



Balassagyarmat Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
13/A. számú
J E G Y Z Ő K Ö N Y V E

KÉSZÜLT: Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. augusztus hó 31. napján 15,00 órától tartott **közmeghallgatásáról.**

JELLEN VANNAK: Csach Gábor polgármester, Huszár Péter alpolgármester, Frankó Viktória, Gyenes Szilárd, Győri János, Hajnal Sándor, Lombos István, Münzberg Gusztáv, Reznicsek Ferencné és Szedlák Sándor képviselők

HIVATALBÓL JELEN VAN: dr. Varga Andrea jegyző
Tunyoginé dr. Gálik Ágnes aljegyző
Szikora Péter osztályvezető
Harmatos Tünde csoportvezető

VENDÉGKÉNT JELEN VAN: Péterffy Márton főépítész
Aczél Városépítész Bt. – Aczél Gábor ügyvezető
Márton Melinda településtervező

A közmeghallgatás témája:

Településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása, előzetes tájékoztatás

Csach Gábor polgármester köszönti a Képviselő-testület tagjait, a megjelent polgárokat, vendégeket. Ezek után megállapítja az ülés határozatképességét (12 főből 10 fő van jelen) és azt megnyitja.

Ismerteti a Balassagyarmat Város Önkormányzata és Szerveinek Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2011.(IV.01.) önkormányzati rendelet 36. §-a szerinti, a közmeghallgatásra vonatkozó rendelkezéseket. Elmondja, hogy minden jelenlévő választópolgár legfeljebb 2 alkalommal és legfeljebb 5-5 perces időtartamban szólalhat fel, illetve intézhet kérdést a téma előadójához, illetve a Képviselő-testület tagjaihoz.

Elmondja továbbá, hogy a közmeghallgatás ideje alatt, 15.00-16.00 óra között az 505-925-ös telefonszámon tehetik fel kérdéseiket azok a választópolgárok, akik személyesen megjelenni nem tudtak.

A következőkben tájékoztatja a jelenlévőket a közmeghallgatás menetéről.

Először az előadók elmondják a témával kapcsolatos előadásukat. Ezután kerülhet sor a jelenlévő polgárok kérdéseire. Megkéri a polgárokat, hogy amennyiben kérdést kívánnak feltenni, vagy véleményt formálni, fáradjanak a mikrofonhoz (a hangrögzítés végett) és mutatkozzanak be. Ezután feltehetik a kérdést. Két-három kérdés feltétele után kerül sor annak megválaszolására.

Reményét fejezi ki, hogy minél többen követik a közmeghallgatást a televízió keresztül, és telefonon megosztják velünk javaslataikat, véleményüket, illetve felteszik kérdéseiket.

Polgármester: A közmeghallgatás témája a településrendezési eszközök felülvizsgálata. Ezt régi nevén településrendezési tervnek, helyi építési szabályzatnak, településszerkezeti tervnek is emlegetjük. Testületünk már többször tárgyalta ezt a témát, nagyjából egy éve zajlik ez a munka, aminek egyébként része az is, hogy a város részletes rendezési terve, illetve településszerkezeti terve teljes egészében digitalizálva lett.

Köszönti Péterffy Márton főépítészt, továbbá az Aczél Városépítész Bt. munkatársait, Aczél Gábor ügyvezetőt és Márton Melinda településtervezőt. Felkéri a vendégeket, hogy tartsák meg tájékoztatójukat. Parancsoljanak, Önöké a szó.

Márton Melinda településtervező: Nagyon sok szeretettel köszöntök én is mindenkit! Köszönjük szépen a lehetőséget a bemutatóra, meg hát ez a dolgunk is. Felvezetésként azzal kezdeném, hogy ez a munka tavaly szeptemberben, 2021 szeptemberében kezdődött és mostanra jutottunk el egy olyan fázisba, hogy a rendezési terveket már egy alapvetően véleményezésre bocsátható formában tudjuk bemutatni. Illetve most nem mutatjuk be, hanem elérhető lesz majd a honlapon.

Elég sok minden hívta életre ezt a rendezési terv felülvizsgálatot, mert felülvizsgálatról beszélünk. Tehát nagyon fontos hangsúlyozni azt, hogy alapvetően ez az új helyi építési szabályzat, rendezési terv csomag, ez a régi építési jogokon nyugszik. Nagyon friss, 2018-as rendezési tervei vannak a településnek, viszont azóta elég sok országos jogszabályi változás történt, amihez igazodni kellett, illetve harmonizálni kellett a tervet. Azt hiszem, több olyan TOP-os pályázat is van, ami közösségi zöldfelület fejlesztési pályázat, ami miatt kellett rész módosításokat tenni a tervben. Zömében ezek zöldfelületi fejlesztések megvalósításához szükségesek. Az időközben eltelt 2,5 - 3 év alatt beérkezett lakossági igények, észrevételek, amiket Polgármester úr is, illetve a város megvizsgált, és úgy döntött, hogy ezek aktuálisak, ildomosak, és igen, ezeket kezelni szükséges. Ezen kívül, ugye, ha már hozzányúltunk, akkor az adatszolgáltatásokat is aktualizáltuk a tervekben, illetve volt sok-sok hiba, hiányosság is, ami pótlásra került.

Most jelen pillanatban a tervhierarchia úgy épül föl, hogy van egy országos területrendezési tervünk, ami 2018-ban változott. Van alatta egy megyei tervünk, 2020-as a legfrissebb. Ezzel szemben a településnek – rosszat mondtam az előbb, bocsánat – nem 2018-ban, hanem 2016-ban készültek el a rendezési tervei. Ez a két terv, az országos, illetve térségi terv, magával vont különböző egyéb feladatokat. Tehát van az országos, a megyei, aztán van a településszerkezeti terv, és utána jövünk a helyi építési szabályzattal. Mindkettő helyi szintű terv. Amit most láthatunk, az a jelenleg hatályos településszerkezeti terv, amit azért szerettünk volna megmutatni, mert majd hogyha megmutatjuk a felülvizsgált tervet, akkor majd lehet látni, hogy jelentős mértékű változás alapvetően a beépítésre szánt területeket érintően nem történt. Ami viszont jelentős változást fog jelenteni, azok az erdős mezőgazdasági területeket érintő besorolások. Nagyon nagy mennyiségű átsorolást kellett végrehajtani, egyrészt azért, hogy meg tudjunk felelni a megyei tervnek, másrészt pedig a korábbi terv egyetlenegy erdő területfelhasználást alkalmazott és gazdasági erdőbe volt sorolva minden a városban, mielőtt elméletileg az elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolást kellett kapnia. Tehát itt vannak ilyen változások. Alapvetően az erdőterületeket érintően egy ilyen rendeltetés-alaprendeltetés meghatározás történik az adatszolgáltatás alapján, és a mezőgazdasági területeknek az átsorolása, ami egy fontos változás. Felhívom most is a figyelmet, hogy a korábbi tervben, itt főtt, végig az lpoly mentén lévő, egyébként Natura 2000 természetvédelmi terület, ökológiai folyosó, többszintű természetvédelmi védelmet élvező területet – valamilyen okból kifolyólag, illetve sejtjük az okokat, hogy miért – az OTÉK szerinti ún. természetközeli terület kategóriába sorolták be. Most ez a kategória, itt, ezen a helyszínen, nem felel meg az OTÉK-nak, mert az OTÉK meghatározza azt, hogy itt a mocsarakat lehet ilyenbe sorolni, ami nyilvántartott mocsár, illetve a sziklás vagy szikes területeket. Többszörös adatszolgáltatást kértünk, az alaptérképen sincsen semmilyen nyoma annak, hogy itt, ezeken a területeken, egyáltalán a település területén nyilvántartott mocsár lenne. Ráadásul az egész terület nagyvízi meder, tehát vízgazdálkodási terület besorolásban van, tehát többszörösen korlátozott minden tekintetben és a jogszabályi megfelelés okán, ezek a területek zömében hullámtéri mezőgazdasági területbe kerültek átsorolásra a gát és a folyók között, tehát ugyanúgy beépíthetetlen területek. Tehát az átsorolás az egy korábbi, téves megállapítás miatt szükséges, és kénytelenek vagyunk vízgazdálkodási területbe, illetve erdőterületbe vagy egyéb területbe betenni ezeket. Vannak egyébként rajta erdőfoltok is, amik adattár szerint erdők, de jellemzően megszűnik alapvetően ez a kategória a város területén. Hangsúlyozom, hogy ez nem azt jelenti, hogy ott fizikálisan is vagy felhasználás tekintetében megváltozik bármi is. Külön vettük ezt a külterületet, mert itt alapvetően ilyen technikai váltások történtek.

Ez az ábra, ez pedig azt mutatja, hogy milyen belterületet érintő területfelhasználási változások történnek, történtek. Itt például jelentősen kiemelnék azt, kiemelném azt, hogy például itt az üdülőházas terület átsorolásra kerül, vissza a kertes mezőgazdasági területbe, tehát hogy nem alkalmas a terület arra, hogy ott üdülőterület legyen, az infrastruktúrája nincsen meg hozzá. Ez egyébként önkormányzati kérés, döntés, tehát ez is már egy ilyen generál indítója volt ennek a felülvizsgálatnak, illetve nagyon sok olyan terület, aminek nincsen meg jelen pillanatban még a jövőbeni felhasználási módja, még tervszinten se, de már korábban át volt minősítve. Bevezetésre kerül egy tartalék terület megnevezésű kategória, ami igazából a településszerkezetben már megjeleníti azt, hogy távlatban az a terület abba az irányba fejleszhető majd, de építési jogokat nem fog kapni a terület a szabályozási tervben. Tehát megszűnik az az ügymond „félelem”, illetve nekem volt olyan szakmai félelmem, aggályom, hogy nagyobb külterületi területeken, akár OTÉK alapon, lehet építeni a településszerkezeti terv alapján.

Ez lenne az új településszerkezeti terv. Részleteibe menően, aki el akar benne mélyedni, az megnézheti. Ezek voltak a legfontosabb változások.

Tartozik egyébként a dokumentációhoz egy teljes alátámasztó kötet is, ami részleteiben leírja azt, hogy mi miért történik, milyen okból kifolyólag, és miből, mi lesz.

És akkor a szabályozási tervről: Ami a legfontosabb, hogy a módszertanban vannak változások, illetve koncepcionális változások, amiket jogszabályban szükséges volt kezelni. Az egyik az az, hogy a kül- és a belterület egységes szabályozást kap, tehát a város teljes területe szabályozottá válik ezzel a módosítással. Megtörténik a kötelező felülvizsgálat, amit mondtam, hogy egy jogszabályi változás okán, az építési törvény tavalyi módosításával minden településnek van egy felülvizsgálati kötelezettsége, amiben a kiszolgált utakat, amiket kiszabályozott szabályozási vonalon, azokat felül kellett vizsgálni és dönteni arról, hogy melyiket hagyja tervben, melyiket nem. Most ez is megtörténik, tehát az építési törvény 60. § (15) bekezdésének a település ezzel eleget is tesz.

Új szabályozási elemek is alkalmazásra kerülnek a tervben, a lakótelepeknek a szabályozása tisztázásra kerül, illetve a sorgarázsoknak a szabályozási ügye is rendeződik, és jogtechnikailag is egy teljesen új struktúrába kellett rendezni az előírásokat. Ebből kifolyólag, ami nagyon fontos, hogy új rendeletszámon lesz elfogadva a helyi építési szabályzat, de ahogy azt már mondtam, az alap építési jogokból indul ki a teljes rendezés és rendelet-tervezet. Ott történik módosítás, ahol igény volt rá, akár kisebb területeken telekalakítás miatt a telekméret változik, illetve az előbb mutatott területfelhasználás-váltásokból adódóan történik változás.

Az új HÉSZ-nek a tartalmát akartam igazából így nagyvonalakban felvillantani, hogy milyen struktúrában lesz és egész jól kereshető. Remélhetőleg átláthatóvá válik a rendszer. Az új HÉSZ-ből hiányzott, illetve nem rendelkezett a telken belüli zöldfelületeknek a mértékéről, ez pótlásra kerül most. A 2. melléklete lesz maga a szabályozási terv, a 3. melléklet pedig egy újfajta szabályozás, a műhely rendeltetés esetén ugyanis megfogalmazza a rendelet, hogy lakóterületeken a műhelyrendeltetés, mint gazdasági tevékenység pontosan mit takar. Egyébként légköbméterben hozható létre a helyiség, illetve maga a tevékenység, éppen azért, hogy az ismert és országos szinten létező lakóterületén a területfelhasználási konfliktusokat oldja, illetve a jövőben ezeket mérsékelje. A kertvárosias lakóterületre jellemzőek ezek a nem odaillő, zajosabb tevékenységek.

A szabályozási terv az összesen 14 db, 4000-es méretarányú szelvényből épül fel. Egy szelvényt meg is mutatok, alapvetően így kell majd elképzelni. PDF formátumban van és úgy csináltuk meg, hogy ha az ember kattintgat – ezt csak azért mondom, hogyha esetleg megnéznék a honlapon, hogyha ezen kattintgatunk, ide is van írva mindenhova, hogy kattints ide, kattints oda –, tehát amelyik szelvényre rákattint az ember, arra a szelvényre fog ugrani.

Maga az elkészült anyag 3 nagy kötetből áll. Az első kötet lesz maga az, ami leírja, elmagyarázza azt, hogy mi történik most ezzel a módosítással. A 2. kötet tartalmazza a településszerkezeti tervnek a teljes tervcsomagját, a határozat-tervezetet, illetve a határozatnak a mellékletét képező anyagrészeket. A 3. kötet lesz maga az új Helyi Építési Szabályzat. Ha jól tudom, ezek elérhetők a honlapon, ugyanebben a formában, ahogy mi struktúráztuk, tehát, hogyha valaki jobban el akar benne mélyedni, akkor ilyen szemmel tudja esetlegesen átnézni.

Én ennyit szerettem volna elmondani, nagyon szépen köszönöm a figyelmet. Köszönöm szépen. (A diaanyag a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Csach Gábor polgármester: Köszönjük szépen a prezentációt. Annyival egészíteném ki, hogy immáron 3 hete fenn vannak a város honlapján és meghirdettük a város közösségi oldalán is ezeket az anyagokat, sokan megtekinthették már ezt, hogy milyen állapotban van. Szeptember 15-éig lehet partnerségi észrevételt tenni. Tehát bárki tehet erre vonatkozóan észrevételt, javaslatot.

A partnerség lezárulása után megküldjük a szakhatóságoknak véleményezésre és azután kerül vissza a Testület elé végleges döntésre.

A tartalékterülethez annyit tennék hozzá, hogy azért raktuk ezeket tartalékterületbe, hogy egyedi kérelem alapján tudjunk dönteni arról, hogy mit engedélyezünk, tehát ne legyen az a csapdahelyzet, hogy az OTÉK alapján – amiről Melinda is beszélt – bárki megkezdhet ott egy tevékenységet. Direkt azért raktunk kényes területeket ilyen tartalékterületbe, hogy a testület egyedileg tudjon dönteni az ott folyó tevékenységről.

Kérdés, vélemény ezzel kapcsolatban? Juhász Péter volt polgármester mondta annak idején, hogy a közmeghallgatás az olyan, hogy mi beszélünk, a köz meg hallgat.

Hajnal Sándor képviselő úrnak adom meg a szót.

Hajnal Sándor: Gyakorlatilag az önkormányzat oldaláról én a régi terveket, illetve a szelvényezésnek a lapjait szoktam használni. Már amikor elkezdtem használni, már akkor sem volt egyszerű megtalálni ezeket a nagyméretű PDF-eket. Ha jól emlékszem mindegyiket le kellett tölteni, és csak otthon, a saját gépen tudtam megnyitni. Amíg Ön az ismertetőjét tartotta, én ezt most megpróbáltam újra. Évekkel ezelőtt bukkantam rá, évekkkel ezelőtt találtam meg, egyszer le is töltöttem, de most megint el van tűnve. Egy átlagos polgár, de mondjuk még én is, aki ezeket az adatokat viszonylag gyakran használja, nem mindig találjuk meg olyan egyszerűen az önkormányzat weboldalán. Jó lenne egy oda mutató link, hogy ez az, ami tartalmazza a településrendezési terveket, a helyi építési szabályzatot. Ugyanis az átlagpolgárnak: a) fogalma nincs róla, hogy fent van, b) nem hiszem, hogy ez a közmeghallgatás elegendő ahhoz, hogy a tömegek számára hirtelen ez információvá váljon, és az a kevés polgár, aki tudja, az sem találja meg. Jó lenne ezen változtatni, ez a személyes álláspontom, ki, hogy van vele, lehet, hogy másnak 2 perc alatt sikerül, másnak 2 másodperc alatt, nekem néha félórátig sem. Köszönöm.

Csach Gábor polgármester: Isten ments, hogy minősítselek Képviselő úr, teljesen jogos, amit mondasz. Az az igazság, hogy alapvetően nem egyszerű embereknek valók ezek a tervek, az építészek pedig tudják, hogy hol keressék. De valóban, most egyszerűbb. Ha megnézed a Facebookon, van ott egy link, amivel rögtön rá lehet menni a mostani tervezetekre. A „Hirdetmények” között van egyébként 3 dossziében, ahogy a könyv is van, és ahogyan az előzőekben elhangzott, a szerkezeti tervek az egy dossziéből kattintással rögtön elérhető, méghozzá úgy, hogy nem kell visszamenni a főtáblára, és ott megnézni, hogy melyik jelűt akarom megnézni, mint a régi terveknél, hanem egy oldalról szépen lehet lapozgatni. Tehát lényegesen jobb ennek az új tervnek a kezelhetősége, de valóban, majd egy „fület” rakunk erre, hogy könnyebb legyen elérni.

Márton Melinda településtervező: Én sem szoktam sokszor megtalálni, amikor dolgozunk valahol, vagy valaminek utána akarok nézni, nem Balassagyarmaton, hanem akárhol. Nagyon sok olyan település van, ahol egyszerűen olyan szinten rossz helyre van fölrakva, hogy elérhetetlen. Én általában azt szoktam csinálni, hogy a Google keresőbe beírom azt, hogy xy település helyi építési szabályzat, de még akkor sem biztos, hogy azt dobja ki, van, amikor valami régebbit, mert nincs fenn a Jogtárban, stb. Ez egy általános probléma, szerintem ezen itt helyben lehet változtatni.

Csach Gábor polgármester: Nem vagyunk olyan nagy település, tehát lényegesen kevesebb információ van fenn, mint mondjuk egy Győr esetében,

Elmondom, hogy a témával foglalkozó partnerek természetesen értesítést kaptak, hogy szeptember 15-ig van lehetőség észrevételt tenni ezekre a módosításokra.

A Testület egyébként tavaly már tárgyalt egy nagyságrendileg 35 tételes módosítást, amit azóta kettő vagy három módosítással egészítettünk ki. A hibajavítás között volt vagy 170 tételes anomália, amik vagy a szerkezeti tervvel, vagy a HÉSZ-szel, vagy a tervlapokkal nem voltak összhangban. Nyilvánvaló hibák voltak például, hogy 2,5 %-os beépítés volt az ipari iskolánál, ezt hibajavításként lehetett gyorsan

intézni. Ez egy elég „macerás” munka és most jön a vége, ami szintén egy jelentős munka lesz. Nemrég kötöttük meg erre vonatkozóan a szerződést, úgyhogy azt tudom mondani, hogy őszintén remélem, hogy még idén meg lesz az új rendezési terve a településnek, ami nagyon sok esetben szükséges lesz.

Egyéb vélemény, kérdés? Nincsen. Mivel telefonon sem érkezett kérdés, ezért én a mai közmeghallgatásunkat bezárom. Köszönöm szépen mindenkinek a megjelenést és mindenkinek további jó nyarat kívánok.

A Polgármester elköszön a Városi Televízió nézőitől és 15.30 órakor, megköszönve a munkát, bezárja az ülést.

K.m.f.

*Csach Gábor Lóránt
polgármester*

*dr. Varga Andrea
jegyző*