

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság 2022. augusztus 1-jén 7 óra 30 perc kezdettel tartott rendkívüli nyílt üléséről.

<u>Jelen vannak:</u>	Varga József	TFIB Bizottsági elnök, levezető elnök
	Simon Attiláné	Bizottsági tag
	Tislér Géza	Bizottsági tag
	Tóth Gyula	Bizottsági kültag
	Rezgő Erik	Bizottsági kültag
	Szűcs István	Bizottsági kültag
	Tombor Balázs	Bizottsági kültag

Tanácskozási joggal jelen van: Ambrus Tibor polgármester  
Balogh Balázs alpolgármester  
Dr. Szántód Anita jegyző

Varga József bizottsági elnök: Megnyitja az ülést. Megállapítja, hogy határozatképes a bizottság. A meghívó szerint kiküldött napirendek tárgyalását javasolja. Kérdezi a bizottság tagjait, hogy ezzel kapcsolatban észrevétele, javaslata van-e valakinek?

*A Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:*

### 109/2022. (VIII.01.) ÖK-TFIB számú határozat:

Csopak Község Önkormányzatának Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága az együttes nyílt ülés napirendjét az alábbiakban határozza meg:

#### Az ülés napirendje:

##### NYÍLT ülés:

1. TRE 9. számú módosítása (lakossági kérelmek csomagja) egyszerűsített eljárásban – jóváhagyásra előkészített dokumentáció elfogadása
2. A volt Patakperti Üdülő telekalakítási összevonási ügye

### NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA:

#### 1. napirend: TRE 9. számú módosítása (lakossági kérelmek csomagja) egyszerűsített eljárásban – jóváhagyásra előkészített dokumentáció elfogadása

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

Varga József: Megkéri Ambrus Tibor Polgármester Urat, hogy ismertesse az anyagot.

Ambrus Tibor: Megérkezett a főépítész záró szakmai vélemény. Azért kértem, mert sok kérelmezőnek jogos hogy legalább azokat fogadjuk el amivel nincsen gond, mert ha valaki építkezni szeretne nem mindegy, hogy mikor áll neki. Azt kéri, hogy amivel mi is és a főépítész is egyetért, legalább azokat fogadjuk el, a többi menjen tovább egyeztetésekre. (Például az Ördögös utca, ahol egy-két tulajdonos akarja, egy kettő nem, azt vegyük ki majd ha lesz egyezés közöttük akkor kerüljön vissza. Falukertje utcánál is ugyanez a helyzet.

Kettőnél van még egyeztetés, azt a Völgyzugolynak újra kell csinálni. Más nincs is, amit ők kértek azt mi mindent megcsináltunk. Annyit kérnek, hogy amiket mi is elfogadtuk és a főépítész is támogatott fogadjuk el.

**Szűcs István:** Összességében teljesen egyetért Polgármester úrral, továbbra is van egy „gumicsontom” a 8. pontban megfogalmazottak elfogadása. (Nagykuti utca két telkéről szól) Meghatározták, hogy milyen lakóépület lehetséges. Az ingatlan megvásárlásakor a vásárló ismerte, tudta hogy mit lehet és mit nem, ennek ellenére ezek figyelmen kívül hagyásával, megkezdett egy teljesen más építkezést és úgy akarja megváltoztatni erre, hogy utólag az önkormányzatot kéri, hogy módosítsa a jogszabályt erre. Volt a bizottság és a képviselőtestület előtt is, akkor el lett utasítva azzal, hogy nem kívánunk egy olyan rossz gyakorlatot szentesíteni amely precedenst teremtene arra, hogy valaki egy meglévő állapotot felülbíráljon azzal, hogy szabálytalanul építkezik. Ezután jött a covid, ahol más ügyviteli szabályok voltak, a bizottság elé már nem került még egyszer ez az ügy, a képviselőtestület egyhangúlag jóváhagyta. Nem értek vele egyet.

**Ambrus Tibor:** Itt elsősorban a felső teleknél volt ebből probléma.

**Szűcs István:** A másik is kétszer akkorát épített, mint amekkorát lehetett volna.

**Ambrus Tibor:** Ez nem rendezési terv ügy szerinte.

**Szűcs István:** Mind a két helyrajzi szám benn van ebben, hogy mind a kettő el lett fogadva.

**Varga József:** A bizottság a felső telekkel foglalkozott ezzel nem hiszem hogy foglalkoznék. Akkor is elmondtad a véleményed, meg is értették. Valakinek más észrevétele van ?

**Simon Attiláné:** A 11-es ponthoz lenne kérdésem (zöldterület térszint alatti beépítésének szabályozása).

**Varga József:** Azt már a múltkor levettük.

**Simon Attiláné:** Mi miatt vettük le?

**Ambrus Tibor:** A kikötőnél az volt a probléma, hogy azt mondtuk nem lehet a térszint alatt építkezni, közben a kikötőnél ilyet nem mondhatunk, mert nem volt benn, hogy mennyit lehet, hogy lehet. Ez egy jogi kérdés volt. Az volt a lényeg, hogy mi azt mondtuk, hogy 2,2% lehet, földszint alatti építkezés, de miután úgy vett meg hogy nem volt szabályozva és a jogászok azt mondják, hogy az azt jelenti hogy 100 %-ig is lehet építkezni. Mi ha 100%-ot lecsökkentjük 2,2 %-ra akkor beperelhet, mert úgy vette meg hogy nem volt szabályozva.

**Varga József:** Felteszi szavazásra azokat az el nem fogadott tételeket vegyük ki a többbit pedig fogadjuk el, hogy mehessen minél előbb tovább ez a településrendezési terv.

**Ambrus Tibor:** Kétszer kell szavazni, egyik a szerkezeti tervlap elfogadása, a másik a rendezési terv módosítása.

**Varga József:** Aki a szerkezeti tervlapot elfogadja, kéri szavazzon.

*A Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság 6 igen szavazattal 1 ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:*

**110/2022. (VIII.01.) ÖK-TFIB számú határozat:**

**Csopak Község Önkormányzatának Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a Testületnek, hogy a TRE 9. számú módosítása (lakossági kérelmek csomagja) egyszerűsített eljárásban – jóváhagyásra előkészített dokumentáció elfogadása című előterjesztés szerkezeti tervlapját fogadja el.**

**Varga József:** Aki a helyi építési szabályzatunkat elfogadja, kéri szavazzon.

*A Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság 6 igen szavazattal 1 ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:*

**111/2022. (VIII.01.) ÖK-TFIB számú határozat:**

**Csopak Község Önkormányzatának Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a Testületnek, hogy a TRE 9. számú módosítása (lakossági kérelmek csomagja) egyszerűsített eljárásban – jóváhagyásra előkészített dokumentáció elfogadása című előterjesztés rendelet módosítását fogadja el.**

**2.napirend: A volt patakparti üdülő telkeinek telekalakítási, összevonási ügye**

**Varga József:** Gyakorlatilag 5-6 telekrészből áll, bár összeérnek a telkek, nem is értem régen miért vonták külön. Az a lényeg, hogy az értékesítés megkönnyítése miatt vagy bármilyen hasznosítás megkönnyítése érdekében az acélszerű ha egy helyrajziszámon lennének a telkek. Mindenképpen el kellene indítani.

**Tombor Balázs** Nézegettem a vázlatokat és ha egymásra rakom akkor egy nyeles telek alakul ki. Gondolom cél hogy ez az egész telek függetlenül a patakparti üdültől beépíthetővé váljon. Azt mondom, hogy reális lehet, de ezek a 13 méter épületmagasságok ekkora területnél az egy új lakópark. Ha összevonást megteesszük, akkor mindenképpen módosítani kellene a besoroláson.

**Ambrus Tibor:** Az a kérdés mit szeretnék, vagy ha eladni szeretnék, akkor mit szeretnék itt látni. Egyszerűen szinte kettő telket nem lehet összevonni. Gyakorlatilag három övezeti besorolásba esik. Van olyan telek aminek külön 2 övezeti besorolása van egy helyrajzi számon, aminek a kivezetése a 71-esre van. Nem lehet összevonni a két nagytelket se, a patak ott van elvezetve gyakorlatilag a külker és a patakpart közé, ami soha nem volt ott patak. Fent megy a patak a 221hrsz, 727hrsz és a 725hrsz között jön le, amit kijelöltek valamikor lilával és gyakorlatilag oda kéne elvinni az eredeti helyére az egészet. Mondjuk a 720 hrsz akkor is zárvány telek lenne, tehát alul 3,5 méteres utat akartunk, hogy legalább gyalogosan fel lehetne tární a hátul lévő benti részeket. Nem is gondoltuk hogy ezzel a telekkel valamikor is foglalkozni kell. Ami elkészült dokumentum, az azt javasolja, hogy vegyük le a nagytelket meg a felső nádfeleset, lesz két külön övezeti besorolás de úgy gondolom, hogy ez most hosszabb távú dolog. azt kell eldönteni, hogy meg szeretnék hirdetni vagy nem akarjuk, 3-4 hónapunk van az előrejelzések szerint rá. Ha pedig eladjuk akkor gyorsan kellene. Különben 7-8 év biztos lesz a pangás, mire újra piacot fog tartani.

**Simon Attiláné:** Azt gondolom, hogy egyszer letettük a voksunkat, hogy a faluközpontot szeretnék megcsinálni. Nekünk arra pályázati támogatás nélkül forrásunk sose lesz, hogy a

patakparti területen valamiféle beruházást tudjunk megvalósítani, ezt tudnánk felhasználni a faluközpont megvalósításához. Értékesítés irányába kell menni.

**Balogh Balázs:** Ugyanezt akartam mondani. szerencsésnek mondható hogy ezt az ingatlant megkaptuk mint önkormányzat és erre is rengeteget kellene költeni, de az önkormányzat nem is alkalmas arra hogy ilyen üdülőt vagy bármit felépítsen, működtessen. Nekünk viszont egy faluközpontra van szükségünk és ennek a teleknek az árából megvalósítható. Ebbe az irányba kell elmenni minél előbb mert a helyzet változik az ingatlan piacon. Van egy telek a 726/2 hrsz. a vígmolnár parkolója, ezt a telket rendezni kell valahogy. Az most biztos nem jó, hogy használják.

**Ambrus Tibor:** Egyetlen egy probléma van, hogy nem lehet egyenlőre választani se bérbe adni, se eladni, mert az a kijárata a középső teleknek, ami nem igaz, mert aki odamegy látja, hogy nem ott van a kijárat. Fizikálisan sem lehet kimenni. Vígmolnárral kellene valami bérleti szerződést kötni, mert egyenlőre tényleg a mi telkünket használják. A felmérésből kiderült, hogy mindenképpen a kertészeti munkákat ahhoz hogy eladjuk meg kellene csinálni. Jelenleg be se lehet menni a telekre.

**Tombor Balázs:** Mindenképpen a besorolást felül kell vizsgálni. Ha a Sárdi-rét megvalósul, ahhoz hasonló léptékkal kellene.

**Ambrus Tibor:** Ez a Vígmolnárhoz és a Forráshoz volt méretezve.

**Tombor Balázs:** Most megtehetjük, hogy visszavesszük.

**Ambrus Tibor:** Megtehetjük, az a kérdés, ha visszavesszük milyen áron tudjuk értékesíteni. Ha visszavesszük nem biztos hogy annyért tudjuk értékesíteni.

**Tombor Balázs:** meg lehet oldani hogy kifizessék a faluközpont árat ugyanakkor kapunk egy olyan területet mai nincs halálra építve.

**Ambrus Tibor:** Ha fel akarjuk parcellázni, akkor azt az önkormányzatnak kellene megcsinálni. Így senki nem fogja megvenni, utat kellene építeni, közműveket megcsinálni.

**Tombor Balázs:** Egybe is lehet értékesíteni, mértéke ne legyen olyan nagy. Alacsonyabb épületeket egy normálisabb, lakhatóbb épületeket. Úgy szabályozni, hogy ne legyenek túlzottan nagyok.

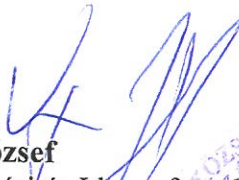
**Ambrus Tibor:** Ha hozzányúlunk a rendezési tervhez, az több év.

**Simon Attiláné:** Olyat egyébként lehet, hogy értékesítésnél valamilyen cél megjelölése?


**Ambrus Tibor:** Mi fogjuk eldönteni, hogy hirdessük meg. Komoly lépés, ha úgy döntünk, hogy mi ezzel nem fogunk tudni mit tenni, ez meghaladja a mi erőinket. Megpróbálunk elindulni az eladás fele, de rendezni kell. A következő rendes ülésre, megpróbáljuk előkészíteni hogy tudjuk érdembe beszélni róla, hogy értékesíthető legyen. Szavazni nem kell róla. Ha úgy döntünk hogy eladjuk ,kell egy kertészeti munkát megrendelni.


Varga József: erről nem szavazunk. 8 óra 18 perckor bezárta az ülést.

K. m. f.

  
**Varga József**  
Településfejlesztési és Idegenforgalmi  
Bizottság Elnöke



  
**Simon Attiláné**  
Településfejlesztési és Idegenforgalmi  
Bizottság Tagja

  
Volf Veronika  
jegyzőkönyvvezető