

Szám: CSO/ 1192 -2/2019.

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság 2019. szeptember 27-én 8 óra kezdettel tartott rendkívüli nyílt üléséről.

<b><u>Jelen vannak:</u></b>	Varga József	TI Bizottsági elnök
	Simon Attiláné	Bizottsági tag
	Markó Péter Imre	Bizottsági tag
	Tislér Géza	Bizottsági tag
	Tóth Gyula	Bizottsági kültag
	Rezgő Erik	Bizottsági kültag

Távol maradt:	Szűcs István	Bizottsági kültag
---------------	--------------	-------------------

Tanácskozási joggal jelen van:	Ambrus Tibor polgármester Dr. Szántód Anita jegyző Dr. Biró Donatella Mariann aljegyző Máhl Teréz vagyongazdálkodási ügyintéző Polgárné Borsos Mária pénzügyi irodavezető Starkné Rezeli Erzsébet könyvvizsgáló Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft.
--------------------------------	--

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Tisztelettel köszönti a bizottság tagjait, majd megállapítja, hogy a bizottság határozatképes. Kérdezi a bizottság tagjait, hogy a kiküldött 3 napirendi ponton kívül van e még napirend, amit felvegyenek. Nem érkezett javaslat, ezért felteszi szavazásra, hogy aki egyetért a napirendi pontok elfogadásával azt kéri szavazzon.

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

### **237/2019. (IX.27.) 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. Településrendezési eszközök (HÉSZ) 5.2 jelű módosításának véleményezését lezáró döntés

Településrendezési eszközök (HÉSZ) 5.2 jelű módosítása véleményezési szakaszához kapcsolódó környezeti értékelés szükségességének eldöntése

2. Településrendezési eszközök (HÉSZ) 5.2 jelű módosításával kapcsolatos szülő kataszteri kivonás

3. Bánáti János, Bánáti Kristóf és Pethes Zoltán rendezési terv módosítási kérelme Öreghegyi utcai telektömb szabályozásával kapcsolatban

### **1./Településrendezési eszközök (HÉSZ) 5.2 jelű módosításának véleményezését lezáró döntés**

#### **-Településrendezési eszközök (HÉSZ) 5.2 jelű módosítása véleményezési szakaszához kapcsolódó környezeti értékelés szükségességének eldöntése**

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Ismerteti az előterjesztést.

**Bujdosó Judit főépítész:** Fontos, hogy a Bizottság a véleményezést lezáró döntésig eljusson. A héten volt egyeztető tárgyalás az eltérő vélemények tisztázása, egyeztetése miatt, 99% megtörtént a megegyezés.

**Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft:** A módosítási csomag véleményezése nagyjából lezárult, a 12 pontban foglalt módosításban. Volt pár kérdéses eset, melyre az egyeztető tárgyalás kedden össze lett hívva. Lényegében egy kivételével, mely a Balaskó kertészet kérelme az összes pont lezárható. A Balaskó kertészet kérelem megállásának az oka, hogy Magyarország területrendezéséről szóló törvényben a Balaton területére szóló előírások alapján ez a két telek is szülő kataszter területbe esik, ezért, hogy ezek a módosítások megvalósuljanak kérni kell a terület szülő kataszterből való kivonását. Kérelmező egyeztetett a Hegybíróval és egyesség született. Az állami főépítész kérte, hogy Képviselő-testületi ezzel a határozattal menjen bele véleményezési lezárásába.

**Simon Attiláné Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság elnöke:** Van értelme külön venni, hiszen a véleményezési szakasz akkor zárul le, ha a kertészeti rész is rendeződött.

**Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft:** Mindenképpen javasolja lezárni, mert a véleményezés lezárásához mindenképpen testületi határozat szükséges és mire a következő testület megalakul eltelik 4-5 hét.

**Simon Attiláné Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság elnöke:** Tulajdonképpen technikai kérdés, a főépítész hozzájárult. Mennyi idő alatt fog ez lefutni?

**Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft:** 2-3 hónap az átlag ideje.

**Simon Attiláné Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság elnöke:** A belterületi ipari övezetnek a módosítása nem teljesen egyértelmű.

**Bujdosó Judit főépítész:** Az idén hatályos új területrendezési terv kiemelte ezt a borszőlőkatasztert, a Balaskó kertészet mellett az ipari és a Falukertje lakóterület is ide tartozik.

**Ambrus Tibor polgármester:** A mi rendezési területünkkel ellentétesen változtattak.

**Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft:** Ismerteti azokat, amiket aggályosnak tartottak.

Balaskó kertészet, de ezt már korábban kifejtette.

Optimál Ház kérelme, 70%-os lakófunkciónál a szakmai aggályukat fejezik ki, de gyakorlatilag nem kifogásolják azt, csak kéri maximalizálni, hogy 2 épület építését szabályozzunk.

Zsovár és Öreghegyi út vége útterület nem felel meg az útügyi előírásoknak, ezért az útügyi szerv külön kéri igazolni, a közlekedési szélesség megvalósíthatóságát. Az útügyi szerv nem jött el az egyeztető tárgyalásra, csak az álláspontjukat tartják fent.

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Zsováréknál mit kezdünk az 1 méteres úttal?

**Balogh Balázs alpolgármester** Be van építve évtizedek óta. Ez most nem probléma.

**Bujdosó Judit főépítész:** Egyben meglehet szavazni a területeket, egy határozati javaslattal, illetve egy mondatot beleírunk a 3 számú tervezési területhez, hogy a Balaskó kertészet területe a további feltételek meglétével vihető tovább a folyamatban.

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Kifogást emelő vélemények megismerése után, a tervezői válaszadás elfogadásával kérjük az állami főépítész záró szakmai véleményének beszerzését. Aki egyetért azzal, kérem, szavazzon.

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

### **238/2019. (IX.27.) TFIB számú határozat:**

Csopak Község Önkormányzatának Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a településrendezési eszközök (HÉSZ) 5.2. módosításának véleményezési szakaszában érkezett kifogást emelő véleményeket megismerte, az azokra adott válaszokat tudomásul vette. A véleményezési szakaszt a javított dokumentáció szerint lezárja azzal a feltétellel, hogy a 3. jelű módosítási terület csak akkor küldhető meg záró véleményezésre, ha az államigazgatási szervek feltételei teljesülnek.

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Aki egyetért azzal, hogy a környezeti vizsgálat készítését nem tartjuk szükségesnek, az kérem, szavazzon.

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

**239/2019. (IX.27.) TFIB számú határozat:**

Csopak Község Önkormányzatának Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága az együttes nyílt ülés napirendjét az alábbiakban határozza meg: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. §. (1) és (2) szerint kikért vélemények alapján a HÉSZ 5.2 jelű módosításához, a módosítási csomag minden területére vonatkoztatva a környezeti hatás változását nem tartja jelentősnek, ezért a környezeti vizsgálat készítését sem tartja szükségesnek.

**2./ Településrendezési eszközök (HÉSZ) 5.2 jelű módosításával kapcsolatos szülő kataszteri kivonás**

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Ismerteti az előterjesztést.

**Ambrus Tibor polgármester:** Erről beszéltünk az előző napirendben.

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Itt szerepel az, hogy várjuk a főépítéssel folytatott levelezést. Aki egyetért a módosítással, illetve a szülő kataszteri kivonással kapcsolatos intézkedésekkel egyetért az kérem, szavazzon.

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

**240/2019. (IX.27.) TFIB számú határozat:**

Csopak Község Önkormányzatának Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága az együttes nyílt ülés napirendjét az alábbiakban határozza meg: támogatja és kérelmezi, hogy a borszóló termőhelyi kataszter övezet területéből az alábbi területek kivonását kezdeményezze a polgármester.

Helyrajzi szám(ok) mellékelt térkép szerint	Rendezési tervi besorolása
2039, 2040 kertészeti iskola (fóliák) <b>külterület</b>	különleges területté módosul
vasút fölötti <b>lakóterület belterület</b>	<b>lakóterület</b>
vasút fölötti <b>ipari terület belterület</b>	<b>ipari terület</b>

### 3./Bánáti János, Bánáti Kristóf és Pethes Zoltán rendezési tervi kérelme Öreghegyi utca szabályozásával kapcsolatban

Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja: Ismerteti az előterjesztést.

Bujdosó Judit főépítész: Bejelölte a kérelmezők által érintett telkeket.

Ambrus Tibor polgármester: Nem telkekről, hanem övezetről kell beszélnünk.

Bujdosó Judit főépítész: A HÉSZ jelenleg tiltja a lapostetős kialakítást. A korábbi felülvizsgálatnál az az elv született, hogy az Öreghegyen nem engedik a lapos tetőt, a Fürdőtelepi részen igen. Szakmailag aggályosnak tartja a kérelmet.

Ambrus Tibor polgármester: Több kérelmező is járt nála, jogosnak tartja a kérelmet, mert ez a terület nem szőlő terület. Igényesnek tartja, mert már vannak ilyen házak és kimondottan szépek. Ma már szebb lapos tetejű házak vannak, mint a csúcsos tetejű.

Bujdosó Judit főépítész: A kérelemben egyébként sok tévedés van felsorolva érvként.

Simon Attiláné Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság elnöke: Maradna a HÉSZ-ben korábban meghatározott szabályoknál. Véleménye szerint, nem tájba illők a lapos tetős házak itt. Régen pincék álltak ott.

Balogh Balázs alpolgármester: A tervezők kijátsszák a szabályokat. Az volt a koncepció, hogy legyen egységes falukép Csopakon, piros cserép, fehér fal. Ha hoztunk egy szabályt akkor mi az oka, hogy azon változtassunk?

Ambrus Tibor polgármester: A Homokbánya utcában is trükközések voltak az építészek részéről, ezért gondolja, hogy változtatni kellene, mert akkor lehet, hogy szabályos építkezések mellett, szebb lenne a falukép. Elfogadja, hogy most bárki építhet lapos tetőt aztán a tető egyik csücskére rátesz egy kis csúcs részt, és azt mondja, hogy az a házrész a többi a fedett terasz.

Rezgő Erik bizottsági kültag: Ha lapos házat engedünk, akkor az építmény magasságot ki fogják játszani, ugyanis még egy szintet rá fognak építeni.

Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft: Ugyanezen a véleményen van, mert most a tetők látszanak, ha elfogadják, akkor a homlokzat színe fog látszódni a hegyről.

Ambrus Tibor polgármester: Elsősorban a magasság miatt kérték, alacsonyabb lenne egy lapostetős épület.

Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja: Minden kérelmezőt megért, elfogad de neki sokkal jobban tetszik a cserepes tető.

**Bujdosó Judit főépítész:** Az épület magasságot szokták kijátszani. De ha hozunk egy lapostetős döntést, akkor hoznunk kell egy homlokzatmagasság döntést is.

**Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft:** Bármilyen szabályt ki lehet játszani. Az épületmagasság átlag érték, az alsó szintre felhordják a földet ezzel a terepviszonyokat megváltoztatják és máris ki játsszák a szabályokat.

**Bujdosó Judit főépítész:** Terepszint változtatás is engedélyköteles, csak a bejárathoz lehet felvinni a terepmagasságot.

**Ambrus Tibor polgármester:** Vannak még kérelmek amiket elfogadunk és vannak amiket nem, a lényeg csak az, hogy szépet építsenek. Ha szigorúbb szabályokat veszünk akkor könnyebb dönteni.

**Balogh Balázs alpolgármester:** Ez szubjektív.

**Ambrus Tibor polgármester:** Épülnek a házak melyek kijátsszák a szabályokat, de ha szigorítanánk akkor a Füredi hatóság is szigorúbb lenne.

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Egy dolog miatt tudja támogatni, a lapostetőt, mert egyre több ilyen házat építenek és szépek.

**Ambrus Tibor polgármester:** Nem lehetne maximum kettő szintre szabályozni?

**Bujdosó Judit főépítész:** De lehet.

**Rezgő Erik bizottsági kültag:** Ezzel a megoldással még többen fognak trükközni.

**Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft:** A gyakorlati tapasztalat az, hogy ha engedélyezve lenne, akkor sokan szegnének szabályt, ha viszont nem engedélyezzük akkor van esély arra, hogy nem mindenki fogja megtenni. Az Öreghegyen építkezőknek kicsi az anyagi korlátozás, bármit megépítenének. Most az Öreghegyen melyik a szép és a kevésbé szép ház az elég szubjektív. A jelenlegi szabályok szerint most 3 épületet van lapos tetős ház, a HÉSZ módosítást elvégezzük néhány éven belül 20-at fogunk találni.

**Rezgő Erik bizottsági kültag:** Rengeteg épület van, ami most tetőteres, de később lapostetős lesz.

**Bujdosó Judit főépítész:** Ki kellene kötni a magasságot és a tetőhajtást is, de az átépítés hosszú időn át fog megjelenni.

**Ambrus Tibor polgármester:** Az ingatlan piac most fel van pörögve, jönnek ilyen igények és még jönni is fognak.

**Rezgő Erik bizottsági kültag:** Feltételezhetjük, hogy aki házat vásárol előtte informálódik.

**Ambrus Tibor polgármester:** Ebben nem lehetünk biztosak.

**Bujdosó Judit főépítész:** Ha ezt támogatja, most a bizottság akkor szakmai vizsgálatra ki lehetne adni a tervezőknek, akik kidolgoznák a szakmai alternatívákat, melyek szerint lehetne dönteni. Ezek költsége a kérelmezőt terhelné.

**Ambrus Tibor polgármester:** Szakmai alternatívákat, meghallgatnánk anélkül is, ha most úgy döntünk, hogy nem támogatjuk akkor, felesleges szakmai véleményt kérni.

**Tislér Géza bizottsági tag:** Az első kérdés, hogy akarunk-e ezen a területen változtatni vagy nem? Ha igen akkor az a tervező feladata.

*Balogh Balázs alpolgármester 8 óra 40 perckor kimegy a teremből.*

**Bujdosó Judit főépítész:** A korszerű épületek lehetnek szép lapos és magastetősek egyaránt, a látvány közérdek, az építkezés magánérdek. Ezek egyensúlyát és összhangját kell megteremteni.

**Ambrus Tibor polgármester:** Régen nem építették be a maximális építési százalékokat, ma már viszont igen.

*Balogh Balázs alpolgármester 8 óra 41 perckor visszajön az ülésterembe.*

**Bujdosó Judit főépítész:** Jól látja polgármester úr.

**Balogh Balázs alpolgármester:** Az a baj a sok szabállyal, hogy pont ezeket fogják kijátszani, Szabolcsal ért egyet. Csak akkor változtatna a szabályon, ha van vele probléma, ha nincs ő nem nyúlna hozzá.

**Ambrus Tibor polgármester:** Véleménye szerint szigorítani kellene. Mindenki a legnagyobb beépítési % -ot építi, ami már most láthatóan nagy.

**Bérczi Szabolcs Völgyzugoly Kft:** Felhívja a figyelmet, hogy a HÉSZ módosítás 7 éven belül történt, ezért számtalan kártérítési igényre is lehetne számítani. Ezt mindenképpen mérlegelni kell.

**Ambrus Tibor polgármester:** II. Rákóczi Ferenc utcában egy telket szeretnének ketté osztani és mind a kettőre apartman házat szeretnének építeni.

**Balogh Balázs alpolgármester** Megveszik a házat ledózerolják és egy sokkal nagyobbat építenek.

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Ha jól érti a bizottsági tagok véleményét, a többség döntése, hogy ne változtassunk a jelenlegi szabályozáson. Aki egyetért, hogy maradjon, a jelenlegi szabály kérem, szavazzon.

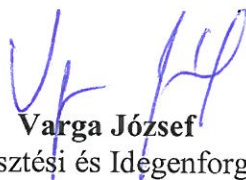
A Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

**241/2019. (IX.27.) TFIB számú határozat:**

Csopak Község Önkormányzatának Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy **ne támogassa** az Öreghegyi utca környezetében – a Dr. Bánáti János és Dr. Bánáti Kristóf, valamint Petes Zoltán kérelmét – az épületek tetőformájára vonatkozó módosítással kapcsolatban.

**Varga József Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság elnöke, Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság tagja:** Megköszöni a Bizottsági tagok közreműködését 8 óra 48 perckor bezárja a nyílt ülést.

K. m. f.



**Varga József**

Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság  
Elnöke, Levezető Elnök  
Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság  
Tagja



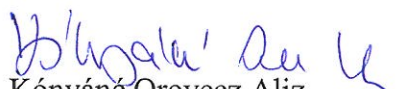
**Markó Péter Imre**

Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság  
Tagja



**Markó Péter Imre**

Településfejlesztési és Idegenforgalmi  
Bizottság Tagja



Kónyáné Orovecz Aliz  
jegyzőkönyvvezető