

Szám: MN/...~~78-17~~.../2023.

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Márianosztra Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. január 31-én az Önkormányzat Tanácstermében (2629 Márianosztra, Rákóczi út 2.) megtartott közmeghallgatásán.

<b>Jelen vannak:</b>	Burikné Moóri Tamara	polgármester
	Schottner Miklós	alpolgármester
	Lakházi Zsolt	képviselő
	Szolnyik Róbert	képviselő
<b>Meghívottak:</b>	Makkai Krisztina	tervező
	Bedő Ádám	műszaki ügyintéző

**Lakosság részéről:** 8 fő

**Burikné Moóri Tamara polgármester:** Köszöntök mindenkit a mai közmeghallgatáson, melynek témája a helyi építési szabályzat módosítása. Tájékoztatom a tisztelt megjelenteket, hogy a jegyzőkönyv pontos vezetése végett a közmeghallgatásról hangfelvétel készül. Nagy tisztelettel és szeretettel köszöntöm a megjelent képviselőket, a Pest terv munkatársát Makkai Krisztinát, Bedő Ádám műszakis kollégát, valamint a megjelent lakosságot. Megállapítom, hogy a képviselő-testület 4 fővel határozatképes. Javaslatot teszek a napirendi pontokra:

### Napirendi pontokra javaslat:

1. Tájékoztató a tervezés menetéről
2. A településterv módosult elemeinek bemutatása, a főbb változások ismertetése.

**A képviselő testület 4 egyhangú igen szavazattal a napirendi pontokra tett javaslatot elfogadta.**

### Napirendi pontok:

1. Tájékoztató a tervezés menetéről
2. A településterv módosult elemeinek bemutatása, a főbb változások ismertetése.

### Napirendi pont tárgyalása:

#### 1.Tájékoztató a tervezés menetéről

**Burikné Moóri Tamara polgármester:** Átadnám a szót Makkai Krisztinának.

**Makkai Krisztina tervező:** Tisztelettel köszöntöm a megjelenteket, Makkai Krisztina vagyok a Pestterv Kft képviselőjében, akkor az első részben elmondanánk röviden, hogy a tervezés hogyan áll és mi ennek a folyamata, és aztán néhány percben pedig a lényegi változásokat, lakosságokat érintő változásokat mondanám el. Gyakorlatilag múlt év tavaszán kezdődött a tervezési munka, ez alapvető szakági munkarész készült a tervhez. Tehát ez közlekedési, közmű, településrendezési és tájrendezési munkavégzésből áll a dokumentum, amit most a lakosság előtt bemutatunk. Ezt a bemutatást megelőzően az önkormányzattal előzetes egyeztetések történtek, illetve még 2020 decemberében volt egy első körös tulajdonképpen a lakosság felé informális tájékoztató. A mostani fázisban is hozzá lehet szólni. Most már úgy mond van mindenez gyakorlatban is, tehát igyekeztünk mindent, amit az önkormányzat illetve a lakosság kért eddigiekben is igyekeztünk beépíteni az anyagba. Most ez a fázis a lakosság felé a terv bemutatása. Most ebben a fázisban a lakosság felé ismertetnénk ezt a tervanyagot. Ezt megelőzően a testület már megismerhette ezt az anyagot. Ezután a bemutató után még nyolc napig lesz a lakosságnak lehetősége, hogy bármilyen észrevételt tegyen, akár írásban, vagy ha menet közben itt felmerül valami kérdésük, akkor ezt még itt ebben az időszakban tudjuk megválaszolni, mert ezt követően a tervek államigazgatási egyeztetésre kerülnek. A hatóságok ezt az anyagot akkor fogják először látni, és akkor az ő észrevételeik alapján kell majd esetlegesen új fordulóban hozzányúlni ehhez az anyaghoz. A terv jóváhagyását én a mostani helyzet szerint, január és június magasságára becsülöm jóváhagyásra, mert az államigazgatási egyeztetést követően még az Állami Főépítész úr újabb körben el kell küldeni az anyagot. Nagyjából ezt tudom mondani a jóváhagyással kapcsolatosan. Visszalépek akkor, és akkor is röviden ismertetném, hogy milyen területeket érintenek változások és körülmények között. Próbálunk közérthetően menni, hogyha valami nem érthető, akkor nyugodtan kérdezzenek. Először jelentős módosítás, azon túl, hogy szerkezetileg át kellett dolgoznunk a teljes tervanyagot, mert új jogszabályi változások történtek. Területi értelemben elsősorban a lakóterületeket érinti, változás, illetve a mezőgazdasági területeket. Déltől észak felé haladva a Kossuth Lajos utca menti területeknél az volt az önkormányzati és lakossági kérés, hogy mivel ezek nadrágszíj parcellás területek. Itt volt egy közterület szabályozás, hogy ezt szüntessük meg, mivel ennek a megvalósulása közeljövőben nem várható, illetve, hogy ezeknek a telkeknek a beépítését tegyük lehetővé olyan módon, hogy a minimum 10 méter széles telket is be lehessen építeni. Itt ezen a területrészen ez az alapvető változás, hogy a telekszélességet megengedő szabályozás történne, hogy egy szűkebb telek szélességet lehessen megvalósítani. 10 méter kell ahhoz, hogy oldalhatáron álló beépítés megvalósulhasson, mivel azok a magasabb rendű jogszabályok előírják, hogy 4 méter az oldal kert, tehát az építési helyzet egy 6 méter széles építési hely marad, úgyhogy az szerintem kell egy lakóépület elhelyezéséhez. Itt alapvetően ilyen méreتي változás történne.

**Bedő Ádám műszaki ügyintéző:** Ennek az lenne a lényege, hogy nadrágszíj telkek vannak három métertől hat méterig, öt méterig, nyilván közte, hogyha valakinek van egy telke és a szomszédjával meg tud egyezni, akkor ne több telket kelljen összevásárolni öt telket, mert ugye alapvetően valamilyen szinten 14 méter volt annak a lehetősége, hogy beépíthető legyen. Ezt csökkentettük pontosan annak érdekében, hogy akár több telek tudjon kialakulni, illetve, hogy nyilván könnyebb legyen a megegyezés akár egy felvásárlásra. Ennek az a lényege, azért lett 10 méterre szűkítve a 12-14 méterről. Azt tisztázzuk már most, hogy tulajdonjogot, a településrendezési terve nem befolyásolja. Ez egy tisztázható kérdés. Ezt felejtjük el, ilyen nincsen.

## **2. A településterv módosult elemeinek bemutatása, a főbb változások ismertetése.**

**Makkai Krisztina:** a Kossuth Lajos utca északi oldalán lévő terület eddig csak szerkezeti terven volt lakóterületbe sorolva, ez azt jelentette, hogy itt eddig építési jog nem volt, mert a szabályozási tervlap eddig nem tartalmazta. Tehát az egyik változás az, hogy ezeket a telkeket a lakóövezetbe soroljuk. Illetve önkormányzati tulajdonú telket is lakóterületre sorolunk, ami egy többlakásos lakóépületek építésére is lehetőséget biztosít, tehát egy olyan külön övezetbe soroltuk. Egyébként a tervben néhány ilyen jellegű változás lesz ahol lakó területet jelölünk ki. Ez lenne egy ilyen lakóterület jellegű fejlesztés. Illetve egy olyan terület, amely szintén az országos közút mellett található, ez is egy önkormányzati tulajdonú terület, ahol különleges turisztikai területet jelöltünk ki, egyelőre még a pontos fejlesztési cél nem körvonalazódott, de megadunk mindenféle lehetőséget ahhoz, hogy aki esetleg idejönne és fejlesztené vagy az önkormányzatnak minél szélesebb körű lehetősége legyen a rendeltetések meghatározására. Alapvetően a lakóterületeknél az volt egy még inkább kedvezőbb irány, hogy sok esetben kisebb volt a kialakult telek minimum, mint ahogy azt az övezeti előírás meghatározta, ezért próbáltunk olyan övezeti előírásokat alkalmazni a lakóterületnél, hogy az övezetben meghatározott telek minimumnál kisebb telek is beépíthető legyen. Itt a telektömbök azért van jó néhány olyan telek, vagy akár zárványtelek is, amit esetleg meg tudnak oldani, vagy szolgalmi jog, vagy nyéllel, hogyha már egy kialakult telek van vagy pedig magának út kialakításában.

**Tasnádiné Zsombok Katalin:** Ezek a területek a börtön feletti területek?

**Makkai Krisztina tervező:** Nem, ezek a területek Kóspallag irányából ha jövünk be, akkor jobboldalon találhatóak. Minden esetben megjelenik a nyél kialakításának lehetősége, illetve szabályozzuk a magánutak kialakításának a lehetőségét, amiről a közlekedésselügyelet is elég szigorúan nyilatkozik. A Kossuth utca déli oldalán magánúton pedig ugyanúgy közműhálózatot ki lehet építeni, csak magánvezetéknek hívják. A további lakóterület fejlesztési elem volt a Dózsa György utca néhány üres területén. Itt ez jelenleg mezőgazdasági terület, itt is szeretnénk kialakítani lakótelkeket. Illetve a lakosság igény és kérés volt itt a patak két oldalán temető mellett, illetve, a Dózsa György utcából nyíló területen. Ezek a területek itt kertes mezőgazdasági területek voltak, és itt is lakó területeket szeretnének kialakítani a tulajdonosok. Egyéb lakóterület fejlesztés még a börtön fölötti területek kapcsán jelentkezett igény. Ezek a területek már az előző tervben is megvoltak. Itt annyi változás történt, hogy a szabályozási vonalak 14-ről 12 méterre csökkentettük, tehát a közterület szélességét egy kicsit kedvezőbb helyzetben hoztuk. Tulajdonképpen ezek voltak a lakóterület fejlesztési célú változások. Ugyan a szabályozási tervben nem jelenik meg, hanem csak a hosszú távú fejlesztési tervben, tehát eredményei az építési jogok nem keletkeztek üdülőcéllal itt még a lakótelkek fölötti, jelenlegi kertes mezőgazdasági területek. Ezeket hosszú távon tudja szánja az önkormányzati üdülő terület fejlesztés céljára. A belterületen a börtön melletti volt gazdasági telephely. Itt volt az övezeti előírásokban még annyi változtatás, hogy itt is megengedtük a többlakásos lakóépület építésének a lehetőségét hasonlóan ahhoz, mint egyébként itt a központban ezek a több lakásos társasházak. A kertes mezőgazdasági területekre vonatkozóan 10% beépítési lehetőségük van, viszont lakóterület építésére ezt 2021-től nem lehetséges igénybe venni a jogszabály szerint. A HÉSZ a szálláshely jellegű épületek, gazdasági épületek lehetőségét tartalmazza.

**Szikriszt Péter lakos:** Akkor, ha jól értem azok a területe is át lesz minősítve?

**Makkai Krisztina tervező:** A kék szaggatott vonalakkal látszik, hogy hol változott. Belterületen ennyi lenne a változás. Új területi településrészekben pedig mezőgazdasági övezeti előírásoknak a felülvizsgálata is megtörtént, ahol sok esetben kérelem alapján alakítottuk a szabályzatokat, akár a kialakítandó telekminimumoknak a csökkentésével, vagy akár ezen a területen ahol sorszámozva vannak a változó területek. Ahol ezek az agroturisztikai beépítésnek a lehetőségét is megadjuk.. Aztán még változás volt a régi hulladéklerakónak a területe, ami szintén önkormányzati tulajdonú. Ennek átminősítése indult el hulladék lerakó övezetből. Felülvizsgáltuk még ezt a nagyon régen már tervben lévő üdülő terület és rekreációs területnek kijelölt településrészt a zebegényi út felé vezető út mentén, de jelenleg a mi javaslatunk alapján a szabályozási vonalakat töröltük. Körülbelül ennyi a tervi szinten a változás. Ha esetleg valaki el szeretne mélyedni, ez a tervlap szerintem, ami a lakosságot közvetlenül érinti. Illetve a hozzátartozó szöveges rész, ez a Helyi Építési Szabályzat, melynek mellékleteként kell összeszedni az övezeteket, és itt lehet megtalálni, hogy melyik övezetben milyen tételt lehet beépíteni. Tartalmaz még egy táblázatot, hogy milyen rendeltetésű épületeket lehet elhelyezni. Lakó,- szociális,- vagy gazdasági. Ezeket pedig itt lehet megtalálni. Érdeemes megnézni esetleg, hogy van-e olyan észrevételünk, amire esetleg igény lenne és nem úgy szerepel az Építési Szabályzatban, és akkor azt írásban kellene jelezni 8-10 napon belül az önkormányzat felé.

**Pintér János lakos:** A falu végén lévő 0102/40 terület külterület-e?

**Makkai Krisztina tervező:** Ez egy fontos dolog, hogy a rendezési tervben ugye építési jogot adunk egy területnek, viszont ez egy külön földhivatali eljárás, hogy ez alapján aztán, amikor ez elfogadásra kerül, akkor a földhivatalnál kell kérelmezni a belterületbe vonást az önkormányzattal együttműködve, mert ilyen kérelmet csak önkormányzat adhat be. De építési joga ugyanúgy van ha belterületbe van vonva ha nem a rendezési terv szerint.

**Lakházi Zsolt képviselő:** Hol lehet ezt megnézni?

**Makkai Krisztina tervező:** Fel van töltve az önkormányzat honlapján, illetve itt az önkormányzatnál is van egy nyomtatott példány az anyagból. A következő 10 nap az, amikor a lakosság hozzá tud szólni.

**Bedő Ádám műszaki ügyintéző:** Az a lényege a magánút alakításának, hogy alapvetően, ha közutat alakítunk ki, az jogszabályilag ahogy elmondta Kriszti, nagyon szélesnek kellene lennie. Másrészt, hogyha plusz utat kell bárhova is kialakítani, akkor nyilván az önkormányzatnak kell vállalnia azt a rengeteg költséget, mint például a közmű kiépítése. De tulajdonképpen mindent. De a magánútnak a lehetősége, az azért jó, mert ezeket a kötelezettséget nem rója az önkormányzatra, így hát az önkormányzatnak is könnyebb, viszont a lakosoknak is. A Kossuth Lajos utcában véleményem szerint kifejezetten jó. Az Őri teleppel szemben ami fölmegey út, az közút az önkormányzat tulajdonban. Ennek pont az a lényege, hogy ebbe a közútba, ezen a vonalon, amíg nyilvánvalóan a beépítés engedi, addig ki lehessen alakítani magánutat. Ezáltal ugye a közterület csatlakozása megvan továbbiakban, építési lehetőséget biztosít a területeknek, és ugye megoszthatóak lesznek. A közművesítés nemcsak a magánúton keresztül megoldható, hanem nyilvánvalóan szolgalmi joggal az adott tulajdonosok saját maguk felől, átvihetik saját maguknak az áramot, a vizet.

**Makkai Krisztina tervező:** Viszont ugyanúgy, mint a más esetben is, a közepén a tulajdonosoknak kellene összefogniuk, és közösen megszervezni ezt.



**Bedő Ádám műszaki ügyintéző:** Nyilván ezt is szem előtt lett tartva. Ezzel tud segíteni az önkormányzat, és ha az adott szülők azt mondják, hogy a gyerekeiknek oda tudják adni az adott területet ingyen, akkor nem kell 10 millió forintért telket venniük. A házépítés is rengeteg pénz, de ez akkor is nagy segítség a fiataloknak.

**Kovács Ilona lakos:** Egyébként haszontalanok ezek a területek.

**Bedő Ádám műszaki ügyintéző:** Tulajdonképpen egy új parcellázási lehetősége is van ennek az egész alsó résznek abban az esetben, hogy nyilvánvalóan össze kell ezt vonni. De sajnos a belterületbe vonás nem egyszerű. Az önkormányzatnak hozzá kell járulnia, az önkormányzatnak kell indítani olyan procedúrát, ami eleve bonyolult, és már a lakosok szintjén is bonyolulttá és problémássá teszi az egészet. Ez egy lehetőség, én véleményem szerint ez egy nagyon jó lehetőség. Akár a fiatalok számára, akik nem akarják művelni, de van arra lehetőségük, hogy értékesítsék.

**Szolnyik Róbert képviselő:** Jó. Köszönjük szépen.

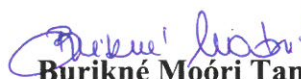
**Szikriszt Péter lakos:** A Dózsa György útnál kialakított út közút lesz vagy magán út?


**Bedő Ádám műszaki ügyintéző:** Nem lehet közút, mert az eleve az önkormányzat tulajdona. A fölmenő útszakasz felső része belecsatlakozik majd a 138-as helyrajzi számba. Pont az a görbületrész, ami magántulajdonban lévő területrész. Itt a tulajdonosnak is be kell szállnia majd a költségekbe. Itt lehet látni a szürke szaggatott vonallal jelölt részt, az már magánút. Ugyanúgy csatlakozik a közterülethez, innentől kezdve az építési lehetőségek szűkösebbek.

**Makkai Krisztina tervező:** Esetleg egyéb észrevétel vagy kérdés?

**Bedő Ádám műszaki ügyintéző:** Akinek van észrevétele, az jelezze, nem zárkozunk el, de az nem garantált, hogy az adott elképzelést 100 százalékkal el lehet érni, de törekedni fogunk rá.

**Burikné Moóri Tamara polgármester:** Ha nincs további hozzászólás, kérdés, akkor köszönjük szépen a részvételt és a mai közmeghallgatást bezárom.

  
**Burikné Moóri Tamara**  
polgármester

 K.m.f.

**dr. Oláh Csaba**  
aljegyző

