

Martfű Város Polgármesteri Hivatala	
Dátum: 2019 MÁRC 18.	Előszám:
Szám: 1/688-2/2019	
3. sz. melléklet	Melléklet:

Jegyzőkönyv

Készült: 2019. február 27-én Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által szervezett Lakossági fórumon a Polgármesteri Hivatal tárgyaló termében.

Jelen voltak: A jelenléti ív szerint.

A lakossági fórum tárgya: Előzetes tájékoztatás a lakosság részére Martfű város új rendezési tervéről

Dr. Papp Antal – polgármester –: Köszöntötte a lakossági fórumon megjelenteket. Elmondta, hogy a lakossági fórum témája Előzetes tájékoztatás a lakosság részére Martfű város új rendezési tervéről. Átadta a szót Kiszelovics Ildikónak, a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. ügyvezetőjének.

Kiszelovics Ildikó - Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. ügyvezetője –: Bevezetőjében elmondta, hogy az új rendezési terv készítésében ez a negyedik lakossági fórum. Az új rendezési terv elkészítésének indoka, hogy egy új kormányrendelet lépett hatályba 2012. elején, amely minden település számára kötelezővé tette, hogy új település rendezési tervet készítsen. A határidőt folyamatosan változtatták, most a legutolsó információ alapján 2019. december 31-ig hatályba kell lépni az új rendezési terveknek. Az új kormányrendelet egy új jogszabályi háttérrel teremtett és ezek alapján kellett elkészíteni a rendezési tervet. Talán hosszúnak tűnik az idő, de egyébként sem rövid egy rendezési tervnek az elkészítése. Emlékeztette a jelenlévőket arra, hogy 2 évvel ezelőtt készült egy Településarculati Kézikönyv és egy Településképi rendelet is, ami ugyancsak ennek a rendezési tervi csomagnak a része. Akkor le kellett állni a rendezési tervvel, mert az akkori jogszabályok azt tették kötelezővé, hogy először azt kell elkészíteni és jóváhagyni, és gyakorlatilag utána folytatódhat a település rendezési terv készítése.

Jelezte, hogy a rendezési tervnél azokat a változásokat szeretné bemutatni – ez már valamikor korábban volt bemutatva – amik változások a jelenleg hatályos rendezési tervhez képest. Azért így próbálja ismertetni, mert vannak olyan fejlesztések, amelyek még nem valósultak meg, de a jelenlegi rendezési tervben ez úgy néz ki, ha már ez megvalósult fejlesztés lenne, és azért nem tartalmazza ez a tervlap, amelyeket be szeretne mutatni. Azért gondolta így, mert ez mutatná be a leghatározottabban, hogy milyen területeken avatkoznának be.

A sörgyár melletti területnél lenne egy gazdasági területfejlesztés kijelölve. Itt ebben a pillanatban még nem tudjuk, hogy milyen gazdasági területfejlesztés lenne, de ez a terület alkalmas lenne a közúti megközelítés szempontjából is arra, hogy itt valamilyen fejlesztés legyen. Illetve még ebben a pillanatban számára még nem ismert a sörgyárnak a jövője. hogy azzal a területtel mi lesz, de mindenképpen miután kialakult iparterületek vannak mellette, ez indokolja azt, hogy itt gazdasági fejlesztés legyen.

A 3-as számmal jelölt terület sorsa azért érdekes, mert a jelenleg hatályos rendezési tervben ki lett ugyan jelölve, mint gazdasági területfejlesztés, viszont ezek elég jó minőségű termőföldek, igen nagy területen, az infrastruktúra kiépítése nem egyszerű és nem olcsó lenne. A fejlesztési megbeszéléseken úgy döntött a városvezetés, hogy ez jelenleg ne legyen iparterület, hanem mezőgazdasági terület maradjon, mert az elkövetkezendő 5-10 évben nincs realitása annak, hogy itt egy gazdasági fejlesztés induljon be.

Hozzátette, hogy volt egy fejlesztési terület a sörgyár és 442-es út között. Ez a terület jelenleg gazdasági területbe van minősítve. Ezt a területet először vissza akartuk minősíteni mezőgazdasági területnek, mert túl közel van a 442-es számú főúthoz. Jelenleg miután ez

gazdasági terület közben jelentkezett egy befektető, aki megvásárolta a területet és gazdasági tevékenységet kíván folytatni. Kiderült, hogy a közútkezelő is ad rá neki engedélyt, és bizonyos feltételek mellett ott építhet. Jelenleg ez nem szerepel fejlesztési területként, ez továbbra is gazdasági terület marad ez a területrészt.

A 6-os számmal jelölt fejlesztési terület, ez a vasútállomástól északra lévő fejlesztési terület. Ott az elképzelések szerint egy kamionparkoló, motel lenne. Ez egy hosszú távú elképzelés. De igazán maga a terület kereskedelmi, szolgáltató kategóriába lesz besorolva, ami azt jelenti, hogy bármi, ami a környező területre nem veszélyes gazdasági tevékenység folytatható itt. Azt gondolja, hogy a vasút terület melletti területnek egy kicsit a rehabilitációja felértékelődése talán indokolt lehet. Ez egyelőre, mint lehetőség marad a rendezési tervben.

Ami még változás a meglévő ipari park. A meglévő ipari park a település belterületének déli részén van 5-ös számmal jelölve. Annak egy fejlesztési területe lett kijelölve. Ezen sokat dolgoztak, hogy mekkora lehet ez a terület, mert mellette van egy ökológiai folyosó, amihez nem tudtak hozzányúlni, de igyekeztek minél nagyobb területet kijelölni azért, hogy ez az iparterület fejlődni tudjon, illetőleg lehetőség arra, hogy egy nagyobb iparterület ki tudjon alakulni.

Ami még kijelölésre került a volt hulladéklerakónak a területe, a 4-es számmal jelölve. Itt megújuló energia hasznosítás lenne, napelempark. A régi hulladéklerakókkal kapcsolatosan most az a környezetvédelemnek is az álláspontja, hogy a rekultiváció után van egy monitoring, egy utógondozási szakasz, és az utógondozási szakasz lezárása után bizonyos feltételek mellett adnak engedélyt ilyen napelemparkok telepítésére. Ezek a területek egyébként korlátozottan alkalmasak beépítésre, tehát bármilyen létesítményt nem lehet rá tervezni, mert az alatta lévő talajréteg miatt nem mindent lehet odatenni. Azt gondolja, hogy erre a célra alkalmas lehet ez a terület és nem is annyira kicsi ez a terület.

A 2-es számmal jelölt terület a Zsófia üdülő terület. Ez eddig kertes mezőgazdasági terület volt, most hétvégi házas üdülő terület lesz. Azért, hogy a már jelenleg is kialakult beépítés gyakorlatilag megmaradhasson, illetve igazából, hogy hétvégi házas üdülő épületek épülhessenek erre a területre. De ez ettől nem lakóterületté válik, hanem egy üdülő területté minősül át.

Megjegyezte, hogy a bemutatott tervlapon több területfejlesztési változás nem látszik, de azért például még fejlesztés az infrastruktúra területén az új ipari park megközelítésére a 442-es útról lenne egy útkapcsolat. Ennek a kiépítése szerepel a rendezési tervben. A rendezési tervben szerepelnek a meglévő és a tervezett kerékpárutak.

Szólt arról, hogy azok a fejlesztések, amik még nem valósultak meg továbbra is fejlesztési területek maradtak településrendezési tervben. Egy ilyen terület a Földvári út felé vezető út mellett kijelölt lakóterület, ami még jelenleg egy szántóterület. Ez a jelenleg hatályos rendezési tervben lakóterület, de továbbra is célja az önkormányzatnak, hogy a jövőben itt egy lakóterület ki tudjon alakulni. A meglévő település központ alatt (a Városházától délre lévő terület) település központ, vegyes terület volt kijelölve, ez továbbra is marad. Ez lehetőség lenne arra, hogy akár társasházak, vagy akár családi házak épüljenek. Tehát ez a területfelhasználás továbbra is marad.

Valamint az Óvárosi településrészen, annak déli részén, ott egy telekosztás is készült szintén lakóterület kijelölésre.

Azt gondolja, hogy a társadalmi, gazdasági helyzet folyamatosan változik, és úgy tűnik, hogy minden településen igény van most lakótelekekre, ezért jó dolog az, ha a tartalék lakótelekek a rendezési tervben jelölve vannak, mert ha az elkövetkezendő időben remélhetőleg az építési kedv jobban fellendül és akkor lesz lakótelek kínálat Martfűn.

A rendezési tervben jelölve lett (kör alakú jelekkel) még a tiszai töltésén egy kerékpárút. Illetve ennek két lecsatlakozása lett jelölve a Kassák Lajos útnál és a Tisza Ipartelep előtt.

Olyan fejlesztések is vannak jelölve a rendezési tervbe, ami szintén meg nem valósult külterületi fejlesztések, mint a szennyvíztisztító-telep kihelyezése külterületre. Ez továbbra is cél, továbbra is tartalmazza településrendezési terv.

Elmondta, hogy a legelőször bemutatott foltszerű ábra, ez a településfejlesztési koncepciónak egy része volt, ez volt a bizonyos terület felhasználási változásokat bemutató tervlap. A koncepció már korábban jóváhagyásra került egy önkormányzati határozattal. Ez volt az a dokumentum, amely 10-15 éves távlatban meghatározza a település fő fejlesztési irányait. Erre építve készítették el a településrendezési tervet. Ennek is két nagy része van. Az egyik településszerkezeti terv, amely szintén a terület felhasználásokat mutatja meg. Ez jelöli ki, hogy hol van lakóterület, hol van gazdasági terület. Ezt egy határozattal fogja a véleményezési eljárást lezárását követően jóváhagyni a képviselő-testület. A másik talán leglényegesebb munkarész, ami elkészült a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv. Ez már kevésbé látványos ilyen módon megjelenítve, de a helyi építés rendjét ez adja. A helyi építési szabályzatba és a szabályozási tervbe építési övezetenként meghatározásra kerül az, hogy milyen tevékenység folytatható ott, milyen épületek helyezhetők el, mekkora a kialakítható legkisebb telekterület méret, hány szálalék lehet a beépítés. Mindenképpen a jelenleg hatályos építési tervet vették alapul, mert van egy olyan követelmény a rendezési terv készítésénél, hogy a megszerzett jogok nem vehetők el. De azért nyilván újabb szabályozási elvek is bekerültek a rendezési tervbe, illetve a fejlesztési területekre újabb beépítési szabályozások kerültek beépítésre, vagy pedig az olyan életszerűtlen előírások, amelyek gyakorlatilag nem feleltek meg az adott építési övezetekben kialakult helyzetnek, azokat felülvizsgálták és így esetlegesen emelték a beépítési százalékot, vagy akár az épületmagasság mértékét emelték ameddig a jogszabály lehetővé tette.

Megjegyezte, hogy maga részéről inkább a lazább helyi építési szabályzat és a szabályozási terv készítésének a híve, mert annyi mindent produkál az élet, hogy nem tudhatják, hogy bizonyos tevékenységek mik lesznek egy-egy területen, és inkább a bizonyos jogszabályi keretek között megengedőbb rendezési terv talán a jobb, mert több tevékenységet, több épület elhelyezését megenged egy adott területen. Ezt próbálták lekövetni az új rendezési terv készítésében.

Kitért arra, hogy nagyon örül annak, hogy egy új elem is bekerülhetett az új rendezési tervbe. Biztosan sokat hallottak róla és tudják, hogy gyógyhellyé minősítették a fürdő környékét, illetve ennek van egy gyógyhely védőterülete.

Megjegyezte, hogy közel 20 éve Martfűre dolgozik. A kezdetekkor még csak beszélgettek arról, hogy valamikor lesz majd egy strand. Nagyon örül annak, hogy ez a beruházás megvalósult és olyan híres lett, illetve, hogy olyan változások vannak a településen, ami példaértékű a megyénkben, mert a teljesen ipari település egy picit átalakult olyanná, hogy most már azt is mondható, hogy a rekreáció és az idegenforgalom települése is lett Martfű.

A másik dolog, ami öröm számára a Bata lakótelep, ami a település múltjával függ össze. Ezzel kapcsolatosan mindig el szokta mondani, hogy nem csak az épületeknek van egyedi értéke, hanem Magyarországon ilyen szakmai körökben a telepszerű beépítésnek a legszebb példájaként emlegetik ezt a lakótelepet. Ehhez az a nagyon nagydolog, hogy az eredeti tervdokumentációk még mindig rendelkezésre állnak. Látszik is, hogy nem csak az épületek, hanem a terület is védelem alatt van. Ezt a településképi rendelet határozta meg, amit alátámasztott az arculati kézikönyv. Illetve van egy védett gesztenye sor is, ami feltüntetésre került, ami a településen nagy értéket képvisel.

Hangsúlyozta, hogy maga a rendezési terv az értékeknek a megőrzésére törekszik, ott semmiféle beavatkozás ne legyen, illetve próbálja megakadályozni, hogy olyan folyamat

következzen be, hogy ezek leépüljenek, átalakuljanak, és az új építéseknel nyilván meghatározza azokat a feltételeket, hogy mit milyen feltételekkel és hogyan lehet elhelyezni ezeken az új területeken. Így a városközponttól délre lévő területen új utca nyitásokat is tartalmaz az új rendezési terv. De magán a területen belül a telekosztást már nem tartalmazza, hisz azt majd az élet produkálja, hogy mekkora telkek alakulnak ki ezeken a területeken. Ugyanúgy, ahogy eredetileg szerepelt ezen a lakóterületen egy telekosztás, ami nem igazán fedti a valóságot, mert az is átalakult, hogy mostanában mekkora telkekre van szükség. Ezért ez szabályozás nélkül marad olyan értelemben, hogy mindenképpen földmérőnek kell erre telekalakítási vázrajzot készíteni. Ezt majd akkor fogják elkészíteni, amikor aktuálissá válik ennek a területnek a beépítése.

Közölte, hogy az általa bemutatott szabályozási tervlapnak van egy szöveges része, ami nem is olyan kicsi, ez a helyi építési szabályzat. Ez gyakorlatilag egy rendelet lesz, amelyet a képviselő-testület hagy jóvá. Ebbe lesznek azok az építési előírások, ami Martfű közigazgatási területére érvényes lesz. Amennyiben építési engedély köteles a tevékenység, akkor ez alapján adják ki az építési engedélyt, ha pedig bejelentés köteles, akkor szintén ez alapján fogják elbírálni, hogy építhető vagy nem.

A helyi építési szabályzatban is megjelennek a beépítési paraméterek. A szabályozási tervben látható az egyes építési övezetekre vonatkozóan megjelenő előírások.

A jogszabályi változások alapján kicsit a jelek is változtak, mert az új törvény másféle jeleket tartalmaz.

Elmondta, hogy röviden ennyiben próbálta összefoglalni a rendezési tervben történt változásokat.

Az időbeliségben most ott tartunk, hogy gyakorlatilag a véleményezési dokumentáció elkészült. A honlapra amennyiben nincs fenn, akkor feltöltésre kerül, a lakosság megismerheti. Amennyiben kérdés merül fel az a Főépítész Úrnak, vagy a Műszaki Irodára megküldhető és továbbításra kerül hozzá és megválaszolja. Akár konkrét helyrajzi számra vonatkozóan is lehet kérdezni.

Ismertette a véleményezési eljárás menetét.

Hangsúlyozta, hogy számítása szerint nyár közepe, szeptember lehet az az időpont, amikor jóváhagyásra kerülhet a településrendezési terv, és akkor a törvényi szabályozásnak megfelelő Martfű és egy új rendezési terve lesz.

Szólt arról is, hogy ezekkel a terület felhasználásokkal, hogy visszavettek gazdasági területet, kijelöltek iparterületet nem csak ennyi dolguk volt, hogy bejelölték, hanem komoly számítást kellett végezniük, hiszen területi mérleget is számítottak, illetve egy biológiai aktivitás érték számítását végeztek. Ez egy viszonyszám, ami tartalékos lett. Ez azt jelenti, hogy pozitívan tudták lezárni az aktivitási értékszámítást. Ha 2 év múlva jönne valaki, aki gazdasági fejlesztést szeretne a külterületen, akár 5 hektáros vagy 10 hektáros területen, akkor van annyi tartalék a rendezési tervben, hogy meg lehet valósítani.

Természetesen a jóváhagyott rendezési terv később módosítható akár önkormányzati vagy akár magánérdekből. De magánérdekből is úgy, hogy ahhoz is önkormányzati döntés szükséges. Akkor kerül sor a módosításra, ha valami új, ha valami jó dolog történne a településen.

Közölte, hogy ez a rendezési terv a jelenlegi hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően készült el és azzal összhangban lesz, hogyha jóváhagyásra kerül. Kérdésekre válaszol.

Megköszönte a figyelmet és kérte a kérdéseket.

Dr. Urbán-Szabó Béla – önkormányzati képviselő –: Megkérdezte, hogy a sörgyár és a 442-es út mellett lévő terület gazdaságfejlesztése milyen stádiumban.

Kiszelovics Ildikó - Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. ügyvezetője –: Ez a terület egy kicsi, beszorított terület a 442-es út és az új kerékpárút között. Megközelítése nehézkes,

illetve kunhalmok vannak a területen, amelyek miatt szigorúbb szabályozás van. Ennél a területnél tulajdonosváltás volt és az új tulajdonos raktárfunkcióra szeretne építeni oda egy épületet. A jelenleg hatályos rendezési terv alapján Ő megteheti, hogy kéri az építési engedélyt. De akkor probléma lesz, mert ha ez átminősül mezőgazdasági területté, akkor beékelődött egy meglévő gazdasági terület. Ha viszont nem tudja megkérni addig az építési engedélyt, mert közben mezőgazdasági terület lesz, akkor az Ő szerzett jogai fognak csorbulni.

Rágyanszky István – önkormányzati képviselő –: A rendezési terv tartalmaz több olyan területet, amely a város mellett van magánterületként, mennyiben érinti ez most a változásokat. Ez egy feloldható probléma?

Kiszelovics Ildikó – Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. ügyvezetője –: A rendezési terv az jövőre vonatkozik, hogy mit szeretne elérni a település. Azért vannak ezek a lakossági fórumok, hogy ilyenkor lehet tisztázni dolgokat. A Földvári út melletti terület az állami tulajdon. A fejlesztési célt kell megjelölni a rendezési tervben.

Az iparterület melletti terület is lehet, hogy magán tulajdon, de a rendezési tervben ott is azt kell jelölni, hogy mi a cél. Maga a rendezési terv a tulajdonviszonyt nem vizsgálja.

A rendezési terv a lehetőségeket tartalmazza. Nem tudjuk előre, hogy milyen gazdasági, társadalmi változások 5-10 éven belül.

A rendezési terv arra is alkalmas, hogy a negatív irányú fejlesztéseket megakadályozza.

Dr. Papp Antal – polgármester –: Megköszönte a megjelenést, és bezárta a fórumot.

k.m.f.



Dr. Papp Antal
Dr. Papp Antal
polgármester

JELENLÉTI ÍV

2019. február 27. napján a Martfői Polgármesteri Hivatal (Martfű, Szent István tért 1.) főlszíni tanácskozó termében megtartott lakossági fórumon.

Dr. Papp Antal polgármester

Gonda Istvánné alpolgármester

Dr. Despotov Svetoza képviselő

Dr. Urbán-Szabó Béla képviselő

Horváth Endréné képviselő

Rágyanszky István képviselő

Szekeres Mónika Gizella képviselő

Tarjányiné Tasnádi Edit képviselő

Vass Éva képviselő

Szász Éva Polgármesteri Hivatal Jegyzője

Hegedűsné Blaskó Anikó Aljegyző

Kontra Lajos irodavezető

Baloghné Juhász Erzsébet irodavezető

Honti Gyula városi főépítész

Kiszelovics Ildikó Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. ügyvezetője

NÉV

Pápai János Műszakiroda munkatársa

Dr. Molnár György jogász

Müller Jánosné

Müller János

Gyonda Lajosné GY.SZSZKint-102.

Kovács Tamás

Kovács Tamás

NAGY SÁNDOR

Kontra Lajos

JAKAB ZOLTÁN

FORGÓ ADÁM

ALÁÍRÁS

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

JELENLÉTI ÍV

2019. február 27. napján a Martfői Polgármesteri Hivatal (Martfű, Szent István tért 1.) főlszínti tanácskozó termében megtartott lakossági fórumon.

NÉV

ALÁÍRÁS

[illegible]

JÉLENLÉTI ÍV

2019. február 27. napján a Martfői Polgármesteri Hivatal (Martfű, Szent István tért 1.) főlszínti tanácskozó termében megtartott lakossági fórumon.

NÉV

ALÁÍRÁS

[illegible]

