbotránczik rajta. Erre is kellene valamilyen rendelet.

Pál Éva településüzemeltető

Az a probléma, hogy ezek tulajdon-jogilag nincsenek bejegyezve. Nem lenne kit felszólítani.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Szokásjog alapján van a „gazdája”.

Németh Eszter tervező

Azért is került a helyi építési szabályzatba, hogy új pince kialakítható, mert jogilag érdekes, hogy azt a pincét is újnak tekintik, ami nincs feltüntetve. Jogilag addig, amíg nincs ingatlan-nyilvántartásba lejegyezve, addig újnak tekintik.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Nagyon sok ilyen van.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Ami nincs jogilag feltüntetve, ott nem lehetne azt a szabályt „ráhúzni”, hogy tulajdonképpen ahhoz tartozik, akié a fölötté lévő föld tulajdonjoga?

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Nem. Hogyan?

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Jogilag nincs róla rendelkezés, hogy másnak akár a használati joga, akár a tulajdonjoga lenne a földalatti létesítmény. Ettől kezdve ugyanúgy, mint amikor bejegyzik és a fölötté lévő földterület használati jogát jegyzik be, akkor is jogszabályilag, ha az megsemmisül, utána hiába volt az akárkié, másé, a tulajdonjog akkor is a fölötté lévő földtulajdonosra száll vissza a megsemmisüléssel. Ezért gondoltam, hogy lehetne-e esetleg....

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Erintett vagyok ebben a témában. Évek óta arra várok, hogy édesapámnak a pincéjét felhelyeztethessem a térképre. 1936-os adásvételi szerződés van pince hely ásásra. Erre azt mondták, hogy az akkor volt. Én két éve várok arra, hogy a térképre felkerüljön édesapám pincéje. Jogszabályok miatt nem lehet megcsinálni.

Németh Eszter tervező

Az a baj, hogy a földhivatal csak abban az esetben hajlandó bármit bejegyezni..... Eleve 2D-s Magyarországon még a földhivatali rendszer, nem 3D-ban tartanak nyilván, hanem 2D-ben, és ahhoz mindenképpen kell egy okirat a földhivatalnak. Ez az okirat lenne az az engedély..... Valahogy kell a hatóságtól egy engedély, mert különben nem jegyzik be. Ezért került bele, hogy fennmaradási engedélyt kell kérni a meglévő pincére, magyarul egy tervdokumentációban be kell mutatni. Ha megkapja az engedélyt, utána lehet menni a földhivatalba, mert akkor van egy okirat, ami alapján bejegyzik.

Novák Eszter, a bizottság tagja

Az új építményekre elég komoly kritériumok vannak. Statikailag megfelelő legyen, alátámasztani, egyebek. A régiek zöme nem így készült. Ha jogilag ez is újnak minősül, akkor ezekre a régi pincékre is vonatkozhatnak ezek az előírások?

Németh Eszter tervező

Ha egy talajmechanikus kimondja, hogy az minden alátámasztás nélkül megáll és nem életveszélyes, arra vállalja a felelősséget a statikus.

Novák Eszter, a bizottság tagja

A régiekre nem elég, hogy valaki azt mondja, hogy itt van 100 éve, akkor is ugyanúgy be kell vizsgáltatni?

Németh Eszter tervező

Ha fel akarja valaki tüntetni, akkor igen. Az önkormányzat nem adhat ki hatósági bizonyítványt. Hatósági bizonyítványt a hatóság csak abban az esetben ad ki, ha.... Ezért került bele a fennmaradási engedély. Ha ott egy tervdokumentáció, be van jelölve helyszínrajzon....

Novák Eszter, a bizottság tagja

Rengeteg löszpincénk van. Nem tudom, hogy melyik védett, nem védett, bármi egyebek. Ha van egy ilyen pince, ami védelem alá esik, be szeretné jegyeztetni a tulajdonosa, viszont ahhoz, hogy jegyeztethesse, hozzá kellene nyúlni, de ez már így nem fér össze? Ilyenkor mi van? Ez a 22-es csapdája?

Németh Eszter tervező

Pincéhez akkor kell hozzányúlni, ha a szakértő azt mondja. Ha egy szakértő azt mondja, hogy a pince nem biztonságos, akkor érdemes elgondolkodni. Ha kimondja egy statikus, hogy ezzel a megoldással, hogy éppen van, biztonságos, akkor azt gondolom, hogy a hatóság el fogja fogadni és kiadja azt a papírt, amivel be lehet menni a földhivatalba. Próbálkoztunk: földmérő, jogász, építéshatóság, mindenki véleményezte azt a tervezetet. Ezzel szemben 1-2 dolgot átírt még a kormányhivatal. Nagyon remélem, hogy tényleg legyeztették házon belül, hogy akkor jó, ezzel a feltétellel így már elfogadjuk. Volt egy egyeztetés, amikor a polgármester urat külön behívta az állami főépítész csak ebben az egy témában. Ott mit mondott az állami főépítész? Sajnos nem tudtam ott lenni. Ezt leegyeztetni házon belül?

Schmiedt Henrik polgármester

Igen.

Németh Eszter tervező

Azt mondta elegyezteti?

Schmiedt Henrik polgármester

Igen.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Úgy gondolom, hogy Nyúlón nagyon sok embert érint, akinek öröklés útján ott van a pincéje, de feltüntetve nincs. Ez eddig öröklés útján ment, meg merem kockáztatni 100 év óta már, vagy több is.

Pál Éva településüzemeltető

Vannak kis „sajt papíros” adásvételek.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Tudja igazolni, hogy az övé, viszont nincs feltüntetve, mert 80-100 évvel ezelőtt nem volt szükséges.

Novák Eszter, a bizottság tagja

Származhat ebből bármilyen hátránya a tulajdonosnak, ha nincs feltüntetve?

Németh Eszter tervező

Adásvételnél. Ha el akarja adni, akkor igen. Nincs mit eladni. Ha van egy öröklés, jó ha van egy meghatározott papírja arról, hogy ott van egy ingatlan.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Szennyvizet bevezeti a pincébe, a szellőzőbe, nem tudsz reklamálni, mert nem tudod bizonyítani, hogy ott van.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Amire számtalan példa volt az utóbbi időben.

Novák Eszter, a bizottság tagja

Még olyan szabályok kerültek beépítésre, ha valaki a pincét – és erre is van példa – vendégfogadásra akarja használni, akkor nem kerülheti el az önkormányzatot, mert ebben az esetben egyeztetni kell, hogy 1 km-en belül hol lehet parkolót kialakítani. Ha fizikailag nincs arra hely, akkor azt a településrendezési szerződésben kötelezheti az önkormányzat, hogy itt egy parkolónyi területet..... Ha nem tud az önkormányzattal megoldást találni az az ember, akkor nem kap működési engedélyt arra, hogy ott üzletszerűen a borkimérést..... Nyilván, akik már rendelkeznek ilyen jogokkal, őket nem érinti, innentől fogva az újakat fogja érinteni. Ha nincs megoldás, nincs TRSZ, akkor nem lehet használni ezt a pincét.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Mi most kicsit belenyúlva utólag semmit nem tehetünk be a 10 évnél fiatalabb, be nem jegyzett, kvázi használati joggal rendelkezők érdekébe ide?

Németh Eszter tervező

Mert 10 éven belüli kialakított pincéről tudtok?

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Nem tudom, hogy tudok-e, csak hátha van.

Németh Eszter tervező

Várja meg a 10 évet.

Pál Éva településüzemeltető

2013 óta vagyok itt, nem volt pince....

Novák Eszter, a bizottság tagja

Ha nincs bejegyezve, nem tudom, hogy mennyire engedélyköteles, de idejön és azt mondja, hogy 11 éve ott van, akkor elhiszi a hatóság?

Németh Eszter tervező

Azért nem értettem teljesen a kormányhivatalnak ezt a beleszólását, mert ez nem látszik a légi fotón. Mi igazolja azt, hogy a pince 10 éve van ott, vagy 9 éve, vagy 20 éve. Gyakorlatilag semmi. Én nem értettem teljesen, nem tudom, ti értettétek-e vagy szó volt-e róla, hogy miért tették bele ezt a 10 évet? Ha valaki leigazolja, hogy 10 éven túli, onnantól már megfelel a helyi építési szabályzatnak. 10 év a büntetési határ. 10 éven túl már nem büntetnek. Ha valami még szabálytalan, pincéktől elvonatkoztatva a kertjében épít szabálytalan helyen bármit, és 10 évig nem szólt senki, akkor nem tüntetheti fel, de nem büntetik és nem kényszeríti senki, hogy elbontsa. Most Magyarországon így szól a jogrendszer.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

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

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a „Településszerkezeti terv módosítása” tárgyú határozati javaslatot változatlan formában fogadja el.

A Településfejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Község Önkormányzat Településfejlesztési Bizottságának

28/2023.(X.31.)TB határozata

Tárgy: Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel - Településszerkezeti terv módosítása.

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a „Településszerkezeti terv módosítása” tárgyú határozati javaslatot változatlan formában fogadja el.

Felelős : Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Határidő: 2023. október 31.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy a „Helyi Építési Szabályzat módosításáról” tárgyú rendelettervezetet változatlan formában fogadja el.

A Településfejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Község Önkormányzat Településfejlesztési Bizottságának

29/2023.(X.31.)TB határozata

Tárgy: Nyúl Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek TT-22310 munkaszámú módosítás lezárása, javaslattétel – Helyi Építési Szabályzat módosítása

A Településfejlesztési Bizottság javasolja a testületnek, hogy a „Helyi Építési Szabályzat módosításáról” tárgyú rendelettervezetet változatlan formában fogadja el.

Felelős : Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Határidő: 2023. október 31.

2. napirendi pont

A nyúli 2209/2. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel.

Előadó: Schmiedt Henrik polgármester

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

A napirendi ponthoz kapcsolódó dokumentumokat a bizottság tagjai megkapták.
Kérem a napirend ismertetését.

Schmiedt Henrik polgármester

Korábban beadott kérelem. Mint láthatjuk, ez az Incső utcából és a Tölgyfa utca fölötti területhez kapcsolódó ingatlan, ami a rendezési terv szerint hétvégi házas üdülőövezetben van. Ezt az ingatlant szeretné a tulajdonosa belterületbe vonni. A rendezési tervnek megfelel a belterületbe vonási kérelem.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Melyik utcáról közelíthető meg, az Őzike utca felől?

Pál Éva településüzemeltető

A Zöldike utca felől.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Az egy keskeny út, ha jól emlékszem. 3% a beépítettség?

Pál Éva településüzemeltető

30%.

Schmiedt Henrik polgármester

Üdülőövezetben kisebb.

Pál Éva településüzemeltető

Ebben az övezetben 30% a beépítési százalék. Ezen az ingatlanon már áll az üdülőépület. Azért akarják belterületbe vonni, hogy legalizálni tudják az engedéllyel épült épületet. Nem vitték végig a folyamatot, nem kérték meg a használatbavételt. Megörökölték a gyerekek az elhunyt édesapjuk után és szeretnék rendbe tenni.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Az út, ami odavezet, már belterület?

Pál Éva településüzemeltető

Igen, belterületi.

Szűcs Mihály településüzemeltető

Milyen ott az infrastruktúra

Pál Éva településüzemeltető

Szennyvíz nincs.

Szűcs Mihály településüzemeltető

Víz, villany van?

Pál Éva településüzemeltető

Igen, víz, villany van.

Schmiedt Henrik polgármester

Ha jól tudom, még a '80-as, '90-es években épült a ház, ami rajta van. Meglévő állapotokat akarnak rendbe tenni.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Emlékezetem szerint tavalyelőtt lett az az utca elnevezve és belterületbe vonva maga az utca. Emlékeztem rá, hogy ez egy elég keskeny.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

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

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy „A nyúli 2209/2. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása” tárgyú határozati javaslatot változatlan formában fogadja el.

A Településfejlesztési Bizottság 2 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 4 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Község Önkormányzat Településfejlesztési Bizottságának

30/2023.(X.31.)TB határozata

Tárgy: A nyúli 2209/2. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel

A Településfejlesztési Bizottság nem javasolja a testületnek a nyúli 2209/2. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása tárgyú határozati javaslat elfogadását.

Felelős : Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Határidő: 2023. október 31.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Ha belterületbe vonjuk, ezután jöhet az a felújítás, olyan mértékű bővítés.... Én most a szemétszállításnál „akadtam” el. Mondta, hogy szennyvíz nincs. Ettől kezdve ennek a belterületbe vonását csak úgy lehet engedélyezni, ha kiépítésre kerül az új szabályozás szerinti zárt szennyvíztároló. Az új szabály szerint zárt szennyvíztároló kell. A másik, ami megfordult a fejemben, kifejezetten üdülőről beszélt, lehet, hogy ő ezt ki akarná adni üdülő apartmanként, akkor szemétszállításra is szükség lenne. Arról még nem beszéltünk, hogy onnét a szemét hogy „jöhet le” és hogy nem. Ezért én még nem voltam döntésre kész a szavazáskor, ezért tartózkodtam.

3. napirendi pont**A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel.****Előadó: Schmiedt Henrik polgármester****Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke**

A napirendi ponthoz kapcsolódó dokumentumokat a bizottság tagjai megkapták.
Kérem a napirend ismertetését.

Schmiedt Henrik polgármester

Egy évvel ezelőtt foglalkoztunk ezzel a kérdéssel. Itt szintén volt egy kérelem a Hársfa utca folytatásában lévő teleknek a belterületbe vonására. Lehet látni, hogy körbe mindenhol belterületi ingatlanok vannak. A területnek korábban volt olyan állásfoglalása, hogy az önkormányzat kezdje meg a Héma tető utca, illetve a Hársfa utca határának a módosítását. Az önkormányzat ezt a folyamatot megkezdte. Most kaptunk egy jelzést a földhivatal részéről, hogy telekhatár kiigazítást fognak kezdeményezni, ami ki tudja, hogy mennyi ideig tartó folyamat. Több, mint egy éve volt ez tárgyalva, akkor vállaltuk, hogy január környékén megpróbálunk döntést hozni ebben a kérdésben és megkezdjük a Hársfa utca megosztását. Ha akarunk segíteni a kérelmezőnek, akkor dönthetünk a belterületbevonásról. Ha megvárjuk azt, amíg telekhatár kiigazítás lesz, könnyen lehet, hogy a kérelem két évig is el fog húzódni. Körbe mindenhol belterületi ingatlanok vannak.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Ez a terület a Hársfa utcának az a része, ami a Gyilkos kereszt melletti terület, ahol a földút vezet fel később a Héma tető utcára?

Schmiedt Henrik polgármester

Ez még azon a részen van, ahol betonos az út.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

A Gyilkos kereszt melletti területről van szó.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Ott csak egy ház van?

Schmiedt Henrik polgármester

Kettő

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Oda akar építeni?

Schmiedt Henrik polgármester

Nem

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Miért szükséges?

Schmiedt Henrik polgármester

Belterületbe szeretné vonni.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Ha nem akar vele semmit sem kezdeni és ott már van épület, akkor miért van szüksége belterületbe vonásra?

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Gondolom építési telekként értékesíteni akarja.

Schmiedt Henrik polgármester

Gyerekek vannak mindegyik helyen most már olyan korban, hogy.....

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Az állásfoglalás az volt, hogy a hegyoldali terület ne legyen építési terület. Korábban volt egy ilyen állásfoglalásunk.

Schmiedt Henrik polgármester

Ott a partfal is lényegesen kisebb. Borbély Laciéknak pont a szomszédja.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Az a ház feljebb van, ez pedig lejjebb esik.

Schmiedt Henrik polgármester

Ott úgy van, hogy van egy pince épület és mellett van egy régi présház. Építési szabályok szerint nem is lehet kitenni a teleknek a végére az épületet.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

A felső része nem építkezik csak az alsó?

Schmiedt Henrik polgármester

Igen.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

15 méter a szintkülönbség.

Schmiedt Henrik polgármester

Oldalról van még érintettsége.

Raff Tamás, a bizottság tagja

A Leányka utca, ami lejön.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

A Leányka utca nem „jön le” a Hársfa utcáig.

Raff Tamás, a bizottság tagja

Azért mondta, hogy oldalról van kapcsolat. Jól értettem, hogy körülötte minden belterület?

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Biztos, hogy nem minden belterület.

Schmiedt Henrik polgármester

Ami sötétebb színnel van, az belterületi ingatlan.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

A Hársfa utcai rész üdülőövezet szerint.

Raff Tamás, a bizottság tagja

A 4 telek valamiért kimaradt. Itt a Leányka utca jobbról-balról mindenhol lakóházak vannak?

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Nem, ott hétvégi faházak vannak.

Pál Éva településüzemeltető

Falusias lakóövezetként szabályozza a területet a rendezési terv. Ez beépítésre szánt terület.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Két faház van a Leányka utcánál.

Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Mi volt a főépítész véleménye?

Raff Tamás, a bizottság tagja

Belterületbe vonható.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Ott az út is belterületbe van? Szerintem ott nincs belterületbe.

Raff Tamás, a bizottság tagja

Főépítési feljegyzés: „A fenti vélemény alapján támogatom.”. Az Éva véleménye, hogy hétvégi házas üdülőövezetbe belterületbe vonható, amennyiben a 1718. hrsz-ú, jelenleg zárt kerti közút is belterületbe vonásra kerül.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Az út biztos, hogy nem az.

Raff Tamás, a bizottság tagja

Mindenki véleménye szerint belterületbe vonható.

Pál Éva településüzemeltető

Ezt említette meg polgármester úr, hogy a folyamat elindult. Kaptunk a földhivataltól egy értesítést, hogy területkiigazítást kell előbb lefolytatni ahhoz, hogy a belterületbe vonást folytatni lehessen az út tekintetében.

Raff Tamás, a bizottság tagja

Elmondta, hogy szeretnének neki segíteni. Ha még 2 évig nem akarjuk „szivatni” akkor támogassuk, ha „szivatni” akarjuk, akkor ne támogassuk.

Schmiedt Henrik polgármester

A kérelem több, mint egy évvel ezelőtt volt.

Novák Eszter, a bizottság tagja

Nincs olyan szabályozás, hogy csak az vonható belterületbe, ahol a közút is belterület?

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

De.

Novák Eszter, a bizottság tagja

Ahhoz, hogy ezt belterületbe lehessen vonni, ahhoz előbb a közutat kell. Nem is vonatnánk úgy belterületbe.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

A Leányka utca felől van belterületi kapcsolata. A Leányka utca belterület.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

A Leányka utca belterületbe van vonva?

Pál Éva településüzemeltető

Nem a Leányka utcával van, hanem a Gyöngyszőlő utcával.

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

Hársfa utcával van csak kapcsolata.

Pál Éva településüzemeltető

Oldalról is van egy. Az utcafrontja valójában a Hársfa utca lenne. Gyakorlatilag ott is olyan ellentmondás van, hogy a Hársfa utca helyrajzi száma nem addig tart, hanem a Szűk utca felől feljövő Héma tető utca, ahol kanyarodik be, helyrajziszámilag a telek elé.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Ha az utcát magát belterületbe vonjuk, akkor ezzel lehetőséget nyitunk arra, hogy gyakorlatilag ez az egész útszakasz beépülhessen.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Most nem az utcáról szavazunk.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Nem az utcáról szól, de az a feltétel, hogy az utca belterületbe vonásra kerüljön. Ha belterületbe van vonva, azzal viszont megnyílik annak a lehetősége, hogy az az egész hegyoldal beépüljön. Ott nagyon sok telek van.

Pál Éva településüzemeltető

Beépítésre szánt terület.

Schmiedt Henrik polgármester

Azt szeretnénk megakadályozni, amit alpolgármester asszony mondott. Akkor a döntés úgy szólt, hogy legyen megosztva úgy a Héma tető utca, hogy ne kelljen a Héma tető utcát belterületbe vonni. Akkor volt az a szándék a testületben tavaly, amikor tárgyaltunk a kérelemről, hogy azt mondta a testület, hogy segít a kérelmezőnek, ezért az önkormányzat vállalja azt, hogy megossza a Hársfa utcát és a Héma tető utcát. Ha ez megosztásra kerül, akkor az 1710-es területnek a Hársfa utca lesz a közterületi kapcsolata. Most jelenleg még ez a Héma tető utcához tartozik. Ha eltoljuk a Héma tető utca és a Hársfa utca közötti telekhatárt, akkor a Héma tetőt nem kell belterületbe vonni. A Hársfa uca már amúgy is belterületbe van vonva. Erre kaptuk azt a választ a földhivaltól, hogy telekhatár kiigazítások miatt ez még ki tudja, hogy mennyi idős folyamat lesz. Addig nem tudjuk megosztani a Hársfa utcát, amíg a földhivatal el nem végzi a telekhatár felülvizsgálatokat, módosításokat, ami ki tudja, hogy hány ingatlant fog érinteni és mennyi ideig fog tartani. Ha most azt mondjuk, hogy megengedjük ennek a területnek, mivel van neki olyan szomszédos ingatlana, ami belterületbe van vonva, ezáltal elérjük azt, hogy a Héma tető utcát nem kell belterületbe vonni.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

A Héma tető utca egyébként is már belterületbe van vonva.

Schmiedt Henrik polgármester

Nem, nincs.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Dehogynem.

Schmiedt Henrik polgármester

Nincs.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Úgy kaptak építési engedélyeket.

Pál Éva településüzemeltető

Ami falusias lakóövezetben beépítésre szánt terület, azt nem kell belterületbe vonni ahhoz, hogy építkezessen rajta, hiszen az egyszerű bejelentésnek nem feltétele a belterületbe vonás. Ez az ingatlan üdülőövezetben van, neki feltétele. Ott nem egyszerű bejelentés van, hanem rendes építési engedélyezési eljárással lehet építkezni. Elég szerencsétlen, mert körbe veszi a lakóövezet.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Csontvázak, amik hullanak ki.

Schmiedt Henrik polgármester

Ezek nem csontvázak, hanem a törvényi szabályozás akkor olyan volt, hogy lehetővé tette, hogy....

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Emlékszem rá, hogy itt nagyon komoly viták voltak anno a Héma tető belterületbe vonásáról, vagy egyáltalán, hogy mi történjen.

Schmiedt Henrik polgármester

Azért mondtam, hogy nem egy etikus és tényszerű játék, hogy azzal játsszunk, hogy hozzájárulunk-e a belterületbe vonáshoz vagy nem. Úgy lehetne szabályozni, hogy azt mondjuk, meghatározzuk azokat a helyeket, amire azt mondjuk, hogy nem építési övezet és átminősítjük lakóövezetből más funkcióra. Az sokkal tisztább szabályozás, minthogy megpróbálunk indokot keresni rá, hogy miért nem fogadjuk el a belterületbe vonást, ha egyszer már kijelöltük építési helynek.

Németh Viktor, a bizottság tagja

Volt egyszer már egy olyan ügy, a 1719/15. hrsz-ú, ami lentről nyílik a Zrínyi utcából felfelé, és az első ház felnyúlik a Héma tető alá. Arról volt szó, hogy ne vonjuk belterületbe, mert ha megosztják, akkor felülről a Hársfa utcáról az is belterület és a partoldalt meg akarják nyitni. Azért nem lett az sem, de mégis építettek rá azóta. Ott áll a ház, de nem lehet a tetejére építeni.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Ő volt az, aki mindenáron a hitel miatt, és anélkül is felépült. Takarásban van a ház. Amit érvelt Mihály, hogy a Hársfa utca, amiről most szó van, a ház mögött, hogy ne takarja a panorámát. Végülis akkor ház épült, hogy takarja az útról a panorámát.

Németh Viktor, a bizottság tagja

Az lentebb van.

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

Lentebb van, de ettől függetlenül azt a Hársfa utcai részt takarja.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

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

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Szavazásra bocsátotta, hogy a bizottság javasolja a testületnek, hogy „A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása” tárgyú határozati javaslatot változatlan formában fogadja el.

A Településfejlesztési Bizottság 2 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 4 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

Nyúl Község Önkormányzat Településfejlesztési Bizottságának

31/2023.(X.31.)TB határozata

Tárgy: A nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, javaslattétel

A Településfejlesztési Bizottság nem javasolja a testületnek a nyúli 1710. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása tárgyú határozati javaslat elfogadását.

Felelős : Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

Határidő: 2023. október 31.

4. napirendi pont
Egyebek, kérdések

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

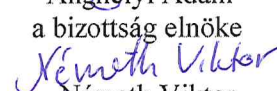
Kérdezte, hogy van-e valakinek kérdése, kíván-e valaki hozzászólni?

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Anghelyi Ádám, a bizottság elnöke

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




Anghelyi Ádám
a bizottság elnöke

Németh Viktor
a bizottság tagja

JELENLÉTI ÍV

Készült: Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestületének Településfejlesztési Bizottsága
2023. október 31-én megtartott üléséről

NÉV

Anghelyi Ádám, a bizottság tagja

Németh Viktor, a bizottság tagja

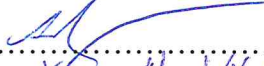
Raff Tamás, a bizottság tagja

Orosz Lajosné, a bizottság tagja

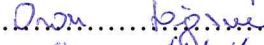
Szűcs Mihály, a bizottság tagja

Novák Eszter, a bizottság tagja

ALÁÍRÁS


.....

.....

.....

.....

.....

.....

Schmiedt Henrik polgármester

Funkné Smitola Katalin alpolgármester

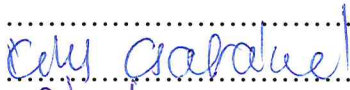
dr. Szabó György megbízott jegyző

Kiss Csabáné jegyzőkönyvvezető

Pál Éva településüzemeltető

Kuntner Ferenc főépítész


.....

.....

.....

.....
.....

Csizmadia Ágnes képviselő

NÉMETH ESZTER BEVEZŐ

.....

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

