

Ügyiratszám: ZSZ/428-2/2021.

Jegyzőkönyv

Készült: Zalaszentő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. október 27. napján 17,00 órai kezdettel megtartott lakossági fórummal egybekötött közmeghallgatásáról.

Az ülés helye: Gersei-Pethő Kúria – 8353 Zalaszentő, Fő utca 83-85.

Jelen vannak:

Décsi Attila Ferenc	polgármester
Vajda Károly	alpolgármester
Kocsis Barbara	képviselő
Soós Norbert Ferenc	képviselő
Molnár Teréz	képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

Lukács Ágnes	jegyző
--------------	--------

Meghívottak:

Káli Marianna	településtervező
Bálizs Andrej	önkormányzati főépítész
Farkas Zsolt	műszaki adminisztrátor
Sári Tünde	Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság tagja
Vass László	Zalaszentői Család- és Gyermekjóléti Szolgálat igazgatási ügyintéző
Forgácsné Bittner Erika	jegyzőkönyvvezető

Lakosság részéről:

Németh Imre
Kajdel Tibor
Kajdel Tiborné
Bohos István
Sabine Waltraud Bohos
Kurucz Gábor János
Náhol Béla
Antal Anna
Bakos Zsolt Károlyné
Bakos Zsolt Károly
Tóth László
Czibor Nándor
Máté Szabolcs
Popa Gergely
Gál Zoltán
Fehér Orsolya
Kaldenекker Ferenc

Zalaszentő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

8353 Zalaszentő, Fő utca 50.

Tel.: 83/370-001

Dézi Attila polgármester nagy tisztelettel köszönti a jelenlévőket. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 5 fővel határozatképes. A lakossági fórummal egybekötött közmeghallgatást 17,10 órakor megnyitja. Ismerteti a meghívóban meghirdetett napirendet.

1. Zalaszentő Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének módosítása

Előterjesztő: Dézi Attila polgármester

2. Közérdekű kérdések, felvetések

Dézi Attila polgármester: bemutatja Káli Marianna településtervezőt, és Bálizs Andrej önkormányzati főépítészt. Elmondja, hogy azért van itt a településtervező asszony és a főépítész úr, mert az ő segítségükkel szeretné a képviselő-testület módosítani a Helyi Építési Szabályzatot. A módosításhoz jelenleg az állam is hozzájárul, hiszen nemrég jelent meg egy pályázat ezzel kapcsolatosan, melyen Zalaszentő község is indulhat. A legmagasabban nyerhető összeg 1.500.000 Ft Zalaszentő tekintetében, mivel az adóerőképeség meghaladja a 12.000 Ft-ot. Átadja a szót Káli Mariannának.

Káli Marianna településtervező: szeretettel üdvözl mindenkit. Ismerteti az előttük álló folyamatokat. Jelenleg a fejlesztési tervre fókuszál, mely egy szöveges és egy térképi részt tartalmaz. Ezt követi majd a rendezési terv, és a szabályozási terv. A fejlesztési tervet reményei szerint legkésőbb a jövő év elejére sikerül majd összeállítani, de ezt megelőzi egy megalapozó vizsgálat, melynek a lényege, hogy a település jelenlegi helyzetét feltárja. Ehhez szükséges bevonni több tervező kollégáját is. Ilyen például a környezetvédelmi mérnök, tájrendezési rendező, közlekedéstervező, víziközmű tervező. Minden mérnök a saját fejezetét elkészíti az anyagban, így áll össze majd a megalapozó vizsgálat. Ezt követi majd a fejlesztési terv, ami azt a célt szolgálja, hogy a település megfogalmazza magának a jövőképét, a reális célkitűzéseit 10-15 évre. Ehhez kell majd hozzátűzni a stratégiai és a cselekvési célokat. A monitoring résznek pedig az lesz a lényege, hogy az önkormányzat egy szempontsor alapján figyelni tudja majd évek múlva a bekövetkezett változásokat, hogy azok illeszkednek-e a rendezési tervben foglaltakhoz. Amiért ma eljöttek, annak az az értelme, hogy be tudják vonni a lakosságot a tervek elkészítésébe. Most lesz lehetőség elmondani, a jövőbeli terveket, ki min változtatna és miért. Kinek milyen tervei vannak a településen, amely okán a helyi építési szabályzatot módosítani szeretné. Ez a lakossági fórum az előkészítő szakasz része. Itt tudják tájékoztatni a lakosságot arról, hogy a képviselő-testület milyen javaslatokkal élt. Ebben a szakaszban meg kellett keresni számos hivatalt is, mint például a kormányhivatal, a katasztrófavédelmet, a nemzeti parkot, az állami főépítészt és minden olyan intézményt, amely adatokkal szolgál a szabályzat módosításához. Ha elkészül a módosítás, akkor újra körbe kell majd futtatni az összes hivatalon a kész szabályzatot, melyek majd remélhetőleg engedélyezik azt. A rendezési terv várhatóan a tavasszal fog elkészülni, melynek véleményezése szintén egy lakossági fórum keretében kerül majd megvitatásra. Kéri a jelenlévőket, hogy akkor is jöjjenek majd el, és mondják el véleményüket!

A múlt alkalommal, mikor a Képviselő-testülettel egyeztetett arról, hogy mik lennének azok az irányok, amelyeket javasol a testület, azt felvázolta egy térképre, melyek megtekinthetők a teremben. Továbbá olyan dolgokat is rátett erre a tervre, amelyeket a törvény kötelezően szabályoz. Ilyen például az elkerülő út és a kerékpárút. Az 1,2,3 jelölésű területek azok, amelyek beépítésre szánt területek lehetnek. Az 1-es mutatja azokat a területeket, amelyek jelenleg is belterületbe vonásra szánt területek. A 2-es és 3-as területek pedig azok, amelyek lehetnek belterületi ingatlanok, mert közvetlenül kapcsolódnak a belterülethez. A Balaton

Zalaszentő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

8353 Zalaszentő, Fő utca 50.

Tel.: 83/370-001

törvény nagyban korlátozza a beépítésre szánt területeket, ezért figyelemmel kell erre is lenni. Vannak védett övezetek is, mint például a borszőlő kataszterek, és a tájvédelmi övezetek. Ezek mind tiltják, hogy lakóövezetet jelöljenek ki rajta. Tehát a 1-es számmal jelölt területeket könnyen be tudják vonni belterületbe, a 2-es és 3-as területeket pedig megpróbálják. A Zsidi utcában a térképen jelölt részen még egy utcát ki lehetne alakítani, amennyiben ez szükséges. Jónak tartaná, ha több zöldterület is lenne Zalaszentőn. Jelenleg kettő ilyen területet tudott berajzolni, melyek a vásártér és az új játszótér területei.

Dézi Attila Ferenc polgármester: javasolja, hogy pár percig mindenki menjen oda a kihelyezett térképekhez és tekintsék meg a felvázolt elképzeléseket.

5 perc tájékoztatói szünet

Dézi Attila Ferenc polgármester: megkéri a jelenlévőket, hogy foglaljanak helyet és amennyiben kérdésük, véleményük van, azt osszák meg a jelenlévőkkel.

Kajdel Tibor zalaszentői lakos: szeretne több javaslattal is élni. Az egyik ilyen javaslata, hogy vegyék be a helyi építési szabályzatba, hogy a lakosok dönthessenek a területekről, ne pedig a Balaton törvény. A másik ehhez kapcsolódó javaslata, hogy Zalaszentőt vonják ki a Balaton törvény alól. A Balaton a településtől 20 km-re van, nem látja okát, hogy a törvény alá essen a település. A borszőlő kataszterekkel kapcsolatosan pedig tájékoztatja a jelenlévőket, hogy hivatalosan 807 ingatlant érint ez a besorolás. Körbejárta a hegyi ingatlanokat és számításai szerint maximum 35 ingatlanon folyik szőlőművelés. Ennek pedig az az oka, hogy gazdaságtalan, elavult művelési forma. Szeretné, ha kezdeményezné az önkormányzat a kataszterek kivonását és megszüntetné az első osztályú borszőlő területeket. Emiatt nem lehet a hegyben semmilyen beruházást csinálni. 80%-ban csak szőlőművelést lehet végezni az ilyen területeken. Ha nem lehet kivonni teljesen a borszőlő kataszterből, akkor javasolja, hogy minősítsék át másodosztályú termőterületté. Az is már könnyebb lenne, mert akkor lehetne gyümölcsöst telepíteni az ingatlanokra. Javasolja belterületbe vonni a Zalaszentő 455 hrsz-ú területet is, hiszen minden adott ahhoz, hogy belterületbe vonják. Van közvilágítás, víz és csatorna is. Javasolja továbbá, hogy a belterületi vonal menjen ki egészen az Arany Jancsi horgosig, mert korábban az belterület volt, hiszen voltak utcanevek is. Az elkerülő útról volt 20 éve is szó. De a jelenlegi térképen véleménye szerint nem jó helyen van megjelölve.

Káli Marianna településtervező: elmondja, hogy azt csak berajzolta valahova, mert a törvény kötelezi a jelölését. Ő is tudja, hogy nem életszerű Zalaszentőn elkerülő utat építeni.

Kajdel Tibor zalaszentői lakos: visszatér a borszőlő termőhelyi kataszterekre. Véleménye szerint hiába tűzik ki Kecskeméten az első osztályú borszőlő területeket, ha az az adott területeken nem valósítható meg, mert nem gépesíthető, nem gazdaságos.

Káli Marianna településtervező: elmondja, hogy az első osztályú borszőlő kataszter nem azt jelenti, hogy az adott területen jó szőlő van, hanem azt, hogy ott adott a lehetőség jó szőlőt és bort termelni.

Kajdel Tibor zalaszentői lakos: Zalaszentő esetében itt akkor is ellentmondás van, mert a birtokában van egy térkép, amelyen az éritett területek Lfl-es besorolásba esnek, amely a beépítésre szánt területeket jelöli. Márpedig az első osztályú bor-zőlő területeken nem lehet beépíteni az ingatlanok 80 %-át. Szeretné tudni, mikor valósul meg végleges állapotában a helyi építési szabályzat?

Káli Marianna településtervező: 2022. nyarára várható az elfogadása.

Zalaszentő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

8353 Zalaszentő, Fő utca 50.

Tel.: 83/370-001

Kajdel Tibor zalaszentői lakos: kérdezi, hogy mennyi a valószínűsége az itt megbeszélthoz, hogy elfogadják a hatóságok.

Káli Marianna településtervező: erre a kérdésre még nem tud választ adni. Ahhoz, hogy a helyi építési szabályzat rendeletbe legyen foglalva, mind a 20 hivatalnak jóvá kell hagynia.

Bakos Zsolt zalaszentői lakos: szeretné tudni, hogy mi a célja a helyi építési szabályzat módosításának, milyen célokat tűztek ki a Sztúpával kapcsolatosan és mi a cél a lakóparknak szánt területtel. Szeretné, ha a víziókba a tulajdonosokat jobban bevonná az önkormányzat.

Dézi Attila Ferenc polgármester: elmondja, hogy a helyi építési szabályzat elavult és törvénybe van foglalva, hogy meg kell frissíteni. A Sztúpát egy korábbi képviselő-testület hagyta jóvá. Úgy gondolja, hogy akkoriban senki nem gondolt abba bele, hogy egy olyan helyre épülhet egy ilyen volumenű látványosság, amelyhez nem vezet például út. Azt sem gondolta senki annak idején, hogy évente 35-40 ezer ember fogja látogatni. Jelenleg nem lát a Sztúpával kapcsolatban semmiféle gazdasági fellendülést sem, mert a helyi vállalkozók sem profitálnak belőle. Aki a Béke szentélyt látogatja, az Zalaszentőn tölt 1-1,5 órát és tovább áll.

A rendezési tervvel kapcsolatosan az a célja a képviselő-testületnek, hogy több ingatlant belterületbe lehessen vonni. Ezek elsősorban azok a zártkerti ingatlanok, amelyeken semmiféle gazdálkodás nem folyik és a törvény nem tiltja.

Bakos Zsolt Károly zalaszentői lakos: kérdezi, hogy ez a terv érinti-e a Világosvár azon területeit, amelyek jelenleg kicsi területek a beépítéshez. Illetve azt is szeretné tudni, hogy azok a beépítetlen területek, amelyeket a jelenlegi szabályzat nem enged beépíteni, a módosítással beépíthetővé válnak-e. Ő nem szeretné, ha ez megváltozna, mert ők a nyugalom és a jelenlegi környezet miatt vásároltak ott ingatlant.

Dézi Attila Ferenc polgármester: sem szeretné, ha az egész hegy beépülne. A zártkerti ingatlanok egy részét szeretné csak belterületbe vonni, a másik részét pedig, ahol első osztályú borszőlő kataszter besorolás van, szeretné átminősíteni másod osztályúvá, mert így több lehetőségük van az ingatlan-tulajdonosoknak a terület gondozására.

Bakos Zsolt Károly zalaszentői lakos: elmondja, hogy több világosvári lakos is azt tapasztalja, hogy bizonyos személyek elkezdtek felvásárolni az ottani ingatlanokat nyomott áron és az a félműködés ezzel kapcsolatosan, hogy egy adott pillanatban ebből nagy nyereségre szeretnének szert tenni. Szerette volna itt feltenni az adott személyeknek a kérdéseit, de látja, hogy nincsenek a jelenlévők között.

Dézi Attila Ferenc polgármester: ő sem szeretne hatalmas villákat és szállodákat látni a világosvári részen, de azok az ingatlanok eredetileg is lakó funkcióval működtek. A község területén látható is jónéhány olyan épület, ami felújításon esett át, és még sok ilyen épület van tervben. Azoknak az ingatlan-tulajdonosoknak a részéről is jogos a kérdés, hogy szeretnék belterületbe vonni az ingatlanjaikat, mert így például tudnak felvenni lakáscélú hitelt. A kisharaszti lakópark teljesen független az önkormányzattól, magánkézben van.

Káli Marianna településtervező: a zártkerti ingatlanokkal kapcsolatban a Balaton törvény nagyon szigorúan szabályozza a belterületbe vonást. Jelenleg, ha minden pontot megvizsgálunk, amelyet a törvény kimond, akkor nem találunk olyan területet, amely megfelel a belterületbe vonás feltételeinek.

Bohos István zalaszentői lakos: azzal a kéréssel fordul a testület felé, hogy az utcanevek kerüljenek rendezésre. Az egyik szomszédja a Faképi úton lakik, a másik a Világosvári úton, ő a Derékhegyi úton. Személyes tapasztalata, augusztusban infarktust kapott, és a mentő nem

találta a lakcímét. Ő szerencsés volt és életben maradt, de volt arra is precedens, hogy emiatt halt meg valaki ezen a területen.

Kajdel Tibor zalaszentői lakos: véleménye szerint eleve örökség volt egy faluban 120 telkes lakóparkot kijelölni. Ő az egész lakópark ötletét megszüntetné, mert az ott egy erdős terület, és ott valóban erdő található. A probléma ezzel az erdős területtel az, hogy a gázcsanakok kiállnak a földből. Véleménye szerint ez visszatartja a falu fejlődését. Az elmúlt években 250 fővel csökkent a falu lakossága. Ő ebből a területből szabályozna ki zöldterületet.

Popa Gergely zalaszentői lakos: tisztázni szeretné az első osztályú borszőlő kataszter kérdését. Szerinte soha nem volt ennek megfelelő termelés, és az épületek sem eszerint épültek. Furcsának találja, hogy a világosvári ingatlanokat beépítésre szánják, a külső hegyet pedig nem. Nem szeretné, ha az történe Világosvárral, mint Rezivel. A térképen jelzett barna rész jelöli a beépítésre szánt területeket. Ez a Sztúpáig vezet. Nem biztos benne, hogy ez a jó irány. Azok a tulajdonosok, akik már rendelkeznek ezen a területen ingatlannal, a későbbiekben a lakóparkot fogják nézni. Szeretné tudni hova fog vezetni, ha a hegy beépül, hogyan lesz kordában tartva a beépítettség mértéke, és hogy van-e lehetőség arra, hogy a jelenlegi tájképet megőrizték.

Náhol Béla zalaszentői lakos: véleménye szerint a zártkerti ingatlanok a pihenést szolgálják. Szeretné felhívni a figyelmet a földutakra, amelyek járhatatlanok.

Dézi Attila Ferenc polgármester: az önkormányzat folyamatosan javítja a földutakat. Kéri, hogy pontosítsa majd melyik útra gondol.

Bakos Zsolt Károly zalaszentői lakos: nem szeretné, ha a világosvári rész belterületbe lenne vonva. A 90-es években sok ingatlant felvásárolt 1-2 személy gondolván ez jó befektetés lehet a későbbiekben. Ha belterületbe vonják ezeket az ingatlanokat, akkor ez be is fog következni és rendkívül magas áron értékesíteni is fogják azokat. Eddig soha semmit nem tettek a megvásárolt ingatlanokért, azok csak gazsodnak. Igazságtalannak érzi, hogy ha magas áron eladhatóvá válnak majd ezek a területek, akkor ezek az emberek előnyösebb helyzetbe juthatnak anyagilag, mint azok, akik szorgalmasan gondozták éveken át az ingatlanjaikat.

Popa Gergely zalaszentői lakos: problémát okoz neki az is, hogy vannak olyan ingatlan tulajdonosok, akik ingatlanokat vásárolnak és azokat kiadják. Vannak olyan ingatlanok a hegyben ahol 2-3 naponta új emberek jelennek meg és kerti partikat rendeznek. Sokszor kérdezik miért van ennyi szemét a hegyben. Ezért van szerinte. Sokan befektetéséként veszik ezeket az ingatlanokat, és a hitelt abból fizetik, hogy kiadják az ingatlanokat. Nagyon rossz ilyen ingatlannak a szomszédságában lenni. Szeretné, ha az önkormányzat preventíven gondolkodna ez ügyben.

Lukács Ágnes jegyző: a szállásadás, a kereskedelmi vagy a vendéglátó szolgáltatás esetében régen működési engedély kötelesek voltak. Ma már csak bejelentési kötelezettség terheli az erre vállalkozókat. Tehát ha valaki magánszálláshelyként szeretné az ingatlanát működtetni, akkor egy nyomtatvány kitöltésével és a jegyző részére történő benyújtásával megkezdheti ezt a tevékenységet. Ugyanez igaz a kereskedelmi és a vendéglátó tevékenységre is.

Fehér Orsolya zalaszentői lakos: kérdezi, hogy ezt úgy kell érteni, hogy ha valaki egy lakó-pihenő övezetben bármilyen vállalkozást szeretne létesíteni, akkor már nem kell a szomszédok hozzájárulása sem?

Zalaszentő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

8353 Zalaszentő, Fő utca 50.

Tel.: 83/370-001

Lukács Ágnes jegyző: igennel válaszol, de amennyiben panasz érkezik az adott ingatlannal kapcsolatosan, azt a hatóságoknak ki kell vizsgálni. Bizonyos ipari tevékenységnél kell telepengedélyezés, illetőleg bejelentés.

Ez nem jelenti azt, hogy egyáltalán nem végezheti azt a tevékenységet és azt sem, hogy bármit megtehet.

Káli Marianna településtervező: elmondja, hogy ez a probléma a falusias lakóövezetekkel. Ő például jobban preferálja a kertvárosi lakóövezetet, mert ott nem enged meg mindent a jogszabály. Például a hátsókertben nem lehet különböző ipari tevékenységeket végezni, vagy nem lehet istállót elhelyezni.

Bakos Zsolt Károlyné zalaszentői lakos: nem érti miért pont a világosvári részt kívánják belterületbe vonni.

Dézi Attila Ferenc polgármester: a Köves földek ezelőtt 30 éve is belterületbe vonásra voltak szánva. A Zrínyi utcához kapcsolódó zártkerti ingatlanokat szeretné belterületbe vonni. Azok az ingatlanok ténylegesen lakófunkcióval épültek.

Káli Marianna településtervező: észrevételezi, hogy a lakosokat megzavarta a térképi jelölés. A szóban forgó ingatlanok (Világosvár) a jelenlegi helyi építési szabályzatban építésre szánt területek.

Dézi Attila Ferenc polgármester: összegzi a világosvári terveket. Nem szeretnék az egész hegyoldalt belterületbe vonni. Azokat az ingatlanokat érinti, amelyek a belterülethez csatlakoznak és ténylegesen lakóházként épültek. Mindenképp kell új belterületeket kijelölni, mert az intézményeiket is szeretnék fenntartani. Jelenleg nincs 10 olyan terület, ahol jelenleg lakóházat lehet építeni.

Káli Marianna településtervező: Javasolja, hogy legyen még egy lakossági fórum, ő szívesen eljön még egyszer, mikor már mindenki átgondolta a ma elhangzottakat.

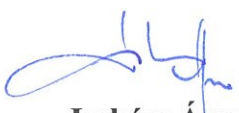
Dézi Attila Ferenc polgármester: megköszöni a jelenlévőknek a részvételt, értesíteni fogja a lakosságot a következő fórum időpontjáról. Tájékoztatja a lakosokat, hogy a Képviselő-testület októberi nyilvános ülésével folytatódik az este.

Mivel több napirendi pont és hozzászólás nem volt, Dézi Attila polgármester megköszönte a részvételt és 19 óra 15 perckor a közmeghallgatást bezárta.

Kmf.


Dézi Attila Ferenc
polgármester




Lukács Ágnes
jegyző