

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült:** A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 2026. május 5-én 17.00 órakor megtartott **rendkívüli nyilvános ülésén**

**Helye:** Polgármesteri Hivatal emeleti tanácsterme

**Jelen vannak:** Fenyő Tibor elnök  
Farkas Veronika  
Molnár Gyula László  
Nagyné Szigeti Mária  
Németh Viktor  
Szabó Tünde  
Tordai Levente bizottsági tagok

**Nem volt jelen:** Szabó Tünde bizottsági tag

**Meghívottak:** A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2015.(IV.30.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdésében foglaltak szerint.

Béni Norbert polgármester  
Miskolczi Ferenc alpolgármester  
Szabóné Czifra Melinda jegyző  
Terbéné Szabolcsi Györgyi hatósági csoportvezető  
Bogdán László főépítész  
Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.  
Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.

A jegyzőkönyvet Hanák-Rózsás Tünde Tímea vezeti.

**Fenyő Tibor elnök:** Szeretettel köszöntök mindenkit a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság mai ülésén. A bizottság 7 tagjából 6 jelen van, a bizottság határozatképes. Köszöntöm vendégeinket és a hivatal munkatársait. Javaslom a jegyzőkönyv második aláírójának Németh Viktor bizottsági tagot. Aki ezzel egyetért, kérem, szavazzon!

*A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 6 igen, egyhangú szavazattal elfogadta Németh Viktor bizottsági tagot a jegyzőkönyv második aláírójának.*

**Fenyő Tibor elnök:** Aki elfogadja a napirendet, kérem, szavazzon!

*A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 6 igen, egyhangú szavazattal elfogadta a következő napirendet:*

### **Napirend:**

1.) Pétfürdő településterv véleményezési anyagának megtárgyalása (62/2026.)

## Napirend tárgyalása:

### **1.) Pétfürdő településtervezési anyagának megtárgyalása (62/2026.)**

**Fenyő Tibor elnök:** Köszöntöm vendégeinket. Át is adom a szót.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Kolléganómmal mi készítjük a településrendezési tervét. Kicsit beszélnek a jogszabályi környezetről. A hatályos településrendezési eszközök 2013-ban készültek, ezek azóta módosultak és azóta a jogszabályi környezet az építési és településrendezés területén is jelentősen változott. Az irodánk 2024-ben kezdte el készíteni a településtervet és azóta szintén változtak a jogszabályok, amiknek újra meg kell felelnünk. Nagyon röviden a jogszabályok, amik megváltoztak. 2019-től hatályba lépett a MATrT, az OTÉK-ot felváltotta a TÉKA és a nagyszabású változások miatt a településeknek 2027. júliusáig jóvá kell hagyniuk a településrendezési tervüket. Jelenleg a véleményezési szakaszban vagyunk. Korábban a településrendezés úgy volt, hogy település fejlesztés. A település rendezés és településrendezési eszközök, aminek része volt a település fejlesztési terv, valamint és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv. Ma ezek egybe tartoznak a településtervezési terv alatt. Újdonság még, hogy a településképi rendeletet újra be kell integrálni a helyi építési szabályzatba, amit korábban kivettünk. A település fejlesztési terv már elkészült, ez egy szöveges és egy terv dokumentum, ez meghatározza Pétfürdő fejlesztési terveit, amit a gazdasági program és az önkormányzati Fejlesztési ötletek adtak alapul. Területi változásokra vonatkozólag kaptunk kérelmeket a lakosságtól, az önkormányzattól, illetve a jogszabályi környezetnek is meg kell felelni, valamint szakértőként is felülvizsgáltuk a települést. A belterületen alapvetően beépítésre szánt területek átcsoportosítása történt, ez a lakóterületeket, az intézményi területeket, illetve kismértékben a gazdasági területeket is érintette. Külterületen pedig inkább beépítésre nem szánt területek átcsoportosításán dolgoztunk. Itt a mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek is érintve lettek. A helyi építési szabályzat felülvizsgálatának az a célja, hogy fenntartható fejlesztést biztosítsunk, de egy kellő rugalmasságot is adjon a HÉSZ a fejlesztéseknek. Felülvizsgáltuk a lakó és gazdasági Területeket, a garázsok helyzetét, illetve különleges beépítésre szánt területeket is jelöltünk. A településrendezési tervnél az a cél, hogy egyszerű legyen átlátható és fontosabb szabályozásokat adjon meg, hogy az önkormányzat és a lakosok is jobban tudják hasznosítani. Meg kell felelnünk a TÉKA előírásainak, be kellett építenünk a településképi szabályokat is.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Kicsit átveszem a szót az építés általános feltételeiről és a beépítésre szánt övezetek ismertetéséről. Amikor ősszel itt voltunk egyeztetésen, a Polgármester Úrral és a Főépítés Úrral, akkor megállapítottuk, hogy a jelenleg hatályban lévő HÉSZ egy jó HÉSZ, csak hiányoznak belőle bizonyos leírások, amik a településre konkrétan rávezethetőek. Pétfürdő egy eléggé beépített lakóterülettel település. A lakóterületei nagy mértékben kihasználásra kerültek és fontos volt megkülönböztetni az előírásokat a meglévő és az újonnan épülő épületekre. Az új HÉSZ erre épül, ezekre az előírásokra, hogy meglévő épületek esetében milyen tevékenységek végezhetőek, építési helyenként mit tervezhetünk, illetve azoknál az épületeknél, amik teljesen építési helyen kívül esnek milyen folyamatokat kell végezni.

Kiegészült egy olyan előírással is a HÉSZ, hogyha teljesen egyedi alakú telekről van szó, akkor ott van lehetőséget egyedi elbírálásra. Ez az előkert, oldalkert, az építési helynek a +-20%-os módosítására ad lehetőséget. Erre a TÉKA előírása ad most lehetőséget. Még fontos módosítandó volt a településen, az úszó telkek helyzete. Nem volt olyan előírás, ami az úszó telkeket a korábbi HÉSZ-ben felmentette volna az előkert, oldalkert, a kötelezően kialakítandó földterület betartásától. Ezzel is most kiegészült a HÉSZ. Illetve most ugye megváltoztak a magasabb szintű jogszabályok, az épület magasságot is most másképp kell számolni a településen. Most egy vetített síkra vonatkozó épület magasság meghatározásával lehet az épület magasságot előírni, aminek meg kell határozni az épület legmagasabb pontját, illetve a párkány magasságot is és erre ad most bizonyos esetekben felmentést, hogyha lejtős telekről van szó, akkor az épület magasságtól + 1,5 méterrel el lehet térni. Kiegészült még a HÉSZ egy olyan előírással is, hogy a terepszint alatti építési telephelyen belül lehetséges, illetve, hogy az épületnek nem minősülő építmények esetében milyen épület magasságokat kell betartani, ezek alól mik képeznek kivételt. Az úszó telkekre vonatkozó zöld területeket említettem, illetve az ide vonatkozó elő-, oldalsó- és hátsókert szabályait beírtuk a HÉSZbe, Ezt nem kötelező betartani meglévő úszótelek esetében, viszont új úszótelek már nem alakítható ki a településen és a meglévő úszótelkeken sem helyezhető már el új épület. Azokban az esetekben, ha már van egy meglévő beépített telektömb, de nem lehet betartani az előírásokat, akkor a HÉSZ most lehetőséget ad arra, hogy a kialakult állapothoz igazodjon az épület. A szomszédos telektömbre vonatkozó állapotokhoz, hogyha a telepítési távolságokat be tudja tartani, illetve még egy olyan előírással is kiegészült a HÉSZ, hogy melléképületet csak a főépülettel egyidejűleg lehet létesíteni, viszont ez alól kivétel a legalább 4 garázsból álló garázssor. Olyan kérés volt, hogy ezzel egészüljön ki. Igyekeztünk olyan HÉSZ-t megalkotni, illetve az övezeteket is úgy variálni, hogy nagyon település specifikus legyen és biztosítson lehetőséget a meglévő lakóterületeken bárminemű fejlesztésre. A korábbi beépítési paramétereket igyekeztünk mindenhol egy plusz 5-10%-kal megemelni, illetve az épület magasságot is feljebb vinni, hogy ne ez képezzen gátat a későbbi fejlesztések esetében. A településen bevezetésre kerültek kisvárosias lakóterület elnevezésű építési övezetek. Az volt a célja, hogy a településen kertvárosi lakóterek voltak kijelölve, elég nagy számban. Azt hiszem 8 ilyen építési övezet is volt. Most próbáltuk úgy differenciálni őket, hogy amik nagyon specifikusak, illetve nagyon egyedi jellegzetességgel rendelkeznek, azokat próbáltuk lehatárolni, így alakult ki a kisvárosias lakóterület. Az Akácfa utca mentén található. Itt 4 lakásos lakóépületeket figyeltünk meg. Próbáltunk olyan előírásokat meghatározni, hogy ezeket a lakásszámokat ne lehessen bővíteni, hogy a meglévő állapotok maradjanak a jövőben is, viszont különálló építési övezetként lehessen kezelni az utcában lévő lakótelkeket. A kertvárosias építési övezet differenciálása pedig megpróbáltuk minél jobban egyszerűsíteni. Ez a lakótelkeknek a méretéből, illetve a meglévő épületmagasság méretéből kiindulva Egyszerűbb volt, viszont annyira változatos volt a beépítési mód, hogy ez már alapjában véve 5 építési övezet kialakítását eredményezte, de minden más tárgyú előírásunkban megegyeznek ezek az építési övezetek. Próbáltunk figyelni, hogy ahol még nincsenek beépített lakótelkek, azok fejlesztési területként hívott területek, külön építési övezetbe kerüljenek, ha az önk. próbálna előírásokat bevezetni, akkor különálló egységként tudja őket kezelni, de általános szabály, hogy minden kertvárosias lakóterületen egy főépület helyezhető el telkenként, illetve 600 m<sup>2</sup> alatt 1 lakás, 600 m<sup>2</sup> felett pedig két lakás kialakítható. Minden, ami meglévő, az megtartható. Minden szabályozás az új kialakításra vonatkozik. Ugyanígy próbáltunk hozzáállni a vegyes településközponti építési övezeteknek a meghatározásához is. Most a település szerkezetben elfoglalt helyük, illetve a meglévő rendeltetések szerint próbáltuk őket differenciálni. Az építési övezetek közül például az 1-es, a VT1. Kicsit megtévesztő az ábra, mert a legvilágosabb kép az intézményeket jelöli, mutatja, hol vannak a VT1-es építési területek. Ami számok megváltozott a mostani építési területekről azért történt, mert mi egy

újféle építési övezetet építettünk össze. Ami VT1 volt, az VT4. Az építési paraméterek lehetnek ugyanazok, ez szimplán csak elnevezés belüli különbség. A VT-1 be kerültek a 3-4 szintes társasházak, ezek átmeneti zónát képeznek a Hősök tere területén a lakóterületek és a gazdasági területek között. A VT-2-be kerültek a kisebb kereskedelmi egységek, amik lakóépületek környezetében jelennek meg, kisebb méretű intézmények. A VT3 a magasabb épületmagassággal rendelkező épületek, üzletek vannak forgalmas utak mentén. A VT4 a legnagyobb épület magassággal rendelkező társasházak beépítések. A VT5 a nagy intézményi és beépítetlen fejlesztési területek. Ezek külön ábrán bemutatásra kerülnek, hogy korábban szintén a településközponti vegyes területek építési övezetébe voltak sorolva a településen található intézmények. Mi ezt most egy külön építési övezetbe gyűjtöttük ki. A településen a gazdasági területeket két építési övezetbe soroltuk, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek és az ipari területek.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek, ezek a környezetre nem annyira káros terheléssel szolgáló építési övezetek, amik inkább kereskedelmi szolgáltatásra, logisztikára, raktározásra biztosítanak lehetőséget. Ezek is főleg a legforgalmasabb utak mentén kerültek kijelölésre. A másik gazdasági terület az ipari gazdasági terület, a meglévő ipari területek mintájára került kijelölésre. Beépíthetőségben, kialakításban a hatályos beépített paramétereket vittük tovább az új HÉSZ-ben is. Különleges építési övezetek a településen a gazdasági sorok területei. Speciális funkciót szolgáló építési övezet., ahol az elő-, hátsó-, oldalkertet olyan méterben határoztuk meg, hogy ne képezzen gátat ezeknek a garázsoknak az elhelyezésére.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** A zöld területek Pétfürdőn közpark és közkert övezetekben vannak. Ezeknek az alapvető célja a rekreáció, szabadidő eltöltésére szolgáló épület kialakítása, illetve az utak menti belterület létesítése. Itt egy közpark és kettő közkert övezet lett kijelölve. Beépítésre kizárólag közpark övezetben van lehetőség, ami sportolásra, szabadidős és vendéglátó jelleggel lehetséges. Pétfürdőn megkülönböztetünk védelmi és rekreációs erdő területeket. A védelmi erdők alapvetően talaj, illetve település védelmi funkciót kapnak, a rekreációs pedig a szabadidő eltöltésére szolgál. Itt egy újdonság, hogy a rekreációs erdőben a terv lehetővé teszi a lakó rendeltetés elhelyezését, de ezt nagyon szigorúan veszi. Kizárólag olyan területeken, ahol az erdő nem érintett sem természetvédelmi, sem tájvédelmi lehatárolásokkal. A mezőgazdasági területek és a külterületek alapvetően felülvizsgálatra kerültek. Általános mezőgazdasági területek ugye a mezőgazdasági termelés, állattartás céljára szolgálnak. Itt a TÉKA szigorítja a lakó funkció elhelyezhetőségét. A továbbiakban 2 hektárt meghaladó telkeken van erre lehetőség. Szakmai okokból pedig a birtok központ kialakítását mi nem tennénk lehetővé a továbbiakban, ha ez a Képviselő-testületnek is megfelel, mivel Pétfürdőn alapvetően nem jellemző a birtokközpontok kialakítása. 2-es mezőgazdasági területek is foltokban jelennek meg a településen, ezek kisméretű családi kertek, gyümölcsösök, alapvetően itt lakó funkció kialakítására nincsen lehetőség és a beépítés mértéke is igen csekély. Új övezetként jelöltük a tájgazdálkodási mezőgazdasági területeket. Ezek olyan területeken vannak, ahol természetvédelmi lehatárolások védik a külterületet. Itt alapvetően nincs lehetőség a beépítésre, itt a természetközeli gazdálkodás lehetőségét szeretnénk megadni. Természetközeli területek alapvetően azok, amiket az ember kevésbé bolygatott, sokkal jobban meg tudott maradni az eredeti növényzet, illetve az élővilág. Továbbra is ezen a hangsúly. A vízgazdálkodási területeket is felülvizsgáltuk. Itt figyelembe vettük a tényleges állapotot, illetve a jogszabályi behatárolásokat is. Kettő vízgazdálkodási terület övezetet differenciálunk. Az egyik vízgazdálkodás, a másiknál pedig a rekreációs szabadidős tevékenységre van lehetőség. Vannak különleges beépítésre szánt területek. 7 db-ot

különböztetünk meg. Felhagyott bányát, megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló területeket, temető területét, turisztikai területet, nagy kiterjedés és sportolás célú területet, horgászközpontot és a szennyvíztisztító területét. Itt minden esetben a különleges funkciókhoz igazítottuk a beépítési paramétereket. Kicsit már beszéltem arról, hogy a külterületek is felül kellett vizsgálnunk, mert a MATrT előírja, hogy a mezőgazdasági térségben legalább 75%-ban mezőgazdasági övezetet kell kijelölni. Kevésbé látszik, de ami színes a Pétfürdő térképén, az a mezőgazdasági térség lehatárolása és abban vannak nekünk különböző övezeteink. Ide érkeztek különleges beépítésre nem szánt területi fejlesztések is. Az 1-es az autós skanzen bővítése, a 2-es egy szabadidős szállás jellegű terület kialakítása, a 3-as pedig egy naperőmű kialakítása. Mi mind a három esetben a szükséges minimum területet próbáltuk meg megadni a fejlesztéseknek, így éppen beleférünk a 75 %-os megfelelésbe. Itt alul láthatják, hogy 654,4 hektár a 75%, nekünk 661,11 hektárnyi mezőgazdasági övezetünk van kijelölve. Egy 6,7 hektár mozgásterünk van jelenleg. Ami azért is fontos, mert azóta kaptunk még kérelmet az autós skanzen feletti területnek az átminősítésére is, ami már nem fér bele. Ezért fontos, hogy a Képviselőtestület ezt átgondolja, hogy melyek azok a fejlesztések, amiknek tényleg szeretne utat engedni, hogy maradjon még egy kis mozgáster az esetleges jövőbeni fejlesztéseknek. A HÉSZ-be bekerült a településkép védelem is. Itt korábban 3 meghatározó területet emelt ki a TKR. Ezek a településközponti, a kertvárosi és a lakótelepi meghatározó területek voltak. A tervben kibővítettük. Ezek mellett megjelennek az ipari gazdasági és a zártkerti külterületi meghatározó területek is. Ezek a térképen is megjelennek és szövegesen is kapnak előírásokat. A következő lépések azok lesznek, hogy a Képviselő-testület megvitatja a tervet, amennyiben szükséges, mi ezt javítjuk és után a tud elkezdődni az államigazgatási szervek megkérdezése, a véleményezési szakasza.

**Fenyő Tibor elnök:** Köszönjük szépen a beszámolót.

**Bogdán László főépítész:** Nagyon szépen köszönjük, nagyon jól összefoglalták a lányok a rendezési terv végig vitelét a jogszabályi előírásoknak megfelelően. Ez nekünk is új, mert az elmúlt 10-15 évben jól kialakult rendszer szerint kellett rendezési terveket készíteni, ez mind borult. Nagyon sok új jogszabály jelt meg, aminek a tényleges napi használatát, még úgymond az építési hatóságnál sem tudjuk. Pl. párkány magasságot majd hogyan fogják számon kérni. Nem nagyon vannak előzmények arra sem, hogy ezek az új szabályok hogyan vállnak be. Bízom benne, hogy bevállnak. A szakma már célozgat rá, hogy ezek a jogszabályi helyek és megfogalmazások nem biztos, hogy a legszerencsésebbek voltak ezek a változtatások, de próbálunk vele együtt élni. Én szeretném kérni, hogy bárkinek bármilyen kérdése van, még ha nem is szakmai, nyugodtan tegye fel. Most még abban a szakaszban vagyunk, hogy hozzá tudunk nyúlni. Bárkinek bármilyen ötlete van, nyugodtan tegye meg. Egy kicsit nem feltétlenül szakmai hozzászólásokat is várunk, hiszen majd a partnerek és a lakosság is észrevételeket tesznek, ebben a szakaszban ezt bőven meg lehet tenni. Sz államigazgatási szervek majd megteszik a százalékos és a paraméterekre vonatkozó észrevételeiket. Várjuk a kérdéseket, válaszolunk mindenre. Ha tudjuk módosítani, akkor azt beszéltem meg a lányokkal, hogy a csütörtöki testületi ülésre már próbálunk a kérdésekre szakmai választ is adni.

**Fenyő Tibor elnök:** Ha ez a településterv hatályba lép és a későbbiekben a Testület módosítani szeretné, akkor ennek mi a menete?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** A módosítás céljától függ, milyen módosításról van szó, valamint, hogy milyen területről van szó. Új beépítésre szánt terület módosítása kicsit bonyolultabb, de megvannak az eljárások és az eljárás menetét végig kell vinni. Készülnek a módosítási tervdokumentációk és hasonlóképpen, mint a felülvizsgálatnál, véleményeztetni kell az államigazgatási szervekkel, be kell vonni a környezetvédelmet. Egy hosszú folyamat.

**Fenyő Tibor elnök:** Akkor ez hosszabb lefutású. Ennek van anyagi vonzata is?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Igen. Nem annyira hosszú, mint ez, de igen.

**Bogdán László főépítész:** Erre van egy jogszabály, ez a 419 számú Kormányrendelet, ez szépen leírja, hogy milyen eljárásrendek közül lehet választani a különböző típusú kérelmek esetében. Ezt le kell folytatni. Én azt tapasztalom, hogy 4-5 hónap és 6-7 hónap között le tudnak zajlani, nem olyan hosszú folyamat, mint egy új településterv, ami nulláról kezdődik. Ha felmerül egy adott probléma, akkor meg kell nézni, hogy melyik eljárásrend szerint lehet besorolni és a jogszabály előírja a lépéseket.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Én azt kérném, hogy legelőször tisztázzuk, hogy mi mit jelent, mert nem biztos, hogy mindenki ugyanarra gondol. Az épület magasság, párkány magasság, legmagasabb pont. Látok egy kis ellentmondást, de lehet, hogy csak én gondolom rosszul. Az RK5-ös övezetben például épület magasság 4,5 méter, párkány magasság 5 méter, legmagasabb pont 8 méter.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** A TÉKÁ-ban vannak fogalmak. Kivetítem. Megmutatja mi a vetített alapvonal, a rendezett telep, ahhoz képest mi a párkánymagasság, mit kell még hozzáadni. Őszintén megmondom, hogy most sajnos minden településtervnél először használjuk ezeket a fogalmakat. A legjobb tudásunk alapján próbáltuk meghatározni a legmagasabb értékeket, hogy ne okozzon korlátozást. Azért is vezettük be azokon a t4elkeken, ahol lejtős a terep, hogy még egy kis engedmény is legyen, plusz 1,5 méterben. Az épületmagasság az épület legmagasabb pontja.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Három fogalom van. Épületmagasság, párkányvonal és legmagasabb pont. Az RK5-ben van egy kis ellentmondás ezek szerint, az épület magasság 4,5 méter, párkány magasság 5 méter és a legmagasabb pont 8 méter. Tehát a párkány vonal magasabb, mint az épület magasság.

**Bogdán László főépítész:** Az egyik számított érték.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Igen, az egy arányszám.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Nem arányszám, az egy konkrét szám.

**Bogdán László főépítész:** Mint gyakorló építész mondom, hogy ez most nagyon nehéz. Próbálok elmondani egyszerűen. Az épület legmagasabb pontja a te fejed búbja. Az épület magassága a te teljes vetített sík felületed, elosztva a talpvonallal, ahol állsz. A párkány magasságod, meg a vállaid magassága. Amikor kiszámolunk egy épület magasságot, meg a párkány magasságot, meg a legmagasabb pontot, ezeknek együttesen kell teljesülni. Most 3 értéket kell kiszámolni, ebből kettő viszonylag könnyen értelmezhető, csak egy magassági vonal és van egy számított érték, ami azért lehet kisebb, mert van a TÉKÁ-ban ilyen 45 fok alatt síkok, amiket ki lehet vonni. Ezeket ki kell nekünk számolni. Most, amikor megkérdezték tőlem, hogy egy 4,5 méter épületmagasságú épület mekkora, azt szoktam mondani, hogy egy átlagos családi ház, ami egy sík terepen van, van egy kis térfal emelése és rajta egy tető az belefér a 4,5 méteres magasságba, viszont már egy emeletes ház biztosan nem, mert az 5-6 méteres magasságba fér bele. A párkány magasság és az épület legmagasabb pontja egy konkrét érték. Azt is figyelni kell. Az épület magasság egy számított érték.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Most mi ebben a HÉSZ-ben visszavezettük az épületmagasságot, ami a korábbi HÉSZ-ben volt, az új értelmező rendelkezések közé, mert ezt mi a továbbiakban is szeretnénk használni. A TÉKA kötelez minket, hogy meghatározzuk a párkánymagasságot is és az épület legmagasabb pontját is. Amit csak lehetett, mi mindent beleírtunk, ami az épület magassággal kapcsolatos, hogy segítsük azokat is, akik az épület magasságban terveztek hosszú éveken át és azt ismerik jobban, de meg is feleljünk a magasabb szintű elvárásoknak is.

**Béni Norbert polgármester:** Az épület magasság kivetítve az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

**Tordai Levente bizottsági tag:** Nekem az úszó telkeket kell tisztába rakni a fejemben.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Azok a telkek, amik főleg a társasházaknál vannak.

**Bogdán László főépítész:** A bolt melletti épület pl.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Amik a VT4-ben vannak. Van egy telek, azon belül sziget szerűen megjelennek kisebb tárgyak, amik szinte 100%-ban be vannak építve. A környezetében lévő, nem azon a helyrajzi számon lévő úszó telkek. Ezek speciális telkek, nehéz betartani a zöld területet, oldal kerteket.

**Bogdán László főépítész:** Nem is lehet. Volt olyan elutasított építési engedély, ahol nem volt külön szabályozva és az építési hatóság nem tudta értelmezni az előkertet, hátsó kertet, oldalkertet. Nem is lehet, hiszen ez teljesen magában foglalja a telket, így ezek nincsenek. Sajnos emiatt nem kapott építési engedélyt, de az új rendezési terv most ezeket szabályozza.

**Fenyő Tibor elnök:** Az épület legmagasabb pontjához viszonyítva van még 1,5 méter egyéb építmény. Ez régen is másfél méter volt, ez nem változott?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Ezt most nem tudom biztosan.

**Fenyő Tibor elnök:** Mondjuk egy szélerőműnek az építése kapcsán 1,5 méter volt idáig. Annál feljebb nem lehet.

**Bogdán László főépítész:** Ezt én úgy értelmezem építésként, hogy van egy lejtős telek, amire ráteszünk egy házat, aminek mindenhol a magassága 1. Ha a lejtő tetején felül meghatározok egy értéket, akkor az alul már nem igaz. Ezért van ez, mert egy erősen lejtős teleknél ez már problémás. Én ilyen értékeket nem tettem volna bele a TK-ban, mert ez egy erősen lejtős teleknél nem értelmezhető. Beletette a jogalkotó és nekünk kell vele valamit kezdenünk.

**Tordai Levente bizottsági tag:** Elég szűkös a beépíthetőség Pétfürdőn. Arra van-e valamilyen számítás, hogy ezzel az új rendelettel mennyivel bővül a beépíthető telkek mérete?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Mi kaptunk egy adatszolgáltatást a Földhivaltaltól, amiben szerepelt egy alaptérképs. Mi arra végeztünk egy beépítettség számolást és egy telekméter vizsgálatot. Ahhoz igazítottuk és mindenhol, ahol lehetett plusz 5%-kal feljebb vittük.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Jogszáabályilag ez a maximum?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Nem, de mi a jelen állapothoz próbáltuk igazítani. Nem biztos, hogy van kérés nagyon településtől idegen beépítésre, de azért lehessen fejleszteni. Nem a maximum. A maximum 35%-ban lehet a kertvárosiakat, 25-30 a mostani HÉSZ-ben. Még ez is magasabb, mint korábban, az 20-25% volt. Abból lett 25—30% a beépíthetőség.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** A kertés mezőgazdasági területnél a Micsurin is odaesik?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Nem.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Volt az a 3 terület, az egyik az autó skanzen. Oda mennyit kértek?

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Jelenleg az autó skanzennek ez a területe *(mutatja a kivetítőn)* és még adtunk neki plusz 2,5 hektárt.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Arra vagyok kíváncsi, hogy Pétfürdőn, ha szüksége lenne területre és mondjuk egyszer megtörténne esetleg az ösküi tereltesere, akkor onnantól már nem érvényes a 250 méteres szabály. Akkor Berhida felé, a garázssortól a kökény sorig nyernénk egy nagyobb mezőgazdasági területet, ami átminősíthető építési területté. Ha most ennyi területet eladunk nem egy értékes dologra az én értékelésemben, akkor ez később okozhat nekünk gondot ugye?

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Igen, ez okozhat Önöknek problémát. Ezért is mondtam, hogy ezt nagyon át kell gondolnia a Testületnek.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Gondolkozzunk el azon, hogy ne adjunk ekkora területet, mert elég nagy területe van jelenleg is. Később pedig elveszünk a lehetőséget. Ahogy én gondolkozom és néztem a területeket, amiket később be tudunk vonni építési telkekbe, mert abból nagyon kevés van, az Berhida felé érvényesül, az ösküi szőlőhegyen, ha egyszer megtörténik a területcsere. A másik oldalán a kökény sornak van még egy nagyobb értékes terület, ha úgy történik meg a terület csere. Itt már legalább 15 hektárról beszélünk, ami elég nagy terület, illetve a túl oldalon is vannak még olyan területek. Volt, hogyha valakinek minimum 2 hektáros terület kell mezőgazdasági, ha akar oda építeni lakóingatlant. Ott lehetnek olyan területek, amik nem érik el a 2 hektárt, de van közvetlen útkapcsolat. Berhida felé van útkapcsolat. A garázssornál is van útkapcsolat és van közmű. A későbbiekre gondolva olyan területeket érdemes fejleszteni, ahol ezek rendelkezésre állnak, mert a beruházási költsége igen magas, akkor ezt a lehetőséget elveszítjük. Én úgy gondolom, hogyha egyébként 800-1000 m<sup>2</sup>-re adunk építési engedélyt a többi területen. Most egy sík területéről beszélek. Ha azt később átminősítjük, akkor most 20000 m<sup>2</sup>-re adunk csak lehetőséget, ez nem biztos, hogy jó.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** A mezőgazdasági térség területe az meg fog változni, amint megtörténik a terület csere a települések között. Ott megint átszámolás lesz.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Jelen pillanatban a Berhida felőli részen van még egy 3-5 hektáros terület, ami átminősíthető akár most is. Ha jól értelmezem, amit most minősítünk át területet, az ezzel megtörténik. Viszont, amit utána találunk, az ez elhúzódhat minimum 1 évig. Lehet, hogy ezt érdemes lenne átgondolni, hogy hagyjuk meg annak a területnek a lehetőségét. Arról nem is beszélve, hogyha azt a területet hasznosítsuk, akkor a kiskerteknél a vezetéssel, a ki- bejárással, a szemeteléssel eleve problémák vannak, viszont így az a terület elzárható lenne és csak máshonnan lehetne bemenni, a Moór Csaba felől. Ezen szerintem el kellene gondolkodni, ahogy ezen a 20000 m<sup>2</sup>-en is el kellene gondolkodni. Ott több olyan terület van. Amilyen rossz helyzetbe vagyunk, ha 5-6 hektárt nyerünk valahol, hektáronként 8-10 telek az már jó. Nem egy-két évben gondolkodom, hanem 25-30 évre meg kellene adni a fejlesztési telkek lehetőségét. Ha megtörténik az ösküi csere, megint felszabadul egy terület, ami akár lehetne egy telephelyes rész. Nincsenek összekötve. Lenne lakásos rész, családi házas, a túloldalon egy telkes. Nem zavarja be, még egy út is elválasztja őket, lakható lenne. A másik dolog. Volt az autós, ami el lett véve.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Volt délebbre egy naperőmű létesítése és van egy 3., ahol szállás és rekreációs terület lenne.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Fizikailag hol van?

**Béni Norbert polgármester:** ÉK-i csücsökben. Ott a tó, az a tó az. Az Ősi úttól még K-re Fehérvár felé. Én ezt majd hogy nem Palotának tekintem. 11 konténerházat szeretne lerakni, ha jól tudom, valami futókör, horgásztó. Ez a beépített környezettől teljesen messze van. Illetve ott nagyon sok újdonság épül. Próbál fejlődni, mostanában két új lovarda is odakerült. Meg az off roadosok akartak az autós skanzenből egy darabkát, de az most nem jön össze.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Amit az autós kért az mekkora terület önmagában? Elég nagy területe van most is.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** 7,5 hektár, amit megadtunk neki. Ez egyébként egy 15,8 hektáros telekből 7,5 hektár.

**Béni Norbert polgármester:** Ezzel egyetlen egy probléma van. Utoljára az autó skanzenes azt nyilatkozta, hogy lefele akarja építeni az autóit, mert rájött, hogy sose fogja tudni felújítani az autóit. Itt jöttek be az off roadosok. A terület fölött van egy pici tó. Elvileg a tó fölött és alatt az autó skanzenes el akar adni 8000-8000 m<sup>2</sup>-t off road pályának. Lehet, hogy ezt meg kellene kérdezni tőle, hogy fenntartja-e ezt még, mert egyébként nem fogja tudni eladni a területet, mert általános mezőgazdasági területre nem fognak off road pályát építeni.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Viszont tőlünk elvonná a lehetőséget.

**Béni Norbert polgármester:** Ha nem lesz átminősítve, akkor nem fogják megvenni tőle a területet. Ő telefele akarja építeni, mert túl sok roncs autója van. Hárman voltak itt benn, nem külön jöttek be. Teljesen egyetértenek és szeretnék az adásvételt nyélbe ütni.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Kinek a kérése nem tud teljesülni?

**Béni Norbert polgármester:** A off roadosoké.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Mindenféleképpen testületi döntést igényel, nem ők fogják eldönteni. Ezen nagyon erősen gondolkodni kell a képviselőknek.

**Béni Norbert polgármester:** Ha visszalép a skanzenes az alsó területtől, akkor... Ő el akarja adni azt területet. Én úgy éreztem nyélbe van ütve az adásvétel, ha teljesülnek a feltételek.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Magától nem fog visszalépni.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Ha jól értem a roncs autós át akarja minősíteni a területet, amit majd, átad az off roadosoknak. Mi növeljük a roncs autós telek értékét jóval, mert más a besorolása. Nem mindegy mennyit kap érte és még veszítünk 7,5 hektárt, mert veszítünk ezáltal. Ott nemcsak az off roadosok, bárki fejleszthet később, nem tudjuk mi lesz. Nincs építési területünk.

**Béni Norbert polgármester:** Az összes kérdésre rá lehet húzni ezt a logikát, ugyanis az úszó telkeknek a megoldására fogunk építeni egy 4 lakásos társasházat, növeljük a telek értékét. A napelem park miatt veszünk egy csomó általános mezőgazdasági területet, de növeljük a telek értékét, főleg a napelemeseknek. Semmit nem kapunk érte, stb.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Nem egészen, mert az úszótelkesnél, amit mondtál, ott ház fog épülni, amiket az emberek meg akarnak venni. Az off road pálya nekem nem ház.

**Béni Norbert polgármester:** A Napelemesnél?

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** A napelemes fog ide iparüzési adót fizetni.

**Béni Norbert polgármester:** Ebbe csak az lesz az érdekes, hogy ezt bevittük a testület elé és így lettek elküldve a kérések a tervezőknek. Akkor elvileg beszavaztuk őket, ugyanúgy, ahogy a Nitrogénnél is a zöld terület átnevezése is ott volt előttünk. Az sikerült, ha jól tudom. Itt lenne egy kérdésem. Fennáll továbbra is az, hogy a zöldterület csere esetén a csere területet az Önkormányzatnak át kell adniuk térítés mentesen. Le is volt valahova írva.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Önkormányzat tulajdonnak kell lenni.

**Béni Norbert polgármester:** Most nem abban van, ezért át kell adni az önkormányzat tulajdonába?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Igen

**Béni Norbert polgármester:** Ez a csere terület a gyár mögött van. Én, amikor bent voltunk a Nitrogénnél felvettem az Úrnak, hogy arra nekünk abszolút nincs szükségünk, mert megközelíthetetlen szinte. Értelmét nem látjuk, de vannak a településen belül olyan területek, amiket szívesen látnánk. Akit magával hozott tanácsadó már sorolta is, hogy a jégpályára gondolok, meg a ... Én már csak bólogattam, hogy igen. A vezérigazgató kérdezte a hölgyet, hogy tudja-e ezeket a területeket. Mondta a hölgy, hogy igen. Az a hátsó területe valahol a szennyvíztelep felé vezető úton van. Ha le van nyírva, akkor szinte golfpálya minőségű, de elég nehéz a megközelíthetősége.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Illetve ott van még egy védett láp.

**Béni Norbert polgármester:** Kérdeznék még egyet. Sport besorolás és tornacsarnok kapcsolata. 2%-os beépítésre van beírva, arra maximum egy öltözőt fogunk tudni lerakni. Ott, ha lehet szeretnénk növelni a beépíthetőség mértékét.

**Bogdán László főépítész:** Beépítésre nem szánt területként van, tehát 10%-ra lehet emelni. Át tehetjük beépítésre szánt területté, de akkor megint jönnek ezek a zoológiai dolgok, amikről beszéltünk.

**Béni Norbert polgármester:** Meg kell néznünk, hogy mekkora az a terület és akkor ahhoz viszonyítva tudnánk adatot mondani.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** 2365 hrsz.

**Béni Norbert polgármester:** 14908 m<sup>2</sup>.

**Bogdán László főépítész:** 1500 m<sup>2</sup> tudunk egy szinten beépíteni, ha 10%-ra felvisszük.

**Béni Norbert polgármester:** Az bőven elég.

**Fenyő Tibor elnök:** Várj, mert az egy szint itt más.

**Béni Norbert polgármester:** Van a HÉSZ-ben, hogy el lehet térni 6 méterrel a megengedett magasságtól, úgyhogy még rá lehet tenni.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Abba belefér a két szintes tornacsarnok?

**Béni Norbert polgármester:** Milyen két szintes?

**Fenyő Tibor elnök:** Nem két szintes lesz, csak egy tornacsarnoknak egy szintje magasabb, mint egy lakóépület magassága.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Most is 10%-on van, de megnézzük.

**Béni Norbert polgármester:** Valahol 2%-ot láttam. Nem a táblázatokat néztem, hanem a szöveges leírást.

**Béni Norbert polgármester:** RK3-hoz szeretnék kérdezni. Ez a Micsurin főleg, ami minket érint. Szükséges lesz-e ott telek összevonásra vagy meg lehet oldani az építést a mostani telkeken is? Telek szélességre gondolok.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Úgy emlékszem nem lesz szükség telekösszevonásra. 18 méter a legkisebb kialakítandó telek szélesség. Nem tudom most lemérni. Van igény szűkebbre venni a telkeket? Eddig az volt a cél, hogy minél kevesebb telket kelljen megbolygatni.

**Bogdán László főépítész:** Bocsánat a kedves hölgyek nem tudják. A korábbi HÉSZ-ben volt a telek újra osztás. Megadta, hogy melyeket vonjuk össze. Jelenleg úgy van az új szabályozásban, ami szerintem nagyon jó, hogy az utcát kell kiszabályozni. Fontos, mert a közműveket, a villanyt a csatornát ott kell elvinni. A telkeknél a kialakítandó új telekre monda a 18 métert, a lányok nagyon jól úgy tették be a szabályozást, hogy oldalhatáros és szabadon álló is lehet a beépítettség. Ezért azért jó, mert a keskenyebb telkeknél oldal határos. Ráteszi ezt a biztonsági távolságot. Most a keskenyebb telek is beépíthetőek. Persze az lenne a jó, ha összevonnának telkeket és kényelmesebb, szabadon beépíthető legyen, de tulajdonképpen így most majdnem 100%-ban a Micsurin beépíthetősége meglesz. Ráadásul az új jogszabályt most már csak annyit mond, hogy kiszabályozottnak kell tekinteni azt a telket, aminél az út... Már nem kell kiszabályozni az utat. Ha valamikor ott út szeretne épülni, akkor ezt meg kell csinálni. Most, ha figyelembe veszi az út kiszabályozást, de nem szabályozza ki, meg a telke arra jó, hogy beépítési százalék erejéig meg tudja csinálni, akkor holnaputántól, ha ezt elfogadtuk, akkor építési jogosultsága lesz a telkeknek, szemben a mostani állapottal, ami évtizedek óta fennáll.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Igen, ez az új kialakítandó telkekre vonatkozik. Nem a beépíthetőkre, hanem a kialakítandókra. A meglévő telek beépíthetőek.

**Tordai Levente bizottsági tag:** Ott milyen előírások vannak az útra?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** 10 méter.

**Bogdán László főépítész:** Ezt közlekedési jogszabály írja elő. Én mondjuk levinném 8-ra. Lehet?

**Béni Norbert polgármester:** Az úttal kapcsolatban is volt egy leírás és úgy olvastam, hogy a 10 méter kötelező.

**Tordai Levente bizottsági tag:** Ott a telkekből majd el kell venni?

**Béni Norbert polgármester:** Ez úgy működik, hogyha a telek tulajdonosok felfogják, hogy ha ők adnak 2 métert a telkükből, akkor a telkük kétszeresére emelkedik árban, akkor ők fognak adni ingyen. Máshol működik az, hogy a telek tulajdonosok ingyen adják azt a pár métert, mert tudják nagyon jól, hogy a telek ára kétszeresére emelkedik majd.

**Tordai Levente bizottsági tag:** Ezt mi nem tudjuk kisajátítani?

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Itt nem biztos, hogy megállna a kisajátítás, meg nagyon hosszú procedúra. Hol a közérdek? Nem nagyon tudod bebizonyítani a közérdeket, mert szimplán magától is odaadhat x métert a sajátjából és akkor van építési telke. Az biztos, hogy nem állna meg. Ezzel futottunk már kört jó pár éve.

**Bogdán László főépítész:** Igen. Nulla aláírás volt rá.

**Béni Norbert polgármester:** Viszont most a telek tulajdonosok jöttek azzal, hogy építeni akarnak. Ha jól tudom ez a felső rész 2-3 ember tulajdonában van most is. 1-2 telek van, ami közbeékelődött. Pár ember tulajdonában van a felső rész, konkrétan ők jöttek be, hogy szeretnének ide építeni.

**Tordai Levente bizottsági tag:** Én is úgy gondolnám, hogyha ezt elfogadjuk és építési telek lehet, akkor lehet, hogy odaadóbbak lesznek a telek tulajdonosok az útra vonatkozólag.

**Béni Norbert polgármester:** Mi megteszünk mindent itt most a tervezés során, hogy oda építhessenek. A többi rajtuk múlik.

**Bogdán László főépítész:** Én csak még egyszer szeretném hangsúlyozni, hogy az építés feltétele még 3 hónappal ezelőtt is az volt, hogy kiszabályozott útnak kell lennie. Ez most megváltozott. Most már nem kell kiszabályozni. A probléma akkor jön, ha azt szeretnénk, hogy legyenek közművek, csatorna, parkolás. Ha utcafronti kerítést kell csinálnia, akkor azt neki szabályozási vonalon kell elhelyezni. Én úgy gondolom, hogy mindenkinek az az érdeke, hogy ezeket a dolgokat csinálja meg. A jogszabály nekünk lehetőséget ad, hogy a kerítést beljebb rakathatjuk stb. A közműépítésnél, az útépítésnél, a közvilágítás építésénél már nem is lehet másképpen, mint az utat kiszabályozni.

**Bogdán László főépítész:** A TÉKA azt írja, hogy a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A tapasztalatom egyébként az, hogy mi engedjük a két egységet. Nem feltétlenül jellemző, de én a HÉSZ-ban azt láttam, hogy értsétek miről van szó. Ha valakinek engedi a település, szeretne a család még egy akármilyen rendeltetésű irodát, bármit. Meg engedi a HÉSZ, de egy épületnek kell lennie. Én azt gondolom, hogyha ezt nem szabályozzuk és engedjük a TÉKA szerint azt, hogy akár mellé is teheti, akkor nem csinálunk vele rosszat. Én csak kérdezem, hogy ez véletlenül került bele.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Nem. Az irodának kellett szabályozni. Azt szeretnénk megelőzni, hogy valakinek van egy nagy telke és két lakó rendeltetésű épületet helyezzen el ott és utána meg akarja osztani a telkét. Leginkább ezt a problémát akartuk megelőzni, de ha máshogy szeretné a testület.

**Bogdán László főépítész:** Nem jellemző. Én csak azért tettem fel a kérdést, mert ezen érdemes elgondolkodni. Ezt úgy szokták megoldani, hogy külön álló épületként elhelyezik és

valamivel összekötik és lesz belőle egy agyament dolog, azért, hogy megfeleljen a jogszabálynak. Alapvetően nem biztos, hogy lesznek ilyenek, de én ezt nem szabályoznám.

**Fenyő Tibor elnök:** Vannak ilyen nagy telkek, ahol esetleg ez a veszély fennáll, amit a hölgy mondott.

**Béni Norbert polgármester:** Amit el akarunk adni. Elég nagy az a telek, vékony, de hosszú. Simán elférne rajta két lakóépület.

**Bogdán László főépítész:** Igen, ez pont jó példa. Elhelyezné az egyik épületet itt és a másikat a végébe. Ez már kellemesebb, szellősebb beépítés. Azért tettem fel ezt a kérdést, hogy akarjuk-e ezt szabályozni.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Elhangzott, benne van az anyagban, hogy új építési házaknál nem lehet külön garázst építeni, a ház részét kell képzenie.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Ha van meglévő épület, akkor felmentést ad a HÉSZ.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Én az új építésűeket hangsúlyozom. A falusi emberek szeretnek melléképületeket építeni, sufnikat, fatárolókat. Azt lehet azért építeni?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Igen, lehet.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Ebben nem kell azt szabályozni? Nem kell?

**Bogdán László főépítész:** Ez benne van a leendő HÉSZ-ben. Alpolgármester Úr nagyon jól megfogalmazta az én mondandómat is. Ez szerintem felesleges dolog. Valóban egy csomó HÉSZ-ben látom. Azt kimondani, hogy új épületeknél egyben kell lennie. Nem kötelező garázst csinálni, de ha igen, akkor új építés esetén legyen az épület része. Én nem szabályoznám, mert egyébként utólag megépítheti mögé.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Igen. Annak a híve vagyok, hogy ne szabályozzuk túl az egész rendezési tervet.

**Bogdán László főépítész:** Akkor ezt kihúzzuk és nincs szabályozva.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Helyes. Ha a testület megszavazza.

**Béni Norbert polgármester:** Garázsokkal kapcsolatban 2. mondat érdekelne, meglévő főépület esetén, önálló épületként létesülhet, de nem elő vagy oldalkertben.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Építési helyen belül van, akkor azon belül lehet bármit is építeni. Előkert 5 méter, oldalkert 3 méter. Ezek határozzák meg az építési helyet.

**Béni Norbert polgármester:** Akkor nem építhetek olyan garázst, ami most épület a Temető utcán, hogy a garázs kapuja a kerítés vonala?

**Farkas Veronika bizottsági tag:** Azt tiltja a jogszabály.

**Bogdán László főépítész:** A TÉKA szabályozza, hogy mit lehet az előkert és az oldalkert legkisebb méretéből helyezni. Ha kialakult utcában az előkert mérete nem 5 méter, hanem 1 méter, akkor természetesen oda betehető a garázs. Ha nincs csak 5 méter, akkor hiába írjuk be A HÉSZ-be, hogy a garázst betehetjük az előkertbe, mert a TÉKA nem engedni meg. Ezt úgy tudjuk csak szabályozni, hogy az előkert méretét lejjebb vesszük, mint a 5 méter, de nem mondhatjuk ki általánosságban, hogy az építményen kívül elhelyezhető, mert a téka nem engedi.

**Béni Norbert polgármester:** Még mindig garázs téma. A lakótelepre elvileg most tervezetnék egy garázssort, viszont az nem láttam eddig.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Adatszolgáltatást vártunk, hogy pontosan melyik területre.

**Béni Norbert polgármester:** Akkor pótoljuk.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** A 30. oldalon a 3. pontban a településtervben van egy olyan, hogy az épület homlokzati felfelületének színezésén a környezethez való illeszkedés érdekében csak az alábbi színek alkalmazhatók. A kék ki van belőle húzva, pedig nálunk vagy egy kék panel.

**Béni Norbert polgármester:** Visszamenőleg nem érvényes, mostantól nem lehet.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Ha felújítják?

**Béni Norbert polgármester:** Más színe lesz.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Mi a baj a kékkel?

**Béni Norbert polgármester:** Ezt a színezést egyébként abszolút nem értettem. Miért kell ennyire bekorlátozni a dolgokat?

**Bogdán László főépítész:** Tényleg van kék színű ház Péten. Akkor engedjük meg a kéket is.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Akkor védjük meg a kéket.

**Farkas Veronika bizottsági tag:** Azt szeretném kérdezni, hogy látom az van a HÉSZ-ben, hogy a 45 foknál meredekebb tetőhajlásszögű épület nem építhető. Ezek szerint innentől kezdve engedélyezzük a lapostetős épületek építését? Lehet, hogy nem jól kerestem rá, de nem látom, hogy tiltva lenne. Igazából nem nagyon tudok lapos tetős épületet. Ez azt mondja, hogy 45 foknál meredekebb nem lehet.

**Béni Norbert polgármester:** Tehát laposabb lehet.

**Farkas Veronika bizottsági tag:** Lapos tetőt lehet építeni Pétfürdőn innentől kezdve?

**Fenyő Tibor elnök:** Az nincs szabályozva.

**Bogdán László főépítész:** Van egy csomó lapos tetős épületünk.

**Béni Norbert polgármester:** Volt egyébként régen családi házas övezetben is lapos tetős, csak azóta bővítették a házat és kapott egy tetőt is.

**Fenyő Tibor elnök:** Az Akácfában is van.

**Nagyné Szigeti Mária bizottsági tag:** A szomszédunk lapos tetős.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** A 20. oldalon a kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások. Mennyire szentírás? A beépítésre szánt területen, valamint a temető területén legfeljebb 1,6 méter. A kerítésnél még oké az 1,6 méter. A kapunál már eleve most nagyobb a kapu. Ott ezt, hogy fogjuk összehozni.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Mi a szándéka a Testületnek?

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** A kapu jóval nagyobb, mint 1,6 méter és ugyanazt a kaput másoltuk.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Ez mindenre vonatkozik?

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Igen, ez általánosságban van. A másik, ugyanígy. Kertes mezőgazdasági, legfeljebb másfél méter. Én, ha építenék egy kertes házat, nem biztos,

hogy megelégednék másfél méteres kerítéssel. Egy sima mezőgazdasági területnél is csak 1,5 méter.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Legfeljebb.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Miért? Ha én akarok 2,5 méteres kerítést csinálni. Miért tiltjuk meg?

**Fenyő Tibor elnök:** A másfél méter kevés, de a 2,5 méter már sok. Az már erődítmény.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Én 2,5 métert javaslok. Annyi legyen.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Az sok. Maximum 1,8 méter.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** 1,8 méter. Akkor ezt felírjuk.

**Béni Norbert polgármester:** Hova jutottunk a lapos tetővel? Lehet lapos tetős házat építeni a kertés házas övezetben? Illetve a kerítéshez lenne nekem is kérdésem. Zöld területi kerítés, ha jól emlékszem 1 méter. Nem tudom a játszótereink mik és néhány játszóteret 1,7 méteres kerítés zár körbe.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Lehet lapos tetőset építeni. Lehessen is és lehet is.

**Bogdán László főépítész:** Van rá lehetőség. Szeretném elmondani, hogy azt ki lehet jobban hangsúlyozni a településképi előírásoknál, hogy egy utca képbe, ha mindenhol nyeregtetős épületek vannak, akkor nem nagyon fogjuk támogatni településképi szempontból, hogy egy modern kocka, lapostetős épület bekerüljön. Ezt bele is lehet írni, hogy figyelembe lehet venni az utca képét, a már meglévő állapotokat. Kicsit jobban kidomborítjuk, mert ez egy lehetőség, de nem biztos, hogy tud vele élni, mert lehet azt mondjuk, hogy itt nem, mert egy darab lapostetős épület sincs. Ezt így kellene értelmezni inkább.

**Béni Norbert polgármester:** Ez a zöld-kék infrastruktúra, ezzel volt egy kis problémánk nekünk. Ez mennyire vonatkozik most ránk. Ez a vízvisszatartásról és egyéb dolgokról szól.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Beszéltünk közműves altervezőkkel és sajnos nem javasoltak mindent.

**Béni Norbert polgármester:** Voltunk fórumokon. Igazából mi elvezetni szeretnénk a vizet, nem visszatartani.

**Fenyő Tibor elnök:** A dokumentumban találtam olyat, hogy közcsatornára még nem rákötött ingatlanoknál a kötelező szennyvizeket jellemzően saját, egyedi tároló medencékben gyűjtik. Van ilyen Péten?

**Béni Norbert polgármester:** Igen. Például a Klári néni háza rá sem köthető, mert a közelében sincs szennyvízcső, de vannak még. Az egész településre vonatkozik ez a szabályozás, és pl. A Csákányhíd dülönél valaki csak maximum egy tartályt tud elhelyezni.

**Béni Norbert polgármester:** A temető mögötti terület, az a bizonyos majdnem összejött 70 telek, de mégse. Annak a rajza kőbe van vésvé, hogy ennek így kell állnia? A régiből lett kivéve az tudom.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Ha van más önkormányzati javaslat, akkor...

**Béni Norbert polgármester:** A tulajdonos azt mondta, hogy ő ezt így biztosan soha. Egyenesen rajzoltuk, tehát a meglévő útjaink... Rácsot, nem ilyen döntött dolgot gondolt, bár nem hiszem, hogy nekiáll, ha nem kapja meg a többi területet. Ez módosítható akkor?

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Annak idején a telek a település határától 200 méterre lett kijelölve, azért néz egy így ki, de igen, ez módosítható.

**Bogdán László főépítész:** Ezkötelező érvényű. A piros vonal nem lehetőség, hanem kötelező. Ott utat kell csinálnia, ha telket alakít. Azt is lehet, hogy esetleg szaggatott vonallal jelöljük, javasolt kialakítás, akkor átnevezzük és akkor van lehetősége. Azt is csinálhatjuk, hogy körbe kerítjük vonalkával a területet és azt mondjuk, hogy neki a telek újra osztást meg kell csinálni. Ha úgy gondolja a terület, én azt javaslom, hogy ne piros vonal legyen, kötelező érvényű út, hanem csak egy szaggatott vonal. Azt mondjuk, hogy adunk egy lehetőséget, de amúgy csinálja meg a terület újra osztását, ahogy majd szeretné. Akkor egybe is tarthatja egy telekként vagy 8 db telket csinál, teljesen rá van bízva.

**Béni Norbert polgármester:** Akkor szaggatott vonal legyen, legyen mozgásteret.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Nem tudja mit akar?

**Béni Norbert polgármester:** Tudja. Azt szeretné, hogy cseréljünk területet Ösküvel és kitolódna 250 méterrel ez a terület még É felé és akkor ő ott megnyitna mindent. Ezt szeretné és a belterületet is szeretné megnövelni.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Volt egy olyan, hogy a 4-es talán az ifjúsági házak vannak ott, társasházak. Már olyan nem építhető, valami ilyesmi volt, mert ott még van egy kis telkünk, amire lehetne még építeni egyet ilyenből.

**Béni Norbert polgármester:** 3 telkünk van, 3 db 5 lakásos társasház építhető.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Meg lehet építeni. A meglévő épületeknél nem lehet bővíteni az egységet. 1200 m<sup>2</sup>-es telkek és 300 m<sup>2</sup>-ként lehet egy lakóegység helyezhető el.

**Bogdán László főépítész:** Megnézted Polgármester Úr a Czaun néni kérését, aki többször érdeklődött?

**Béni Norbert polgármester:** Úgy látom, hogy az RK-ban van, a temető mellett.

**Bogdán László főépítész:** Az úgy jó lesz?

**Béni Norbert polgármester:** Igen. az RK2-be bekerült. Meglett.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Akkor most a kerítéseknél akkor a méreteket meghatározhatjuk?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** 1,8-ra felvinném.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** A kapunál?

**Béni Norbert polgármester:** A temető kapu legalább 2,5 méter. Kovácsolt vas, íves, nagyon magas kerítés.

**Bogdán László főépítész:** Beleírjuk, hogy kivétel a temető kapu. Azt nem szabályozzuk.

**Béni Norbert polgármester:** A temetőnél tényleg 5 méteres zöld sávval kellene takarni a dolgokat 3 szinten? Ezt olvastam, de ez képtelenség nálunk. Ez lenne az elvárás úgymond?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Amennyiben lehetőség van rá.

**Béni Norbert polgármester:** Ez lenne az elvárás. A kerítése belül 5 méter széle zöld sáv, 3 különböző...

**Bogdán László főépítész:** Kivesszük. Nem értelmezhető.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Kívülről megvan egy csomó helyen.

**Bogdán László főépítész:** Annyit tennék még a kerítés magassághoz hozzá, hogy vadvédelmi szempontból külterületen van vadháló, de ott sem szabályoznám a magasságot, ott is hagynám a 2-2,5 méter magasat. Belterületen településképi szempontból az 1,8 maximum az jó magasság, de külterületen, ahol vadhálós kerítések, vastag oszlopok vannak, ott nem kellene szabályozni.

**Fenyő Tibor elnök:** A kerítés átláthatósága? A zárt kerítésnek. Régen 20% volt, ha jól emlékszem.

**Béni Norbert polgármester:** 20%. 80%-ban átláthatónak kell lennie?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Ezt nem tudom most pontosan.

**Bogdán László főépítész:** Amit egyébként senki nem tud ellenőrizni.

**Fenyő Tibor elnök:** Sőt, az is meg volt határozva, hogy milyen szögben kell a kerítéssel állni, hogy az átláthatósága meglegyen. Illetve, hogy hol van meghatározva, mert ha én csinállok egy zárt kerítést, mondjuk 2 méter magas kerítést és hogy a 20% meglegyen térd magasságban csinállok egy rést. Ugyanúgy nem lehet belátni, de az átláthatóság mértéke megvan.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** 1,8 magas kerítést csinálhatsz. Most van róla szó.

**Béni Norbert polgármester:** Neked oda kell figyelni, mert sarok telek vagy és a forduláznál is elő van írva, hogy mi mekkora lehet.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** A sarok teleknél meg kellene tiltani, mert most divat ez a telibe lemez.

**Béni Norbert polgármester:** Az le van írva részletesen, hogy mik érvényesek a sarok telekre a kikanyarodás miatt. Ha megnézed a kerítést ott van, hogy sarok telekre mik érvényesek.

**Nagyné Szigeti Mária bizottsági tag:** Ez most az újonnan megvalósuló sarok telekre érvényes vagy a meglévőkre?

**Béni Norbert polgármester:** Az újakra.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** A sarok teleknél van erre most egy előírásunk, hogy 5 méteren belül milyen kerítés alakítható ki.

**Bogdán László főépítész:** A szomszédok felé lehet-e tömör kerítés. Én ezt leszabályoznám, hogy a szomszéd felől is mondjunk valamit. Engedünk-e tömör kerítést. Igazából az utca képet nem befolyásolna. Ha nem szabályozzuk és ilyen kérés jön, akkor én azt mondanám, hogy egy magasságot tegyünk bele. Korábban 2,5 méter volt a szabályozás, most azt mondta a jogszabály, hogy a HÉSZ-ben kell szabályozni. Én azt mondanám, hogy oldal kerítésnél a kerítés magassága maximum 2,5 méter lehet. Hogy milyen, tömör, nem tömör azt ne szabályozza.

**Fenyő Tibor elnök:** Ez teljesen jó. Alapból is sok olyan telkünk van, ami keskeny telek és egymásba vannak épülve az épületek. Többen vannak, akik nem szeretnék, hogy a szomszéd belásson, az utca arculatát nem befolyásolja.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Ez jó, de ha neked van ott egy veteményes kerted, azt egy 2,5 méteres kerítéssel leárnyékolod, az nem biztos, hogy jó. Ezt is meg kellene fontolni. A másik, hogy veszel egy telket, építész egy házat. Az eredeti szomszédoddal nagyon jól elvagy, jön oda egy rossz szomszéd és oda csináltál egy szép ablakot, most pedig kinézel az ablakon és látod a tömör kerítést.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Ezek meglévő példák Péten.

**Fenyő Tibor elnök:** Azt sem szeretném látni, hogy a ganyé dombot rakja oda közvetlen a kerítés mellé.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Benne van a HÉSZ-ben, hogy hány méterre rakhatod a ganyé dombot a kerítés mellé.

**Fenyő Tibor elnök:** Akkor mást mondok, de attól függetlenül nem lehet teljesen körbe szabályozni.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Ennek most esélyt adsz.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Nem lehet minden konfliktust körbe szabályozni. A ház is árnyékol a szomszéd telekre, vagy egy fa. Ezt nem lehet kiküszöbölni.

**Fenyő Tibor elnök:** Egy kerítés nem árnyékol akkorát, hogy egy növény növést gátolja.

**Béni Norbert polgármester:** A Településfejlesztési tervből vegyük ki a közmunka programot, mert nálunk az nincs. Nem tudom mennyire releváns, de már nemcsak a gyermekorvosi rendelőnél van saját ellátásunk, hanem egy felnőttorvosnál is és a többi működik vállalkozás szintűben.

**Béni Norbert polgármester:** Mennyi idő alatt lehet kész leggyorsabban?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Még várunk egy két adatszolgáltatásra és még ugye 1-2 dologban dönteni kell. Addig nem tudok biztosat mondani, visszatérünk erre.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** A garáznak a tervei mellett szeretnénk kérni még az elővásárlási jogra vonatkozó telkeket.

**Béni Norbert polgármester:** Vannak már ilyenek alapból, de szerintem azon nem kell változtatni. A strand környékén van pár ilyen.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Azokat szeretnénk véglegesíteni. A helyi védett területeket, épületeket, amire azt mondta a Polgármester Úr, hogy a lakossággal megvitátná. Illetve a külterület É-i részén van az a csomópont, ami megépült.

**Béni Norbert polgármester:** Az ősi híd? Ott volt valami azt hiszem. Védett értékek, elővásárlás, garázs és az É-i külterületen az ősi híd. Rendben.

**Bogdán László főépítész:** Átrágtuk a kérdést. A bizottságnak dönteni kell a határozati javaslatokról, aztán majd ez jöhet a testületire.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Amik most felmerültek valaki tegye magáévá a bizottsági emlékeztetőn kívül is és nem volna baj, ha a lakosság elé ennyire kibeszélten kerülne csütörtökön. Például a Micsurinban az építési lehetőségek. Most már nem, de 1,5-2 évvel ezelőtt is nagyon sokan telefonáltak be, főleg azok, akiknek ott telke van, de ő nem akar építkezni. Gondolom valami célja van, mert ezt azt hallott. Azzal, amit a főépítész elmondott, most megengedődnek a szabályok ahhoz képest, ahogy régen volt. Elfogadjuk a HÉSZ-t és a következő hónapban már eladható a telek, mert belátható időn belül kap rá építési engedélyt, ezt azért kevesen tudják a településen. Ha ez így elhangzik, lehet egy nyomós érv arra, hogy jöjjenek betelepülők, fiatalok, szülőképes korba. A csütörtöki testületi ülés ne olyan legyen, hogy itt kibeszéltük és megszavazzuk.

**Fenyő Tibor elnök:** Ugyanezt csináljuk ott végig.

**Béni Norbert polgármester:** A kérések szerint sorba megyünk majd a területeken. Elmondják a tervezők mi változott és hogyan lehet megoldani a dolgokat. Minden lakossági vállalkozói kérésről fogunk beszélni. Valamelyikről pár mondatban, valamelyikről részletesen.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Amiről dönteni kell, arról pedig szülessen egy döntés, mert minél tovább húzzuk annál később lesz HÉSZ.

**Fenyő Tibor elnök:** Akkor ugyanezt a kivetítést tartjuk meg a testületi ülésen is.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** A Micsurin lakóterülethez kapcsolódik a felvetésem. Köztudott, hogy én kezdettől fogva elleneztem, hogy az lakóterületté alakuljon. Most is felteszem a kérdést, hogy egy lakóterületen az összes közművezetékét létesíteni kell, utat is kell csinálni. Ki fogja megtenni és ki fogja finanszírozni. Mi a képviselő társaim elképzelése.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Sokat segítene, hogy ennek mennyi az ára.

**Béni Norbert polgármester:** Meg kellene tudni, hogy kinek a kötelezettsége. Úgy tudom, hogy a tulajdonosnak kell kérni a vizet például.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** A tulajdonosok költsége. Az út az önkormányzat feladata, a közművek a tulajdonosok feladatai.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Az aszfaltos utat...

**Béni Norbert polgármester:** Nem kell aszfaltos, murva út is lehet.

**Tordai Levente bizottsági tag:** Nekünk van az ösküi utunk, aminek egyik fele Pétfürdő, másik fele Öskü. Mi szabályozhatjuk, hogy az ösküi oldalon milyen építmények épülnek?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Csak közigazgatási határon belül.

**Bogdán László főépítész:** Ez úgy működik, hogy megkeresem az E.ON-t, Bakonykarsztot és mondom, hogy szeretnék ide ezt és ezt. Fizessek be 1,2 ezer forintot és majd 3 év múlva odaviszi. Ez már nem az önkormányzat feladata szerencsére. Talán még a közvilágítás.

**Béni Norbert polgármester:** Az készen van.

**Bogdán László főépítész:** Az utépítést csak a hatóság.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Akik ott építkezni fognak, azok is így gondolják?

**Bogdán László főépítész:** Talán még a csapadékvízvezetés.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Benne van az anyagban, hogy ott lehet csak építési telek, ahol két feltétel teljesül. Az áram ott van, illetve rá tudnak csatlakozni a szennyvíz hálózatra. Itt is érvényes? Ha azon a soron nem mennek bele az áramba?

**Bogdán László főépítész:** Ez egy építési hatóság feltétele. Kiadja a hatóság az engedélyt, de a használatba vételt úgy fogja megadni, hogy... Ez nem az önkormányzat sara.

**Fenyő Tibor elnök:** Ezt nekik kell végig zongorázni.

**Tordai Levente bizottsági tag:** A Tiborc utcát akarom megkérdezni, hogy ott mi csináltunk meg minden közművet? Nem ők csinálták meg és mi átvettük?

**Béni Norbert polgármester:** Megcsináltuk és átadtuk ingyen.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** Mi fizettük ki.

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Lehetett volna kérni közműfejlesztési hozzájárulást, de nem kért Pétfürdő.

**Béni Norbert polgármester:** Az előbb felmerült, hogy nem néznek utána a telek tulajdonosok, ugyanaz volt a murva bányánál. Ez az ő saruk, nem a miénk. Utána kell nézni, hogy egy telken mi van, mit lehet oda tenni, stb. Térképeket kaphatunk majd?

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Milyen formátumban?

**Béni Norbert polgármester:** Az esővíz elvezetőhöz találtam egy nagyon jó térképet, de sok minden rajta van. Alig volt látható.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Melyik térképek kellene?

**Béni Norbert polgármester:** Csatorna, villany térképek. Csak pdf formátumban van vagy lehet más formátumban is kapni?

**Szabóné Czifra Melinda jegyző:** Milyen formátumban?

**Béni Norbert polgármester:** Ne pdf formátumban, mert nehéz nagyítani. A felbontás is tökéletes volt, de a pdf kezelhetetlen.

**Bogdán László főépítész:** E közművön nincs?

**Béni Norbert polgármester:** Az esővíz elvezető pont nincs rajt. Minden rajt van, de az nincs.

**Molnár Gyula László bizottsági tag:** Ez a kivett bánya terület a murvabánya? Én nem vagyok biztos benne, hogy az valaha bánya volt.

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Nem, az az úton túl van.

**Miskolczi Ferenc alpolgármester:** A csapadékvíz térképen szerintem az Akácfa utca gravitációs csapadékvíz elvezetése van bejelölve zöld vonallal... Az Akácfa utca lemegy a Berhidai útig és utána nem megy sehová. Szerintem nem úgy van, visszafelé nem megy. Nézzétek meg, valamire tovább kell menni a csapadékvíznek. Szerintem ez is belemegy a Malom árokba.

**Béni Norbert polgármester:** Az értékeknél van egy védett fa, ami nem kivágható. Az melyik?

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Ez az adatszolgáltatás alapján van jelölve, nem mi tettük oda.

**Béni Norbert polgármester:** Nem is tudjuk melyik?

**Marján Melinda Völgyzugoly Műhely Kft.:** Nem tudom most hirtelen.

**Béni Norbert polgármester:** A tányérfenyő Öskü elvileg, az nem lehet.

**Varga-Végh Anna Völgyzugoly Műhely Kft.:** Megnézzük.

**Fenyő Tibor elnök:** A határozati javaslat alapján egyértelmű, hogy a B változatról fogunk szavazni, de nagyon sok módosítás elhangzott.

Javaslatok:

A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a HÉSZ-ben a Sport besorolás és tornacsarnok kapcsolatánál, a 2365 hrsz-ú teleknél 10%-os beépítés legyen beírva.

A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a kertvárosias lakóterületen kerüljön kihúzásra, hogy egy egység elhelyezése engedélyezett, valamint ne legyen szabályozva, hogy új épületeknél a garázs az épület része.

A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a településterv 30. oldalán a 3. pontban a kék szín ne kerüljön kihúzásra.

A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a beépítésre szánt területen a kerítés magassága maximum 1,8 méter legyen, kivétel a temető kerítése, ami ne kerüljön szabályozásra, valamint a szomszédok felé lévő kerítés magassága maximum 2,5 méter legyen, a játszótereknél pedig 1,7 méter. A külterületen a kerítés magassága ne kerüljön szabályozásra.

A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a temetőnél az 5 méteres zöld sáv szabályozása kerüljön ki a HÉSZ-ből.

A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a temető mögötti területnél az út jelzése szaggatott vonallal történjen, ne legyen kötelező érvényű.

A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a Településfejlesztési tervből vegyék ki a közmunka programot, valamint kerüljön módosításra, hogy már nemcsak a gyermekorvosi rendelőnél van saját ellátás, hanem egy felnőttorvosnál is és a többi működik vállalkozás szintűben.

A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy legyen kihangsúlyozva a településképi előírásoknál, hogy engedélyezhető a településen lapos tetős újjépítésű épület, de az utca képe befolyásolja az engedélyezést.

**Fenyő Tibor elnök:** Aki ezekkel a módosításokkal elfogadásra javasolja a határozati javaslat B változatát, kérem, szavazzon!

A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 5 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett a határozati javaslat B változatát az előbbi módosításokkal javasolja elfogadásra.

**18.47. órakor az elnök megköszönte a részvételt és bezárta a bizottsági ülést.**



**Fenyő Tibor  
elnök**

K.m.f.



**Németh Viktor  
bizottsági tag**

