



Pázmánd Község Polgármestere

2476 Pázmánd, Fő u. 80.
+22/238-004; +36-20/428-88-76;
polgarmester@pazmand.hu
KRID: PDKO (654688131)

Előterjesztés

Pázmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. október 12-ei rendkívüli, nyílt ülésére

Tárgy: Pázmánd Község Településrendezési Eszközeinek -Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv- (a Pázmánd 4103 hrsz-ú ingatlan területét érintő) módosításával kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő- testület!

Pázmánd Község Településrendezési Eszközeinek -Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv- (a Pázmánd 4103 hrsz-ú ingatlan területét érintő) módosításával kapcsolatban 2023. szeptember 6-án megtartásra került a partnerségi egyeztetés részét képező lakossági fórum. A fórumon a mellékelt jegyzőkönyv szerinti vélemények hangzottak el.

Az elhangzott és írásban benyújtott vélemények, a képviselő-testület által többször tartott helyszíni bejárás során tapasztaltak, a helyi építési szabályzat, településarculati kézikönyv előírásai és a 2023. október 10-én megtartott önkormányzati főépítész szakmai egyeztetés alapján újabb partnerségi egyeztetés válik szükségessé, a benyújtott dokumentáció alapján a partnerségi egyeztetési eljárást megnyugtatóan nem lehet lezárni.

A kérelmező által építeni kívánt terményszárító benyújtott tervek alapján történő megvalósítása nem illik a már kialakult zártkerti gyümölcs, szőlő termesztés jelleghez. Javaslom, hogy a szakmai véleményeket is figyelembe véve, a kérelmező módosítsa a benyújtott tervdokumentációját az alábbiak szerint:

- a rendelettervezetben az építménymagasság maximum 6 m legyen,
- kerüljön törlésre az 1 % területen történő 13 méterig megengedett építménymagasság,
- a rendelettervezetbe kerüljön bele, hogy a területen a terményszárító építése nem megengedett, csak a terménytároló.

Kérelmező korábban benyújtott dokumentumaiban a terménytároló szerepelt csak. Fentiek alapján benyújtott módosított tervdokumentációt újabb partnerségi egyeztetésre kell bocsájtani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fentiek alapján hozza meg döntését.

Pázmánd, 2023. október 10.

Tisztelettel:


Bőjte Richárd
polgármester



Jegyzőkönyv

Készült: Pázmándi Hét Forrás Művelődési Ház nagytermében

Tárgy: Lakossági fórum Pázmánd Község Településrendezési Eszközeinek -Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv- (a Pázmánd 4103 hrsz-ú ingatlan területét érintő) módosításáról

Időpont: 2023. szeptember 6. (szerda) 17:00 óra

Jelen vannak: lásd jelenléti ív szerint

Böjte Richárd polgármester

Ismerteti a lakossági fórum tárgyát, lényegét. Elmondja, hogy kronologikus sorrendben fog haladni. Elmondja, hogy 2019. március 4-én indult egy kérelem Nagy Norbert részéről, az akkor még 4101/9 hrsz.-ú, egy birtokközpontot, ill. egy telephelyet szeretne kialakítani mezőgazdasági gépeknek, munkaeszközök, anyagok, teherautók, pótkocsik tárolására alkalmas fedett építmény és magtár létesítése céljából. Ez volt a beadvány akkor. A képviselő-testület 2019.03.21-én egy határozatban kötelezettséget vállalt a kért **ingatlan gazdasági övezetbe vonására**.

Nagy Norbert kérelmére 2019.06.25-én határozatában két helyrajzi számmal bővítette ezt a kérelmet, azzal a kitételrel, hogy a támogatja a kérelmet, az ingatlanok lejegyzését követően hozza meg a végleges döntést, majd 2019. 09.23-án még két helyrajzi számmal bővült a kérelem a 4101/7 és 4101/8 helyrajzi számú ingatlanokra további kéréssel. 2019.09.30-án a képviselő-testület határozatával a HÉSZ módosítása során gazdasági övezetbe sorolja, - összevonták - és módosították ezzel a két új helyrajzi számmal a határozatot, egyberakták.

Ezután – a covid ideje alatt – 2020-ban a volt polgármester asszony polgármesteri hatáskörben hozott egy újabb határozatot, mellyel **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**. Ez támadható.

2021. augusztus 30-án Nagy Norbert elektronikus levélben tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a 4103 hrsz.-ú területre tervezett terménytároló és magtisztító, valamint munkagépek tárolása céljára vidékfejlesztési program keretében támogatási pályázatot nyújtott be 185 mFt-os beruházáshoz, 82 mFt-os támogatást kért. Ehhez szükséges volt a 4103-as hrsz. -ra szóló „**sajátos építményre építési engedély**” kiadására, amelynek feltétele volt a HÉSZ módosítása.

2022. március 25-én kelt levelében kérte az önkormányzatot a joghatályos döntések érvényesítésére, ennek hiányában az támogatás elmaradása nagy kárt jelentene számára. A támogatói jogkör tartalmazza az elnyert pályázatban a **Pázmánd 4103** ingatlan pontos meghatározását.

A képviselő-testület döntést hozott 2022.07.19-én kelt határozatával, melyben megbízta a polgármestert, a jegyzőt– ekkor még nem a mostani polgármester és jegyző volt - és a főépítésszt Verécsi Horváth Csinszkat, hogy az érintett tulajdonossal együtt közösen egyeztessék le az állami főépítésszel, hogyan tudják segíteni ezt a projektet, hogy minél hamarabb építési engedélyt kaphasson. 2022. szeptember 23-án a képviselő-testület feloszlatta magát – az időközi választásokat ismerik – az új képviselő-testületnek született egy határozata 2023. január 27-én, melyben a képviselő-testület úgy határozott, hogy megbízta a polgármestert, hogy a végrehajtások céljából a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosítási eljárás megindítására. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosítási dokumentáció elkészítésére vonatkozó háromoldalú tervezési szerződés megkötésére.

Itt egy-két dolog kifogásolható. Az önkormányzat ekkor kötelezte Nagy Norbertet a kerítésének a helyre rakására. Ezzel nem volt gond, földmérővel kimértették, lézeressel, plusz/mínusz 10 cm-es eltérés volt.

Tény az, hogy itt most egy olyan **Kmü-s különleges mezőgazdasági üzemi területet** szeretnének kialakítani, kiszakítva a többi zártkerti részből, ami üdülő övezeti jelenleg, amire magtárolót szeretne Nagy Norbert építeni.

Felolvas pár mondatot a korábban HÉSZ felülvizsgálatával megbízott Völgyzugoly Műhely Kft. anyagából, akik a következőt írták szakmailag. „A tervezők tájékoztatják a kérelmezőt, hogy a kérelem teljesítéséhez új beépítésre szánt területet kell kijelölni, amelynek országos jogszabályi feltételei szigorúak. A tervezők javaslata különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése, ami a tervezett funkciót jobban szolgálja, mint a gazdasági terület besorolás.” Tehát javasol ilyen Kmü. besorolást, azonban ennek helyet társadalmiasítás keretében kell eldönteni. És nem feltétlenül azon a helyen, ahol Nagy Norberték szeretnék.

Áttekintve a korábbi anyagokat az ingatlanok tulajdonosai egyöntetűen nem támogatják ezt a területnek a Kmü övezetbe sorolását, átminősítését.

Felkéri Lőrinczi Ádámot, Nagy Norbert által felkért szakértőt, hogy adjon mindenről szakmai tájékoztatást.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Elmondja, hogy az ő feladata volt ennek a HÉSZ módosításnak az előkészítése. Nem szeretne senkit semmiről meggyőzni. Elmondja, hogy neki a dolga az, hogy építésjogi szempontból egy olyan döntéselőkészítő dokumentációt készítsen, ami alapján az önkormányzat módosítani tudja az építési szabályzatát.

A helyzetről annyit mond, hogy jogszabályi akadálya nincs, hogy ez a módosítás megtörténjen. Ez döntés kérdése. Megvannak az építési jognak a törvényei, szakmai rendeletek, melyek alapján mindegyiknek megfelel, ami ebben a dokumentációban szerepel. Szakmai meggyőződése, hogy ez egy elfogadható történet, sokkal inkább való ide egy mezőgazdasági terület, mint ahogy az eredeti határozat szövege, hogy gazdasági övezet. Azért mondja ezt, mert míg a sima gazdasági terület nagyon sok mindent megenged: például egy aktuális téma, az akkumulátor gyár gazdasági területen lehet, mezőgazdasági területen nem lehet. Ezzel szemben a mezőgazdasági üzemi terület elég jól behatárolja azt a funkciót. Ez abszolút összeegyeztethető a terület mezőgazdasági mivoltával.

Polgármester úr hivatkozott erre a területre, mint üdülő terület, ez nem állja meg a helyét, mert építési szempontból ez nem üdülő terület, hanem kertes mezőgazdasági terület.

Böjte Richárd polgármester

Azért kérte, hogy Ádám segítsen, mert lehet, hogy ez a terület kertes mezőgazdasági terület, ámbár ott üdülő telkek vannak. Lehet, hogy az ingatlan tulajdonosok így hívják, de a hivatalos elnevezés így szól. Rendben.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Teljesen passzol, hogy ezeknek a terményeknek a tárolása, feldolgozása helyben történjen. Elmondja, hogy a jelenlegi állapot nem tűnik igazán működőképesnek, hogy most az óvoda előtt, mellett van a telke, amit itt nem tudnak megcsinálni azt kényszerűségből érti... Azt, hogy az óvoda elől kiköltözzön az a funkció egy mezőgazdasági területre, azt teljesen támogatható.

Az ügyszöveghez többet nem tud hozzáfűzni. Ha a dokumentációval kapcsolatban valakinek kérdése van, szívesen válaszol.

Böjte Richárd polgármester

Úgy gondolja, hogy helyesen a volt polgármester próbálta kiterelgetni a gazdasági területeket a falu szélére. Ez megtörtént a Határ utcában is. Egy apró hibát elfelejtett, hogy egyeztessen. Ettől van feszültség, rendben, hogy Nagy Norbert akar egy magtárat felépíteni, de az ott élő ingatlantulajdonosok pedig szeretnék továbbra is nyugalmat. Ha összebeszéltek volna, lehet, hogy megoldódott volna és nem lenne most vita. Mert a Norbiék most egy kicsit egyedül vannak ebben az ügyben, szemben állva azzal a 20 családdal, akik aláírták a benyújtott véleményt, akik nem szeretnék. Ez adja az alapját a vitának. Szakmailag, amit a településmérnök úr mondott és megbeszéltek, azt érti, azt ő is el tudja fogadni, nem lehet jogilag megkérdőjelezni, hiszen tudjuk, hogy ezt meg lehet csinálni, nem lehet jogilag semmilyen akadálya. Itt az akadálya az, hogy a társadalmiasításnál van egy másik oldal, elég sokan vannak, akik azt fogják mondani, hogy nem, nem szeretnénk egyenlőre.

Bár elmondja, hogy az önkormányzat is felül kívánja vizsgálni a helyi építési szabályzatát, és lehet, hogy a településmérnök úrral fognak majd együtt dolgozni, mivel a mérnök úr szakmai felkészültsége erre mindenképpen megfelelő. Ez az önkormányzat kb. 1,5 évébe fog tartani, mire a felülvizsgálat elkészül. Elmondja, hogy **a képviselőkkel azt beszéltek meg**, és szeretné hangsúlyozni, hogy jelen esetben a többség kívánságát tartják szem előtt, és a többség kötelezi őket arra, hogy jelenleg nem szeretnének ebben dönteni, hogy igen/nem. Viszont a többség döntését elfogadják, és azt mondják, hogy **egyelőre nem támogatják ezt a fejlesztést, mert a lakosok érdekével ütközik**. Jelenleg. De hát itt vannak a résztvevők, akik elmondják véleményüket.

Kutai Gábor Lakos

Ha itt épül egy nagy hodály, akkor vége az egésznek.

Böjte Richárd polgármester

Kérdezi, hogy ez pontosan mekkora lesz ez az épület? 40x20-as? 800 m².

Nagy Norbert

Hát nem tudja megmondani.

Kutai Gábor Lakos

Hát nem igaz, hogy nem tudja megmondani.

Nagy Norbert

Hát most nincs itt előtte az anyag.

Kutai Gábor Lakos

Elmondja, hogy ez úgy indult, hogy az óvodától a mezőgazdasági gépek tárolása eltűnjön. Ennek akkor a képviselő-testület helyt is adott. Ez erről szólt annak idején. Ők az első perctől kezdve tiltakoztak az egész ellen. Elmondták, leírták, hogy nem értenek egyet. És akkor hoztak olyan határozatot, amit a covid idejében nem tehetett volna meg a polgármester asszony. De megtette, ellentmondásos, jogilag beleköthető. Kérték, hogy ez ne történjen meg, mivel köztudott, hogy Nagy Norbertnek van egy gazdasági övezete. Törvény van, egy gazdálkodónak egy mezőgazdasági övezetre egy. 19:50

Ebben az esetben nem indokolt ez a dolog. A másik, az volt, ha épül egy bölcsőde, akkor majd kell a parkoló. Jelenleg az óvoda előtt egy busz parkol.

Felmerült, hogy van egy szőlő-hegy, a szőlészet mezőgazdasági tevékenység. Természetesen, hogy ültessenek fát, ültessenek szőlőt. Dolgozzon a traktorjával. Mert ez egy mezőgazdasági terület.

De nem arról szól a dolog, hanem egy ipari területtől fogja ezzel tenni. Olyan, mint egy TSZ. Szárító, magtár. Forgalom, szennyezettség, hanghatás tőle 13 méterre vagy 8 méterre családok pihennek hétvégeként, néha egész héten is. Megtörténik, hogy ott töltik a hétvégeket és közben meg megy a szárító. Megy a faluban szárítógép, Vereben is meg, lehet hallani a hangját. De azok nullás helyrajzi számok. Tehát lehet külterületen, ott semmi kivetni valót nem mondanak. Szeretnék, ha épülne Norbinak ilyen szárítója, de nem egy ilyen szőlőhegyi kertés övezetben, mert nekik a pihenés céljából van ott telkük.

Nem egy életszerű, normális döntés, hogy egy zárt kertben épüljön egy mezőgazdasági üzem. Az utolsó percig küzdeni fognak ellene. Rendkívül jogtalanak és embertelenek tartja ezt az egész eljárást. Van módja és lehetősége az úrnak ezt máshol is megtenni. Már rég megtehetette volna.

Böjte Richárd polgármester

Nagy Norberttől megkérdezhető, hogy hogy áll most a dolog? Mert azt tudják, hogy 2022. volt az első határidő. Hogy érzi, hogy van még rá egyáltalán lehetőség, a pályázatot el tudják tolni?

Nagy Norbert

Ki lett tolvá a határideje, az építkezésnek nagy része, már kb. 50 %-a ki lett fizetve. Ez már 4 éves dolog, 2019-től számolva. Akkor már kötelezettséget vállalt az önkormányzat.

Böjte Richárd polgármester

Kérdezi, hogy mire? Gazdasági övezetre.

Nagy Norbert

Le van írva, hogy csoportosítani kell az ilyen területeket. Ott elkezdődött a csoportosítás a Lovardával, Kiss Tiborral folytatták, ez lenne a harmadik.

Böjte Richárd polgármester

Nem, nem, az egy teljes más, mezőgazdasági általános terület. Utána néztek jogilag. Oda építhet még lakást is. Amit a Kiss Tibor oda épített azt lehet és a Lovardának is van egy ilyen része. Azok ott helyénvalók. Az egyik alma, a másik körte.

Javasolja, hogy ne a vita felé, hanem a megoldás felé menjenek. Megjegyzik, hogy ha még nincs döntés, akkor ő biztos nem fizet semmire. Érti, hogy Norbert fizetett, csak nem tudja mire, mikor még nem történt döntés.

Nagy Norbert

Elmondja, ha annak idején a polgármester/képviselő-testület nem tesz egy kötelezettségvállalást, akkor ő nem nyit meg egy pályázatot.

Böjte Richárd polgármester

Szerinte jogilag ezt lesöpri egy ügyvéd, mert másra szól a kötelezettségvállalás. A kötelezettségvállalás egy gazdasági övezetre szól, most pedig teljesen másról beszélnek. Péterfia Gábor is elmondta, ha Verebre vinné már rég állhatna a dolog.

Nagy Norbert

Hát ott mást szeretne csinálni.

Zámbóné Vajda Adrienn

Közbeszól, hogy két mezőgazdasági övezete is van.

Nagy Norbert

Vereb határában, hogy ilyen területe van, nem is tudott róla.

Böjte Richárd polgármester

Jó, de most már tud róla.

Kutai Gábor

Mindenki, aki mezőgazdasággal foglalkozik, mindenki tudta, hogy Nagy Norbiéknak mezőgazdasági övezetük van. Gazdasági övezeti besorolású.

Böjte Richárd polgármester

Lőrinczi Ádámot kérdezi, hogy oda mehetne-e valóban?

Lőrinczi Ádám településmérnök

Válaszolja, hogy igen, mehetne. Csak ha Vereb határában van, akkor keresztül kell mennie a falun.

Többen válaszolnak egyszerre

Most is keresztül megy a falun.

Kutai Gábor

Az önkormányzati kötelezettségvállalás másról szól.

Zámbó Zoltán

Ha megkapja erre a területre a gazdasági besorolást, mert nyilván azt kért, és ugyan azt a besorolást, akkor ez egy jóval kisebb terület, ha betartja az építkezéshez szükséges paramétereket, akkor szerinte nem fér oda az a területre az az épület, amit ő szeretne.

Zámbóné Vajda Adrienn

Kéri, hogy a tervező ismertesse, hogy az Mkü. milyen nagyságú terület.

Böjte Richárd polgármester

A max. 10.000 n², tehát 1 ha.-ról beszélnek, ez megtörtént, mert megvásárolta a telkeket. Szerinte a terület, amit a Zoli kérdez, az megvan. Maga a terület egy hektár, azt leellenőrizték.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Azt, hogy hány négyzetméter most a telek, azt a szabályozás szempontjából nem lényeges. Arra kötelezni valakit, hogy a telkét megossa vagy megnövelje, nem lehet. Arra nem terjed ki az önkormányzati rendelet hatásköre. De arra kiterjed, ha valaki telket alakít, akkor mekkorát alakíthat. Erre vonatkozik a 10.000 négyzetméteres szabály. Annál kisebbet alakítani a jövőben nem lehet. Az, hogy most már kisebb, az azt jelenti, hogy tovább darabolni nem lehet már. Hiszen a 8000-et ha ketté osztják az 10.000-nél kisebb lesz. Tehát a telek terület csak ilyen szempontból érdekes.

Böjte Richárd polgármester

Most ez az előírás csak a 4103 hrsz.-ra fog vonatkozni, az összes többi környező telek marad kertés mezőgazdasági terület.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Ha többit nem minősítik át, akkor igen, marad a kertés mezőgazdasági terület.

Kutai Gábor

Kérdezi, hogy akkor miért azt volt a köztudatban, hogy egy hektár kell ahhoz, hogy mezőgazdasági övezetté alakítható legyen.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Ez a szabály a mezőgazdasági birtokközpont kialakítására vonatkozik, ami építésjogi szempontból egy létező fogalom, hogy az egy „mezőgazdasági terület”. Mezőgazdasági területre lehet építeni, csak keveset. 3 %-ot a fő szabály szerint, amit helyi szinten lehet még lejjebb is vinni. A mezőgazdasági birtokközpontot azért találták ki, ha valakinek szétszórva vannak a földjei, és azoknak a 3 %-át összeadnánk, akkor kijönne egy értelmes méret, amire lehessen egy mezőgazdasági üzemi épületet építeni, nem egy telekre esik ez a 3 %, akkor a földhivatalnál be lehet jegyezni azt, hogy kiválasztom az egyik földet a sok közül és arra összpontosítom azokat a négyzetmétereket, amik különböző földeken helyezkednek el. És így egy helyre koncentrálok azokat az építési lehetőségeket, amikkel rendelkezem. Erre a birtokközpontra vonatkozik az a szabály, hogy egy hektárnál kisebb telket nem lehet kinevezni birtokközpontnak.

Böjte Richárd polgármester

Hozzáteszi, hogy például a Tibi, az egy birtokközpont. Ez itt nem birtokközpont, mert nincs 10.000 négyzetméter.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Hozzáteszi, hogy ez egy tervezet, amíg nincs elfogadva, ez, ha hatályba lép, akkor 20 %-os beépíthetőséget jelent. Az építési szabályzat, az mindig csak lehetőséget ad, állapít meg. Minimumokat és maximumokat. Arra senkit nem lehet kötelezni. Max. 20 % a hölgy kérdésre a válasz. 42:16

Böjte Richárd polgármester

Visszaulva, amikor a Norbiék beadták még 2019 márciusában, abban hangzott el, onnan írta ki, hogy az önkormányzatot , hogy az akkor még megjelölt 4101/9 hrsz.-ú ingatlanon birtokközpontot.

Szerinte ők ezt nem tudatosan használták még, csak úgy kiemelték. Ez nem az a birtokközponti, amiről az Ádám beszél. Csak így hívták volna. Erre a kérelemre van kötelezettségvállalás. És a gazdasági övezet.

Kutai Gábor

Tehát akkor a kedves tulajdonos beperli az önkormányzatot és 100 mFt-ot fog az önkormányzat fizetni, mert azon határozat alapján most nem állja meg a helyét. Mert nem birtokközpont fog felépülni, mert nincs rá jogalap.

Böjte Richárd polgármester

Semmilyen jogalap nincs rá.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Birtokközpont kialakításához nem lett volna szükség az építési szabályzat módosítására, mert az egy más jellegű ügy. Azt a földhivatalban a tulajdoni lapra be lehet jegyeztetni, hogy ez a helyrajzi szám a birtokközpont. Ha ez megtörténik, akkor azt is fel kell írni, melyik az a terv, amiben a 3 %-os beépíthetőség itt fog központosodni. Igazából az egy földhivatali eljárás. Miután a földhivatal bejegyezte a tulajdoni lapra, hogy itt van a birtokközpont, az építési hatóság azt fogja ellenőrizni, hogy a birtokközpontra vonatkozó szabályok teljesülnek-e. Nem pedig azt, amit egyébként a mezőgazdasági övezetre a helyi építési szabályzat meghatároz.

Nagy Norbert

Kérdezi, hogy ez mióta van így?

Lőrinczi Ádám településmérnök

Az építési törvény az 1997-es. Szerinte milliószor változtatták ezt a szabályt, ő 2010 óta dolgozik a szakmában, 2010-ben ez már volt.

Nagy Norbert

Elmondja, hogy ő az után csinálta és a beépítési szabályzatot módosítani kellett birtokközpontra és utána a többit. Addig semmit.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Elképzelhető olyan helyi szabályozás, ami tiltja a birtokközpontot, elmondja, hogy nem nézett utána, hogy a helyi szabályozás mit mond most a birtokközpontra.

Böjte Richárd polgármester

Elmondja, hogy ők megnézték ma, és lehetett volna. Megnézték, benne van, hogy építhet.

Lőrinczi Ádám településmérnök

Neki módosítani kellett. Ezek már a módosítás eredményei.

Nagy Norbert

Elmondja, hogy a volt polgármester javasolta, és ezért adott be kérvényt.

Böjte Richárd polgármester

Elmondja, hogy elhiszi, mert már látja, hogy is működött. Nagyon sok szembe menés van saját magával. Látta, hogy elfogadtak határozattal valamit, amire Norbi a kérelmet fél évvel később adott be. Javasolja, hogy próbáljanak meg valamilyen megoldást találni. Kérdezi Norbit, hogy megoldása-e az, hogy Vereb felé tendáljanak.

Nagy Norbert

Elmondja, hogy oda szőlőt fognak ültetni, oda biztos nem viszi.

Zámbó Zoltán

Kérdezi, hogy a hivatal vállalt egy kötelezettséget, hogy gazdasági övezetbe vonja a Norbinak, és tudjuk a terület méreteit, tudjuk a tervezett épületnek is a méreteit, tudjuk a gazdasági övezetnek a szabályait, és akkor még mindig az a kérdése, hogy arra a területre a megálmodott épületet a paraméterek alapján odatehető-e vagy sem.

Kutai Gábor

Elmondja, hogy 4 éve még egy garázsról volt szó, és 4 év alatt nem tudják, hogy miből, mekkora és mi lesz ott.

Kutai Gáborné

Megkérdezi Nagy Norbertet, - békítő hangon – hogy nem akar-e normális keretek között ebben az ügyben valamit csinálni? Olyan nagyra tartaná Norbit mindenki, kéri, hogy gondoljon erre. Elmondja, hogy nagyon szépen kérik, többen, sokan: tehetős a Norbi, okos, fiatalember, tele tervekkel, vannak segítői, családja mögötte áll. Kéri, legyen kedves és találjon ki valami más megoldást. Elhangzott, hogy segítséget fog ehhez kapni, elmennek társadalmi munkában a kerítését felhúzni, kéri, hogy álljon be abba a normál gondolatmenetbe, amit a gazdák képviselnek. Normális, pázmándi ember a Norbi is, és azt mondja, hogy ővelük nem szomszédok? Elmondja, hogy ő szakmai lapon nem tud vitatkozni, csak érzelmi alapon próbálja megközelíteni.

A tervező Ádámnak is mondja – és elnézést kér a kritikáért – de szakmailag szerinte egy ilyen nem lehet megtervezni. Amikor nem arról van szó minden médiában, hogy tegyük az életünket jobbá? Felhossa az akkumulátorgyár esetét. Nem akar butaságokat beszélni, de tegyék fel, hogy a Norbinak sikerül ezt felépíteni, és három év múlva elköltözik Kanadába. És eladja a telkét. És jön ide egy akkumulátorgyár. Vagy bármi. A lehetőséget megteremtik egy olyan folyamatra, ami soha vissza nem fordítható. Ez nem olyan, hogy fessük át a kerítést pirosra vagy narancssárgára. Itt valami elindul, hozza egyik a másikat, azt, hogy milyen lesz a hangulat, hogy ők a telküket szépen becsomagolhatják, és elrakhatják – amit a férjének az édesanyja foggal, körömmel védett -, nem akartak meggazdagodni, csak egyszerűen ültettek oda fákat. És akkor holnap jön egy ember, hogy a szántóföld közepén ilyen csinál, akkor számolnia kell vele. Ezt nem szabad megcsinálni. Kéri, hogy Norbert ügyeskedjen és a találjon ki valami más megoldást. És a tervezőtől is kéri, hogy szakmailag is inkább adjon javaslatot, hogy ebben a helyzetben mit lehetne kompromisszumos megáldásként találni. Úgy tudja, hogy a szépen fejlődő falunkban a Borárium tulajdonosai is aláírta ezt a beadványt, képzeljék el, hogy az interneten milyen fotók fognak majd megjeleni, ha ez így megvalósul. Most tudnak szép fotók készülni. Autók fognak járkálni, por lesz, olaj, stb. És még a szárító hangja is ott lesz. Azt gondolja, hogy szakmailag igen irányított ez a dolog.

Itt többen egyszerre beszélnek.

Zámbóné Vajda Adrienn

Kéri, hogy a tervező úr válaszoljon a kérdésre.

Lőrinczi Ádám tervező

Válaszolna, ha engednék az urak. Az az épület, amit a Norbiék építeni szeretnének azokat a terveket az általa készített dokumentációnak az elkészítéséhez megkapta. Nyilván a paramétereket úgy állították be, hogy az az épület a területen elférjen. Mezőgazdasági üzemi területre.

Zámbó Zoltán

Közbeszól, hogy a Norbi nem arra kérte az önkormányzatot. Szeretne visszamenni arra, hogy a Norbi mit kért és mire kapott kötelezettségi vállalást. Mert ha azt most kiverné az önkormányzattól, hogy azt igen is mezőgazdasági övezetté alakítsák, akkor ez az épület odatehető-e? Ezt szeretné csak tudni.

Lőrinczi Ádám tervező

Elmondja, hogy fordítva történt a dolog, ha jól értette. Az eredeti határozat az gazdasági övezetről szólt. A gazdasági övezet sokkal többet enged, intenzitásban is, meg funkcióban is. Sokkal több mindent lehet gazdasági területen elhelyezni, mint az ő javaslatuk szerinti övezetben, az ő javaslata a mezőgazdasági üzemi terület. Az nagymértékben korlátozza, hogy milyen funkciókat lehetne elhelyezni. A gazdasági területet azért nem javasolták, mert később, ha a Norbi eladja ezt a területet egy másik tulajdonosnak, akkor sokkal szabadabban változtathat azon, ami ott van. Éppen, hogy visszaléptek az önkormányzatnak az eredeti ígéretéhez képest, ezért ez egy visszafogottabb javaslat, kifejezetten a mezőgazdasági dolgokra szorítkozik, szemben az eredeti kötelezettségvállalással, amiben akármilyen gazdasági funkció beleférhetne.

Zámbóné Vajda Adrienn

Beépíthetőség a gazdasági övezetben 3 %.

Lőrinczi Ádám tervező

Beeszl: a mezőgazdasági!

Zámbó Zoltán

Az önkormányzat kötelezettségvállalása a gazdasági övezet. Erről beszélünk továbbra is.

Lőrinczi Ádám tervező

Keverednek a fogalmak. Három különböző dologról beszélnek: mezőgazdasági, a gazdasági, mezőgazdasági üzemi – három különböző dolog. Ha nem változik semmi, úgy marad minden, ahogyan van, akkor ez egy „mezőgazdasági övezet”, még ha kertes mezőgazdasági is, nem pedig általános. Ha mezőgazdasági terület, akkor 3 %-ot lehet építeni.

Böjte Richárd polgármester

Közbe szól, hogy csak egy mondat: abban az esetben, ha ez így marad, akkor viszont a Norbi nem tudja megépíteni, mert nincsen 800 m^2 , ugye? $20 \times 40 = 800 \text{ m}^2$.

Zámbó Zoltán

És erre is kíváncsi, mert ez nagyon kicsi terület ahhoz, hogy ezt fair módon ...

Böjte Richárd polgármester

Közbe szól, hogy nem tudja, mert a 3 % nem engedi. Mindegy, hogy van oldala, vagy nincs oldala.

Zámbó Zoltán

Így eleve nem kezdheti meg. Ő ezt akkor nagyon jól tudta.

Böjte Richárd polgármester

Szerinte akkor még a Norbi nem tudta, és nem akarja védeni sem és támogatni sem ez ügyben, de a tények alapján azt látja, hogy amikor a Norbi 2019. márciusában ezt megkérte, ahhoz képest a tények, amikor ő leírta, hogy kért támogatást, az majdnem két évvel később volt. Lehet, hogy rosszul mondja, de valahol ott derült ki, 2021. augusztusban írt elektronikus levelet, ahol tájékoztatta az önkormányzatot, hogy ő pontosan mit szeretne. Tehát két évvel később. Amikor 2019-ben kitaláltak valamit és kértek egyet, az nem ugyanaz, mint ami a fejükben kialakult vagy amire kérték a támogatást. Eltelt több mint két év.

Kutai Gábor

Eredetileg, milyen övezetben most van,

Böjte Richárd polgármester

Az mezőgazdasági kertes. Ez a pontos meghatározása.

Kutai Gábor

Ki a jogosult, hogy ezt megváltoztassa?

Lőrinczi Ádám tervező

Az önkormányzat képviselő-testülete.

Kutai Gábor

Jó. Az önkormányzat képviselő-testülete igent mond rá, akkor tudomásul kell venni mindenkinek, ha nemet mond rá, akkor szintén.

Kutai Gáborné

És a HÉSZ-en belül vagy önállóan is lehet?

Böjte Richárd polgármester

Jelenleg a 2006-os HÉSZ van hatályban, melyben ez a terület mezőgazdasági kertes. A Norbiék szeretnék, ha ezt az összevont 4103-as területet kivennék, és az Ádámék azon dolgoznak, hogy mezőgazdasági üzemi terület legyen. Ez magának a HÉSZ-nek a – kicsi – de változtatása. Ez nem az, amin dolgozni fognak és másfél év múlva kialakul elkészül. Ez most azért történik, hogy tudjanak dolgozni, és a pályázati határidőből ne csusszannak ki. Felépíteni a magtárolót. Ehhez változtatni kellene. A testület úgy gondolja, hogy hiába van kötelezettségvállalás, és a kettő nem is függ össze, jóindulatúan mondja, hogy többen vannak azok az ingatlan tulajdonosok, akik ezt nem szeretnék, mint akik szeretnék. Mert a Norbiék egyedül vannak ebben a témában. Elmondja, hogy a testületben is 7-en vannak, ha szavazni kell, 5 – 2 ellenében szavaz, akkor azt úgy kell elfogadni, ahogy a többség döntött. Nem fordítva.

Zámbó Zoltán

Még egyet kérdezne: Jól gondolja azt, hogy most ott kint egyenlő feltételekkel vannak. Úgy gondolja, hogy egyenlő telekárak vannak. Ha most az ő területe kapna egy másik besorolást, akkor az ő telekára többet érne, mint a mostani értéke, és a többi kb. 40 helyrajzszám elértéktelenedne, tehát nem lenne akkora értéke, mint most. Másnak is biztos vannak tervei, szívesen kihúzna egy lakókocsit, vagy felverne egy sátrat, de ezt egy tisztítóüzem mellé nem merné megtenni.

Böjte Richárd polgármester

Ezt így elsőre nem merné megmondani, de az biztos, ha a Norbi itt kialakít valamit, ő egy értéknövelést fog teremteni. Azt nem a Zámbó Zolinak, de magának igen. Neki ez mindenképpen egy értékesebb terület lesz.

Zámbó Zoltán

De ha nem lesz magtároló, de önmagában a besorolás is többet érne. Mert így bármely üzleti célú embernek el tudná adni. A mienké meg kevesebbet fog érni.

Kutai Gábor

Úgy érzi, hogy a képviselő-testületnek hatalmas felelőssége van ebben a helyzetben. Itt a testületnek mérlegelnie kell egy tulajdonos akaratát akárhánnyal szemben, mert lehet, hogy holnapután 300 lesz.

Nagy Norbert

Elmondja, hogy ő azt az egyet nem érti meg – ez az ő saját tulajdona -, az összes többi ember miért akar az ő saját tulajdonával rendelkezni?

Kutai Gábor és többen is mondják

Nem akarnak vele rendelkezni.

Nagy Norbert

Elmondja, hogy ő senki máséval nem akar rendelkezni, hogy változzon, csak a sajátjával. Elmondja, hogy a másik oldalon is ott van egy tisztító- szárító üzem és ott van mellette a lovarda is.

Kutai Gáborné

Válaszolja, hogy az szántóterület.

Nagy Norbert

Az enyém is szántó.

Kutai Gáborné

Válaszolja, hogy a Norbié nem szántó.

Dobstadt Linda alpolgármester csitítja a megjelenteket.

Böjte Richárd polgármester

Kéri, hogy ne üvöltözzenek.

Valaki, talán a Kiss Tibor

Az előbb a polgármester említette, hogy Ma-s besorolás az teljesen mást jelent. Kérdezi a Norbit, hogy mikor adta be a támogatási igényét?

Nagy Norbert

Válaszolja, hogy most nem készült erre, nem tudja.

Kutai Gábor

Nem tudja, ő nem foglalkozik ezzel.

Valaki, talán a Kiss Tibor

Másik kérdés: a támogatói okiratot mikor kapta meg?

Nagy Norbert

Válaszolja, hogy az önkormányzatnál bent van minden papír. Nem tudja.

Kiss Tibor

Kb. januárban volt bent a hivatalban volt egy egyeztetés, amin ott volt a kialakítandó épületeket megnézte, hogy hogy helyezkednek el. Ami jelenleg van, az teljesen más. Ennek mi az oka? Hogy akkor két épület volt, más paraméterekkel, mint a mostani felállásban, ami látható az önkormányzat honlapján. Hogy hogy a kettőből egy épület lett, illetve a négyzetméter összeadódott. Tisztán emlékszik, hogy 800 m² volt, és hogy hogy jött ki 1190 m²-re.

Böjte Richárd polgármester

Igen, volt ott egy nagyobb placc, de az beépítés lett volna? Egy szabadon álló valami.

Nagy Norbert

Nem, az egy beton placc.

Úgy, hogy 800 m² a belső méret és még hozzáadódik még az 300 m².

Kiss Tibor

Nem, mert az a telek közepén volt, egy különálló. Hogy létezik, hogy kettő Összeadódott és egy helyen van. Ugyanis be lett adva egy igény gazdasági övezetre. Annak vannak paraméterei. Előkert, oldalkert, hátsókert. Gazdaságinál 20 m elől kell, 5 méter oldalt, 10 méter hátsókert.

Böjte Richárd polgármester

Csak ők nem ebben gondolkodtak, hanem rögtön az üzemiben. Ők már tudták, mit akarnak, előre mentek, csak még kellett hozzá a terület. Jogos az, amit Te mondasz, csak ők másban gondolkodtak.

Zámbó Zoltán

Volt egy kötelezettségvállalás, amit szem előtt kell tartani.

Böjte Richárd polgármester

Elmondja, hogy a testület tisztában van ezzel, ezért mondta el a döntésüket. Nem zsákbamacskát árulnak. Mivel ezt átvizsgálták újra meg újra, azt gondolják – és nemcsak azért, mert elég sok aláírás is volt – az a fajta kötelezettségvállalás, amit még 2019 évben meghozott a képviselő testület, ki is van emelve, az egy gazdasági övezetre vonatkozott. Lehet pereskedni. Norbi nyilván kártérítésre menne. Hajrá! A képviselő-testületnek a döntése az, hogy jelen formájában nem tudják támogatni ezt a kérést, mert érint 30 ingatlanulajdonost 1-gyel szemben.

Norbihoz intéz egy ellenpéldát: majd, ha egy zöldövezeti lakókerteres földszintes ingatlanközponban vesz valami guru egy területet és felépít oda egy 20 emeletes felhőkarcolót, akkor az megváltoztatja a dolgokat? Mert szerinte igen. Norbi meg azt hiszi, hogy nem. Az, hogy Norbi ott akar egy ilyent létesíteni kiszakítva a zöldövezet testéből egy közel egy hektárt, azzal megváltozik ott sok minden.

Nem javasolná, ő sem örülne neki, ámbár megérti, hogy Norbinak nagyon fontos lenne valamilyen terület. De mivel van lehetősége, változatlanul azt mondja próbáljon meg Vereb felé tendálni és nézzék meg annak lehetőségét – az Ádám ebben biztos tud segíteni – akkor oda kellene kivinni ezt a területet. Szőlőt akarnak, nem tudja, de lehet máshova is telepíteni, ide meg simán lehetne telepíteni azt az üzemet. Nem gondolja, hogy többbe kerülne, sőt kevesebbe kerülne.

Nagy Norbert

Már az rengeteg pénz, amit eddig ráköltöttek a telekre.

Böjte Richárd polgármester

A telekre? Szerinte ez a telek egy értékes telek.

Nagy Norbert

De akkor ő nem vett volna még ott plusz telket, mert neki nem kell. Mert minek akkor. Nem kötötte volna be a villanyt, nem kerítette volna körbe.

Böjte Richárd polgármester

Erre szokták mondani, hogy az üzlet az üzlet. Befektetés nélkül nem nagyon talál üzletet. Kéri, hogy legyenek objektívek: a volt polgármester 2019 március óta húzza a rétest. Pont úgy, mint az összes többi ügyükkel. Mindenkinek mást mond, ennek azt ígérte, a másoknak mást ígért. Azt gondolja, hogy ebben sok mindenki hibázott, de leginkább Norbi. Biztos, hogy nem ültet, vásárol, fektet bele előre, hanem látja, hogy a jogi oldala rendben van.

Nagy Norbert

Akkor mondhatták volna, hogy ne csinálják meg a tervet, mert nem fogják elfogadni.

Böjte Richárd polgármester

Elmondja, hogy több tanúja van rá, hogy mit mondott Norbinak. Hogy ne költjön erre, mert nem biztos benne, hogy ez át fog menni. Kéri, hogy Norbert ne őt tegye felelőssé, mert végig sértődik. Nehogy már ő legyen a hibás, mert Norbi bele szállt valamibe. Kikéri magának.

Zámbó Zoltán

Azt gondola a többi 30 telektulajdonossal, hogy eddig nem keresett fel senki, csak innen-onnan jött, hogy Norbi kihozza onnan a gépeket. Körbe keríti és kihozza a gépeket. Megkeresett valakit? Meg

nem keresett senkit. Jóindulat ott kezdődik, hogy felkeresi a körülötte élőket és megkérdezi, hogy mi a véleményük, mert ez a terve. És a tervek messze túlmentek ezen. Tehát ő még most is azt gondolja, hogy körbe keríti és kiviszi a gépeket. Körbekerítette. Ő most egyedül szinte meri azt vállalni, hogy a 30 ember így bólogat, hogy jó. Kipakolom a gépeimet holnap. Hozd őket, szívesen látják, de az épületet nem. Mert ha most augusztus 20-án kiballag a szőlősor fölé, akkor látja a tűzijátékot. A jövő augusztus 20-án kiballag a szőlő mögé és a fehér trapézlemez látja 10 méter, 13 méter magasan. Nem kíváncsi rá. Nem ezért vették meg a területet, hogy nézegessenek egy gyönyörű fehér trapézlemez. Hanem mert gyönyörű táj van, csend, jó a nyugalom, nekik nem kell a Norbi tisztítójának a zaja, és ha lesz egy tisztító, akkor lesz egy mobilszárító is, és ott már el fog menni egy kicsit a hang. Norbi is tudja, hogy ezek mikkel járnak. Nem állna meg egy tisztítónál.

Böjte Richárd polgármester

Kéri, hogy ebbe már ne menjenek bele.

Zámbó Zoltán

Maradjanak ennél. Ezért vásárolt a Norbi területet, hogy kivigye oda a gépeket. Elmondja, hogy ő úgy csinálta, hogy előtte végig járta a szomszédait, senkit nem zavart, elhagyott a saját területéből a javukra, és úgy is kerített, nem is úgy, mint a Norbi, hogy 1,5 métert elvett ...

Nagy Norbert

Milyen másfél méterről beszél?

Böjte Richárd polgármester

Közbeszól, hogy a vitát lezárja.

Kiss Tibor

Kéri, hogy amikor tárgyalják ezt az ügyet - mivel az ő területe meg lett említve – vegyék elő az ő ügyét, és nézzék meg. Ez a kérése.

Böjte Richárd polgármester

Elmondja, hogy Norbert a tulajdonos, neki kell eldöntenie, hogy bele megy-e egy-egy módosításba. Azt gondolja, hogy a falu békessége érdekében azt kellene csinálni. Azt viszont újból elmondja, hogy többször hangsúlyozta, és több tanúja van rá, hogy Norbi ne őt tegye felelőssé, meg a képviselő-testületet, mert elmondták, hogy valószínű, hogy ez az ügy nem fog átmenni. Akkori is. Most meg csak megerősíteni tudja. Nyilván, amikor 30 emberrel szemben 1 ember van vitában, nyilván nem úgy fognak dönteni, hogy az egynek van igaza. És arról van szó, hogy egy területnek az arcukat kőkeményen megváltoztatja. És ezt nem szeretnék.

Kutai Gáborné

Éppen az úr mondta el, aki készítette, hogy a tájkép értékek miatt a Zsidó-hegy környezete tájkép védelmi terület. Ő ehhez ragaszkodna a továbbiakban is. Abba nem illik bele a szárító. A magtár sem.

Nyárai István

Elmondja, hogy nemcsak mint tulajdonos szeretné, hogy ez a darab így maradjon, ezt a volt polgármesternek is elmondta, le is írta, hogy ez a hely alkalmas arra, hogy falusi turizmus, egy ilyen fajta övezet legyen. Ennek a területnek az egésznek a jellege egyáltalán nem olyan, hogy oda gabonaszárítót lehessen építeni. Ez 2019-ben indult, akkor volt a Minisztériumnak egy pályázati programja, amiben írja, hogy támogatni kell a zártkerti ingatlanok életforma fennmaradását. Az ehhez szükséges infrastrukturális fejlesztések ne a pályázat..... A volt polgármester meg akarta oldani azt, hogy az óvoda mellett ne legyen géptároló és nem gondolta végig, hogy ennek milyen következménye van.

Böjte Richárd polgármester

Összefoglalja: elmondja, hogy jelen állásban a szárítóról nem volt, de valószínű, hogy előbb-utóbb fejlesztenék. Meghallgattak mindenkit. Természetesen beviszik a képviselő-testület elé újra az ügyet, meg fogja nézni, amit a Tibor kért, mert már őt is izgatja, hogy hány négyzetméter van, mint épületben, mint rendes nagyságban és utána döntenek. Mielőbb döntés kell, mert a Norbiéknál elindult egy folyamat – amit változatlanul nem ért, hogy amíg nincsen meg valami, addig miért indították el a pályázatot -. Lőrinczi Ádám tervező és Norbi segítségét szeretné kérni, hogy próbálják meg a Norbit abban segíteni, hogy valamilyen megoldást találjanak Vereb felé. Nyilván a testület fog dönteni.

Nagy Norbert

Azt mondja, hogy ott nincs szennyvíz, nem építhet rá.

Böjte Richárd polgármester

Válaszolja, hogy itt sincs szennyvíz. Van, de nem köthet rá.

Beviszik a testület elé, aki meghozza döntését. A Norbit pedig kéri, próbálja meg felvenni a pályázatosokkal a kapcsolatot, és nézzék meg, van-e rá lehetőség, az önkormányzat – megígérheti – valós feltételekkel, nem ilyen mindenféle örültséggel, mindenben fogja Norbit abban támogatni, hogyha oda ki tudják vinni, ami rajtuk múlik és megtették, ezt ígérheti. Itt túl nagy az ellenoldal. Nagyon sok a telektulajdonos, és elmondja, hogy az a vágyuk, hogy szeretnének egy olyan tájat és Szőlőhegy környékét megtartani, ami jelenleg is van. A hegyről is le szeretnének nézni úgy, hogy nem látnak üzemi területeket. Így is van 1-2, sajnós. Próbálják meg megőrizni azt az értéket, ami pázmándi és már kialakult, ez fontos. Kéri, hogy próbálják ezt megérteni. Beszéljenek a pályázatosokkal.

Bezárja a beszélgetést, köszöni, hogy eljöttek. Ha van ebben valakinek még hozzászólni valója, lehet észrevételt tenni bárki részéről, le kell írni, benyújtani.

Elmondja, hogy erről a fórumról egy összefoglaló jegyzőkönyvet készítenek, amit csatolnak az anyaghoz.

Az ülést bezárja.

k.m.f.

Böjte Richárd polgármester sk.



Dobstadt Linda alpolgármester sk.

JELLENLÉTI ÍV

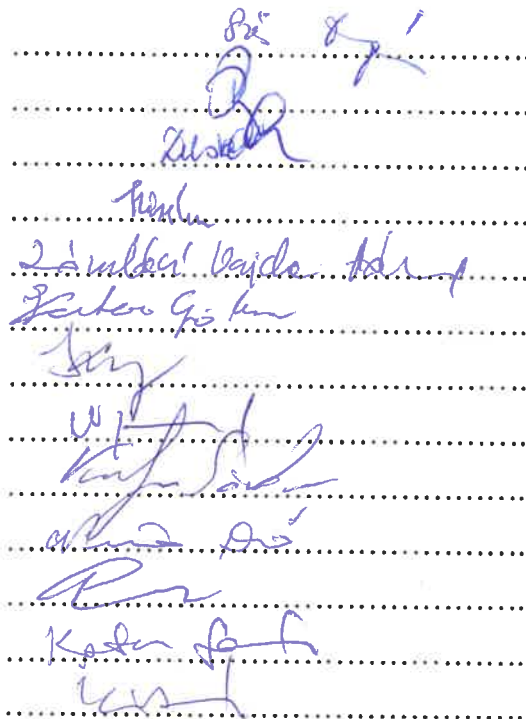
Pázmánd Község Önkormányzata
településrendezési eszközeinek módosítása
a Pázmánd 4103 helyrajzi számú ingatlan területét érintően

2023. szeptember 6. napján 17:00 órakor megtartott
partnerségi egyeztetésen megjelentekről

NÉV:

ALÁÍRÁS

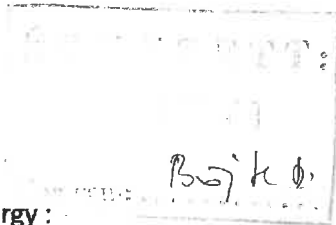
Szeics Agnes JEGYZŐ
Bötte RICHARD
JOBSTADT LINDA
KISS TIBOR
ZAMBONI VILMA AKCIEM
KUTI GÁBOR
KUTI GÁBORNÉ
Nyárai István
Károlyos Sándor
Németh Dossó
Gyulayokos
KRATUNCSIK Gyuláné
KISS Gyuláné



P/220-13/2023

Pázmánd Község Önkormányzata
Böjte Richárd Úr!
polgármester

Pázmánd
Fő utca 80.
2476

Tárgy: 
Kiegészítés a 2023. 09. 18-án kelt kérelemhez

Tisztelt Önkormányzat!
Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett beruházással összefüggő településrendezési terv módosításával kapcsolatosan átadott beadvány részletesen és tényszerűen felsorolta az ügyben eddig történt intézkedéseket. A mai személyes találkozásunk alapján úgy érzem nem sikerült kellően bemutatni a helyzetemet.

Amennyiben ezt a pályázatot elbukom, úgy egyrésztől hosszú ideig nem lesz módom a belterületen levő telephelyeim áthelyezésére és így nem tudok eleget tenni az Önkormányzat felé ez ügyben tett vállalásomnak. Hiú ábránd, hogy majd lesz új pályázati lehetőség.

A dolog másik része, hogy ez számomra évente igen jelentős veszteséget okoz, mert a terményeimet nem tudom magasabb minőségre feldolgozni, s mivel nem tudom tárolni, ezért alacsony áron vagyok kénytelen értékesíteni.

Úgy gondolom mindenki által könnyen belátható, hogy ezt a kárt el lehetne kerülni az ügyben az Önkormányzat korábban már beígért és meghozandó gyors döntéseivel. Számomra teljesen érthetetlen és elfogadhatatlan, hogy miért nem lehet most döntést hozni.

Ezzel a beruházással megvalósult terménytisztító, igazodva a termelt növényeim betakarításához, maximum évi 15-20 napon fog dolgozni. Rendezett környezetben, zaj és por mentesen üzemel, az ingatlan élő sövényvel lesz körbeültetve.

Törekvésemmel az Önkormányzat folyamatosan egyetértett, amit bizonyítanak az évek során hozott határozatok. Ezt mi sem bizonyítja jobban, hogy a településrendezéshez szükséges tanulmány és előterjesztés elkészítését az Önkormányzattal együtt rendeltük meg és a közösen aláírt háromoldalú szerződés értelmében a költséget teljes egészében magamra vállaltam és a díját--- több, mint négymillió Ft-ot- már ki is fizettem.


Meggyőződésem, hogy a falu lakosságának többsége támogatja törekvésemet és annak megvalósítását megalapozó és elősegítő településrendezési terv módosítását, amely az elkészült terv szerint mindenben megfelel a vonatkozó jogszabályoknak.

Ezt bizonyítja az, hogy néhány nap alatt közel 120 támogató írta alá kérelmemet és javasolják a településrendezési terv jóváhagyását.

Kérem a Tisztelt Önkormányzat és Polgármester Úr támogatását és mielőbbi jóváhagyó döntését. Várom mielőbbi kedvező döntésüket és értesítésüket, mert ennek elmaradása esetén további döntésre és intézkedésre kényszerülök.

Pázmánd, 2023. szeptember 19.

tisztelettel


Nagy Norbert

Enr. 2023.09.18.

P/220-13/2023.

Kérelem

Pázmánd Község Önkormányzata
Böjte Richárd Úr!
polgármester

Pázmánd
Fő utca 80.
2476

Tisztelt Önkormányzat!
Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett beruházással összefüggő településrendezési terv módosításával kapcsolatos beadvány részletesen és tényszerűen felsorolta az ügyben eddig történt intézkedéseket, amelyek egyértelműen bizonyítják, hogy magam részéről a jogelőd Önkormányzati Testület döntéseinek, határozatainak megfelelően jártam el.

Különösen szeretném kiemelni azt a tényt, hogy az Önkormányzat falufejlesztési törekvését is figyelembe véve, illetve annak eleget téve határoztam el és kezdtem el megvalósítani a telephelyem lakott területről való áthelyezését lehetővé tevő ingatlan megszerzését, illetve bővítését. Ezzel kapcsolatos törekvéssel az Önkormányzat folyamatosan egyetértett, amit bizonyítanak az évek során hozott határozatok.

Ezen Önkormányzati biztatásra alapozva nyújtottam be beruházási támogatási pályázatot, amellyel a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő korszerű telephely kialakításához nyertem el jelentős összegű támogatást.

Ugyancsak szeretném kiemelni, hogy a településrendezési terv módosításához szükséges tanulmány és előterjesztés elkészítésének költségét az Önkormányzattal és a tervező céggel együtt kötött háromoldalú szerződés értelmében teljes egészében magamra vállaltam és a díját--- több, mint négy millió Ft-ot--- már ki is fizettem.

Számomra nem érthető, hogy a közvetlen környezetben, az ingatlanommal szemben, állattartó telep, valamint szárító üzem is tartalmazó ingatlanok találhatók és működnek. Az általam tervezett telephely semmivel nem okoz a környezetre nagyobb terhelést, mint az előzőekben említett két működő telephely. Azt is fontos megemlíteni, hogy a két telephely tevékenységi körét nem zavarnánk, mivel nem vagyunk egymás konkurensei sem.

Meggyőződésem, hogy a falu lakosságának többsége támogatja törekvésemet és annak megvalósítását megalapozó és elősegítő településrendezési terv módosítását, amely az elkészült terv szerint mindenben megfelel a vonatkozó jogszabályoknak. Erre vonatkozóan a következő oldalakon a támogatók aláírták jelen kérelmemet és javasolják a településrendezési terv jóváhagyását.

Kérem a Tisztelt Önkormányzat és Polgármester Úr támogatását és mielőbbi döntésüket, hogy a beruházási támogatási okiratban foglalt, többször halasztott és már nagyon közelgő megvalósítási véghatáridőnek meg tudjunk felelni.



DR. MIKÓ ANDRÁS
ÜGYVÉD

ÉV: 2023. 05. 19.
P/220-17/2021. Ri. sz.
E-m

Pázmánd Község Önkormányzata
Fő utca 80.
Pázmánd,
2476

Böjte Richárd polgármester úr részére

Tárgy: Állásfoglalás a Pázmánd 4103 hrsz.-t érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló dokumentáció képviselő-testület általi elfogadása kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott dr. Mikó András ügyvéd (Dr. Mikó András Ügyvédi Iroda; 1118 Budapest, Ménesi út 41.;
Nagy Norbert egyéni vállalkozó (székhely: ; adószám:
; nyilvántartási szám: csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőjeként
eljárva az alábbi

megkereséssel

fordulok a T. Polgármester Úr, illetve a T. Képviselő-testület felé:

Tudomásunk szerint a T. Képviselő-testület szeptember 20-án, szerdán tárgyalja tulajdonomat képező Pázmánd, belterület 4103 hrsz. alatti ingatlanl kapcsolatos településrendezési terv módosítására vonatkozó tervdokumentáció elfogadását.

A T. Képviselő-testület döntését megelőzően az alábbiakra kívánok rámutatni:

Ahogy Önök előtt is ismert, a Tervdokumentáció alapja a T. Képviselő-testület által 2019.03.21. napján hozott 71/2019.(III.21.) számú, 2019.09.30. napján hozott 184/2019.(IX.30.) számú, valamint 2020.06.17. napján hozott 45/2020.(VI.17.) számú határozatok, amelyekkel a T. Képviselő-testület a Pázmánd 4101/7, 4101/8, 4101/9 és 4103 hrsz. alatti ingatlanokat gazdasági övezete sorolta, és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A fenti terület, amely a helyrajzi számok összevonása után egy helyrajzi szám alá, a Pázmánd 4103 hrsz. alá került, Ügyfelem vállalkozásának új telephelyéül szolgálna, ezen tervezi ugyanis létrehozni a mezőgazdasági tevékenysége számára elengedhetetlenül szükséges terménytárolót és magtisztítót, valamint itt tervezi megoldani gépei tárolását.

A telephely fenti ingatlanra történő kitelepítése azon túl, hogy vállalkozásának további fejlesztése, ezáltal életképességének megőrzése szempontjából Ügyfelem számára kiemelt jelentőséggel bír,



összhangban áll a település lakosainak érdekeivel, tekintettel arra, hogy a telephely ezáltal a belterületi lakóingatlanok udvarairól a településnek a ténylegesen mezőgazdasági termelésre igénybe vett részére kerülhetne áthelyezésre, ezáltal a mezőgazdasági termelés zavaró hatásaitól a lakosok mentesülhetnek.

Álláspontom szerint amennyiben a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételei kedvezőbbé válnak a helyi gazdák számára, az érzékelhető módon járulna hozzá a falvak jövedelemtermelő képességének erősödéséhez, ekként a saját és közvetlen termelési munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüléséhez.

A fentiek érdekében – figyelemmel a T. Képviselő-testület fenti számú, korábbi határozataira, összhangban a lakosság ezirányú igényére – Ügyfelem megkezdte a telephely kialakítását a fenti területen, ennek érdekében történt meg a Pázmánd 4101/7, 4101/8, 4101/9 és 4103 hrsz. alatti ingatlanok megvásárlása, továbbá azok egy helyrajzi szám alá vonása.

Ügyfelem a terménytároló és magtisztító beruházásra támogatási pályázatot terjesztett elő a vidékfejlesztési program keretében. A fejlesztés bekerülési értéke 165.273.536,- Ft, amelyhez 50%-os támogatást igényelt. Pályázati kérelmének az Agrárminisztérium helyt adott, beruházáshoz ekként 82.636.764,- Ft támogatási összeget nyert el.

Mint Önök előtt is ismert, Ügyfelem fejlesztése építési engedély-köteles, ennek érdekében az illetékes építésügyi hatóság előtt az engedélyezési eljárást megindította. Az engedély kiadásának ugyanakkor feltétele a településrendezési terv módosítása, amely ekként lehetővé teszi, hogy az ingatlanon a beruházás megvalósulhasson. A jogerős építési engedély hiányában a beruházás nem kezdhető el, a támogatási összeg nem hívható le.

A fentiek alapján Ügyfelem a T. Önkormányzattal előzetesen egyeztetve vállalta, hogy az Önkormányzat, mint megrendelő és a Terminus Várostervező Iroda Kft. mint tervező között létrejött tervezési szerződésben költségviselő félként részt vegyen és a településrendezési terv módosításához szükséges tervdokumentáció költségét, 4.275.000,- Ft +ÁFA összeget én maga viselte.

Ügyfelem tájékoztatása szerint a terv elkészültét követően megdöbbenéssel értesült, hogy település egyes lakói 2023.09.04. napján kelt megkereséssel éltek a T. Polgármester Úr és a T. Képviselő-testület felé annak érdekében, hogy – lényegét tekintve – ne fogadja el a Képviselő-testület a módosításokat tartalmazó tervdokumentációt.

Az aláírók álláspontja szerint a végső döntésnek a falu lakói részéről kell, hogy megszülessen, nem pedig egy ember kérelmén kell alapulnia.

Álláspontom szerint vitán felül álló, hogy beruházással kapcsolatban Ügyfelem az elmúlt évek során jóhiszeműen, a település lakóinak érdekeit figyelembe véve, az Önkormányzattal mindenben együttműködve járt el a telephely áthelyezése és fejlesztése érdekében, amely már mindaddig is jelentős anyagi ráfordítást igényelt részéről.



Amennyiben a T. Képviselő-testület korábbi döntéseivel szembe menve esetlegesen nem fogadná el a tervdokumentációt, úgy nemcsak, hogy jelentős anyagi károkat okozna Ügyfelemnek, de vállalkozását annak jövőbeni fejlődési lehetőségétől, életképes működésének zálogától fosztaná meg.

Véleményem szerint mindeddig is alappal bízott Ügyfelem a T. Képviselő-testület korábbi támogató határozataiban, beruházásában lényegi szerepet játszott az, hogy arra az Önök egyetértésével, támogatásával kerül sor.

Érthetetlen számunkra, hogy a tervdokumentáció elutasítását kérelmező aláírók milyen megfontolásból kívánják akadályozni Ügyfelem beruházását. A tárgyi ingatlanal szemben elhelyezkedő 021/42 hrsz. alatti ingatlanon annak tulajdonosa az elmúlt két évben üzempontot létesített magtárral, szárítóval, tisztítóval, ahol állattartással is foglalkoznak egyebekben. Tudomásunk szerint ezen beruházáshoz is szükség volt a területnek az iparterületté minősítésére.

A 021/42 hrsz.-ú ingatlan mellett elhelyezkedő 021/57 és 021/44 hrsz. alatti ingatlanokon ugyancsak lovarda és lófuttató található, ezen beruházás pedig már legalább tíz éve működik.

Látható, hogy a környéken akadály nélkül létesülhetnek kifejezetten mezőgazdasági termelés célját szolgáló létesítmények, nem véletlenül, a környék a település központjától félreeső helyen, termőföldek mellett helyezkedik el, optimális a mezőgazdasági beruházások megvalósítására, így az Ügyfelem által létesíteni kívánt üzem a környék arculatába és rendeltetésébe szervesen illeszkedik. Érthetetlen, hogy Ügyfelem telephelye miért kellene, hogy más megítélés alá essen, mint a szomszédos, már működő mezőgazdasági telephelyek.

Ezen véleményünket egyekben feltehetően a T. Önkormányzat is osztja, ennek hiányában ugyanis nem rendelte volna meg a településrendezési terv módosítását.

Az elfogadni kívánt településrendezési terv összhangban áll az Országgyűlés által 1/2014.(I.3.) sz. határozattal elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióban (OFTK) megfogalmazott fejlesztési célokkal, a Fejér Megye Közgyűlése 43/2014.(IV.24.) önkormányzati határozatával elfogadott területfejlesztési koncepciójával, valamint a T. Önkormányzat hatályos településfejlesztési koncepciójával is.

A tervmódosítás egyebekben ugyancsak megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglalt előírásoknak, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásainak és a vonatkozó egyéb jogszabályi előírásoknak.

Véleményem szerint semminemű akadálya nincs a tervdokumentáció elfogadásának, az amellet, hogy Ügyfelem gazdálkodásának fennmaradása céljából kritikus jelentőséggel bír, a helyi közösség érdekeivel összhangban áll, egyúttal a helyi gazdaságok erősödésével a település érdekeit is szolgálja.

Megkeresésemhez mellékelem azon helyi lakosok aláírását, amelyek Ügyfelemmel egyetértve velünk együtt kérik a tervdokumentáció elfogadását és a HÉSz, valamint településszerkezeti terv módosítását.



DR. MIKÓ ANDRÁS
ÜGYVÉD

Álláspontom szerint megkeresésemből kitűnik, hogy a lakosság jelentős része egyetért a településszerkezeti terv módosításával, az a hatályos jogszabályoknak és a közérdeknek is megfelel, ekként a képviselő-testület részéről nem lenne indokolható a korábbi döntéseivel szembe menve annak elutasítása.

Ügyfelem továbbra is mindenben együtt kíván működni a T. Önkormányzattal annak érdekében, hogy beruházása mihamarabb elkezdődhessen.

Elkötelezett együttműködésünk mellett mindazonáltal szükségesnek tartom jelezni, hogy Ügyfelemnek az ügyben kifejtett eddigi tevékenysége a T. Önkormányzat többszörös bízgatásán alapult, ami ezidáig is jelentős anyagi ráfordításokat igényelt a részéről. Amennyiben a T. Önkormányzat korábbi döntésétől eltérve mégsem hagyná jóvá a településrendezési terv módosítását, Ügyfelem fenntartja a jogát arra, hogy az őt ért károk megtérítésére a Ptk. 6:587. § alapján igényt formáljon.

Budapest, 2023. 09. 18.

Tisztelettel:

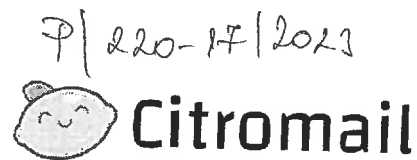
dr. Mikó András ügyvéd

Tiltkozás beruházás ellen

Feladó Janos Horvath <...@citromail.hu>

Címzett <...@citromail.hu>

Dátum 2023-09-05 06:56



Tisztelt Polgármesteri hivatal!

Alulírott Horváth János - lakik, ... - Pázmánd, szőlőhegy, hrsz.4501/2 telek tulajdonosa tiltakozom hogy a közvetlen környezetünkben mezőgazdasági-ipari tevékenységét végző beruházást engedélyezzének.
A beruházás az ott tartozkodó telek tulajdonosok nyugalma, pihenését, és egészségét zavarja a tevékenységgel járó zaj- és poráralom miatt. Amellett jelentős környezetkárosító hatású, és a terület turisztikai értékét jelentősen csökkenti.

Tisztelettel

Horváth János, telektulajdonos.

7/220-16/2023.

Polgármesteri Hivatal Pázmánd

Pázmánd

Fő u. 78.

2476

Tisztelt Polgármester Úr,

Alulírott Szikora József, a Pázmánd, 4105/4 hrsz. számú telek tulajdonosa panasszal szeretnék élni az utcában tervezett mezőgazdasági tároló építésének engedélyezésével kapcsolatban.

Az utcában lévő telkek tulajdonosaival együtt szeretnék kérni, hogy ne engedélyezzék a mezőgazdasági gépek forgalmával és rendszeres hangos tevékenységgel járó mezőgazdasági telephely létesítését.

Pázmánd, 2023. 09. 04.

Köszönettel,



Szikora József

P(220-15/2023

Polgármesteri Hivatal Pázmánd
2476 Pázmánd, Fő utca 78.
Tel.: 06 22 238 004

Czibulya Lajos

Tel.: _____
e-mail: _____@mail.com

Tárgy: Tiltakozás a pázmándi mezőgazdasági beruházás ellen

Tisztelt Polgármesteri Hivatal!

Alulírott Czibulya Lajos (születési hely, időpont: _____; anyja neve: _____)
_____, cím: _____ – mint a 2476 Pázmánd Szőlőhegy HRSZ:
4106/1, 4106/2 és 4106/5 ingatlanok tulajdonosa – tiltakozom a Pázmánd Önkormányzat
Polgármesteri Hivatalnál az ellen, hogy a fent felsorolt tulajdonomban lévő ingatlanjaim
környezetében – a nyugalmat megzavaró, a környezet levegőjére károsan ható, ugyanakkor a
lehetséges megnövekedett áruforgalom és az ezzel járó por és zaj, vegyi anyagok terjedése
ellen – bármilyen ipari beruházást létesítsenek.

Tököl, 2023. 09. 05.


Czibulya Lajos

Év: 2023.09.05.
E - hr
P/220-14/2023.
Ri g!

Beadvány

Pázmánd Község Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, a Pázmánd, 4103 helyrajzi számú ingatlan területét érintően

Pázmánd Község Önkormányzata

Pázmánd, Fő utca 80.

Tisztelt Bőjte Richárd Polgármester Úr és Tisztelt Képviselőtestület!

Szeretnénk tájékoztatni Önöket, hogy a partnerségi egyeztetési dokumentációba feltett Település rendezési **javaslat**, mely szerint a tervezési terület – Pázmánd, külterület 4103 hrsz. - egy részének átsorolása K-MÜ jelű, beépítésre szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe sorolása.

Ezt a javaslatot Nagy Norbert kérésére az önkormányzat rendelte meg hivatalosan, a szakmai munkát egy tervezőiroda végzi, Nagy Norbert költsége terhére.

Áttekintve a korábban hozott önkormányzati határozatokat, a következőt állapítottuk meg:

1. 2019. március 4.-én Nagy Norbert kérelemmel élt az önkormányzat felé, mely szerint a 4103 és a 4101/9 hrsz.-ú ingatlanon birtokközpontot, illetve telephelyet szeretne kialakítani (mezőgazdasági gépek, munkaeszközök, anyagok, teherautók, pótkocsik tárolására alkalmas fedett építmény és magtár építése céljából.)
2. A Képviselő-testület (71/2019. (III.21.) határozata) **kötelezettséget vállalt a kért ingatlanok „gazdasági övezetbe” vonására.**
3. A Képviselő-testület 139/2019. (VI.25.) határozatával két helyrajzi számmal bővítette a kérelmet (4101/7 és 4101/8 hrsz.), azzal a kitételrel, hogy támogatja a „kérelmet”, hogy az ingatlanok lejegyzését követően hozza meg végleges döntését, miután „ténylegesen a területek jogi viszonyai helyzete tisztázódik”.
4. 2019. szeptember 23-án további két (4101/7 és 4101/8 hrsz.-ú) ingatlanokra kérte Nagy Norbert a korábbi határozat kiegészítését.
5. A Képviselő-testület 184/2019.(IX.30.) határozatával a további ingatlant (4101/7 és 4101/8 hrsz) a **HÉSZ módosítása során gazdasági övezetbe sorolja.**
6. A covid ideje alatt 2020-ban Pázmánd Község Polgármestere, veszélyhelyzet idejére biztosított feladat és hatáskörében „kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról és településrendezési eszközök módosításáról szóló” 45/2020. (VI.17.) határozatában leírta, hogy „a rendezési terv felülvizsgálata során az önkormányzat határozataiban vállalta a 4103, 4101/9, 4101/7 és 4101/8 hrsz.-ú területeket **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**”.
7. Nagy Norbert 2021. augusztus 30.-i elektronikus levelében tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a 4103 hrsz.-ú területére tervezett terménytároló és magtisztító, valamint munkagépek tárolása céljára Vidékfejlesztési Program keretében támogatási pályázatot nyújtott be 185 mFt-os beruházáshoz 82 mFt-os támogatásra. Ehhez szüksége volt a 4103 hrsz.-ú ingatlanra tervezett sajátos építmény építési engedély kiadására, melynek feltétele volt a HÉSZ módosítása. 2022. március 25-i levelében kérte az önkormányzatot a joghatályos döntésének

sürgős érvényesítésére. Ennek hiányában az elnyert támogatás elmaradása nagy kárt jelentene számára.

8. A támogatói okirat tartalmazza az elnyert pályázatban Pázmánd, 4103 hrsz.-ú ingatlan pontos meghatározását.

9. Pázmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületi döntést hozott 149/2022. (VII.19.) határozatával, melyben felhatalmazta „a polgármestert, a jegyzőt és a főépítést,

Horváth - Verécsi Csinszkat, hogy az érintett Nagy Norberttel közösen együtt egyeztessék le az állami főépítéssel, hogy hogyan tudják segíteni ezt a projektet, hogy minél hamarabb építési engedélyt kaphasson.”

10. 2022. szeptember 23-án a képviselő-testület feloszlatta magát. Az időközi választásokat követően 2022. december 5-ével új polgármester kezdte meg a működését.

11. 26/2023. (I.27.) határozatával „a képviselő – testület felhatalmazza a polgármestert - a korábbi határozatok végrehajtásának céljából- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosítási eljárás megindítására. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosítási dokumentáció elkészítésére vonatkozó háromoldalú tervezési szerződés megkötésére.”

Megállapíthatjuk, hogy a kronológiai sorrendben hozott korábbi döntések vitathatóak, több ponton támadhatóak. A jelenlegi településrendezési javaslat nem áll egyértelműen összhangban a korábban hozott döntésekkel, hiszen egy teljesen új: „**K-MŰ jelű, beépítésre szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet**” kialakítását célozza.

A korábban önkormányzattal szerződött cég, Völgyzugoly Műhely Kft. által készített szakmai anyag a következőt tanácsolja:

„...a kérelem teljesítéséhez **új beépítésre szánt területet kell kijelölni**, amelynek országos jogszabályi feltételei szigorúak. **javaslata különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése, ami a tervezett funkciót jobban szolgálja**, mint a gazdasági terület besorolás.” Tehát javasol ilyen K-MŰ jellegű területkialakítást, azonban ennek helyét társadalmisítás keretében kell eldönteni.

Áttekintve a korábbi anyagokat, a Mk. övezet ingatlantulajdonosai egyöntetű véleménye alapján **NEM támogatjuk a 4103 hrsz.-ú terület K-MŰ jelű, beépítésre szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetté nyilvánítását.**

Jelenleg az önkormányzat az elavult, még 9/2006.(IX.15.) önkormányzati rendeletével (egységes szerkezetbe foglalt) elfogadott és azóta is érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét alkalmazza, ennek megújítása folyamatban van.

A végső döntésnek - ebben az ügyben is, mely nem egy ember kérelmére kell alapulnia - a falu lakóinak részéről kell, hogy megszülessen, társadalmi vita keretében.

A beadvány része 5 oldal Aláírási ív.

Kelt: PÁZMÁND, 2023.09.04