

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli testületi üléséről

Készült: Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal
(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)
2024. február 06. (kedd) 08:00 órakor

Jelen vannak:

Sóly Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

Kaptur József polgármester
Pacher László alpolgármester
Göbölös Balázs képviselő
Biró József képviselő

Az ülésről távol maradt:

Csácsi Tamás képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Flórich-Tóth Ágnes Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője

Jegyzőkönyvvezető:

Bartha Nikolett

I. Napirend előtt

Kaptur József polgármester köszönti a Képviselő-testület tagjait, a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal dolgozóit. Megállapítja, hogy az ülés szabályszerűen lett összehívva, továbbá megállapítja, hogy a Képviselő-testület határozatképes, öt főből négy fő jelen van. Az ülésről igazoltan távol maradt Csácsi Tamás képviselő.

Kérdezi, hogy van-e napirend előtti hozzászólás? Nincs. Kérdés, hozzászólás hiányában előterjeszti a napirendi pontot.

Az ülés napirendje:

- 1.) Sóly Község Önkormányzat rendezési tervével kapcsolatos döntés a véleményezési szakasz lezárásáról, amiben a környezeti vizsgálatról, a lakossági észrevételekről és az államigazgatási szervek által megtett észrevételekről szól.

Előterjesztő: Kaptur József polgármester

Kérdezi van-e kérdés, hozzászólás az elhangzott napirendi ponttal kapcsolatban?

Nincs. Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki egyetért az általa előterjesztett napirendi ponttal, azt kézfeltartással jelezze.

A Képviselő-testület határozathozatal nélkül, négy igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja Kaptur József polgármester által előterjesztett napirendi pontot.

II. Napirend

1.) Sóly Község Önkormányzat rendezési tervével kapcsolatos döntés a véleményezési szakasz lezárásáról, amiben a környezeti vizsgálatról, a lakossági észrevételekről és az államigazgatási szervek által megtett észrevételekről szól.

Előterjesztő: Kaptur József polgármester

Kaptur József polgármester:

A Képviselő-testület tagjai megkapták az írásos előterjesztést. Kérdezi, hogy van-e kérdés, hozzászólás? Nincs.

Kéri a Képviselő-testületet, hogy aki egyetért az előterjesztésben foglaltakkal, az kézfeltartással jelezze azt.

Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testülete négy igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

6/2024.(II.06.) határozat:

Sóly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta napirendet és a következő döntést hozta:

1./Sóly község hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata eljárásában a véleményezési eljárás lefolytatásra került (véleményezés, ismételt véleményezés és egyeztető tárgyalás).

*2./Sóly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési szakaszban keletkezett államigazgatási véleményeket megismerte, véleményét kialakítva a határozat 1. mellékletét képező **Tervezői válaszok** Sóly község településterveinek készítése során ISMÉTELTELT véleményezési szakaszban beérkezett **államigazgatási véleményekre 2024. január c.** mellékletben ismertetett kérdésekben a tervezői válaszokat és az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat elfogadta.*

*3./Sóly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az e határozatában foglaltak és a határozat melléklete szerinti „**Tervezői válaszok** Sóly község településterveinek készítése során ISMÉTELTELT véleményezési szakaszban beérkezett **államigazgatási véleményekre 2024. január**” és az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a véleményezési szakasz államigazgatási egyeztetését lezártnak tekinti.*

4/ A Képviselő testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az államigazgatási egyeztetés lezárásáról hozott döntés közzétételéről gondoskodjon, valamint a partnerségi egyeztetés lezárását követően a végső szakmai véleményezést kezdeményezze a Veszprém Vármegyei Állami Főépítésznél.

A tervezői válaszok a jegyzőkönyv melléklete.

Felelős: Kaptur József polgármester

Határidő: azonnal

Kaptur József polgármester:

A Képviselő-testület tagjai megkapták az írásos előterjesztést. Kérdezi, hogy van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kéri a Képviselő-testületet, hogy aki egyetért az előterjesztésben foglaltakkal, az kézfeltartással jelezze azt.

Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testülete négy igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

7/2024 (II.06.) határozat:

Sóly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete településrendezési eszközeinek felülvizsgálata eljárásában a következő döntést hozta:

- 1./ Sóly Község hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata eljárásában a véleményezési eljárás lefolytatásra került (véleményezés, ismételt véleményezés és egyeztető tárgyalás).*
- 2./Sóly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ismételt véleményezési szakaszban keletkezett partneri véleményeket megismerte, véleményét kialakítva a határozat 1. mellékletét képező **Tervezői válaszok** Sóly község településterveinek készítése során **ISMÉTELT** véleményezési szakaszban beérkezett **lakossági véleményekre 2024. január c. mellékletben** ismertetett kérdésekben a tervezői válaszokat elfogadta.*
- 3./ A véleményezési szakaszban keletkezett lakossági véleményeket a testület megismerte, véleményét kialakítva a tervezői válaszokat elfogadja.*
- 4./Sóly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az e határozatában foglaltak és a határozat melléklete szerinti „**Tervezői válaszok** Sóly község településterveinek készítése során **ISMÉTELT** véleményezési szakaszban beérkezett **lakossági véleményekre 2024. január**” alapján a véleményezési szakasz partneri egyeztetését lezártnak tekinti.
A tervezői válaszok a jegyzőkönyv melléklete.*

Felelős: Kaptur József polgármester

Határidő: azonnal

Kaptur József polgármester:

A Képviselő-testület tagjai megkapták az írásos előterjesztést. Kérdezi, hogy van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kéri a Képviselő-testületet, hogy aki egyetért az előterjesztésben foglaltakkal, az kézfeltartással jelezze azt.

Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testülete négy igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

8/2024 (II.06.) határozat:

- 1.)Sóly község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy a véleményezési szakaszban az Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálatot lefolytatta és az erre adott tervezői válaszokat elfogadja.*
- 2.)A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az államigazgatási egyeztetés lezárásáról hozott döntés közzétételéről gondoskodjon, valamint a végső szakmai véleményezést kezdeményezze a Veszprém Vármegyei Főépítésznél.*

Felelős: Kaptur József polgármester

Határidő: azonnal

Kaptur József polgármester:

A Képviselő-testület tagjai megkapták az írásos előterjesztést. Kérdezi, hogy van-e kérdés, hozzászólás? Nincs.

Kéri a Képviselő-testületet, hogy aki egyetért az előterjesztésben foglaltakkal, az kézfeltartással jelezze azt.

Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testülete négy igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

9/2024 (II.06.) határozat:

Sóly község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Hudvágner Mátyás kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 30/A.§-a alapján településrendezési szerződést kössön Hudvágner Mátyás tulajdonossal a Sóly 036/5 hrsz. 1060/7983 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településtervek készítése során a véleményezésre szánt anyagában szerepelteti a tulajdonos kérelmét a Sóly 036/5 hrsz. 1060/7983 vonatkozóan.

A módosítás tárgya: A korábbi szabályozási tervhez képest a mellékelt térkép alapján a Sóly 036/5 hrsz és 1186/8 hrsz. alatt az régi szabályozási tervben szereplő út törlése és új 8, valamint 4 méter széles út kiszabályozása.

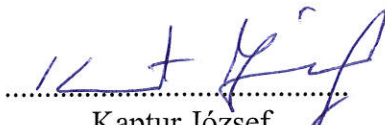
2.) A tulajdonos vállalja, hogy a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített Sóly 036/5 hrsz és 1186/8 hrsz. alatt új 4 méter széles murvás út kialakítását a rendezési terv felülvizsgálati eljárást követően, a szabályozási terv elfogadástól számított 60 napon belül megcsinálja.

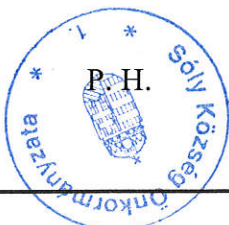
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Kaptur József polgármester

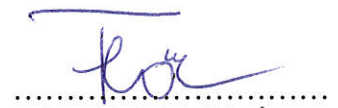
Határidő: azonnal

Amennyiben nincs további hozzászólás, kérdés hiányában Kaptur József, Sóly Község polgármestere a rendkívüli testületi ülést 08:23 perckor bezárja.


Kaptur József
polgármester



k. m. f.


dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző



Sóly Község Önkormányzata
Kaptur József polgármester
8193 Sóly, Kossuth u. 57.
Tel.: +36-30/499-1128
e-mail: polgarmester@soly.hu



MEGHÍVÓ

Sóly Község Polgármestere Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testületét
2024. február 06. napján (kedd) 08:00 órai kezdettel rendkívüli testületi ülésre
összehívja.

Az ülés helye: Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal
(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)

Az ülés napirendje:

1.) Sóly Község Önkormányzat rendezési tervével kapcsolatos döntés a véleményezési szakasz lezárásáról, amiben a környezeti vizsgálatról, a lakossági észrevételekről és az államigazgatási szervek által megtett észrevételekről szól.

Előterjesztő: Kaptur József polgármester

Sóly, 2024. február 02.



Kaptur József s.k.
polgármester

J E L E N L É T I Í V

Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli testületi üléséről

Az ülés helye: Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal
(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)

Az ülés ideje: 2024. február 06. (kedd) 08:00 óra

Sóly Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

Kaptur József polgármester

Pacher László alpolgármester

Biró József képviselő

Csácsi Tamás képviselő

Göbölös Balázs képviselő

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

Jegyzőkönyvvezető:

Bartha Nikolett

.....

Tanácskozási joggal részt vesznek:

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

.....

Lakosság részéről jelen van:

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



Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal

8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.

Telefon: 88/587-470

Web: www.hajmasker.hu E-mail: hajmaskerjegyzo@hajmasker.hu



1. melléklet

Tervezői válaszok

Sóly község településterveinek készítése során
ISMÉTELT véleményezési szakaszban beérkezett **államigazgatási véleményekre**
2024. január

1. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály, (VE/32/5926-2/2023)
 - a. A településrendezési eszközök tervezett módosítása ellen kifogást nem emel.
Tervezői válasz: Köszönjük.
2. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, mint honvédelmi szakhatóság (16841-2/2023/h)
 - a. A korábbi levelében leírtakat továbbra is fenntartja, észrevételt nem tesz.
Tervezői válasz: Köszönjük.
3. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (CS/23677-2/2023.)
 - a. Nem sért hírközlési érdeket, kifogást nem emel.
Tervezői válasz: Köszönjük.
4. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály (SZTFH-BANYASZ/14633-2/2023.)
 - a. A módosított véleményezési anyaghoz észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.
Tervezői válasz: Köszönjük.
5. Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
 - a. A dokumentációval szemben kifogással nem él.
Tervezői válasz: Köszönjük.
6. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint katonai légügyi hatóság (16905-2/2023/h)
 - a. Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, egyeztetési szakterületére vonatkozó követelményeket nem állapít meg.
Tervezői válasz: Köszönjük.
7. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály (BP-0801/00557-4/2023.)
 - a. A módosítással egytért, kifogást nem emel. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.
Tervezői válasz: Köszönjük.
8. Öskü Község Polgármesterétől (Ö/944-4/2023.)
 - a. A dokumentációval kapcsolatban észrevételt, véleményt nem fogalmaz meg, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.
Tervezői válasz: Köszönjük.
9. Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal (04/211-6/2023.)
 - a. A Rendezési tervre vonatkozóan korábban kialakított véleményét továbbra is fenntartja.
Tervezői válasz: Köszönjük.

10. Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal (04/211-7/2023.)

- a. A Fejlesztési tervre vonatkozóan korábban kialakított véleményét továbbra is fenntartja.

Tervezői válasz: Köszönjük.

11. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (BP/FNEF/-2/2023.)

- b. Természetes gyógtényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Tervezői válasz: Köszönjük.

12. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága (1331-10/2023.)

- a. A kertes mezőgazdasági övezetben tervezett 8%-os beépíthetőséget továbbra is túlzónak tartja, a tervezett előírások sűrű beépítést eredményeznek, a terület elveszteni szőlőhegyi karakterét. A szőlőhegyi karakter megtartása a település Arculati kézikönyvében is célként szerepel. A terület tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, ahol gondoskodni kell az épületek, építmények tájba illesztéséről.

Tervezői válasz:

A 8%-os beépítettség, (valamint az összesen telkenként maximum 150 m2 bruttó alapterület) a telken álló egy főépületet, egy melléképületet és egy pincét foglalhat magában. Gyakori jelenség, hogy a szőlőhegy telkeit legalább időszakosan lakják is, ennek megfelelően nagyobb alapterületű épületekre lett igény, például a meglévő kis épülettömegekhez is gyakran hozzá építenek bővítményeket.

A hatályos terv alapján jelenleg Úh övezeti besorolással, legalább 1200 m2 nagyságú telekre 10%-os beépítési lehetőség, és legfeljebb 250 m2 bruttó beépítettség kialakítására van lehetőség. Emiatt számos új épület illetve bővítés ma is jóval nagyobb alapterületű, mint a korábban hagyományosnak tekintett 30-40 m2-es présházak, ezt tekinthetjük ma kialakult állapotnak. Jelen házszervezetben szereplő (legalább 1200 m2 nagyságú telken elhelyezett) 8 %-os beépítés, legfeljebb 150 m2-en ehhez képest még így is visszalépést jelent, melynek célja valóban a szőlőhegyi karakter megőrzése.

Olyan építési paramétereket szeretnénk megállapítani, ami lehetőséget ad arra, hogy a szőlőhegyen rendezett állapotok alakuljanak ki, ehhez azonban a kialakult állapotot figyelembe vevő szabályokat kívánunk megalkotni.

- b. A 25. sz módosítás, lakóterületi fejlesztés a 03/8 hrsz-ú ingatlanon érinti a hatályos tervben kijelölt helyi védelmi területet.

Tervezői válasz:

A hatályos terv valóban a 03/8 hrsz-ú ingatlan egy részét helyi védelemmel érintett területként jelöli (a beépítésre szánt területeket nem). A tervezeten kiterjesztettük a helyi védelmi területet a beépítésre szánt terület határáig, ezen a szakaszon azonban belemetsz a lakóterületbe, ami rajzi hiba, köszönjük az észrevételt, javítjuk.

- c. A 31-33. sz módosítás, lakóterületi fejlesztés a 045 hrsz-ú ingatlanon Natura200 terület, ökológiai hálózat magterületével és a tájképvédelmi terület övezetével érintett. A terület kedvező természeti helyzetének megőrzése, javítása, ill. helyreállítása, illetve a terület fenntartását biztosító gazdálkodás feltételeit biztosítani kell. A tervezett lakóterület és út kialakítása nem támogatható.

Tervezői válasz:

A 045 hrsz-ú ingatlan a már kialakult lakóterülettel határos. A lakóterület bővítésével érintett területrész részben jelenleg is többnyire igénybe vett terület. Több "kijárt út", közlekedésre használt útvonal található rajta, kevésbé érvényesül a természetközeli jellege. A lakóterület bővítésével, a közút hálózat hiányzó szakaszának kijelölésével egyértelmű köz- és magánterület határok alakulnának ki, és az önkormányzat azon vállalása is teljesülne, hogy biztosítani tudja a kis léptékű, organikus fejlődését a lakóterületnek.

13. Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Székesfehérvár (Vesz-000211-0009/2023.)

- a. Korábbi véleménye alapján a tervanyag javításra került, így a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz. A szabályzat 97. §-ban lévő elírást kéri javítani.

Tervezői válasz: Köszönjük, az elírást javítottuk.

A vízjárta területekre vonatkozó szabályozással kapcsolatban lakossági észrevétel érkezett az Önkormányzathoz, melynek megtárgyalása egyeztető tárgyalás keretében történik majd, eredményét javasoljuk a végleges szövegben szerepeltetni.

14. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (VE/05/126-1/2024.)

- a. Javasolja, hogy a településfejlesztési tervben megfogalmazott fejlesztési célok alapján a konkrét akcióterületek meghatározását és a településfejlesztési tervlapon történő ábrázolását.

Tervezői válasz: Köszönjük, a kért kiegészítést megtettük. A településfejlesztési tervben megfogalmazott elképzelésekkel összhangban a fejlesztési tervlapon azokat a területeket jelöltük akcióterületként, melyek tényleges fejlesztési lehetőséget kaptak. (Nem szerepelnek akcióterületként a szakmai szabályok mentén, a terület jelenlegi funkciójának vagy állapotának megfelelően szabályozott területek.) Tényleges fejlesztés érinti a három kijelölt lakóterület bővítést (ütemezésének megfelelő sorszámozással), a juhtelep K-mű övezetét, és a Séd menti különleges beépítésre nem szánt sport területet.

- b. A BA érték számítás során az 57. módosítás 58-as sorszámmal, a 70. jelű 71-el szerepel, kéri javítani.

Tervezői válasz: Köszönjük, a BA érték számítás sorszámozását a változásokkal érintett terület számozásával összhangba hoztuk. A számítás áttekintése során számítási hibát fedeztünk fel, ezt is javítottuk. (A BA érték így +128,578 helyett +126,675 lett.)

- c. A Hész tervezete 40%-ban határozza meg a K-mű övezetben a beépítettség mértékét. Kéri vizsgálni a jelenlegi beépítettséget, illetve a 40%-os beépítést telepítési tanulmánytervvel támassza alá.

Tervezői válasz: A juhtelep ingatlana (a tervezett Ev övezet nagyságával csökkentve a telek méretét) jelenleg 23,8% -os beépítettségű, a tervezett telekalakítást figyelembe véve 21,1% lenne.

A telepítési tanulmányterv készítéséről tájékoztattuk a tulajdonos/kérelmezőt, amennyiben az Önkormányzat számára elfogadható tanulmányterv készül, mellékeljük a záró szakmai véleményezéshez.

- d. Az Eljr. 14. § (2) d) pontja alapján kérem a Hész-t kiegészíteni az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában a biológiai aktivitásérték számítással.

Tervezői válasz: A BA számítás az Hész melléklete lett.

- e. A Hész normaszövegét és a szabályozási tervlapok jelmagyarázatát kéri összhangba hozni a kötelező és javasolt szabályozási elemek tekintetében.

Tervezői válasz: A Hész normaszövegét javítottuk, tartalmilag megfelel a szabályozási terv tervlapjának, és az Eljr. 6. mellékletének megfelelő módon tagoltuk a szabályozási elemeket (kötelező elemek, más jogszabály által elrendelt elemek, javasolt elemek, tájékoztató elemek). A szabályozási terv tervlapjainak jelmagyarázata valóban más sorrendben és más tagolással jeleníti meg ugyanezeket az elemeket. Ennek az az oka, hogy a Lechner tudásközpont által biztosított, és a szabályozási terv készítése során kötelezően használandó sablonfaj csoportokba rendezi a szabályozási elemeket (I. Szabályozási alapelem, II. Szabályozási elem, III. Más jogszabályból következő szabályozási elem, IV. Korlátozások és védelmek, V. Egyéb sajátos jogintézmények, VI. Fejlesztési akcióterületek még nem szabályozott elemei, VII. Egyéb rajzi elem). A jelmagyarázat generálásakor ez a sorrend kötött, valamint a tervlap szerkesztése során így követhető könnyen és logikusan (meghagyva a sablonfaj csoportosítását).

A helyi védelemre javasolt egyedi érték az egyetlen olyan elem, melynek a használatára a sablonfájl lehetőséget ad, azonban az Eljr. nem nevesíti. Ezt a szabályozási elemet is használtuk ettől függetlenül.

f. Kéri felülvizsgálni a „közhasznalet elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkaé jelölését”.

Tervezői válasz: A szöveget javítottuk, a pontos elnevezése „közhasznalet elől el nem zárható terület”.

g. A 116. § elírásait kéri pontosítani, jelen formájában nem értelmezhető.

Tervezői válasz: Az előírást átszövegeztük, ld. 102. §.

h. A 117. § kiegészítését kéri a vertikális bővítés feltétele, a vonatkozó előírások betartása.

Tervezői válasz: Az előírást átszövegeztük, ld. 103. §.

i. A 118. § előírásait kéri felülvizsgálni, mivel a meglévő épületek többségében az oldalhatáron állnak.

Tervezői válasz: Az előírás az új épületek kialakítására vonatkozik. Ahol az építési helyen kívül áll már épület (ez valóban a többség), arra a 117. § előírásai vonatkoznak. Ugyanakkor a telekhatáron álló épületek számos vitás helyzetet tudnak eredményezni, új épületet elhelyezni így itt nem szerencsés. A 0,6-1,20 m érték egyrészt köti az építetőt hogy az építés helyi rendjét tovább örökítő oldalhatáros beépítést hozzon létre (nem lehet szabadonálló), ugyanakkor az oldalkerti sáv lehetőséget ad arra hogy saját telken tudják pl. a karbantartási munkákat elvégezni, a telken belül a vízvezetést biztosítani stb.

A kis telkes Vt-2 és Vt-3 övezetben azonban valóban nagyon megváltozna a beépítés jellege új épületek kialakítása esetén, így ott javítottuk az előírást, 0,0 -1,2 m közötti értékre. Ld. 121. §.

j. A 130. § kéri pontosítani, hogy mely övezetekre vonatkozik.

Tervezői válasz: Köszönjük, pontosítottuk, ld. 127. §.

k. Az ismétlődő előírásokat kéri összevonni, és egységesen a beépítésre szánt területek előírásai között szerepeltetni.

Tervezői válasz: Egyes előírások azonos módon voltak megfogalmazva a Vt, Lke, Mk és Gá) övezetek előírásai között. Ezeket az ismétlődő előírásokat egy új fejezetben, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek általános építészeti előírásiban gyűjtöttük össze.

l. A közlekedési területek előírásai között a 170. § második mondata ismétlés, kéri törölni.

Tervezői válasz: Köszönjük, töröltük. Ld. 163. §.

m. Kéri a Hész mellékletében lévő táblázatokban való rövidítések magyarázatát.

Tervezői válasz: Kiegészítettük a mellékleteket.

n. Az általános mezőgazdasági terület övezetében, különösen az Má-0 övezetben javasolja felülvizsgálni a minimális telekméret előírásait, a telkek elaprózódásának elkerülése érdekében javasolja azt 3-5 ha nagyságban meghatározni.

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt, ha az önkormányzat ezt támogatja, mi elfogadjuk és az Má-0 övezetben javasoljuk 5 ha nagyságban szabályozni.

o. Kéri a Hész tervezetet a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendeletnek megfelelően tagolni.

Tervezői válasz: Köszönjük, a záró vélemény megkéréséig átalakítjuk a Hész-t a rendeletnek megfelelően.

p. Kéri a Hész tervezetben lévő elírásokat javítani.

Tervezői válasz: Köszönjük, megtettük.

q. Kéri a szabályozási tevlapon ellenőrizni, hogy minden közterülettel határolt tömbön szerepel-e övezeti pecsét.

Tervezői válasz: Köszönjük, a hiányzó pecsétet pótoltuk. Itt kívánjuk megjegyezni, hogy a külterületen számos út nem közútként, hanem önkormányzati tulajdonú saját használatú útként szerepel. Az OTÉK közúti közlekedési területekre vonatkozó szabályai alapján ezek a saját használatú utak nem kerülnek Köu-k övezetbe, hanem az övezet (pl Má) részét képezik, ezáltal külterületen igen sok nagy méretű tömb található.

r. Környezetvédelmi-, természetvédelmi-, tájvédelmi-, valamint hulladékgazdálkodási szakterületet érintően a dokumentációt elfogadásra javasolja.

Tervezői válasz: Köszönjük.

s. Ütügyi szempontból a dokumentációt elfogadásra javasolja.

Tervezői válasz: Köszönjük.

t. Örökségvédelmi szempontból kifogást nem emel, elfogadásra javasolja.

Tervezői válasz: Köszönjük.

u. A termőföld mennyiségi védelmének szempontjából kifogást nem emel.

Tervezői válasz: Köszönjük.

v. A közegészségügyi szakterület vonatkozásában kifogást nem emel.

Tervezői válasz: Köszönjük.

EMLÉKEZTETŐ

Egyeztető tárgyalás, melynek témája:

**Sóly község településterveinek készítése során
véleményezési szakaszban keletkezett eltérő vélemények egyeztetése**

Helys Kultúrház Sóly,
zín: Sóly, Kossuth Lajos u. 57
Időpo 2024. 02. 02.
nt:

Résztevők:

Németh Zsolt - Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szlobodáné Bártfai Gabriella – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda

Kaptur József – Sóly Község polgármestere
Flórich-Tóth Ágnes – Sóly Község jegyzője

Varga Orsolya – településtervező munkatárs

Az egyeztető tárgyalás tárgya:

A településtervek készítése során az ismételt véleményezési szakaszban keletkezett:

- eltérő vélemények az államigazgatási szervek részéről (ÁFI, BFNPI véleményei tervezői válaszok alapján),
- egyeztetést igénylő lakossági észrevétel a 292/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosától, melyben nem fogadja el az ingatlanára vonatkozó tervezett előírásokat, és amely a KDTVIZIG szakterületébe tartozó kérdés.

A tárgyalás meghívója és anyaga 2024. január 23-án került megküldésre, az érintett államigazgatási szervek azt megtekinthették.

A tárgyalásra meghívót kapott:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Az eltelt időszakban az alábbi véleményezőktől érkezett írásos válasz:

Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Kaptur József: A legfontosabb kérdés a Séd mentén lévő lakótelek beépítésével kapcsolatos lakossági észrevétel, milyen feltételekkel építhetné be a vízjárta területen lévő ingatlanát.

Németh Zsolt: Szakmailag részünkről az lenne elfogadható, ha nem épülne sem pince, sem alagsor az épületek alá, és a földszinti padlóvonal legalább 1,0 m-re emelkedne ki a rendezett tereptől. El tudok képzelni egyfajta övárak jellegű tereprendezést, mellyel a betörő vizet megfogják az épület körül és levezetik a patakba. Valamint a tereprendezésben engedményeket tehetünk, hogy rézsúvel tudja ellátni az épület oldalát.

Varga Orsolya: A földszinti padlóvonal magasságának megállapításához a KDTVIZIG véleményére is szükség lenne.

Németh Zsolt: Elképzelhető egy olyan megoldás is, hogy a Hész rendelkezéseit egészítjük ki a KDTVIZIG által előírt építési feltételekkel. A KDTVIZIG írásos véleményének ismeretében mindenképp további egyeztetés szükséges az ügyben.

Bocskay Csaba (telefonon értük el, tájékoztatást kapott a lakossági kérelemmel kapcsolatban): Ígéretet tett arra, hogy szakmai állásfoglalásukat még a mai napon írásban megadják.

Varga Orsolya: A vízjárta terület nem csak az említett lakóterületet, hanem a véleményezési szakaszban egyeztetett terv alapján a Séd menti kertés mezőgazdasági területeket is érinti. Itt korábban kijelöltünk egy keskeny sávot, melyen gazdasági épület elhelyezhető lehet. Így akkor amennyiben a KDTVIZIG feltételekkel, de hozzájárul az épület elhelyezéséhez, ez a kertés terület is beépíthető lehet?

Németh Zsolt: Kérem az elhelyezhető épület tömegét korlátozni, pl. bruttó 60 m²-ben.

Kaptur József: 80 m² nagyságot megfelelőnek tartok.

Szlobodáné Bártfai Gabriella: A káposztáskertek területe mindenképpen a szőlőhegytől külön övezetben kell maradjon. Az új övezet lehet akár Mk-2, vagy Mk-k2.

Németh Zsolt: Az új övezetben a maximális épülettömeg mellett vizsgálni szükséges az egyéb paramétereiket is. Az 1200 m²-es minimálisan kialakítható és beépíthető telekméret és legfeljebb bruttó 60 m²-es épülettömeg esetén értelemszerűen csökkenteni szükséges a megengedett legnagyobb beépítési százalékot is. A területen kialakult nagyon apró telkek (vannak 100-300 m²-esek is) a tényleges, kizárólagos kertművelést feltételezik a település ezen részén, ezért figyelembe véve az időszakos árterületi állapotot is, meggondolandó bármilyen épület, építmény elhelyezhetőségének a fenntartása, de ez is egyértelműen függ a KDTVIZIG szakmai véleményétől.

Tóth Lívia (telefonon értük el): Jelezte, hogy elfogadja a tervezői válaszokat.

Szlobodáné Bártfai Gabriella: A Hész 1. mellékletének 25-26. sora javítandó, mindkettő az Mk övezet előírásait tartalmazza eltérő paraméterekkel, ez így nem megfelelő. Javasolt a telek beépíthető legkisebb területének 1200/700* módon történő meghatározása, lábjegyzet alkalmazása.

Varga Orsolya: Köszönjük, átalakítjuk ezt a pontot.

Szlobodáné Bártfai Gabriella: A Hész 9. melléklete a teljes BA érték számítását tartalmazza, miközben a BA érték a felülvizsgálat során "lenullázódik".

Varga Orsolya: A tervezők vitatják ezt az értelmezést. A jogszabály ugyan nem fogalmaz elég pontosan, de csak úgy értelmezhető véleményünk szerint, hogy a felülvizsgálat során kiszámított BA érték többletet a következő felülvizsgálatig lehet "felhasználni" a módosítások során.

A következő felülvizsgálat során újra kell számolni a BA értéket, a korábbi növekmények már nem "használhatók fel", csak a felülvizsgálat során keletkezett növekmény.

Szlobodáné Bártfai Gabriella: A Hész tagolását továbbra is kéri az IRM rendeletnek megfelelően megtenni.

Flórich-Tóth Ágnes: A Loc-lex rendszerbe történő feltöltéskor az automatikusa IRM rendeletnek megfelelően tagolja tervezetet.

Sóly, 2024. 02. 02.



Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal

8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.

Telefon: 88/587-470

Web: www.hajmasker.hu E-mail: hajmaskerjegyzo@hajmasker.hu



Melléklet:

Tervezői válaszok

Sóly község településterveinek készítése során
ISMÉTELT véleményezési szakaszban beérkezett **lakossági véleményekre**
2024. január

1. Bikádi László Károly

- a) A 2023. augusztusában tett írásbeli észrevételeit, kérdéseit, a 2023. november 14-én, a lakossági fórumon tett nyilatkozatát megerősíti, fenntartja.

Tervezői válasz: A „Tervezői válaszok Sóly község településterveinek készítése során a véleményezési szakaszban beérkezett lakossági véleményekre” c. összefoglalóban adott válaszokat továbbra is fenntartjuk.

2. Varga Mihály 2023. szeptember 28-án kelt levele:

- a) A juhtelep területének bővítését kéri a mellékelt rajzon szereplő keskeny területsávval, valamint a hátsókert nagyságának csökkentését (10 m-ről 5 m-re) annak érdekében, hogy még egy épület elhelyezhető legyen.

Tervezői válasz: A telek bővítését javasoljuk támogatni, mivel így lesz a juhtelepnek közterület kapcsolata. A hátsó kert csökkentésének az igénye támogatható.

- b) A juhtelep területén korábban kérelmezett 40%-os beépítettség kapcsán nyilatkozik, hogy beépítési tanulmánytervet nem ad be, kéri a terület jelenlegi beépítettsége alapján meghatározni a beépítési % értékét.

Tervezői válasz: A K-mű övezetben a nyilatkozatnak megfelelően a kialakult állapotnak megfelelő 25%-os terepszint feletti legnagyobb beépítettséget jelölünk.

3. Herpai Viven:

- a) A 292/2 hrsz-ú, még beépítetlen ingatlan a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint vízjárta terület, és a Hész tervezete szerint új épület nem helyezhető el rajta. Lke-3 besorolású építési telekként vásárolták és közművesítették. Milyen műszaki megoldással lehet mégis épületet elhelyezni rajta?

Tervezői válasz: Az illetékes államigazgatási szerv, a KDVIK véleményét kérjük ki az eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán.