

LOVAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
LOVAS

Szám: 151-15/2011

JEGYZŐKÖNYV

KÉSZÜLT:	Lovas Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. május 23-án, 15 órai kezdettel megtartott lakossági fórumról
ÜLÉS HELYE:	Lovas, Faluház nagyterem
JELLEN VANNAK:	Ferenczy Gáborné polgármester Hull Zita alpolgármester Csajka György Takács Ferenc képviselők
BEJELENTÉSSEL TÁVOL MARADT:	Pap Huba képviselő
TANÁCSKOZÁSI JOGGAL MEGHÍVOTT:	Kéri Katalin települési főépítész Győri Benjámint tervező Laposa József tervező Tóth Gáborné körjegyző
LAKOSSÁG KÖRÉBŐL:	Jelenléti ív szerint

Ferenczy Gáborné polgármester köszönti a fórumon megjelenteket. Elmondja, hogy a lakossági fórum témája a településrendezési terv, és az ezzel kapcsolatban érkezett beadvány. Átadja a szót Győri Benjámint tervezőnek

Győri Benjámint tervező

Köszönti a jelen levőket. Elmondja, hogy Lovas Településrendezési tervének felülvizsgálatáról lesz szó. A munka kezdete úgy történt, hogy megalakítottuk, létrehoztuk és elfogadtuk a Lovasra szóló településfejlesztési koncepciót. A mai kérdéses terület a Köves-tető és a Csárda feletti kb 4,9 hektárnyi terület. Erre a területre érkezett beadvány, miszerint nem támogatják a kertes mezőgazdasági övezetbe történő átsorolást. A munka megkezdése előtt sok helyi lakos beadvánnyal fordult az önkormányzathoz, köztük elég sok érkezett ezzel a területtel kapcsolatban is. Kérték, hogy az önkormányzat vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy itt kertes mezőgazdasági terület alakuljon ki. Az önkormányzat egy borturisztikai, bortermeléssel foglalkozó területet szeretne kialakítani, ehhez kerestek egy olyan területet, ahol már egy részben meglévő infrastruktúrára rá lehet építeni. A településfejlesztési koncepció elfogadása során az szerepelt, hogy itt borturizmust szolgáló terület lesz kialakítva. Ez egy olyan dokumentum, ami az önkormányzatra nézve kötelező érvényű. Megvizsgálták, hogy az adott területre a Balaton törvény milyen előírásokat fogalmaz meg. Megemlíti, hogy a Balaton törvény lehetőség ad az önkormányzatnak, hogy pontosítsa ill. módosítsa az övezeti szabályokat. Fontos előírások vannak, hogy milyen keretszabályok betartása mellett lehet ezt

a módosítást elvégezni. Ismerteti a Balaton törvényben foglaltakat. Az önkormányzat határozatban elfogadta a településfejlesztési tervet, amely egy hosszú távú dokumentum. Elmondja, hogy előzetes és közbeni véleményezések, eltérő véleményezések egyeztető tárgyalása már megvoltak. Amennyiben van kérdés, szívesen válaszol.

Dienes Károly a lakosság köréből

Elmondja, hogy tudomása szerint nem minden érintett lett értesítve. Véleménye az, hogy a pestiek akarják megmondani, hogy Lovason mi legyen. Akinek nem tetszik az, amit itt terveznek, az menjen el. Szerinte meg kell védeni a területet (van olyan szőlő is, amit egyáltalán nem művelnek).

Kürti Györgyné a lakosság köréből

Elmondja, hogy most kaptak egy levelet, melyben konkrétan őket támadják. Amikor a településrendezési terv módosítása elkezdődött, ők kezdték el az aláírásgyűjtést. Egyetlen ember volt, aki ez előtt mereven elzárkózott, a Vidáts úr. Tehát ami ebben a levélben le van írva, hogy ezt két napja tudta meg, ez nem fedi a valóságot. Véleménye szerint az átsorolás csak javítani a mostani helyzeten, sok helyen nem művelik a szőlőt. Elmondja továbbá a levélben megfogalmazott spekulációval kapcsolatban, hogy ők a két kiskorú gyermek nevére vették meg a szőlőt. Ha ez valóban spekuláció lenne, akkor nem a gyerekek nevére vették volna meg.

Dr. Bösze Ferenc ügyvéd Vidáts Zoltán képviselőjében

Kérdése, hogy a Balaton törvénnyel ellentétes szabályozást alkalmazhat-e az önkormányzat? Valamint elhangzott a borturizmus kifejezés. Milyen módon szükséges a módosítás a borturizmus szempontjából.

Győri Benjamin tervező

Válaszában elmondja, hogy a Balaton törvény lehetőséget ad az önkormányzatnak, hogy saját hatáskörében döntse el és pontosítsa, hogy melyek azok a területek, amik ebben a folyamatban szerepelnek.

A borturizmushoz kapcsolódóan elmondja, hogy amikor a településfejlesztési koncepciót létrehozták az volt a cél, hogy a környező borutak egymásba kapcsolódhassanak és ehhez szükséges egy olyan terület a településen, ami ezt a célt szolgálná és a borturisztikai központ így valósulna meg. Fontos tudni, hogy ez egy nagyon hosszú távú folyamat, ez nagyon sok kritériumhoz van kötve. Ez egy lehetőség a tulajdonosoknak, tehát amennyiben ők együttműködnek az önkormányzattal és településrendezési szerződés keretein belül tisztázzák - a magánérdek, a közérdek figyelembe vételével - milyen beruházást kell véghez vinni, azután lehet a fejlesztést megvalósítani.

Tóth Gáborné körjegyző

Amire utaltak, hogy a Balatoni törvény szabályozásától el lehet térni. A Btsz. 4/B. § szerinti átsorolásról beszélt a tervező. Egyszerűen próbál fogalmazni az érthetőség kedvéért, el lehet térni a Balatoni törvény szabályozásától, de a Helyi Építési Szabályzat csak szigoríthat a Balatoni törvény előírásain, tehát az önkormányzat vagy átveszi a Balatoni törvény szabályozását, vagy szigorít rajta. A településrendezési terv ennek a szabályozásnak megfelelő.

Kürti György a lakosság köréből

Ő az alapvető problémát nem érti. Amikor megvették a telket, a Balatoni törvényt olvasták el, és akkor nekik úgy volt tudomásuk róla, hogy bizonyos keretek között szabad építeni. Később szembesültek azzal, hogy nem. Elmondja, hogy a szőlőjüket szépen művelik, ezt szeretnék is megtartani és folytatni.

Vidáts Zoltán a lakosság köréből

Sajnálja, hogy a hegybíró nincs jelen, pedig ő is kapott meghívást. Problémája a következő: az érintett területen vannak elhanyagolt szőlők, de nem mindegyik. Véleménye szerint a

beadványban megfogalmazott esetet figyelembe véve, tehát ha átsorolják a területet, többszörösét fogja érni az ingatlan, ez neki spekulációnak tűnik. Ehhez gyűjtötték az aláírásokat, közben az önkormányzatnak pedig nem ezt nyújtották be, hanem hogy a szőlőműveléshez szükséges eszközöket nem tudják hova tenni és ezért kérik az átminősítést. Elmondja, hogy a Jásdi és a Bóka féle, valamint a hegybíró nyilatkozata szerint a balatoni szőlőknek az a sorsuk, hogy először építenek egy házat, majd kiirtják a szőlőt.

Ferenczy Gáborné polgármester

Bóka urat megkereste, de sajnós nem tud itt lenni, mert a Parlamentben van, és ő a következőt nyilatkozta. Általánosságban beszélt ezekről a szőlőterületekről, nem konkrétan Lovasról, hogy valóban veszélyben vannak a szőlők, de mint született lovasi nem is tudta, hogy ezt a területet az önkormányzat át kívánja sorolni más övezetbe.

Vidáts Zoltán a lakosság köréből

Egyetért azzal, hogy a Bóka úr általánosságban beszélt a balatoni szőlőkről, véleménye szerint az általánosság az egyedi esetek fele mutat. Elmondja, hogy a nyilatkozat szerint még súlyosabban kéne venni a szőlők átsorolását.

Csajka György képviselő

Javaslat az, hogy vagy írásos nyilatkozatról beszéljünk, vagy hallgassuk meg azokat, akik személyesen jelen vannak. Úgy érzi, hogy a Vidáts és a Kürti úr között kialakult vita nem a településrendezési tervről szól.

Dienes Károly a lakosság köréből

Véleménye az, hogy a beadvány azt sugallja, hogy meg kell akadályozni minden áron, hogy oda bármiféle épületet lehessen építeni.

Karsay Lászlóné a lakosság köréből

Elmondja, hogy nem érti, bár volt róla szó, hogy mekkora épület magasságot lehet odaépíteni. Nem szeretné, ha eléjük sorházakat építenének. Annak idején mikor ki lettek adva a területek magánkézbe, azt mondták, hogy 50 évig nem lehet hozzányúlni.

Győri Benjámintervező

A sorházak építése teljesen kizárt. 3000 nm-es teleknagyság, 20 m-es telekszélesség és az építménynek a szélessége nem teszi lehetővé a sorház építését. Függetlenül attól, hogy ki milyen indokkal kezdeményezte az átminősítést, az önkormányzat jól járt el úgy, hogy meghatározta azt, hogy csak településrendezési szerződés megkötése mellett valósítható meg ez a terv. Ebben a szerződésben tud olyan kötelező előírásokat megfogalmazni az önkormányzat az adott telkekre, amivel a hosszú távú művelést segíteni tudja.

Karsay Lászlóné a lakosság köréből

Véleménye szerint nem lehet 120 nm-es alapterülettel megakadályozni a házak építését erre a területre.

Vajda Kálmán a Csupak Környéki Borút Egyesület képviselőjében

Ez egy egybefüggő szőlőterület. 71-es útról, ha jövünk, nagyon szép látványt nyújt. Ezzel szemben, ha megnézzük a települést láthatjuk, hogy sorra épülnek a házak. Elmondja, hogy az Egyesület van még most is, lehet csatlakozni, de nem csatlakoznak. Lovason alig vannak tagok. Figyelembe kell venni, hogy vannak műveletlen szőlőterületek, ezek közül van olyan, ami Mk1-es övezetben vannak. Ezeknek a területeknek a rendezését kellene elsősorban figyelembe venni. Ő a szőlőterületek védelmében van, véleménye az egyesületnek, hogy a szőlőterületeket nem szabad megbontani. A hegyközségnek termékleírást kell készíteni, amit minden év december 31-ig jóvá kell hagyatni. Ezt a területet dűlőbe kellene sorolni, ahol szőlőtermelés van, akkor azt nem lehet megváltoztatni. Továbbá olvasta a levelet, amelyben

kérik, hogy azért írják alá a beadványt, mert nőni fog a terület értéke. Kérdi, hogy ki az, aki ezt olvasva nem ír alá.

Tóth Gáborné körjegyző

Elmondja, hogy minden rendezési tervvel kapcsolatos intézkedés befolyásolja az ingatlanok értékét. Amelyiket beépítésre szánják, annak biztos, hogy nőni fog az értéke. Azoknak, akiknek mezőgazdasági területbe, belterületbe vonják az ingatlanaikat, azoknak még nagyobb mértékben fog nőni az ingatlanuk értéke. Nem abban látja a problémát, hogy a balatoni szőlők kipusztulnak, hanem ahol nagyobb táblák vannak, illetve kárpótlási területeken, ahol nem lehet építeni. A szőlők védelmének vannak jogi eszközei, van erre kijelölt hatóság, ezeket kell alkalmazni, ilyen például a hegybíró, neki kellene örködni a felett, hogy megmaradjon az ingatlanokon a 80%-os szőlőnagyság. A szőlőterületeknél a művelési ág változtatásánál a hatáskör a Balatonfüredi Földhivatal. Elmondja, hogy amennyiben azt látják, hogy egy szőlőterület elhanyagolt, gázos, egy sorban leírva vagy egyetlen telefonnal bejelenthetik a Földhivatalnak és neki van arra hatósági jogköre, hogy kötelezze határozattal arra, hogy meg kell művelni a szőlőt. Adott esetben a polgármesteri hivatalban is ha jelentik, sosem mulasztottuk el azt, hogy megnézzük pontosan a helyrajzi számát, és továbbítottuk a bejelentést a Földhivatalnak. Elmondja még azt is, hogy amennyiben a szőlők védelméről beszélünk, akkor nem kell messzebbre menni, meg kell nézni Alsóörs rendezési tervét, a Köves-tető melletti területeket – szőlőterületeket – beépítésre szánt területnek jelölték ki. Fel fogják azokat parcellázni 7-800, max 900 nm-esre, ott nem kell 80%-ban szőlőművelésnek lenni.

Vajda Kálmán a Csopek Környéki Borút Egyesület képviselőjében

Elmondja, hogy ott a probléma, hogy amíg az építési engedélyt megkérlik, a hegybíró igazolja, hogy ott a 80% szőlőterület, megtörténik az épület bejegyzése, utána befüvesítik a területet, a hegybíró nem ellenőrzi, hogy van-e ott szőlőművelés.

Czencz Sándorné a lakosság köréből

Elhangzott az, hogy a szőlőt művelni kell. Előttük 10 éve, pontosan a Lovas Csárda fölött egy nagy tábla szőlő teljesen műveletlen. Lassan nagyobb a gáz, mint a szőlő, már vaddisznók járnak arra. Nagyon helyes, hogy működő borturizmust akarnak kialakítani, de jelenleg mezőgazdasági út van. Ha oda építkezni akarnak, először az utat kell rendezni. Még egyszer elmondja, hogy arra kell figyelni, hogy a szőlőt műveljék, mert a Csárda feletti területen hatalmas a gáz, ha jelenteni kell, akkor ő ezennel jelenti.

Dr. Bősze Ferenc ügyvéd Vidáts Zoltán képviselőjében

Minden rendezési tervvel kapcsolatos módosítás valamilyen mértékben spekulációt eredményez. Minden kérelmet a tartalma szerint kell elbírálni. A kérelmezők többsége, azt kapta, hogy az ingatlan értéke növekszik, ezáltal aláírta a kérelmet. Azt kell tisztázni, hogy ezen a területen a módosítás valóban lehetővé teszi-e 120 nm-es lakóingatlan építését. Amennyiben lehetővé teszi, mérlegelni kell, hogy a községnek mi az érdeke. Ki kell mondani, hogy ez az átsorolás mivel jár.

Ferenczy Gáborné polgármester

Kimondtuk azt, hogy miről is van szó. Annak idején itt élő, helyi lakosok kérelmét fogadtuk be, és kristálytisztán elmondtuk a lehetőségeket. Véleménye szerint, a helyi emberek véleményét az önkormányzat figyelembe vette.

Vidáts Zoltán a lakosság köréből

Azt mindenki belátja, hogy azzal, hogy egyikünknek nő a telek értéke, a másikunknak csökken. Ő ezért kéri az önkormányzatot, hogy vizsgálja felül a településrendezési tervet, mint ahogy ezt már többször le is írta. Ha ide valóban lakóházakat lehet építeni, nem érti, hogy hogyan lehet mellette intenzív mezőgazdasági munkát végezni, pl. permetezni.

Kéri Katalin társulási főépítész

1,5 – 2 éve ügyintézőként kb. 5-6 család kereste meg erről a területről, hogy szeretnének valamit építeni, mert a szőlőműveléshez kellenek eszközök.

Amikor ebbe a posztba került, már folyt a településrendezési terv módosítása. Amikor az önkormányzat döntött erről a területről nagyban befolyásolta a közérdek, ugyanis 12 ember beadványt nyújtott be, ezzel szemben egyetlen ember magánérdeke áll.

A beépítettséggel kapcsolatban elmondja, hogy 3000 nm felett 3%-át engedi beépíteni, ami 90 nm falakkal határolt terület. Max. 120 nm van írva. Tehát ha megvásárol két 3000nm-es területet, akkor is max. 120 nm-t építhet. Építménymagasság is meg van adva. Ez az alap kerülete és a homlokzati felület aránya, ez egy viszonyszám, ami nem lehet nagyobb 4-nél.

Dienes Károly a lakosság köréből

Fel vannak háborodva az emberek, hogy elé építkeznek. Arra nem gondol, hogy annak idején ő ki elé építkezett?

Laposa József Város Teampannon Kft. képviselőjében

A Balaton-törvény szabályozása és az önkormányzati törvény lehetőséget ad az önkormányzatnak, hogy saját hatáskörében döntsön a területen a beépítésről. Ami nem hangozott el az az, hogy már korábban is megvolt ez az 5%-os eltérési lehetőség. A területfejlesztésről szóló törvény szerint a kiemelt térségi övezeti területeknél a településrendezési terv készítése során 5%-kal meg lehet változtatni a szabályozást. Az előző rendezési tervnél azért nem lehetett hozzányúlni, mert akkor a tulajdonosi érdek az volt, hogy 25 évre kaptak támogatást a szőlőtelepítésre. Amint ez lejárt, erősödtek az igények, hogy itt másféle területhasználat kezdődjön. Ez a rendezési terv jogilag rendben van. Elmondja, hogy Magyarországon nincs meg a szükséges gazdasági és társadalmi helyzet a szőlőtermeléshez, emiatt harmadára csökkent a szőlőterület nagysága. A mai helyzetben fontos a termőföld, de egy önkormányzatnak joga van ilyen döntést hozni. Véleménye szerint, ahonnan elmegy a bortermelés, onnan elmegy a kultúra.

Kürti Györgyné a lakosság köréből

Kérdése az, hogy ha Vidáts úr nem tartja fontosnak a gazdasági épület, vagy pince építését, akkor neki miért van. Elmondja még, hogy pontosan le van írva, mit lehet építeni, ők ezt szigorúan betartva akarnak majd építeni, mert ha nem így lenne, már rég építhettek volna engedély nélkül egy faházat vagy bármit.

Kardos Sándor tervezőmérnök

Elmondja, hogy véleménye szerint pontosítani kell a szabályozási terv során, hogy alapterületet vagy nettó alapterületet kell érteni. Két kérdése lenne, az egyik a területet feltáró út kialakítása, illetve hogy az út belterületben van-e. A másik, hogy a telektulajdonosok tudják, hogy építési szándék esetén megszabadulnak a 6 métertől.

Győri Benjámint tervező

Elmondja, hogy az út, az belterületbe lesz vonva, de az érintett szőlőterületek nem.

Kardos Sándor tervezőmérnök

Véleménye az, hogy tájékoztatni kell a tulajdonosokat, hogy amennyiben ennek az útnak a kialakítása sor kerül, akkor nekik le kell adni egy részt a területükből. Kérdése az továbbá, hogy a telek lejtési viszonyokat ismerve a csapadékvíz elvezetés, ill. szennyvízelvezetés hogy kerül kialakításra?

Tóth Gáborné körjegyző

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban elmondja, hogy Lovas település közigazgatási területén elkészült a csapadékvíz elvezetésre egy tanulmányterv, ami ezen a területen, valamint a Kövestető területén összegyűlt csapadékvíz itt vezetné ki a Balatoni utcán lévő a közúti

igazgatóság által kialakított árokba. Továbbá a mezőgazdasági területen részleges közművesítést ír elő a Balatoni törvény és ebben nem szennyvízcsatornára utal. Utal a Balatoni törvény arra, hogy zárt rendszerű szennyvízgyűjtő vagy a környezetvédelmi hatóság által elfogadott tisztítómű kialakítását is elfogadja.

Vágovits Gizella a lakosság köréből

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban szeretné mondani, hogy náluk a Bartók B. u. 22. szám alatt nincs megoldva ez a probléma, ők már több alkalommal kérték az önkormányzatot a probléma megoldására. A kerítésük kidőlt, pedig alapja van, ferde, meghajlott, és éppen oda folyik be a víz.

Ferenczy Gáborné polgármester

Elmondja, hogy nemrég készítették el az egész településre a tanulmánytervet, kb. 2-3 hete, továbbá ígéretet tesz arra, hogy ezzel kapcsolatban lesz egy fórum, de ez a téma jelenleg, nem ehhez a beadványhoz kapcsolódik.

Heiman Péter a lakosság köréből

Elmondja, hogy ennek az üdülőterületnek pont az az értéke, hogy csend van, pihenni lehet és kellemes látványt nyújt. Nem szabad támogatni olyan rendezési tervet, ami ezt megakadályozza. Elmondja, hogy a nyugalom illetve a kilátás veszélyeztetését meg kell akadályozni. Véleménye szerint a tájba illeszkedő, a balatoni vidékhez igazodó dolgokat kell támogatni. Érzése szerint ez egy pohár vízbe való vihar az, hogy itt borturizmust akarnak csinálni, ez röhej.

Szabó Miklósné a lakosság köréből

Megtudta, hogy egy hölgy írt levelet, hogy a tulajdonosok járuljanak hozzá az átminősítéshez, hogy felvásárolja a telkeket és ezáltal ő jól járna. Nem érti, hogy miért kell minden területet beépíteni.

Vidáts Zoltán a lakosság köréből

A rendezési tervvel kapcsolatban még, a szőlőterület végén a Balatoni utcában más övezeteket lát. Kérdése, hogy ez belterületben van már?

Tóth Gáborné körjegyző

Elmondja, hogy a jelenleg hatályos településrendezési tervben sem belterület, és a tulajdonosok most sem tettek erre intézkedést.

Czencz Sándorné a lakosság köréből

Ugyan nem állandó lakosok, de ugyanolyan adófizető polgárok, mint a helyiek, de vannak köztük olyanok, akik itt töltik az egész nyarat. A Panoráma úttal kapcsolatban elmondja, hogy az utat 1972-ben az alsóörsi tanács parcellázta fel. Amikor a szőlőt ott beépítették, 25 évre adták ezt a szőlőt. 12 m-es út van kijelölve, ami a szőlőnél kezdődik, ha ez itt egyszer belterület lesz, akkor itt egy 12 m széles út lesz.

Győri Benjámint tervező

Ahogy ő látja, a kilátásvédelem az egyik fő probléma, valamint a táj egységvédelme. Elmondja, hogy ezt a problémát azzal lehet megoldani, hogy településrendezési szerződést kell kötni, abban mindent meg lehet határozni, köztük az épületek elhelyezését, ezzel biztosítva azt, hogy a Panoráma utca feletti kilátását ne akadályozza.

Laposa József Város Teampannon Kft. képviselőjében

Elmondja, hogy itt az önkormányzat tud egy olyan szabályozást beépíteni, amivel egységes szabályozás esetén egy érték keletkezhet.

Győri Benjámint tervező

Elmondja, hogy elkészült az értékvédelmi kataszter is, ami nagyon sok mindent még meg fog határozni.

Ferenczy Gáborné polgármester

Elmondja, hogy a kérelem benyújtása nélkül is a képviselő-testület azon az állásponton volt, hogy nem szabad a faluképet tönkretenni. Hangsúlyosan ügyeltek és fognak is arra, hogy valóban tájba illő épületek kerülhessenek ide. A főépítészt is azért kértük fel, hogy ezeket még jobban tudjuk számon kérni, felügyelni.

Vidáts Zoltán a lakosság köréből

Egy kérése lenne még. Amennyiben ezen az érintett területen bármilyen fejlemény, változás történik, arról szeretne időben értesülni, valamint kéri, hogy minden érintett kapjon valamiféle értesítést.

Tóth Gáborné körjegyző

Elmondja, hogy ezt külön jogszabály nem mondja ki, de bármilyen változás érinti a települést, az a honlapon megtalálható lesz.

Ferenczy Gáborné polgármester

Megköszöni a jelenlevőknek a részvételt.

Egyéb ügy nem lévén a polgármester a nyílt ülést 16 óra 50 perckor bezárta

Kmf

*Ferenczy Gáborné
polgármester*

*Tóth Gáborné
körjegyző*