

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 7-én 16.00 órai kezdettel megtartott **rendkívüli nyilvános üléséről.**

Helye: Községi Ház és Könyvtár emeleti tanácsterme

<u>Jelen vannak:</u>	Béni Norbert Miskolczi Ferenc	polgármester alpolgármester
	Fenyő Tibor Molnár Gyula László Tordai Levente	képviselő képviselő képviselő
	Szabóné Czifra Melinda Terbéné Szabolcsi Györgyi	jegyző hatósági csoportvezető

<u>Nem volt jelen:</u>	Dombi Norbert Nagyné Szigeti Mária	képviselő képviselő
-------------------------------	---------------------------------------	------------------------

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

<u>Megjelentek:</u>	Bogdán László Marján Melinda Kéthelyi Márton	főépítész Völgyzugoly Kft. tájépítészmérnök Völgyzugoly Kft. tájépítészmérnök
----------------------------	--	---

A jegyzőkönyvet Negyela Beáta vezeti.

Béni Norbert polgármester: Tisztelettel köszöntök mindenkit a mai rendkívüli testületi ülésen. Megállapítom, hogy 4 fő képviselő és a polgármester, összesen 5 fő jelen van, az ülés határozatképes. Napirend előtti felszólalásra senki nem jelentkezett.

Ismertetem a javasolt napirendet *(felolvassa a meghívóban szereplő napirendi javaslatot)*.

Napirenddel kapcsolatban van módosító javaslat, hozzászólás? Nem volt.

Aki a rendkívüli nyilvános ülés napirendjét elfogadja, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta a következő napirendet:

Napirend:

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

Napirend tárgyalása:

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

Előterjesztő: Béni Norbert polgármester

Béni Norbert polgármester: Átadom a szót a tervezőinknek, akik készültek egy prezentációval.

Marján Melinda tájépítésszámvevő: Köszönjük a meghívást. Marján Melinda vagyok, kollégám Kéthelyi Márton, a Völgyzugoly Kft-étől érkeztünk és mi készítjük Pétfürdő településtervét.

Prezentáció formájában mutatja be a településtervezési munkákat. *(A prezentáció a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)*

Elérkeztünk a beérkezett kérelmekhez. Az 1. kérelem a 1811/1 hrsz-ú ingatlannál szeretne volna a kérelmező, hogy az ingatlanja lakóépület elhelyezésére szolgáló övezetbe kerülhessen. Ezt mi teljesíteni tudtuk. Ez a továbbiakban a kertvárosias lakóövezetbe fog kerülni.

Béni Norbert polgármester: Ez az Ifjúság útja mögött egy új telek kialakítására ad lehetőséget majd a tulajdonosnak.

Marján Melinda tájépítésszámvevő: A 2. kérelem, hogy a 0309/2, 0309/4 és 0309/5 hrsz-ú ingatlanokon szeretne volna új gazdasági területet kijelölni. Ez a terület a település közigazgatási határának a közelében helyezkedik el és éppen ezért a magasabb rendű jogszabályok miatt nincs lehetőség új beépítésre szánt terület kijelölésére.

Béni Norbert polgármester: Berhida felé a garázsok után lévő területről van szó, ami most bokros, füves. A korábbi terület is ide ipari, gazdasági zónát szeretett volna meghatározni, de a közigazgatási határtól 250 méteren belül ilyen kialakítani nem lehet, így ezt nem tudták teljesíteni a tervezők.

Marján Melinda tájépítésszámvevő: A 3. kérelem az 1621-hrsz ú ingatlanra vonatkozott. Itt mobilgarázsok építését szeretnék volna lehetővé tenni és mi ezt a HÉSZ-be az előírások segítségével lehetővé tesszük.

Béni Norbert polgármester: Szimplán garázsokat főépület nélkül. Minimum négy garázs építése esetén a telken főépület nélkül megvalósítható.

Marján Melinda tájépítésszámvevő: A 0261/9 hrsz-ú ingatlanon, ami az autós skanzen melletti terület, a tulajdonos szeretne volna az autós skanzen fejleszteni, turisztikai övezetbe tenni, illetve az erdő területén szeretett volna lehetőségeket lakás kialakítására. Mi 7,5 hektár területet különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe tudunk tenni, illetve a lakás kialakítást lehetővé tettük az erdős ingatlan részén.

Béni Norbert polgármester: Még a tulajdonossal felvesszük a kapcsolatot, mert azóta tovább fejlődött ez az elképzelés és újabb befektetők szeretnének erre a területre jönni. A befektetők igényét nem tudjuk teljesíteni, mert túl nagy területet kérnek átminősíteni.

Marján Melinda tájépítésmérnök: Az 1759/8-32-ig és az 1759/34-43-ig hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai szeretnék volna rendezni a Micsurin területét, az út szabályozását módosítani, ezt is lehetővé tettük az út tervező segítségével.

Béni Norbert polgármester: Illetve, hogy ez beépíthető területté minősüljön és ezt sikerült teljesíteni.

Marján Melinda tájépítésmérnök: Igen.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Az utat mennyiben érinti?

Béni Norbert polgármester: Az útra a kiszabályozás 10 méter széles.

Marján Melinda tájépítésmérnök: Igen és a végén van egy 16 méter széles végforduló.

Béni Norbert polgármester: Ez lesz a feltétele, hogy itt építési telkek legyenek.

Marján Melinda tájépítésmérnök: A 1640/3-as ingatlannál szeretnék volna a területet építési telekké módosítani és itt kertvárosias övezetbe tettük.

Béni Norbert polgármester: Ez a Murvabánya területe, ami most már több tulajdonosé és többen jelezték, hogy családi házat szeretnének építeni. Egyrészt akkor lakóövezetbe kerül, illetve volt rajta egy óriási parkoló, ami megakadályozta, hogy oda építeni tudjanak, ez viszont lekerült a tervekről.

Marján Melinda tájépítésmérnök: A 7. kérelem a 0279/4. hrsz-ú külterületi ingatlan. Itt szeretne a befektető napelemparkot létesíteni. Kettő opció volt, volt egy egész ingatlanra, illetve egy kisebb területre vonatkozó. Mi a szükséges minimum elvét követve a kisebb területre jelöltünk különleges beépítésre szánt területet.

Béni Norbert polgármester: Mekkora lett ez a terület?

Marján Melinda tájépítésmérnök: 11,98 ha.

Béni Norbert polgármester: Ősi felé található a gyár mögötti részen.

Marján Melinda tájépítésmérnök: A 8/a. kérelem az 1554-1553, illetve a 2361/87-es ingatlanokra vonatkozik, ami a Nitrogénművek területe. Korábban ipari terület volt, de az ezelőtti rendezési terület felülvizsgálatakor zöldterületbe került és szeretnék volna újra gazdasági területként használni. Ehhez adtak csereterületet, amit pedig zöldterületnek jelöltünk ki.

Béni Norbert polgármester: Ez a Palota felé vezető részen a régi barakkok helyén a vasúti átjáró után található. A csereterületet a gyár hátsó kerítésénél jelölték ki. Erre térjünk majd vissza.

Marján Melinda tájépítésmérnök: A 8/b. kérelem is az övéké volt. 2361/79-es ingatlan ipari terület volt és erdőterületbe volt sorolva és most mi ipari-gazdasági területbe soroltuk vissza. Adtak helyette csereterületet, amit védelmi erdőterületbe soroltunk.

Béni Norbert polgármester: Ez a jégpálya mögött a vízmű déli oldalán található. Lakosok számára nem nagyon megközelíthető.

Marján Melinda tájépítésszámológ: A 9. kérelem a 2376/1. Az úszótelkeknél az előoldal, illetve a hátsó kert megoldására tett kérelem volt. Az előoldal és hátsókert a meglévő úszótelkek esetében figyelmen kívül hagyható.

Béni Norbert polgármester: Itt egy befektető egy négy lakásos társasházát szeretett volna építeni, de az előkert, oldalkert eddig akadályozta, mivel nem tudott ilyet biztosítani. Ez a COOP bolt és a hivatal közötti kisépület. Ez lesz átalakítva.

Marján Melinda tájépítésszámológ: A 10. kérelem a település nyugati határában van, a 0321, 0319/17, 0319/21, 0320, 0319/20, 0319/22, 0319/23, 0318 és a 0322/23 hrsz-ú ingatlanokat érinti. Az ingatlanok tulajdonosa lakóterületi beruházást szeretett volna fejleszteni, azonban itt is abba a problémába ütközünk, hogy a településhatártól kevesebb, mint 250 méterre esik, ezért itt sajnos nem tudunk új beépítési területet kijelölni.

Béni Norbert polgármester: Ez a temető mögötti és az Ifjúság útja mögötti szántó. A bizottsági ülésen annyiban állapotunk meg, hogy azt a felrajzolt folytonos piros vonalat, ami kötelező lenne, pöttyözött vonalra cseréljük, hogy ajánlott.

Marján Melinda tájépítésszámológ: A 11. kérelem a 0238/4 és 3-as ingatlanokat érinti. Itt a tulajdonos különleges beépítésűre szánt turisztikai terület jelölését szeretne volna kérni és rekreációs, szabadidős, szállás jellegű területet kialakítani. Mi itt a kialakítandó tó helyén vízgazdálkodási területet, illetve körülötte a különleges beépítésűre szánt turisztikai területet jelöltük, hogy lehetővé tegyük a beépítési szándékát.

Béni Norbert polgármester: Ez a turisztikai terület az észak-keleti csücskében van Pétnék. Úgy kell érteni, hogy Várpalota-Ősít összekötő út, ahogy kijön Palotáról, ott van egy híd és onnan keletebbre vannak területeink és attól pár száz méterre helyezkedik el az ingatlan.

Marján Melinda tájépítésszámológ: A 12. kérelem a 2359/6 hrsz-ú területre vonatkozik. Az önkormányzat tornacsarnok területét szeretné kijelölni és a szabályozásban lehetővé tettük a paramétereket.

Béni Norbert polgármester: Ez a sportpálya területe, ami még a PMTE területe, ami a Sugár úttól délre eső rész, ahol a műfüves pálya és a kosárlabda pálya van. Lehetőséget adjunk magunknak arra, hogy itt egyszer valaha sportcsarnok legyen, ezért kértünk egy 10 %-os beépítést a 2 % helyett.

Marján Melinda tájépítésszámológ: Befejezte a prezentációt és megköszönte a figyelmet.

Béni Norbert polgármester: Gyula szeretettel volna az egyik anyagra visszatérni.

Molnár Gyula László képviselő: Az anyag nagyon jól összeállított. A problémám, hogy feltűnt, hogy a 75 %-os szabállyal, ha odaadjuk ezeknek a vállalkozóknak a területeket, 6,71 hektárunk marad még a későbbiekben. Ha szeretnénk cégeknek adni területeket, mezőgazdasági területeket átminősíteni akár telkekké, lakásépítésre például. Elég kicsi marad a mozgásterünk. Megnézve a vállalkozásokat, azok, akik viszonylag kisebb területen, de nagyobb iparüzési adót tudnak nekünk fizetni, mondjuk el tudom képzelni egy 1000-2000 m²-

es csarnoknál egy lakatos üzennél, hogy ők tudnak bevételt generálni és iparüzési adót fizetni. Ez csak egy példa volt. Ez a három cég nem tud olyan árbevételt generálni, amivel mi, mint iparüzési adó, mint munkahely nyernénk, viszont nagyon nagy területet adunk nekik cserébe, és ezzel a későbbi fejlődési lehetőségeinket, akár lakásingatlanok vagy olyan cégeket preferálva, akik kisebb területen nagyobb árbevételt tudnának ide behozni, elveszünk a lehetőséget. Ezzel nem minősítem ezeket a cégeket, egyszerűen megállapítva azt a tényt, hogy ők nem hoznak sokat. Inkább kellene hagyni olyan területeket lehetőségként, amik kinyitják annak a lehetőségét, ha jönnek még ilyen cégek, akik nagyobb iparüzési adót fizetnének, illetve munkavállalókat tudnának alkalmazni.

Itt van ez az autós skanzen, hogy ez a 7,5 ha pluszban irdatlan nagy terület, nekünk meg marad 6,71 ha. Nincsenek pétéfürdői munkavállalók, nem tud akkora árbevételt generálni, ami nálunk lecsapódna. Ha jól tudom csak hétvégén van nyitva. Javasolom, hogy ezt a 7,5 hektárt ne adjuk oda, hanem a késői fejlesztési lehetőségnek tartjuk meg ezt a területet.

Úgy gondolkodom, hogyha meg tudnánk mondjuk 20 hektárt őrizni a variációs területekből, akkor 10 hektár későbbi lakástelkek vagy háztelkek kialakítására, 10 hektárt meg meghagyni vállalkozásoknak, telephely, stb. építésére. Olyanoknak, akik nagyobb árbevételt tudnának generálni és még mondjuk új munkahelyet teremtenének.

A napelempark megint az az eset, hogy irdatlan nagy helyet igényel és cserébe nagy iparüzési adót ő sem hagy itt. Amikor itt voltak, elmondták, hogy szinte távszabályozott lesz ez a dolog. Munkahelyet nem teremt.

Béni Norbert polgármester: Van egy 7,5 és egy 7,71 hektáros területünk és te 20 hektárról beszélsz. Mit szeretnél még elvenni, mert ez 15 környéke?

Molnár Gyula László képviselő: Azt mondom, hogy nagyon gondoljuk meg ezeket a plusz adott dolgokat. A 7,5-öt, az 5,85-öt és a 11,98-at összeadod, akkor megvan. Mindegyiknél mérlegeljük, hogy megéri-e nekünk hosszútávon. Cserébe elveszünk a fejlődés lehetőségét. Ez a napelemes beruházás egy új, szuper dolog és ha esetleg a település hosszútávon nyer vele olcsóbb napenergiát, akkor megfontolandó, de egyelőre erről nincsen szó. Azt szeretném, hogy legalább 10-12 hektár maradjon még. Régen is nagyon nagy probléma volt, hogy jöttek volna kisebb családi vállalkozások. Most már a településen belül akár egy autószerelőműhelyt vagy bármit nem tudunk elhelyezni, hiszen olyan zavarokat okoz. A közlekedést, a parkolást nem tudjuk megoldani. El tudom képzelni, hogy lesznek még olyan fiatal vállalkozók, akik 5-10 év múlva belevágnának ilyen dologba, asztalos műhely, stb. De ezektől is elveszünk a lehetőséget, mert nem lesz terület fizikailag.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Melindát szeretném kérdezni, hogy meg tudnád mondani, hogy egy ilyen napelem árbevételéből mennyi az adóalap? Itt nincs anyagköltség.

Szabóné Czifra Melinda jegyző: Nagyon levonni nem tud semmit talán, maximum, amit beruház. Attól függ mennyi az éves forgalma.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Az autószerelő műhelyhez képest sokkal jelentősebb helyi adó képződhet.

Molnár Gyula László képviselő: Az autómúzeumnál ezt nem érzékelem, biztos nem adnám oda a 7,5 hektárt. Jelenleg van 6,71 ha meg ha megtartanánk ezt a 7,5 hektárt, az 13-14 ha, az már valami.

Kéthelyi Márton tájépítésszámvevő: Azért is vetítettük ki ezt a mezőgazdasági térségre vonatkozó törvényi megfelelést, mert azt gondoljuk, hogy fontos az, hogy a település ezzel, hogy gazdálkodik. Ami itt felmerült, új gazdasági vagy új lakott területek későbbi kijelölése, ehhez kapcsolódóan szerettem volna azt mondani, hogy már 2023-24-től, amikor az építészeti törvény megjelent, illetve ennek a végrehajtási rendeletei, nagyon szigorúak lettek azok a szabályok, amik lehetőséget teremtenek arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésre kerüljön. Alapvetően azt mondják a jogszabályok, hogy csereterület esetén lehet új beépítésre szánt területet kijelölni, ami azt jelenti, hogy máshol, ahol a településen ki van jelölve beépítésre szánt terület és nem beépített, azokból visszalépni, azokat beépítésre nem szánt területként kell kijelölni a továbbiakban, és akkor válik lehetőség arra, hogy az új területeken lakó vagy gazdasági fejlesztési terület kijelölésre kerüljön. Pétfürdőn bizonyos szempontból azáltal, hogy jelentős ipari terület van, egy része nem beépített, hátrányos helyzetben van, hogy nehezen fog tudni a jövőben új beépítésre szánt területeket kijelölni. Lehet, hogy a későbbiekben fognak lazulni ezek az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok, de a jelenlegi jogszabályi környezet nagyon erős fékeket tartalmaz.

Béni Norbert polgármester: Illetve itt van ez a 250 méteres határ a közigazgatási határtól és nálunk jelentősen befolyásolja. A szomszéd utcában már Öskü van plusz itt van a Natura 2000 terület, védett folyosó, a védett mocsár a gyár mögött. Tartsunk meg valamennyi területet, de nem lesz hova kijelölni ilyen területeket.

Molnár Gyula László képviselő: Úgy tudtam eddig, hogy az erdős területért kell erdős területet adni. A szántónál nincsen ilyen szigorú szabály.

Kéthelyi Márton tájépítésszámvevő: Úgy pontosítanám, hogy erdőterületnek zöldterület esetében, ha azon jelölnek ki új beépítésre szánt területet, akkor 125 %-ban kell ezeket pótolni. Mezőgazdasági területek esetében szintén van pótlási kötelezettség, 100 %-os, illetve a jogszabály ad lehetőséget arra, hogy ez kevesebb legyen, de akkor, ha a településnek nincs csereterülete.

Molnár Gyula László képviselő: Mondta a 250 méteres szabályt. A bizottsági ülésen beszéltük, hogyha a Berhida felé megyünk, és itt is meg lett említve, hogy régen gondoltak ipari zónákat kialakítani. Megnéztem ezeket a területeket és találtam három területet, amit már nem érint a 250 méter, és körülbelül 2 hektárnyi terület fennmarad, ami használható. A Tóth tanyával szemben lévő domb, amit mi úgy hívunk, hogy bombatölcsér, illetve maga a Tóth tanya is lehet ilyen terület, illetve alatta van egy terület, ami szóba jöhet. Az egyik 8600 m²-es, a másik 7580 m²-es és a harmadik 2300 m²-es terület. Azt a területet, a dombot és azt a sávot azért is érdemes lenne megtartanunk, hiszen ott a völgyben tervezünk egy garázsosort, de lehet, hogy egyszer azt is bővíteni akarjuk. Jelen pillanatban besorolás szerint nem bővíthetjük, mert át kell sorolni. Ezt mindenképpen megmenteném.

Béni Norbert polgármester: A garázsok ki vannak jelölve építési területnek most. A bombatölcsérszerű régi területek vannak kijelölve, nem is egy.

Molnár Gyula László képviselő: Ott nincsen kijelölve.

Béni Norbert polgármester: De rá van építve az utolsó ház, a Liszt Ferenc utca 40.

Molnár Gyula László képviselő: A 0309/6-os területről beszélünk.

Béni Norbert polgármester: A Tóth tanya magánterület, és ha dél felé mész azok sem önkormányzati területek, emlékeim szerint nitrogénes terület.

Molnár Gyula László képviselő: Nem azt mondtam. Jelen pillanatban van tulajdonosa, de ha később kell, akkor lehet, hogy meg tudunk egyezni, hogy legyen lehetőség. Nincs lehetőségünk. Javasolni szeretném, hogy ettől a 7,5 hektártól ne szabaduljunk meg.

Béni Norbert polgármester: A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményét kérem. Egyesével légy szíves.

Fenyő Tibor Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: A 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.

Béni Norbert polgármester: Ezt megbeszéltük és módosították.

Fenyő Tibor Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: 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.

Béni Norbert polgármester: A bizottsági ülésen beszéltük, hogy valaki nem úgy szeretné a garázsát megépíteni, hogy az épületen belül található, hanem melléképületként.

Bogdán László főépítész: Lehet, hogy én nem emlékszem jól. Nem pontosan arról volt szó, hogy egy egység, hanem egy épületben. Most az lenne, hogy két egység lehessen. Arról beszéltünk, hogy az van benne, hogy egy épületben lehet. Arról beszéltünk, hogy ezt a két egységet nem feltétlenül lenne szerencsés egy épületben tenni. Jelenleg sem úgy van, hogy egy egységet lehet elhelyezni, hanem kettőt.

A kertvárosias lakóövezetben a tervzetben két egységet lehet elhelyezni. Ilyen nem volt benne, hogy egy egység.

Többen: Benne volt.

Bogdán László főépítész: Az volt benne, hogy egy épületben kell elhelyezni, nem?

Szabóné Czifra Melinda jegyző: Az csak a garázs.

Fenyő Tibor képviselő: Később ne lehessen lehetőséget adni, hogy eldarabolnak egy nagy telket. Erre jött a Bocskai úti ingatlan, hogy a két végére lehetne építeni két különálló egységet, hogy azt később meg tudnák osztani.

Kéthelyi Márton tájépítésmérnök: Úgy tudjuk támogatni ezt, hogy főépület legyen. Meg van határozva a HÉSZ javaslatában, hogy 600 m²-nél kisebb telken, egy lakó rendeltetési egysége fölött két rendeltetési egység helyezhető el, vagy adott esetben m²-hez vagy valamilyen telekmélységhez, vagy egyéb szabályhoz kötni ezt.

Béni Norbert polgármester: Jó lenne, mert kis telekre kettőt lerakni bizonyos méret felett...

Bogdán László főépítész: A 600 maradhat.

Fenyő Tibor képviselő: Jelenleg ez nincsen szabályozva a kertvárosias felosztásánál, hogy mennyi az a minimum m² telek, amire építeni lehet?

Béni Norbert polgármester: De van. Itt az a kérdés, hogy két főépületet mekkora minimum m²-re építhess.

Fenyő Tibor képviselő: Értem, de ha azt megosztjuk, el lehet különíteni, vagy egy 1200 m²-es ingatlanra két épületet építünk és akkor lesz 600-600 m²-es.

Béni Norbert polgármester: De az már megosztott, két külön ingatlan. Nincs. Megosztás nélküli.

Molnár Gyula László képviselő: Valahogy úgy csinálnám, hogy a 600-nál meghagynám az egyet, valakinek 1200 m²-es a telke, ott engednék kettőt, és azt mondanám, hogy 2000 fölött meg építhet négyet. Ez csak példa volt.

Béni Norbert polgármester: A szakértőktől szeretnék véleményt kérni, hogy lehet ezt beletenni a HÉSZ-be, hogy bizonyos m² felett megengedett a kettő?

Kéthelyi Márton tájépítésszámológ: Ugyanúgy, mint a rendeltetési egységeknél, 600 m². 600 m² alatt egy rendeltetési egység, annál nagyobb telken kettő helyezhető el. Ennek analógiájára lehetne kezelni a főépület kérdést.

Fenyő Tibor Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a településtervezési terv 30. oldalán a 3. pontban a kék szín ne kerüljön kihúzásra.

Béni Norbert polgármester: Meg vannak szabva, hogy milyen épületeket lehet majd építeni, ha ez életbe lép.

Molnár Gyula László képviselő: Muszáj meghatároznunk, hogy valamelyik színt tiltjuk? Volt itt már lila színű ház is. Zavar az minket?

Béni Norbert polgármester: Mi a bevett eljárás?

Szabóné Czifra Melinda jegyző: Bocsánat, hogy közbeszólok. A településképi rendeletben volt leszabályozva. Akkor is volt nagy vita a színekben és ott határozta meg a Képviselő-testület ezeket a színeket. A tervezők meg átvették.

Bogdán László főépítész: Nem feltétlenül kell ezeket meghatározni, mert ha elmegyünk Nyugat Európa számos olyan kisvárosába, ahol színes házakat látunk, és mi Pétfürdőn is szeretnénk kék, piros, zöld és egyéb színű házakat látni, és nem szabályozzuk le, akkor lehet. Általában a magyar településekre nem jellemző ez a színes kavalkád, és ezért próbáltuk meg visszafogni, hogy lila meg kék ház ne legyen. Természetesen a színek meghatározása innen jött, ezen lehet lazítani. Nem kötelező ezt beletenni.

Fenyő Tibor Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: 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.

Molnár Gyula László képviselő: Az nem maradt ki, hogy a kapu magasság a temetőnél?

Béni Norbert polgármester: Benne van.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: A kapu a kerítés része.

Fenyő Tibor Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a temetőnél az 5 méteres zöld sáv szabályozása kerüljön ki a HÉSZ-ből.

Béni Norbert polgármester: Ezt a tervezők elfogadták, hogy kiveszik.

Fenyő Tibor Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy a temető mögötti területnél az út jelzése szaggatott vonallal történjen, ne legyen kötelező érvényű.

Erről az előbb volt szó.

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.

Béni Norbert polgármester: Ez egy módosítás a szöveges részben.

Fenyő Tibor Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: A Bizottság javasolja a Testületnek, hogy legyen kihangsúlyozva a településképi előírásoknál, hogy engedélyezhető a településen lapos tetős újépítésű épület, de az utca képe befolyásolja az engedélyezést.

Tordai Levente képviselő: A lakosságnak mondjuk el, hogy ez az épületmagasság, hogy alakul ki és milyen szabályozás vonatkozik rá, illetve a beépíthetőség százalékát emeltük, azt is emeljük ki.

Béni Norbert polgármester: Gyorsan összefoglalom. Volt épületmagasság, párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja. Alpolgármester úr szúrta ki, hogy az épületmagasság alacsonyabb volt, mint a párkánymagasság. Elmagyarázták nekünk, hogy az épületmagasság elég komplex számított érték. A párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja, ha jól mondom, akkor egy egyszerűen megmért magassága az épületnek bizonyos pontokon.

Kéthelyi Márton tájépítészmérnök: Oda kanyarodnék vissza, hogyha jól emlékszem a hatályos építési szabályzat negyedik vagy ötödik dologot mond, abban még építménymagasság szerepel. A lényeg, hogy az elmúlt 20 évben folyamatosan változtak az épületmagassági számításra vonatkozó előírások, alapvetően az építménymagasság, ami a hatályos építési szabályzatban benne van meg az épületmagasság átlagértékként fogható fel. Azt mondja, hogy az épület oldal homlokzatainak átlagértékét jelenti, amikor az egyes részeket le lehet vonni. 2024-től az új településrendezési jogszabály (úgynevezett TÉKA) megszületett, akkor szakított ezzel a hagyománnyal, és azt mondta, hogy nem egy átlagértéket szeretné, hogy szabályozva legyen a helyi építési szabályzatokban, hanem meghatározta az úgynevezett párkánymagasságot. Ez egy abszolút érték, a rendezett terep legalsó pontja és a párkány vonal közötti érték, és azt mondja, hogy az épület párkányvonala nem lóghat efölé. Mostantól ezt kell szabályozni. 2025-ben egyeztettünk az állami főépítésszel, mert azt gondoljuk szakmai szempontból, hogy alapvetően ez a párkánymagasság vagy az épület legmagasabb pontja önmagában nem biztos, hogy elégséges ahhoz, hogy megfelelő épületek alakuljanak ki. Az

egyeztetések során arra jutottunk, hogy próbáljuk megőrizni az épület magasságát, mint szabályozási elemet, és amikor majd szervezésre kerül sor, épületek születnek itt Pétfürdőn, akkor figyelembe kell venni mind az épületmagasságot, mind pedig a párkánymagasságot, illetve, ha valahol szabályozva van, az épület legmagasabb pontját. Ezek mind a HÉSZ második mellékletében szerepelnek, ahol minden egyes építési övezethez meghatározásra kerültek.

Béni Norbert polgármester: A beépíthetőséget is össze tudnánk foglalni? Van egy nagyon jó táblázat az alátámasztó dokumentumban, ahol össze vannak foglalva, hogy melyik övezet mekkora beépítéssel rendelkezhet, illetve mennyi a legkisebb kialakítható telekméret.

Marján Melinda tájépítésmérnök: Itt az volt a célunk, hogy legalább plusz 5 %-nyi beépíthetőséget tegyünk lehetővé a lakosok számára, hogy tudják fejleszteni a jelenlegi ingatlanjaikat. A helyi építési szabályzatban találhatóak nagyon látványos táblázatok, amik az összes beépítési paramétert leírják minden egyes övezetre, illetve építési övezetre vonatkozóan.

Béni Norbert polgármester: A kisvárosiasnál, ami az Akácfa utcai KISZ házak, 5-10 %-kal növekedett a beépíthetőség. 20 és 25-től 30-ra ugrott fel. A LKE1-5, ami a családi házas övezet, 20 %-ról, illetve valahol 15 %-tól ugrott fel 25, illetve 30 %-ra. Vannak olyan területek, ahol 10 %-kal növekedett meg a beépíthetőség. Itt a lakosoknak utána kell nézniük, hogy melyik övezetbe kerültek és az alapján náluk mekkora lesz a beépíthetőség mértéke.

Kéthelyi Márton tájépítésmérnök: Ahogy a kolléganő is mondta azt vettük figyelembe, hogy mi a jelenleg szabályozott érték, másrészt a természetbeni állapotot, a földhivatali alaptérkép alapján milyen beépítettségekkel bírnak ezek a területek. Aszerint lettek differenciálva ezeken az építési övezetekben a beépítési százalékok.

Tordai Levente képviselő: Zöldkert és oldalkert fogalmát is tisztázzuk.

Marján Melinda tájépítésmérnök: Előoldal és hátsó kert.

Kéthelyi Márton tájépítésmérnök: Az előkert, oldalkert és a hátsó kert olyan elméleti rész, ami meghatározza az egyes telkek építési helyét. Azokban a tömbökben, amit beépítünk, a meglévő szerkezethez kell illeszkedni az épületeknek. Ha van egy foghíj és az látszódik az utcában, hogy az épületek az utcától 2-3 méterre helyezkednek el, akkor azt mondja a helyi építési szabályzat, hogy ezt vegye figyelembe az építető, és ne húzza hátra az épületet 15 méterre, hogy egy egységes utcakép tudjon kialakulni. Azokban az esetekben, ahol ez a mélység nem megállapítható, hogy hol kell az épületeket elhelyezni, azokban mond a helyi építési szabályzat egy minimumot arra vonatkozóan, hogy az épületeket hány méterre kell elhelyezni a közterület határától. Ez mondjuk a kertvárosias résznél 5 méter, a központi, vegyes, intézményinél 5 méter, kisvárosiasnál 5 méter, egyéb építési övezetben 10 méter.

Az oldalkert meghatározása nagyban attól függ, hogy milyen beépítési módhoz szeretnénk kapcsolódni. Jellemzően a településen mind szabadon álló, mind oldalhatáron álló, mind ikresben akár zárt sorú beépítés is van. Szabadon állónál alapvetően az oldalsó telkek mentén az épületmagasságnak, illetve a párkánymagasságnak a felét kell elhagyni, az egyik oldalsó telekhatár mentén kell ezt az épületmagasságot vagy párkánymagasságot figyelembe venni. Az ikresnél nyilván figyelembe véve, hogy ezeknek az épületeknek van közös faluk, és annak megfelelően kell az épületet elhelyezni, hogy az oldalkerti szabályokat betartsák. Erre vonatkozóan a HÉSZ-nek van egy beépítési mód az építési helyre vonatkozó alcíme és itt próbálja a magasabb rendű jogszabályok mellett, hogy mit lehet.

Béni Norbert polgármester: Egy fontos dolgot mondjunk el, hogy mindez az újonnan létesített dolgokra érvényes kizárólag, visszamenőleg semmire sem.

Bogdán László főépítész: A kertvárosias részre térnék ki az épületmagasság és a párkánymagassággal kapcsolatban. Itt alpolgármester úrnak nagyon igaza volt, hogy a számoknak mégis van kicsit köze egymáshoz. Gyakorló építészként és főépítészként mondom azt, hogy amennyiben a kertvárosias lakóövezetben az 5,50-es párkánymagasságot megengedjük, ott az 5 méteres épületmagasság nagyon nem fog összejönni. A kettőt együtt kell figyelembe venni. Két okból nem jön össze. Az építménymagasságnál le lehet vonni a nyeregtetős épületeknél a felső háromszögeket, itt nem lehet levonni. Nekem az a problémám, hogy egyre többször találkozok olyan építési móddal, főleg ezek a korszerű és hőtechnikai szabványoknak megfelelő épületek, hogy a hőszigeteléseket már nem a szarufák közé és lefelé teszik, hanem a szarufák fölé teszik. Nagyon jó, mert 40-50 %-kall jobb a hőszigetelése az épületnek, viszont az épületmagasság számított értékét növelni fogja. Ettől nem lesznek az épületek magasabbak, csak ott lesznek problémák, hogyha mondjuk egy modern, hőszigetelt, tetőteres új épület épül, akkor ez az 5 méteres épületmagasság, az 5,50-es párkánymagassággal szemben olyan korlátot fog jelenteni, hogy nem fogja tudni megcsinálni. A véleményem az, hogy a kertvárosias lakóövezetben vizsgáljuk meg azokat az 5 méteres épületmagasságokat annak fényében, hogy a párkánymagasságnál az 5,50-et megengedjük, de egy ideális esetű sík terepen lévő épületnél az 5 méteres magasság nem fog kijönni. Ezt még beszéljük át mindenképpen.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Ebben az anyagban is szerepel a kamionforgalom elkerülésére az út, benne volt az előzőben is. Ami az északi kerülést illeti, az bejön a Nitrogén területére, tervrajz szerint keresztülmegy mindenben, nem nagyon veszi figyelembe, hogy ott mi van belül. Ha jól látom, bemegy a Huntsman területére is, annak a portáján jön ki és van egy átvezetés, a lakótelep felőli 8-as porta előtt. Az a kérdésem, hogy ez lett-e egyeztetve a Nitrogénművekkel? Úgy tudom, hogy ezt már az előző rendezési tervnél sem fogadták el. A déli kerülő lejön a Berhidai útról, becsatlakozik a gyári bekötő útra, a kiskerteken megy keresztül. Emiatt kell módosítani a belterület határát?

Marján Melinda tájépítésszámológ: Igen.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Úgy megy a 8-as portához. A kamionok főbejárata a lakótelep felőli 8-as porta. Ott is van egy átkötés. Ezek mennyire lettek kibeszélve a Nitrogénművek illetékeseivel? Gyanítom semennyire.

Béni Norbert polgármester: A Nitrogénművektől nem érkezett erre semmiféle kérés.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Nem nézték meg az anyagot.

Béni Norbert polgármester: Most fog kimenni véleményezésre.

Marján Melinda tájépítésszámológ: Kérelmeként nem érkezett ezzel kapcsolatban semmi.

Béni Norbert polgármester: Szerintem én kértem, hogy ezt töröljük ki, mert soha nem készül el és akkor olyan választ kaptam, hogy hagyjuk bent, mert a lehetősége csak-csak megmarad. Nem látom esélyét, hogy ott épületeken keresztül valaha út fog menni. Előbb tartanám megvalósíthatónak, hogy a szerviz vasútátjáró, ami néha van nyitva, ott lekanyarodnának és a jelenlegi üzemi úton lemennének az átkötőig. Észszerűbb lenne.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Elterelné a nagy kamionforgalmat, aminek a zöme ezen az északi úton jön be a lakótelepről. A Hősök terére meg behozná. Azért akarták annak idején bevinni a gyárterületre, hogy ezt is kerülje ki. A Hősök terén túlzott forgalmat fog generálni. Itt vannak a lakóházak közvetlenül a gyárral szemben. Ez lenne a legészszerűbb, csak a célt nem érjük el, hogy a lakókat tehermentesítsük.

Úgy gondolom, hogy mindenképpen egyeztetés szükséges.

Béni Norbert polgármester: Meg fogják kapni a cégek az anyagot véleményezésre. Egyéb?

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Polgármester úrral még az ülés előtt egyeztettük, hogy a Doktor sziklától nyugatra kialakult egy tó a 2010-es években, amikor nagyon csapadékos idő volt, azóta az megvan. Ezt nem jelöli semmi, és ha jól néztem ott egy mezőgazdasági általános terület van bejelölve, pedig ott víz van. Ez egy klasszikus természetvédelmi terület. Az a probléma, hogy az egész tó nem tartozik Pétfürdőhöz, egy része Öskühöz tartozik. Valamit kezdeni kell vele, mert van egy-két hektárnyi tó. Visszatelepültek a vízmadarak. Ösküvel is kell egyeztetnünk.

Béni Norbert polgármester: A legnyugatibb részen van. A Pét patak építése után kilépett a patak a medréből és a Doktor szikla alatt a terepviszonyok miatt visszamegy a mederbe. Kilépett a mederből a Római gátnál, ezért feltellett a Doktor szikláig.

Tordai Levente képviselő: A 8-as útépítése után jelent meg. A csapadékvíz is összefolyik abba a mederbe az útról. Úgy tudom, hogy annak idején, aki építette a 8-ast, ők nyitották meg, vezették le, hogy legyen ott tavacska, mert akkora vízhozam volt, hogy a települést érintette volna.

Fenyő Tibor képviselő: Ennek a tónak folyamatosan van táplálása?

Tordai Levente képviselő: Igen.

Molnár Gyula László képviselő: Ezt az egész területet, a Doktor szikla alatti tótól egészen a Bánya utcáig védelmi övezetté nyilvánítanánk?

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Én csak a tóra gondoltam.

Molnár Gyula László képviselő: Ez is ilyen sás növényvilág, védett növények vannak ott.

Béni Norbert polgármester: Péten mindenhol védett növények vannak. Lásd árvalányhaj, ami nálunk tömkelegével van. A tavat fel kellene tüntetni.
További kérdés?

Tordai Levente képviselő: A Micsurinről is beszéltünk, hogy építhetővé válna, mikortól, ha a 10 méteres útszélességhez hozzájárulnának a lakók.

Béni Norbert polgármester: Úgy szólna a kérdés, hogy akkor ez, hogy válik építhetővé? Most meg van tervezve, a HÉSZ engedi. Ha jól emlékszem 18 méter széles teleknek kell lennie, 750 m²-esnek és az útnál van egy kiszabályozás. Felmerült a bizottsági ülésen a kérdés, hogy a közművek kinek a feladata, illetve az út kié. Az utat megbeszéltük, hogy a mienk, de nincs meghatározva, hogy milyen típusú út. Főépítész úr te mondtad a közműveket?

Bogdán László főépítész: Nem azt határoztuk meg, hogy mi a minimális beépíthető telek szélessége, hanem a kialakítható minimális telek méretszélessége, az a 18 méter. Arra nem tett a rendezési terv kitétel, hogy mi a minimálisan beépíthető, hanem egy olyan övezeti besorolást kapott, egy oldalhatárost, illetve egy szabadon állót, hogy amennyiben a meglévő telekre oldalhatáros beépítéssel, vagy szabadon állóan be tud valaki építeni egy területet, akkor nem kell neki további telekalakítást csinálnia. A lakóút szélessége jogszabály előírja, azt ki kell szabályozni. Jelenleg az építési jogszabályok nem az építés feltétele, mert a rendezési tervben szereplő szabályozási vonallal érintett telkek kiszabályozottnak minősülnek a legutolsó február 27-én életbe lépett jogszabályi változás szerint újra. Elvileg azt tudom mondani, hogyha valaki szeretne építeni a HESZ alapján, akkor valószínű, hogy el fogja tudni helyezni. Hosszútávon az utat kiszabályozni kell, hiszen azon közművek fognak menni, amit a szolgáltatókkal a lakóközösségnek le kell szerveznie. Víz, csatornát, elektromos áramot fejleszteni szeretnének az a szolgáltatókkal, az utat is ki kell szabályozni. Az önkormányzatnak annyi feladata lesz majd benne, hogy az út kialakítása, murvázása, fenntartása, valamint a közvilágítás elhelyezése a kandelábereken.

Béni Norbert polgármester: A közvilágítás megvan.

Bogdán László főépítész: A csapadékvíz elvezetése nyílt árokban. A közlekedés miatt kell kiszabályozni az utat, továbbá a közművek is elférjenek az adott útszakaszon. A lakosságnak érdeke, hogy ez megvalósuljon. Illetve, ha valaki kerítene szeretne, ezt a szabályozási vonalat mindenféleképpen figyelembe kellene venni, a kerítését nem teheti ki, hanem csak a szabályozási vonalra.

Molnár Gyula László képviselő: Azt szeretném megkérdezni, hogy a mezőgazdasági területeknél volt egy ilyen 2 hektáros korlát. Hogyha valaki építeni akar rá egy házat, (lakó rendeltetés), ezt a 2 hektárt a törvény írja elő, vagy lejjebb lehet vinni?

Marján Melinda tájépítésszámológ: Ezt a törvény írja elő.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Az elején volt róla szó, hogy a telkek beépíthetőségét is módosítani szeretnénk. Mennyi a maximális beépíthetőség?

Béni Norbert polgármester: 5-10 %-kal emelkedett mindenhol. 20-25-30 % a beépíthetőség övezettől függően.

Marján Melinda tájépítésszámológ: Változó.

Béni Norbert polgármester: Mindenhol növekedett.

Marján Melinda tájépítésszámológ: Felsőbbrendű jogszabályokhoz kötött, de mi igyekeztünk mindenhol, ha nem is a maximumot, de emeltünk.

Bogdán László főépítész: Szeretném mondani, hogy a 280/2024. Korm. rendelet (TÉKA) 1. melléklete tartalmazza, a kertvárosiasnál 35 % a megengedett legnagyobb beépíthetőség. Azt kell megnézni, hogy ott, ahol változtattunk, van-e még erre lehetőség és kíváncsi is. A zöldfelületet, a párkánymagasságot is előírja, hogy mi az, ami lehet. Kertvárosias lakóterületnél 8 méteres párkánymagasság lehet. Úgy gondolom, hogy az egy kicsit túlzás. Az 5,5 méter jó. A 35 % a maximum beépíthetőség. Azt szeretném jelezni, hogy a beépíthetésnél nem csak a

főépület, lakóépület beépítettsége számít, hanem az ólak, a tárolóépületek, a kerti kiülő is. Ezeket is bele kell számítani. Jogos a felvetés, hogy bocsánat, hogy így mondom, hogy kicsit falusias jellege megvan a településnek sok utcában, ahol mindenféle melléképületek vannak és elérje a 25-30 %. Ezt át lehet gondolni.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Javaslom a 35 %-ot a Pétfürdő teljes területére lehetőségként.

Bogdán László főépítész: Mármost a kertvárosias lakóterületnél.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Igen. Nem tudom egyetértetek-e vele.

Béni Norbert polgármester: Véleményt szeretnék kérni ehhez.

Kéthelyi Márton tájépítésszámológ: Azt gondolom, hogy jelentős ugrást jelentene ez sok terület esetében. Lennének olyan területek, ahol akár dupla beépítés lenne.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Nem feltétlen élnek vele, csak lehetőség.

Kéthelyi Márton tájépítésszámológ: Azt gondolom szakmai szempontból, hogy ez egy elméleti határ, amit megszab a jogszabály, azonban lehet, hogy főleg akkor, ha nem volt igény a lakosság részéről tömegesen...

Molnár Gyula László képviselő: Volt.

Béni Norbert polgármester: Tömegesen nem volt, de van.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Nem lesz mindenhol beépítve 37 %-ra, de egy-két helyen előfordult és ez komoly akadályt jelentett.

Bogdán László főépítész: Amennyiben megnézzük a TÉKA előírásait és azt mondja például, hogy a zöldfelületi mutató 45 % legyen. Ha azt mondjuk, hogy legyen 35 % és maradjon a 65 % a zöldfelületi mutató, akkor ő csak úgy tudja kihasználni a 35 %-ot, ha egyébként minden más zöld marad és nem lesz betonozott felület. Azt tudom mondani, hogy valószínű, hogy a 35 %-ot nem fogják tudni kihasználni, de mondjuk tényleg a lehetőség megvan. A lakóövezetnél általában a 60 %-ot szoktuk mondani, maradhatna 5 % differencia. Lehet korlátok közé szorítani, és nem fogják kihasználni a maximális beépíthetőséget. Gondolni azokra is, amit mondtam, hogy például egy kerti szaletli is ebbe már beleszámít. Azt tapasztalom a településen, hogy a telkek elég rendszeresen be vannak építve, de az új építési telkeken nem biztos, hogy ki fogják használni, mert ma már nem jellemző a melléképületek tömkelege.

Kéthelyi Márton tájépítésszámológ: Azt gondolom, hogy a 35 % nagyon intenzív beépítés. Ha az egész 35 % beépül, pont annak a kárára tud megvalósulni, hogy a kertvárosias jellege megszűnik.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Nem lesz tömeges, de annak az egy-két embernek, akinek erre szüksége van, annak ne korlátozzuk be.

Molnár Gyula László képviselő: Egyetértetek veled.

Kéthelyi Márton tájépitészmérnök: Fontos látni a folyamatot, hogy a korábbi építésügyi és településrendezési jogszabályok még 30 %-ban maximalizálták a kertvárosias lakott területeket. 4-5 évvel ezelőtt módosult úgy, hogy 35 %-ot engednek a magasabb rendű jogszabályok. Fenntartom azt a szakmai véleményemet, hogy ez szerintem nagyon intenzív. Ami nem hangzott el még, hogy hol tartunk most a tervezési folyamatban. Most hogyha a Képviselő-testület támogatja bizonyos javításokkal, hogy tovább menjen a rendezési terv, akkor azt követően kezdődik el a véleményezési szakasz. Ekkor tizenvalahány államigazgatási szerv, illetve helyi lakosok, partnerek adhatnak véleményt a tervvel kapcsolatban. Azt vélelmezem, hogy az állami főépítési iroda ezzel kapcsolatban fog megfogalmazni véleményt, hogyha egységesen 35 %-ra kerülne felemelésre a megengedett legnagyobb beépítettség.

Béni Norbert polgármester: Ez a vélemény kötelező érvényű ránk, vagy csak egy szimpla vélemény?

Kéthelyi Márton tájépitészmérnök: Amennyiben jogszabályon alapuló véleményt mond, akkor kötelező, amennyiben javaslatot tesz, akkor megfontolásra küldi, nem kötelező.

Bogdán László főépítész: Nézegettem a régi és új előírásokat. Azt gondolom, hogyha a 25-ösöket 30-ra tesszük, szerintem bőven jó lehet. A zöldterületi arányokat 45-ről biztos, hogy felnyomnám 50-60 % közé és akkor nem fogják agyon betonozni a telkeket. Ezek a problémák enyhülnek, viszont van egy kis lötyögés. A zöldfelületet túl alacsonynak érzem lakóövezetnél 45 %-nak. Viszont amikor azt mondjuk, hogy ez egy „falusias” település, ott a 25-30 % beépíthetőség szerintem simán elképzelhető, a zöldfelületet meg emelném. A 35 kicsit túlzás lehet.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: A 30 %-ot el tudom fogadni.

Béni Norbert polgármester: További kérdés?

Fenyő Tibor képviselő: A kerítésekre visszatérve. A Bizottság javasolta az utcafronton az 1,8 métert, viszont az oldalkerítésre a 2,5 métert. Ez látványilag elég furcsán néz ki. Én egységesíteném 1,8-ban vagy 2 méterben maximum.

Béni Norbert polgármester: 1,8.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Egy térképhebára szeretném felhívni a figyelmet. Valamelyik térkép mutatja a belterületi közlekedést, az útvonalak részletesen fel vannak tüntetve és ott a Szőlőskert utca nem a Katona József utcában ér véget, hanem a Mikes Kelemen utcában.

Bogdán László főépítész: Az adatszolgáltatást a földhivatali nyilvántartásból a Lechner Tudásközpont szállítja, az alaptérképen ez van. Én is láttam, de a hivatalos térképen sincs rajta.

Molnár Gyula László képviselő: Nekik nem lehet jelezni?

Béni Norbert polgármester: További kérdés?

A nitrogénes csereterületre térjünk vissza. Bele van írva az anyagba is, hogy mivel zöldterület kerül cserére, ezért a csereterület önkormányzati tulajdonban kell, hogy legyen. A bizottsági ülésen is feltettem a kérdést, hogy ezt az önkormányzat is úgymond megkapja?

Kéthelyi Márton tájépítésmérnök: Jogszabály szerint meg kell kapnia. Azt írja a jogszabály, hogy az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre került zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, hogy a települési önkormányzati tulajdonba adásra az önkormányzat Képviselő-testületének települési rendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a település rendezési szerződésnek a település rendezési terv elfogadásával egyidőben kell hatályba lépnie. Ezt mondja ki a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (4) bekezdése.

Béni Norbert polgármester: Mivel a Nitrogénművek kérte a zöldterület átminősítését és ajánlott fel csereterületet, akkor lenne egy önkormányzati terület Nitrogénműveken belül, ráadásul a hátsó kerítésnél. Amikor ott voltunk a Völgyzugoly Műhellyel a Nitrogénműveknél, akkor felvettem Pilka igazgató úrnak, hogy számunkra nem túl értékes terület, viszont felvettem, hogy belterületen vannak olyan nitrogénes területek, amik értékesebbek, még ha kisebbek is, és esetleg egy az egyben cserét hajlandóak lennének lefolytatni ezután. Szerencsére, akit magával hozott hölgy, tudta is, hogy a Vertesz telep, a jégpálya, a sportpálya melletti 60 centiméteres sáv a településnek jól jönne.

Molnár Gyula László képviselő: Ez mekkora terület?

Béni Norbert polgármester: Meg szerettem volna nézni, de elmaradt. A barakkok területe.

Kéthelyi Márton tájépítésmérnök: 3,18 hektár. Most jelenleg nincs más lehetőségünk, hogy zöldterület kerüljön valahol kijelölésre. A kérelem az volt, hogy a körülbelül 2 hektáros terület kerüljön visszasorolásra a kereskedelmi szolgáltató területbe. Ezt úgy tudjuk megvalósítani, hogy ennek a 125 %-át valahol visszasoroljuk zöldterületbe. Úgy kell gondolkodni a Képviselő-testületnek, hogy az újonnan kijelölt területnek zöldterületnek kell lennie.

Béni Norbert polgármester: Amit meg is tett a Nitrogénművek azzal a hátsó résszel.

Molnár Gyula László képviselő: A Wimmer kanyartól jövünk a vasút felé és nézzük a baloldalát, az a terület nem lenne nekünk jobb?

Béni Norbert polgármester: Azt a területet szeretné átminősíteni a Nitrogénművek.

Fenyő Tibor képviselő: Akkor ez a zöldterület, ami ott van hátul ugyanúgy maradna a Nitrogénművek tulajdonában?

Béni Norbert polgármester: Csak zöldterületként.

Fenyő Tibor képviselő: Ő sem tudna ott semmit sem csinálni, viszont amit meg mi szeretnénk cserébe, azt meg megkapnánk, mint tulajdon.

Szabóné Czifra Melinda jegyző: Most mondta a Márton, hogy azt nem lehet.

Kéthelyi Márton tájépítésmérnök: Ezt egy második lépcsőben fogják tudni megtenni. Első lépcsőben a rendezési terv hatályba lép, akkor át kell adniuk önkormányzati tulajdonba jogszabály szerint és utána kell eldönteni, hogy mit tudnak, hogy tudnak cserélni.

Béni Norbert polgármester: Ez egy adásvétel szerű cserés dolog lenne. Ez már nem átminősítésbe menne, hanem ingatlant ingatlanért cserébe. Egyéb? Nem volt több hozzászólás. A javaslatokat feltenném szavazásra.

Aki egyetért azzal, hogy a HÉSZ-ben a Sport besorolásnál 10%-os legyen a beépítés mértéke, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy a HÉSZ-ben a Sport besorolásnál 10%-os legyen a beépítés mértéke.

Béni Norbert polgármester: Aki egyetért azzal, hogy a kertvárosias lakóterületen kerüljön kihúzásra, hogy egy egység elhelyezése engedélyezett, valamint ne legyen szabályozva, hogy új épületeknél a garázs az épület része legyen, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy a kertvárosias lakóterületen kerüljön kihúzásra, hogy egy egység elhelyezése engedélyezett, valamint ne legyen szabályozva, hogy új épületeknél a garázs az épület része legyen.

Béni Norbert polgármester: Döntenünk kellene, hogy az épületek színeit korlátozzuk, vagy sem.

Molnár Gyula László képviselő: Szerintem ne korlátozzuk.

Béni Norbert polgármester: Aki egyetért azzal, hogy az épületek színe ne legyenek korlátozva a településen, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy az épületek színe ne legyenek korlátozva a településen.

Béni Norbert polgármester: 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 1,8 méter legyen, a játszótereknél pedig 1,7 méter. A külterületen a kerítés magassága ne kerüljön szabályozásra. Aki ezzel egyetért, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, 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 1,8 méter legyen, a játszótereknél pedig 1,7 méter. A külterületen a kerítés magassága ne kerüljön szabályozásra.

Béni Norbert polgármester: Aki egyetért azzal, hogy a temetőnél az 5 méteres zöld sáv szabályozása kerüljön ki a HÉSZ-ből, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy a temetőnél az 5 méteres zöld sáv szabályozása kerüljön ki a HÉSZ-ből.

Béni Norbert polgármester: Aki egyetért azzal, hogy a temető mögötti területnél az út jelzése szaggatott vonallal történjen, ne legyen kötelező érvényű, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy a temető mögötti területnél az út jelzése szaggatott vonallal történjen, ne legyen kötelező érvényű.

Béni Norbert polgármester: Aki egyetért azzal, 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, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, 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.

Béni Norbert polgármester: Következő javaslat, hogy legyen kihangsúlyozva a településképi előírásoknál, hogy engedélyezhető a településen lapos tetős újépítésű épület, de az utca képe befolyásolja az engedélyezést.

Molnár Gyula László képviselő: Ez úgy jött elő, hogyha minden más ház az utcában nem lapostetős, akkor ne adjunk engedélyt egy lapostetősre. Most is van a településen több lapostetős. Olyat el tudok képzelni, hogy valaki el kezd építkezni, megépíti az első szintet, majd jó nagy kihagyással megépíti a második szintet. Addig az egy lapostetős épület.

Fenyő Tibor képviselő: A településképet ne zavarja, vagy az utcaképet?

Béni Norbert polgármester: Utcaképet.

Fenyő Tibor képviselő: Maradjunk a Micsurinnál. Ha valaki ott el kezd építkezni, és az első két-három ház lapostetős lesz, akkor valószínű, hogy a többinek is lapostetősnek kellene lenni.

Béni Norbert polgármester: Nem, csak lehetőség van onnantól kezdve lapostetős is építeni, merthogy az utcába már beleilleszkedne a lapostetős. Jól értelmezem?

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Megfordulna a helyzet.

Fenyő Tibor képviselő: Ezért kérdeztem, hogy utcaképet vagy településképet nézünk?

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Ezt ki engedélyezi?

Bogdán László főépítész: Ez egy izgalmas kérdés. A településen a lapostetős épületek, főleg a panellakások, meg azok a földszint emeletes sorházak, amik lapostetősök. Úgy érzem, hogy mostanában annyira nem divat lapostetős épületeket építeni, de előfordulhatnak. Mindig azt szoktam mondani főépítészként, hogy egy beépített területen, ahol mondjuk az egész utcaképből magastetős épületek jelennek meg, oda nem való egy lapostetős épület. Tiltani nem kell, de utcaképi szempontból nem preferáljuk, hogy bekerüljön egy lapostetős épület.

Izgalmas kérdés a Micsurin, ami jelenleg szűz terület ilyen szempontból. Ott kimondhatjuk azt, hogy magastetős épületeket engedélyezünk oda és akkor a lapostetősök nem fognak tudni ott labdába rúgni. Ilyeneket beletehetünk. Általánosságban is van egy jogszabályi hely, ami azt mondja, hogy a meglévő épületeknek, a kerítéseknek, az épületmagasságoknak, a formavilágnak a már kialakult utcaképhez alkalmazkodni kell. Ez alapján nálam, mint főépítésznél, vagy polgármester úrnál nem biztos, hogy át fog menni a lapostetős épület, hiszen ezért van településképi rendelet.

Béni Norbert polgármester: Most nem tudok elképzelni olyan utcát, amelyikbe egy lapostetős épület beleilleszkedne. Lehet, hogy ezt hagynunk kellene. Aki egyetért azzal, hogy engedélyezhető legyen a lapostetős újjépítésű épület, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 3 nem szavazattal és 2 tartózkodás mellett meghozta a következő határozatot:

PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
116/2026.(V.7.) SZÁMÚ HATÁROZATA:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem fogadta el azt a javaslatot, mely szerint Pétfürdő településterv készítésének véleményezési anyagában szerepeljen, hogy engedélyezhető legyen a lapostetős újjépítésű épület.

Béni Norbert polgármester: Főépítész úr javaslata volt, hogy vizsgálják meg a tervezők az 5 méteres épületmagasságot. Aki ezzel egyetért, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy a tervezők vizsgálják meg az Lke övezetben az 5 méteres épületmagasságot.

Béni Norbert polgármester: Kerüljön rá a tó a térképre, amit alpolgármester úr mondott. Aki ezzel egyetért, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy a Doktor sziklától nyugatra kialakult tó kerüljön rá a térképre.

Béni Norbert polgármester: Az utolsó a beépíthetőség, hogy 30 % legyen egységesen az Lke övezetekben. Aki ezzel egyetért, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal elfogadta, hogy az Lke övezetekben egységesen 30 % legyen a beépíthetőség.

Béni Norbert polgármester: A zöldfelület nagyságára is volt egy javaslatod. Hogy módosítsuk?

Bogdán László főépítész: Szeretném minimum 50-55 %-ban megjelölni.

Béni Norbert polgármester: Egy számot mondjál légy szíves, mert azt tudom feltenni szavazásra.

Bogdán László főépítész: Azt gondolom, hogy a 30 %-os beépítésnél, ha tartunk egy minimum 55-ös zöldfelületi mutatót, akkor a többi lehet burkolt felület. Az maradna 15 %-os burkolt felület. Egy 1000 m²-es területnél 150 m², egy 500-asnál 75.

Miskolczi Ferenc alpolgármester: Azon gondolkozok, hogy most nagy divat, hogy az előkerteket mosott kavicsal borítják. Az minek számít?

Bogdán László főépítész: A klímavédelem is fontos. A mosott kavicsos és köves burkolásokat kezdeném elvetni. Ezek a forráságot átveszik. Nem zöldfelületnek számít. Nehezen ellenőrizhető. 55 %-ot javasolnék.

Béni Norbert polgármester: Aki elfogadja, hogy a zöldfelület aránya 55 % legyen, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett elfogadta, hogy az Lke övezetben a zöldfelület aránya 55 % legyen.

Béni Norbert polgármester: A legutolsó, amit felírtam, a 7,5 hektáros terület. Volt egy kérés a KPST-től, hogy a 7,5 hektáros területet megkapja. Aki hozzájárul ahhoz, hogy az autóskenzen megkapja a 7,5 hektáros átminősítést, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 4 nem szavazattal és 1 tartózkodás mellett meghozta a következő határozatot:

PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
117/2026.(V.7.) SZÁMÚ HATÁROZATA:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Pétfürdő településterv készítésének véleményezési anyaga kapcsán úgy határozott, hogy nem járul hozzá a KpST park – 0261/9 hrsz-ú 7,5 hektáros ingatlan átminősítésére vonatkozó – kérelméhez.

Béni Norbert polgármester: Aki elfogadja a határozati javaslat „B” változatot az előzőekben elfogadott kiegészítésekkel, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazattal meghozta a következő határozatot:

PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
118/2026.(V.7.) SZÁMÚ HATÁROZATA:

1.) Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített, Pétfürdő településterv készítésének véleményezési anyagát.

A véleményezési anyagot az alábbi módosítási javaslatokat fogadta el:

- a) **A helyi építési szabályzatban a Sport besorolásnál 10%-os legyen a beépítés mértéke.**
- b) **A kertvárosias lakóterület építési övezetben kerüljön kihúzásra, hogy egy egység elhelyezése engedélyezett, valamint ne legyen szabályozva, hogy új épületeknél a garázs az épület része legyen.**
- c) **Az épületek homlokzati színezése ne legyen korlátozva a településen.**

- d) A beépítésre szánt területen a kerítés magassága, valamint a szomszédok felé lévő kerítés magassága is maximum 1,8 méter legyen. A játszótereknél a kerítés magassága 1,7 méter legyen. A külterületen a kerítés magassága ne kerüljön szabályozásra. A temető területén a kerítésmagasság ne legyen szabályozva.
- e) A temetőnél az 5 méteres zöld sáv szabályozása kerüljön ki a helyi építési szabályzatból.
- f) A temető mögötti területnél az út jelzése szaggatott vonallal történjen, ne legyen kötelező érvényű.
- g) A településfejlesztési tervből kerüljön ki a közmunka program, valamint a gyermekorvosi rendelő mellé kerüljön be, hogy az egyi felnőttorvosnál is saját ellátás működik.
- h) A tervezők vizsgálják meg az Lke övezetben az 5 méteres épületmagasságot.
- i) A Doktor sziklától nyugatra kialakult tó kerüljön rá a térképre.
- j) Az Lke övezetekben egységesen 30 % legyen a beépíthetőség.
- k) Az Lke övezetben a zöldfelület aránya 55 % legyen.

2.) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Településterv vonatkozásában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás megindításáról gondoskodjon.

3.) Felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntést a Völgyzugoly Műhely Kft., valamint a Települési Főépítész részére küldje meg.

Határidő: 2. pontra: a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint

3. pontra: 2026. május 11.

Felelős: 2. pontra Bogdán László települési főépítész

3. pontra: Béni Norbert polgármester

18.00 órakor Béni Norbert polgármester megköszönte a részvételt és bezárta a rendkívüli nyilvános testületi ülést.

K.m.f.


Béni Norbert
polgármester




Szabóné Czifra Melinda
jegyző

