

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Tárgya: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján a Tihany, 1701 hrsz. telek beépítésére vonatkozó településrendezési terv módosítása – partneri vélemények megismerése

Készült: Tihany Község Önkormányzatának fenti tárgyban 2025. június 10-ére (10.00 óra 00 perc kezdési időponttal) összehívott LAKOSSÁGI FÓRUMÁN - hangfelvétel alapján

Jelen vannak:	Kötél Balázs	polgármester
	Dr. Nagy Rusztem Zoltán	jegyző, jegyzőkönyv-vezető
	Varga Kata	főépítész
	Szabó Kálmán	műszaki csoportvezető
	Kéthelyi Márton	Völgyzugoly Kft., tervezést végző
	Várhelyi Éva	lakos, 1701 hrsz. ingatlan
	Juhász Ákos	lakos, 1701 hrsz. ingatlan
	Földváriné Kupai Judit	lakos
	Juhász Balázsné	lakos

Kötél Balázs polgármester köszönti a jelenlévőket. Rögzíti, hogy a lakossági fórum célja a Tihany, 1701 hrsz. telek beépítésére vonatkozó településrendezési terv módosítása és az ezzel kapcsolatos -partneri- vélemények, ellenvélemények észrevételek, javaslatok megismerése. Szeretné, ha szakmai síkon folya a megbeszélés, ezért kéri a megjelenteket, hogy a személyeskedéseket mellőzzék.

Varga Kata főépítész: a fórum célja a telepítési tanulmányterv, valamint az eljárás ismertetése. Rögzíti, hogy a 1701 hrsz-ú ingatlan jelenleg lapostetős és ennek a magastetővel való fedése miatt indult az eljárás. A korábbi szabályozás miatt az épület a szabályozási vonalon kívül esik ezért a szabályozási vonalon kívül nem tehetek volna magastetőt az épületre, csak a szabályozási vonalon belül. Ezért készült egy telepítési tanulmányterv, valamint a település rendezési terv- kizárólag erre az egy telekre vonatkozó – módosítása, amiatt, hogy a szabályozási vonal körbeölelje az épületet amire most már az állagmegóvás miatt is szükséges a magastető ráépítés. Az eljárási folyamatok általa történő ismertetése lenne a cél. Tájékoztatja a megjelenteket, hogy amennyiben a településrendezési tervvel kapcsolatban kérdéseik lennének, úgy Kéthelyi Márton megválaszolja kérdéseiket, aki a tervet készítette. A kivetítőn megmutatja, mely területről van szó.

Földváriné Kupai Judit kérdésére Juhász Ákos előadta, hogy az ingatlan előtti út osztatlan közös terület.

Várhelyi Éva kiemeli, hogy ez egy osztatlan közös terület, melynek a bérleti jogát meg lehetett vásárolni az erdőbirtokosságtól.

Varga Kata főépítész az épület jelenlegi állapotának bemutatása során rögzíti, hogy az épület lapos tetővel rendelkezik, eltörpül a szomszédos épületek mellett. Jelenleg a falak már áznak, az állagmegóvás elengedhetetlen.

Bemutatja a végleges, magastetővel ellátott állapotot.

A korábbi szabályozási vonalak, rendezési tervek szerint elő-, oldal, és hátsó kert elhagyásával a rózsaszínű terület lenne beépíthető. Rögzíti, hogy az épület a hatvanas évek szabályozásainak megfelelően került megépítésre, a jelenlegi szabályozások miatt szükséges a településrendezési terv módosítása. Akkor még nem ez a szabályozás volt. Az épület jogerős építési engedéllyel és használatba vételi engedéllyel rendelkezett. Ez egy kialakult állapot, amit orvosolni kell, hiszen van ott épület. Az új –jelenlegi- szabályozási terv nem fedti a valóságot, de ez rengeteg épülettel így van a településen. Ezek felülvizsgálatát kezdi meg az Önkormányzat a többi ilyen esetben is az általános felülvizsgálat kapcsán. Céljuk a hibák kijavítása, hogy máskor ez ne fordulhasson elő.

A főépítész prezentálja a terveket projektoros kivetítéssel.

Kéthelyi Márton előadja, hogy az önkormányzatnál két évvel ezelőtt indult el a folyamat. Elkészült a jogszabályszerű telepítési tanulmányterv. A partnerségi egyeztetés lezajlott, tulajdonképpen állagmegóvási cél az elsődleges. A szabályozás lényege, hogy ahol jelenleg is van az épület, azt erősíti meg a mostani szabályozás, a rendezési terv. Építési helyet jelöl ki az épület közvetlen környezetében. Ezzel lehetőséget biztosít arra, hogy a lapostetős épület az építés során magastetőt kapjon. Ez a településképnek is jót tesz azáltal, hogy magasabb tetőt kap az épület.

Varga Kata főépítész képekkel illusztrálja a jelenlegi és a jövőbeli állapotot.

Mindez mutatja is, hogy hiányzik a magastető és kívánatos ennek a rendezése. Mindez egy kicsi szelete a településnek és jó volna eljutni a végére.

Varga Kata főépítész tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az országos szabályzat szerint a lakossági fórum összehívás kötelező, ahol a lakosok kérdéseket tehetnek fel, melyek vagy azonnal, szóban, vagy írásban megválaszolásra kerülnek.

Földváriné Kupai Judit lakos kérdésére Varga Kata főépítész előadja, hogy 5 méter magas épületet lehet al 701. hrsz-re építeni. A szomszédok már most túlépítettek.

A lakossági fórumon résztvevő érintettek személyeskedő megjegyzéseket tesznek, melyet a polgármester igyekszik lezárni.

Kötél Balázs polgármester elmondja, hogy ez egy lakossági fórum, ide bárki eljőhet és elmondhatja az ügyben a véleményét, a kérdés az volt, hogy milyen magas épületet lehet építeni.

Varga Kata rögzíti, hogy az épület magasságát magastető és a homlokzati fal találkozásánál mérjük. Ez az 5 méter.

Kötél Balázs polgármester előadja, hogy az épület jelenlegi, tervezett magassága megfelel a szabályozásnak. Látható ugyan a képen, hogy a szomszédok tetői túlépítettek, de azok a régi szabályok szerint épültek. Senki nem kívánja elbontani, senki nem mondta, hogy engedély nélkül épültek. 5 méter lehet a magasság, ez egy sima tetőtér ráépítés, másra nem is kaphatnak engedélyt. Rögzíti, hogy nem építhet kettő szintet csak egyet, és az építtető részéről nincs is szándék a túlépítésre. Nem tudnak magasabbat építeni. A mostani módosítás sem módosítja ezt, csak a házhely építési területté módosítását célozza, nem lehet nagyobb építeni, a főfalak ugyanazok maradnak, csak új tetőt kap az épület.

Juhász Ákos lakos rögzíti, szerinte itt mindenki tudja ezt, az anyagokat többször áttekinthették.

Egy lakos elmondja, hogy ő véletlenül csöppent ebbe bele, biztosan jobban fog kinézni az épület, ha kap egy magastetőt, mint most a neylonnal.

Juhász Ákos lakos rögzíti, hogy két éve folyik az eljárás. Egyetlen egy érdemi kifogás még nem hangzott el a tervezett építkezés vonatkozásában, reméli, hogy ma el fog ilyen hangozni.

Várhelyi Éva rögzíti, hogy a törvény rögzíti, hogy mi minősül érdemi kifogásnak.

Juhász Balázsné lakos vélelmezi, hogy azért került eddig elutasításra a korábbi építési engedély, mert abban lehetett valami olyan, hogy ami megállta a.....

Juhász Ákos előadja, hogy nem a korábbi építési engedélyről beszélnek most, hanem építési hely kijelölésről.

Juhász Balázsné lakos az előzményről beszélt.

Nem érthető, egyszerre beszélnek, vita alakult ki a korábbi építési engedélyről, hogy kilóg az épület.....

Juhász Ákos: az eredeti terv –ami elutasításra került- szerint az épület felét fedte volna a nyeregtető, mert ha az egészre nem lett volna szabad építeni, akkor csak a felére építették volna nyeregtetőt. Ezt az egyik szomszéd megfellebbezte arra való hivatkozással, hogy az épület egyik sarkán néhány dm²-rel kilóg és az építési vonal pont a falon fut. Az Önkormányzat ezt mérlegelve akkor nagyvonalúan elfogadta, hogy néhány dm² –en ne vitázzanak. Jött egy szomszéd, aki jelezte az önkormányzat irányába, hogy nincs mérlegelési jogköre, vagyis ha csak 1 cm² is kilóg, az építési engedély nem adható meg, ezért kénytelenek voltak azt visszavonni.

Kötél Balázs polgármester szerint az önkormányzat csak településképi véleményt adhatott ki. *(Itt az engedélyező hatóság a Kormányhivatal, nem az önkormányzat)*

Várhelyi Éva igen, a Füredi –járási hivatal- az építéshatóság, aki kénytelen volt a fentiek miatt visszavonni az engedélyt, elnézést kérve.

Juhász Ákos: a Füredi építési szabályzat úgy íródott, hogy a már fennmaradási engedéllyel rendelkező épületekre az ilyen bővítések engedélyezhetők. Úgy gondolták, ha Füreden ilyen lehet, akkor miért ne kezdeményezzék Tihanyban is a helyi építési szabályzat módosítását. Ez indult el és a folyamat azért tartott két évig, mert minden ügymeneti, bürokratikus eljárásokba belekötött a szomszéd.

Juhász Balázsné hozzászól.....*Ezen a ponton a lakossági fórumon résztvevő érintettek személyeskedő megjegyzéseket tesznek, egyszerre beszélnek, melyet a polgármester igyekszik lezárni.*

Juhász Balázsné kijelentette, hogy az egész szabálytalan.

A lakossági fórumon résztvevő érintettek további személyeskedő megjegyzéseket tesznek, melyet a polgármester igyekszik lezárni.

Várhelyi Éva előadja, hogy a szomszéd pontosan ismerte a terveket. Van egy papírja amin a szomszéd a tanú, ami meghatalmazza a testvérét arra, hogy az édesanyja nevében az építés ügyében eljárjon.

A lakossági fórumon résztvevő érintettek további személyeskedő megjegyzéseket tesznek, melyet a polgármester igyekszik lezárni, a személyes viták nem ide tartoznak.

Kötél Balázs polgármester előadja, hogy arról lenne itt szó, hogy az újonnan most kialakuló ház hely a rendezési terv szerinti témában ez a fórum hivatott arra, hogy a lakosok a véleményüket, észrevételüket, javaslataikat kifejezzék.

Juhász Balázsné kifejezi, hogy megnézegeti otthon a terveket.

Kötél Balázs polgármester előadja, hogy most ez a fórum az, ahol meg lehet ezeket vitatni, később nem lesz fórum.

Juhász Balázsné kérdezi, hogy ezzel vége és itt már tovább nem megy?

Kötél Balázs polgármester előadja, hogy igen, ez a fórum van arra, hogy megtegyék az észrevételeket.

Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző előadja, hogy a fórummal lezárul a véleményezési szakasz utolsó elemei zárulnak le, annak lezárásáról a Képviselő-testület hoz döntést. Ha olyan észrevétel van, akkor azt most fel kell tenni. Ha itt a helyszínen nem lehet megválaszolni, akkor írásban megválaszolják, akár a tervező, akár a főépítész által. Ez a fórum az, ahol elő kell jönnie az észrevételeknek, a kérdésköröknek. Vagy a fórumon megnyugtató módon lehet választ adni, ha nem, akkor írásban kell ezt a tájékoztatást megadni. Ha a tervekben módosítás szükséges, akkor az a szakmai szempontok szerint módosíthatóak, átírhatóak.

Juhász Ákos hangsúlyozza, hogy kettő év után itt az utolsó lehetőség, hogy érdemi kifogást tegyen bárki.

Juhász Balázsné ezt a kijelentést figyelmeztetésnek veszi, majd kijelenti, hogy megértette, amit mondtak.

Kötél Balázs polgármester kifejezi, hogy ő fog szót adni mindenkinek, hogy ne legyenek bekiabálások és megfelelő mederbe terelődjön a fórum, így lehet majd haladni.

Kötél Balázs polgármester kérdezi, hogy - kerülve a személyeskedéseket - érdemi hozzászólása van-e valakinek. Ő elfogadja, hogy személyek között vannak viták, nézeteltérések, de ezek nem ide tartoznak, erre a fórumra.

Juhász Ákos lakos előadja, hogy támogatja a terveket, mert városképileg előnyösebb, akár a szomszédoknak is, mert jónak tartja azt, hogy ott nyeregtetős épületek sora álljon. Ez az egy ház az, amelyik lapostetős.

Kötél Balázs kéri Juhász Balázsnét, hogy érvet mondjon.

Juhász Balázsné lakos előadja, hogy erre már nem tud mit mondani.

Kötél Balázs elmondja, hogy nem lesz majd, most kell az észrevételeket megtenni.

Juhász Balázsné lakos előadja, hogy szerintem meg mindig lehet majd, zárják le nyugodtan, legyen úgy, ahogy ők szeretnék. Szép előadások voltak, utána meglátják, hogy hova lehet jutni.

Kötél Balázs Juhász Balázsné fele kifejezi, hogy bemondásokkal nem lehet előre haladni, felhív arra, hogy érvek kerüljenek elmondásra, hogy mi a probléma, ha van olyan jogos probléma.

Juhász Balázsné lakos előadja, hogy ezen már túlléptek, azért léptek túl rajta, mert nincs meg a három méter a két ház között.

Kötél Balázs soha nem lesz meg a 3 méter, mert a 60-as években oda épültek az épületek.

Juhász Balázsné lakos előadja, hogy azért nem lesz meg, mert Várhelyi Éva édesanyja másfél méterrel elkerített annak idején és elbirtokolta a területüket, azért van meg most a két és fél méter.

Kötél Balázs kijelenti, hogy mivel most új házhely kialakítása van, mindegy, hogy hol van a birtokhatár, azért mert ott van az épület és azt szeretnék rendezni, hogy jogilag az épület építési helyen belül legyen, az épületnek helyet kell csinálni. Ha az épület mondjuk 20 cm-t kilógna, vagy 20 cm-re lenne a telekhatártól, vagy a telekhatáron lenne, akkor is ott lenne a telekhatár,

Juhász Balázsné: érti, hogy mindegy hol van, ha szabálytalanul van akkor is.

Kötél Balázs kijelenti 60 éve ott van az épület.

Juhász Balázné: kérdezi, hogy van is építési engedély?

Juhász Ákos: van építési engedély.

Kötél Balázs: most már ez lényegtelen, mert 60 éve ott van az épület, nem tudnak vele mit csinálni. Ha ma épülne meg az épület, akkor nem lenne ott, mert ma nem kapna rá engedélyt. Ez 60 éve ott van, de nem csak ezen a helyrajzi számon van ilyen probléma, hanem a településen még van 120 ilyen épület. Ezen esetekben is át lesznek rajzolva arra a kontúrra, ahol most vannak az épületek, pontosan azért, hogy az ilyen ügyek elkerülhetőek legyenek. Teljesen mindegy, hogy az a telekhatártól 20 cm-re, vagy 4 méterre lesz, vagy átlóg, mert akkor is ott lesz az építési hely, mert ott van az az épület és elbontani nem lehet. Kérdezi, hogy helyesen mondta-e?

Varga Kata főépítész megerősíti, hogy igen.

Kötél Balázs: Ez nem az önkormányzat szívjósága a tulajdonosokkal. Ez egy kialakult műszaki probléma. Ez így alakult ki, nem vették ezt figyelembe akkor. Arról, hogy 60 éve mi történt vagy mi nem, erről a teremben ülők közül senki nem tehet. Az épület nem lesz nagyobb, nem is szeretnének nagyobbat, csak egy sátoztetőt építenek rá.

Várhelyi Éva a családja védelmében elmondja, hogy ők már itt voltak az 50-es évek végén, a szomszédok 18 évvel később érkeztek, addig semmilyen probléma nem volt. Van építési engedélye a háznak. Akkor felmerült egy probléma és nyakukba zúdítottak egy pert, amit megnyertek, ezért nem tudja, hogy mi a probléma.

Juhász Balázné kérdezi, hogy hogy nyerték meg?

Várhelyi Éva: itt vannak a periratok.

A lakossági fórumon résztvevő érintettek –egyszerre beszélve- további személyeskedő megjegyzéseket tesznek, a polgármester igyekszik lezárni a fórumot, mert érdemi hozzászólásokat nem lát, azt kér.

Kötél Balázs kifejti, hogy az, hogy 60 évvel ez előtt mi volt, az a jelenlegi ügy szempontjából lényegtelen. Mindegy az is, hogy 50 éve milyen per történt, mert a jelen ügynek ez nem témája. Ha az a pereskedés nem tetszik valakinek, akkor újra be kell adni egy pert, de az nem az önkormányzatra tartozik, ahhoz az önkormányzatnak nincs köze. Most azt kell megoldani, hogy ez a ház építési területen belülre kerüljön. Most erről szól a TRE módosítás, melyet a Völgyzugoly Kft. megcsinált. Feltételezi, hogy sok ilyet csináltak már, nemcsak ezzel az eggyel tesznek kivételezést. Az általános rendezési terv módosítás alkalmából mindez 125-ször meg fog történni. Ezzel kapcsolatban van-e valakinek kérdése?

Földváriné Kupai Judit lakos előadja, hogy támogatja azt a javaslatot, hogy tető kerüljön az épületre.

Kötél Balázs kifejti, hogy ennek a fórumnak a lényege az, hogy ez a rendezési terv módosításáról szól.

Földváriné Kupai Judit lakos kifejti, hogy azt is támogatja.

Juhász Balázné lakos előadja, hogy egyelőre nem kíván véleményt, észrevételt, javaslatot megfogalmazni.

Kötél Balázs fel hívja a figyelmet arra, hogy nem lesz több ilyen.

Juhász Balázs né lakos kifejezi, hogy nem baj.

Varga Kata főépítész kifejezi, hogy jóváhagyhatónak ítélik a tervet, ahogy eddig is azt tették.

További hozzászólás nem lévén a polgármester megköszöni a részvételt és a lakossági fórumot 10 óra 27 perckor bezárja.



Kötél Balázs
polgármester

Dr. Nagy Rósztem Zoltán
jegyző
jegyzőkönyv vezető