

ELŐTERJESZTÉS

Rendezési terv módosítása

1.napirendi pont

Tisztelt Képviselő – testület!

2024. október 2-án Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának kezdeményezésére egyeztetés történt a Nagycenk, Dózsa körút 43. sz. alatti ingatlan (társasház) 2. tömbjének használatbavétele ügyében.

Az egyeztetésre a Soproni Építésügyi Hatóság , a Beruházó és az Önkormányzat képviselőinek jelenlétében került sor.

Az ügy előzményeként ismertetnénk, hogy a Beruházó nem kapott használatbavételi engedélyt a 2. tömbben 32 lakás megépítésére (18 lakás építésére volt engedélye), de helyette 32 lakást épített, amire a Hatóság nem ad engedélyt.

A Beruházó érvelése az volt, hogy nem építési engedélyköteles volt a Beruházás azon része, amikor a 18 lakás helyett 32 lakást épített, mivel nem történt a homlokzatnál és az épületnagyságnál (térfogat-kubatúra) változás. Érveltek piaci helyzet változásával, igények változásával...

Az Önkormányzat érintve érezte magát az ügyben , mivel az első tömbben 3 lakásnak is a tulajdonosa, és több panasz is érkezett a 2. tömb vevőinek a részéről, mivel az előszerződések több esetben megtörténtek a lakásokra.

A tárgyalás jegyzőkönyve 1. számú mellékletben csatolásra került.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az építésügyi hatóság felé az Önkormányzat részéről felvetődött javaslatként, hogy legyen behatárolva a 2 helyrajzi számú területre (Nagycenk 219/1 hrsz és a Nagycenk 219/2 hrsz) a megépíthető lakásszám (72 db lakás), mert az már korábban, mielőtt az építés elindult volna, az már rögzítésre került a hatóságok részéről is, mint elfogadható lakásszám ***(2. számú melléklet a 2017.évi előterjesztés, ami az indulást mutatta, 3. számú melléklet a rendezési terv elfogadásakor kivonat az eltérő vélemények egyeztetéséről)***

Ehhez rendezési tervet kell módosítani, melynél szövegszerűen kell ezt a korlátozást beletenni.

Ez egy egyszerűsített eljárás, kb. 2-3 hónap alatt megy végbe.

Az indokolta a soron kívüli képviselő-testületi ülést, hogy újabb 3 hét ne legyen elvesztegetve, és ne az október végi ülésen legyen a rendezési terv módosítás elindítva.

A Beruházó kérését mellékeljük ***(4. számú melléklet)*** , melynek alapján a rendezési terv módosításának költségét is a Beruházó viseli.

Kérem, hogy az alábbi rendezési tervi indító határozati javaslatotokat a T. Képviselő-testület szíveskedjen elfogadni.

...../2024.(.....) önkormányzati határozat

a rendezési terv módosításáról

A Nagycenk 219/1 hrsz és a Nagycenk 219/2 hrsz területeken együttesen elhelyezhető lakásszámról (településrendezési szerződés)

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza a rendezési terv módosítását a Nagycenk 219/1 hrsz és a Nagycenk 219/2 hrsz alatti területeken.

A rendezési terv módosításának költségviselésére településrendezési szerződést kell kötni az érintett Beruházóval, a Rubin Bau Kft-vel (Kópháza, Soproni u. 21.).

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: azonnal

...../2024.(.....) önkormányzati határozat

Nagycenk településrendezési tervének módosításáról, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy Rubin Bau Kft. (Kópháza, Soproni u. 21.) település rendezési terv módosítása iránti kérelmét támogatja az alábbi módosítás szerint:

A Nagycenk 219/1 hrsz és a Nagycenk 219/2 hrsz alatti területeken módosul a településrendezési terv, annak érdekében, hogy a helyi építési szabályzat korlátozza a területen az elhelyezhető lakásszámot.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése Nagycenk területén jelen módosítás keretében nem tervezett.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen módosítás keretében kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése értelmében a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést az alábbiak szerint fogadja el:

FELJEGYZÉS

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete részére
a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározáshoz
Nagycenk Nagyközség készítendő településrendezési tervmódosításához

Tervezett módosítás: Nagycenk Lk-6 jelű övezetében a megengedett lakásszám korlátozása

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI és az ELHAGYHATÓ ELEMELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM

Nagycenk településre 2018 évben elkészült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálat. A megalapozó vizsgálat készítése óta eltelet viszonylag rövid időre való tekintettel annak aktualizálása nem indokolt. A 2018. évi megalapozó vizsgálat jelen módosításhoz felhasználható.

Új vizsgálati munkarészek elkészítése szükségtelen, mert a módosítás léptéke nem jelentős, a módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és a változások együttesen nem növelik a területfelhasználás intenzitását.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA és az ELHAGYHATÓ ELEMELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMEI	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a település szerkezetét infrastruktúra hálózatát nem érinti
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben.	Elhagyható, a változás a településszerkezeti tervet nem érinti

- a javasolt módosítás és indoklása	
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elhagyható, a változás a településszerkezeti tervet nem érinti
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban van a módosítás.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem, a közlekedési hálózat változatlan
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elkészítendő, a módosítás léptékében
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.2. Energiaellátás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

4.3. Hírközlés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elhagyható, a változás a településszerkezeti tervet nem érinti
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható,
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján elhagyható vagy elkészítendő

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: azonnal

Nagycenk, 2024. október 4.



Csorba János

polgármester

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

✉ 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. ☎: (99) 360-012, E-mail: polgarmester@nagycenk.hu

JEGYZŐKÖNYV

Jelen vannak:

Csorba János	polgármester
Percze Szilvia	jegyző
Bertha Patricia	jkv. vezető
Lendvay Tamás	tervező
Dr. Szováti Szabolcs	jogi képviselő/ügyvéd
Gyárfás Henriett	Önkormányzati főépítész
Veöreös András	Műemlék szakügyintéző
Stánicz Dávid	Építésügyi, hat. szakügyintéző
Tóth Viktória	Építésügyi osztályvezető

Készült Nagycenk Nagyközség Önkormányzata által összehívott **2024.10.02.-án** megtartott *egyeztető* ülésen a Nagycenk 219/1 hrsz-ú területen lévő 2. társasház használatbavételi engedélyezési ügyében..

Csorba János polgármester szeretettel köszönti a jelenlévőket és köszöni, hogy az Önkormányzat meghívására össze tudnak ülni.

Igazából ez egy magánvállalkozásnak ügye, de hogy jön ide az Önkormányzat? Az Önkormányzat több szempontból is érintett a témában, mivel az Önkormányzattól vásárolta a beruházó a telket, plusz az Önkormányzat adta meg a lehetőséget a rendezési terv kialakításával, hogy a beruházó ezt az épület felépítését végre tudja hajtani, harmadsorban meg úgy néz ki, hogy botrány szagú állapot alakult ki, mivel a vásárlók részéről folyamatosan az Önkormányzathoz telefonálnak, hogy mi van ezzel az üggyel kapcsolatosan, de érdemben nem tudnak válaszolni. Előre szeretné bocsájtani, hogy Önkormányzat részéről nem értenek egyet, hogy így alakult, de viszont mindenképpen képviselni szeretnék, hogy ez valamilyen úton módon lezárásra kerüljön. Veöreös Andrással több évtizedes ismeretsége van, és talán nem udvariatlan, ha azt mondja, hogy kölcsönös tiszteletben állnak egymás munkája és személye iránt is. Ezért öröm is számára, hogy szombaton olvasta a Kisalföldet, hogy a hét embere lett András, gratulál ehhez. Olvasta az egész cikket, és egy mondat reményt keltett benne, hogy „a sokféle szempont érdek összehangolása nagy kihívás, de párbeszéddel mindent meg lehet oldani.” Örülne neki, ha most is ezt tudnák képviselni. Úgy gondolja, hogy ő egy kakuktktojás ebben a körben, mert ő politikusként van és a politikus az, aki semmihez nem ért, de mindenbe belebeszél. Úgy gondolja, hogy ezzel a bevezetővel kezdjenek el beszélgetni, Önkormányzat részéről lenne egy határozott véleményük, hogy mi az, amivel a megoldás fele mennének, de ezt majd menetközben szeretné elmondani.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy jelenleg van egy helyzet, hosszas engedélyezési eljárás után, rendezési termódosítás után, múltkori egyeztetés óta ő is előszedte az előzményeket és átolvasta, 18 lakásos ház engedélyeztetését kétszer utasították vissza, azzal hivatkozva, hogy túlzott terhelést jelent a területnek. Ezt követte a rendezési termódosítás, ami négy hasonló épület telepítését engedte meg, amihez hozzájárultak és így kapott a beruházás műemléki hozzájárulást ez a 18 lakásos épületre. Ezt előzetesen jelezték, hogy fesszegeti a határt, nyilván ez ismert volt az építető és tervező számára is. Utána nyilván elkezdődött az építkezés, akkor maradt ki ez a kommunikáció, amikor lehetett volna kompromisszumot kötni, olyan változás történt a hatóság háta mögött, amiről ők nem tudtak, és a használatbavételi engedély kérésekor derült ki, hogy 18 lakás helyett 32 lakás került kialakításra az adott épületben, nyilván ezt leírták, hogy ehhez nem járulnak hozzá. A 18 lakást is sokallták, a világörökségi jogszabályokkal ellentétben ez a 32 lakás, így született egy használatba vételi engedélyt elutasító határozat. Azóta nem tudja, mi változott a tényállásban, miben tudnak

mást mondani. Elutasították, ennek ellenére az építkezés folytatódott tovább, elkészítettek 15 konyhát.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy szeretnének annyit hozzá fűzni, hogy ez kétkörös volt ez a használatba vételi engedélyeztetési eljárás, ez előtt egy szóbeli egyeztetés történt a beruházóval, hogy mi az a minimum készültségi fok, amire egyáltalán megpróbálhatják ezt a kérelmet pozitívan lezárni, ennek ellenére került beadásra az első használatbavételi engedélyi kérelem, úgy kértek az épületre használatba vételi engedélyt, hogy a jogszabályban előírt rendeltésszerű és biztonságos használatra nem voltak alkalmasak. Próbálkoztak, hogy nem az egész épületre kérik a használatba vételi engedélyt, hanem bizonyos elkészült részekre, de ezt sem tudták kezelni. Gyakorlatilag március-április magasságában, amikor az első használatba vételi engedély érdemi döntéssel lezárult, akkor tisztázódott, hogy világörökség szempontból nem támogatható ebben a formában. Azért próbálkoztak vele több módon, hogy hátha sikerül részben vagy teljesen, tudják kezelni, de a második körben a kérelem érdemi döntés nélkül lezárult, mert a kérelem visszavonásra került, de a tényeken nem változtat, mert a megvalósulási terven 32 lakás szerepel a 18 helyett, itt is látszódik, hogy nem az építési engedélyben és a záradékkal ellátott, hatóság által elfogadott építési tervek kerültek megvalósításra. Ami egy szempontból nem baj, de világörökség szempontból probléma.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy ezért mondták, hogy ne az legyen, hogy rosszul döntenek osztályon belül, hogy ne az ő véleményük legyen, ezért mondták, hogyha tud az építető Tervtanácsi véleményt szerezni, akár az illetékes Tervtanácstól vagy magasabb szintről, akkor nyilván elfogadják más szakértők véleményét, de úgy tudja, hogy erre nem került sor.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy először is köszönik szépen a lehetőséget, hogy leülnek és megpróbálják megbeszélni, azt viszont nagyon sajnálja, hogy az Állami Főépítészettől senki nem érkezett a megbeszélésre.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy a jogszabályi változások miatt nem tudnak részt venni a mai napon ez az ülésen.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy természetesen megérti, de pont, amikor a helyszínen voltak, akkor azt mondták, hogyha magasabb szinten elfogadják, akkor megkapják ebben a formában a használatba vételi engedélyt, ehhez képest nem tudják, hogy mi a magasabb hatóságnak az állásfoglalása, ez nem kritika, csak tényleg nagyon sajnálják. Továbbá szeretné elmondani, hogy nem tiszteletlenség, hogy nincs most itt az építető, de nagyon súlyos műtétje volt, fertőzésveszély kapcsán nem engedték el, de ők természetesen képviselik az álláspontját. Így nem azért nincs itt, mert nem érdekli ez az ügy, ez a legfontosabb ügy, amit polgármester úr is mondott, hozzájuk is érkeznek folyamatosan telefonok, pedig ő csak az előszerződéseket kötötte, nyilván őt is előszedik az ügygel kapcsolatosan. Az ügyfelek körében nincs jó hangulat, csalás és hogy át lettek vágva hangulat van, de nyilván akkor is ide kell koncentrálni. Amit mindenképpen szeretne hangsúlyozni, hogy azt érzik, most is érezték, hogy ez a Tervtanácsi vélemény után azt gondolják, ami el is hangzott, hogy a hatóság háta mögött egy előre kitervelt és főleg az Örökségvédelem elleni akció volt. Ő nem volt ebben benne, de tudja, hogy nem így van, mert egész egyszerűen, amit el is küldtek nyilatkozat formájában, ahol összeszedték miért történt meg a több lakás kialakítása, hogy mi mire vezetett, ott próbáltak minden körülményt leírni, egész egyszerűen a piaci helyzet és az értékesítési lehetőségek adtak erre okot, jogilag, ha a kubatúra nem változik és arra engedélyt kapott arra az épületre, arra a nagyságra és a homlokzat sem változik. Nem engedély köteles tevékenység az, hogy belül hány lakás van, ezért volt az az ötlet és nyilván azt sem vitatja, hogy a kommunikáció az élet sok területén elakadt és ez lett volna a megoldás, de sajnos ezt már nem tudják visszacsínálni. Azt szeretnék, hogy a Hatóság is tudomásul venné, hogy nem volt semmilyen szándékos átvágás, mert a Tervtanácsi állásfoglalásban konkrétan le van írva, hogy szándékosan valaki előre kitervelte, ilyenről szó nem volt, menetközben megvizsgálták, hogy van erre lehetőség, nem engedély köteles és éltek ezzel, viszont a kommunikáció elmaradt. Ez azért fontos, mivel ha az Örökségvédelem és az Építésügyi hatóság így gondolja, hogy ez szándékos volt, addig nehéz kompromisszumot kötni. Ők mindenképpen azt szeretnék, hogy megoldásra kerüljön ez az ügy, mert egyébként a kubatúra és az épület adottsága nem változott, sze-

rencsére nagy terület, az elutasító határozatban a parkoló, ami konkrétumként megjelölésre került más olyan paraméter, ami a túlterheltséget jelentené az elvi okokon túl, van nagy terület, lehet nagyobb és több parkolót kialakítani, de azért vannak itt, hogy hangsúlyozzák, hogy nem szándékosan történt ez. Rengeteg szerződés megkötésre került, a vevők várják, tudja hogy a Hatóságot ez nem érdekli, de ahogy a polgármester úr is elmondta, hogy ezek miatt is kéri a kompromisszumot, ezt szeretné hangsúlyozni, mielőtt a jogi részre áttérnek, nem volt semmilyen előre kitervelt történet, jogi lehetőségekkel próbált élni a beruházó. Ha az utolsó mondatot jól értette, hogy annak ellenére tovább folytatódott az építkezés miután elutasították, hát igen, mivel abból indult ki a beruházó, hogyha valamilyen megoldás születik, ha már beadta az engedélyt, arra a létszámba fogja a konyhákat kialakítani, ez nem egy megátalkodott beruházó, aki akkor sem érti meg a dolgokat, hanem azért vannak ott, hogy szeretné megoldani a helyzetet, ezt szeretné előre bocsájtani, hogy a megoldást, kompromisszumot keresik.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy az elutasító határozatokban nincs benne és nem azért lett ez az érdemi döntés, hogy ők azt gondolják, hogy előre kitervelten történt, hanem tények vannak. Azt, hogy az építető nem tudta, hogy problémás, ezt visszautasítja, mivel itt van a 2018-as és a 2019-es elutasító határozat a 18 lakásra, azzal az indokkal, hogy túl sok. Ha ezt valaki felnőtt, döntéshozó ember olvassa, hogy a 18 lakásra azt mondta a Hatóság, hogy sok, akkor a 32re miért mondaná, hogy rendben van, akkor ebben egy nagy logikai bukfcen van.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész elmondja, hogyha a területi megoldást keresik, akkor ugye arról volt szó, hogy ezen a területen lesz 4 tömb 18 lakással, így 72 lakás kerül kialakításra. Lehet-e olyan kompromisszumos megoldás, hogy elosztani a lakásokat, hogy van már 18 lakás és most 32 lakás kerül kialakításra, így már 50 lakás kialakításra került, a többi területen már csak kis darabszámú lakás mert ezt a területet tovább nem zsigerelhetik. A területen nem növelhetik a beépítés intenzitását, marad a tömbben az elhelyezhető lakásszám 70-72 lakás, azzal, hogy ebből 32 lakás már ebben az épületben megépült. A maradék, még beépítetlen területen ezt követően egy jóval kisebb lakásszámú épület épülhet.

Ez volt a rendezési terv alapvető célja, hogy persze kisebb sűrűségű lakás számokkal, de négy telek társasházassal területre volt kijelölve. Elkövették sajnos azt a hibát rendezési tervben, ő is mint tervező annak idején, hogy nem írtak maximális rendeltetésszámot a területre, mert azt lehetett volna és akkor nem merült volna fel ez a probléma. De ha elfogadják, hogy a rendezési terv ebben a szellemben készül, és a négy telken elkészül a 70 lakás, akkor szeretné megkérdezni, hogy az Örökségvédelem és az Építésügy által elfogadható-e, hogy a másik területnél kvázi lemondanak ilyen sűrű beépítésről és akkor ott egy kisebb lakásszámú épület épülhet majd meg.

Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy szeretné kijavítani a főépítészt, mert nem 4 telekről van szó, hanem csak két telekről van szó, de ugyanarról beszélnek. Két helyrajzi szám 4 feltételezhető társasházzal.

Csorba János polgármester elmondja, hogy az Önkormányzat javaslata is ez lett volna. De szeretné támogatni a Főépítész javaslatát is azzal a gondolattal, hogy az építetővel ő már egy személyes találkozón elmondta ezt a javaslatot, hogy az Önkormányzat ebben a formában tudja ezt az ügyet képviselni, hogy itt a kb. 70 lakás, így 50-et elhasznált belőle, így a maradék területre 20 lakás építhető. Így talán az örökségvédelmi szempontokat figyelembe tudják venni, élıhetőség, parkolás ezzel kezelhető lenne, többet az Önkormányzat nem tud tenni.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész elmondja, hogy itt is a terveket úgy kellene módosítani, hogy intenzívebb beépítésre ne is legyen lehetőség.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy ez egy övezet, a rendezési tervben kell egy mondatot beírni, hogy ebben a társasházi övezetben összesen maximum ennyi lakás alakítható ki.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész elmondja, hogy az Önkormányzat ezzel tudja garantálni, hogy ez a terület nem lesz túlterhelt. Ez egy megelőlegezett bizalom lenne a Hatóságtól a beruházó felé, hogy most megkapja a használatbavételi engedélyt, hogy ne lincseljék meg őket, viszont még nincsen rendezési tervmódosítás.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy megelőlegezett bizalmon már túl vannak, sajnos ezt nem tudják megelőlegezni, ha megtörténik a rendezési tervmódosítás, utána tudják kiadni a használatbavételi engedélyt.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész elmondja, hogy ez helyi építési szabályzat módosítás lesz, 2-2,5 hónap alatt tud lefutni ez az eljárás. Kérdés lenne, hogy a beruházónak ez mennyire elfogadható?

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy ezzel kapcsolatosan egyeztettek az építetővel, ők is jó iránynak tartják ezt, ők kompromisszumnak, nyilván egy olyannak amit ők is akceptálnak, egy problémájuk van a Gyulának a betegsége. Gyulával a tegnapi napon egyeztetett, aki azt mondta, hogy természetesen tudja vállalni, de ő beteg, nem tudja, mi lesz a továbbiakban a beruházás sorsa, erre az volt a válasza neki, „mint tervezőnek, hogy akár mi lesz a sorsa, nyilván ha megállapodás születik, papíron lesz így az új vevőt is kötik ezek a szabályok, ezt neki végig kell gondolnia, úgy néz ki, hogy partner benne, de ezt a betegsége miatt végig szeretné gondolni. Most itt jelenleg nem tudják azt mondani, hogy rendben, kérik, hogy ezt a pár napot hagyják meg neki átgondolni a lehetőségeket. Szeretné elmondani ő is, hogy mit érez jelenleg az üggyel kapcsolatosan. Valóban volt az a megbeszélés a rendezési tervmódosításnál, az megelőzte az egész procedúrát, a rendezési terv módosítva lett az engedélyeztetés előtt.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy a kétszeri elutasítást követően került módosításra a terv. Az első elutasítás 2018-ban volt, a második elutasítás 2019. januárjában volt. A második elutasítás után, a nyár folyamán került a rendezési tervmódosításra.

Lendvay Tamás tervező elmondta, hogy igen 2019. nyarán volt egy egyeztető ülés, ahol nem lett elfogadva a darabszám meghatározás, pedig ott az András kérte, de nem lett elfogadva. Többször elutasították őket valóban, de az építető erre a két telekre úgy gondolta, hogy száz valamennyi lakást fog építeni, a Hatóság fogta ebben vissza, egyre inkább a végeredmény valóban a 18 lakás lett tömbönként. Az ügyvéd úr elmondta, hogy miért változott, el kell mondani, hogy a Gyula többször fordult hozzá és ha hibázott, akkor hibázott, de ő azt tudja mondani, hogy a 312-es jogszabályban le van írva, hogy mikor szükséges építési engedélyt módosítást kérni és abban az van, amennyiben építési engedély köteles tevékenység történik, az Örökségvédelmi hatóság akkor érintett, ha homlokzati módosítás történik. Ő ezt mondta a Gyulának és ez szerint tevékenykedtek, amire az elutasító határozatban hivatkoznak, azt is végigolvasta, de ott sem nagyon azt találta benne, persze a Világörökség szemléletnek és egyebeknek megfeleljenek, de a külső megjelenés a környezetbe való illeszkedésről szól, azokban a pontokban. Nem szeretne vitatkozni, de jelenleg itt tartanak, tudja, hogy az ő hibája is és lehet rossz tanácsot is adott, de erre tud hivatkozni, hogy a 312-es jogszabály szerint jártak el és abban a rendeltetés egység változtatása egyértelműen nem építési engedély módosítás köteles tevékenység. Első után ezt látták, és elhangzott, hogy milyen hiányosságok vannak, és azokban a lakásokban próbálták a hiányosságokat pótolni, és engedélyt kérni. A második megbeszélésen is elhangzott, hogy az álláspontjuk továbbra is a 18 lakás, ezért elhangzott, hogy ők beadták, de nem kellett volna, hanem előbb leülni tárgyalni, ezért a második kérelmet vissza is vonták. Azért vonták vissza, hogy egy tárgyalást tudjanak kezdeményezni ebben az ügyben, hogy bármilyen megoldást tudjanak találni. Amit a főépítész asszony és polgármester úr felvetett, ha a Hatóságnak ez járható út, akkor úgy gondolja, hogy részükről is elfogadható lesz, ha a Gyula alszik rá egy- két napot, de úgy gondolja, hogy ez régebben 70-80 lakás darabszám is volt.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy a beruházó mindig is egységben gondolkodott, úgy gondolja, hogy ez egy támogatható megoldás lenne, ha az Örökségvédelmi hatóság is elfogadja. De szeretné megkérdezni, hogy van-e esetleg másik megoldás? Mert akkor azt a megoldást is elmondják az építetőnek és arra is aludjon párat, akár parkoló szám növeléssel vagy egyebekkel.

Veöreös András műemléki szakügyintéző válaszol, hogy nyilván a másik megoldás, hogy az elutasító határozat már ugye lefutott, de beadják újra, akkor nyilván ugyanazt fogják mondani, utána van a jogorvoslati út, hogy ki értelmezi jól a jogszabályokat.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd válaszol, hogy semmiképp sem szeretne bírósági ügyet, itt ő most a kommunikációra gondolt, tudja, hogy lenne rá lehetőség, de ő kompromisszum keretén belül gondolta, hogy van e másik lehetőség, de ha azt mondják, hogy nincs más.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy ő nem lát erre más megoldást. Szeretné megkérdezni, hogy felmerült, hogy túl nagyok a lakások, nem lehet őket eladni, az a megoldás akkor, hogy csinálni egy kisebb házat 18 lakással, ez a variáció nem jutott senkinek sem az eszébe?

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd válaszol, hogy az engedélyköteles tevékenység módosítása lett volna az a baj.

Tóth Viktória osztályvezető válaszol, hogy nem lett volna az, ha kisebb akkor nem, de ez is benne van pontosan a 312-es jogszabályban.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy igen, amennyiben kisebb nem lett volna engedélyköteles, de mivel homlokzatot érintő változás lett volna, az pedig akkor már Tervtanácsí véleményezésre lett volna köteles.

Tóth Viktória osztályvezető elmondja, hogy nemcsak a 312-es jogszabály alapján, hanem a világörökségi jogszabályok szerint is el kell, hogy járjanak.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy nem is inkább kommunikációs zavar, hanem értelmezési zavar van, mert teljesen jogos, hogy amit csináltak az nem egy építési engedély köteles változás, de egy építési engedélyezési eljárás nem csak építési engedély követelményekről szól, ebben az esetben vannak örökségvédelmi szabályok is vannak, ha most egy nem engedélyköteles garázst építenek, akkor is be kell tartani a hozzá tartozó szabályokat, előkert, oldalkert, hátsókert távolságot. Ha külterületre építkeznek, akkor a természetvédelem is bevonásra kerül, rengeteg Hatóság pluszban bevonásra kerül. Itt ebben az esetben az örökségvédelmi szabályok, amikor csinálnak valamit, önkéntesen be kell tartani, vagyis be kellett volna tartani és sajnos ez nem sikerült a kivitelezés során.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy elküldte a nyilatkozatot, amiben leírták, hogy miért döntöttek máshogy, de ez annyira egyértelmű volt a Gyuláéknak, hogy őt bele se vonták, hogy jogilag nézzék meg, de szeretné hozzátenni, hogy egyébként sem szokott bent lenni ezekben az ügyekben, ő a szerződéseket intézte. Tudja, hogy egy ügyvéd szájából ez rosszul hangzik, de a jogorvoslati, bírósági részt minden esetben az utolsó esetre hagyja, nem biztos hogy ez megoldja a problémát, hogy évekig elhúzódik a tárgyalás, ő a kompromisszumot jobban szeretné, ezt azért mondta el, hogy lássák, hogy jogilag ez fel sem merült bennük.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy amennyiben a lakás darabszám a megegyezés szerint lesz a területen, ő úgy gondolja, hogy jogilag is elfogadható.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész elmondja, hogy nyilván az eljárás kimenete függ a szakhatóságok és az Állami főépítész véleményétől is, mert az egyszerűsített eljárást az állami főépítész hívhatja össze, azért ezt jó lett volna az Állami főépítésszel is, előzetesen átbeszélni.

Percze Szilvia jegyző megkérdezi, hogy ugyanúgy az összes hatóságnak ezt nekik kell kiküldeni?

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész válaszol, hogy nem, elküldésre kerül az Állami Főépítésznek és ő küldi ki az összes érintett Hatóságnak, csak azért jó lett volna hallani elsődlegesen az ő véleményét, állásfoglalását ezzel kapcsolatosan. Ők most hiába találtak egy megoldást, ami mindenki részéről elfogadható lenne, de itt vannak még befolyásoló tényezők.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy úgy gondolja, hogy az irány megvan és ez felé kellene elmenni, hogyha ez nem sikerül, akkor megmarad a másik állapot, hogy amire az építési engedélyt kapták, azt az állapotot visszaalakítani. Ez nyilván nem egy kompromisszumos megoldás, viszont megoldás.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy ez felé azért nem szerettek volna elmenni, mert ezt mindenki tudja, hogy hazugság lenne. Ők tudnak pluszban ajtókat nyitni, ne értsék félre, hogy 18 lakás csináljanak, de ez hazugság. Utána a polgármester úrhoz fognak fordulni, hogy rendeltetismód változást kérjenek ezekre a lakásokra, amihez már nem kell az építésügyi hatóság engedélye, mert a Polgármesteri hivatal adja ki. És akkor őket hozzák kellemetlen helyzetbe. Tehát ők nem akartak hazudozni, inkább szeretnének kompromisszumot kötni.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy nem titok, hogy nemcsak a Polgármester úrhoz érkeznek hívások, hanem hozzájuk is, de őket ügyfeleknek nem tudják nevezni, ők elővásárlással érintett személyek, nekik érdemi információt nem tudnak nekik kiadni. De abban biztos, hogy nála 32 ember nem jelentkezett. Nem feltételezi, hogy mind a 32 lakás el van adva. Úgy gondolja, hogy esetlegesen ezt belsőlegesen meg lehet oldani, hogy marad ez a mostani vásárlói kör, csak akkor ők, nem egy 45 négyzetméteres lakást kapnak, hanem egy 56 négyzetméterest, ezt egy polgári körben lehetne rendezni. Nyilván az biztos, hogy ez egy átépítési tevékenységgel érintett lenne, hogyha 18 darab lakáshoz ragaszkodnak, az meg, hogy utána, abba nem gondoltak bele, hogy ez a 18 idővel utána 32-vé fog alakulni, mert az megint egy szabályozás, ők eddig a pontig tudnak gondolkodni, ami most van, amire az engedély és a jelenlegi jogszabályok szólnak.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd megkérdezi, hogy akkor, ha jól érti 2 és 2,5 hónap lenne az eljárás ameddig lefut a rendezési tervmódosítás?

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész válaszol, hogy módosításhoz le kell folytatni a partnerségi eljárástól kezdve az önkormányzati döntéseken keresztül mindent. Figyelembe kell venni a munka tervezési időigényét és a jogszabályban foglalt véleményezési határidőket is. Ugye az még rengeteg munkát igényel.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, ha jól érti Veöreös András úr válaszát, hogy ők először azt szeretnék, hogy először legyen meg a rendezési tervmódosítás, azzal a szempontrendszerrel és utána tudják kiadni a használatba vételi engedélyt. Akkor most a Grubits úr alszik egyet, bár nem tudja, hogy ébredne máshogy, mert nem akarja bontani a falakat, tehát magyarul ez az egy megoldás van, ami kompromisszumos, tudni szeretné, hogy kinek milyen feladata van, és itt alapvetően saját magukra is gondol, mivel tudják esetleg ezt a folyamatot felgyorsítani. Továbbá szeretné elmondani, hogy tudják az emberek, hogy ma megtartják ezt az egyeztető tárgyalást, tehát ma délután, holnap, egész héten, mindenki hívogatni fogja, mivel volt, aki csalással vádolta meg, tehát náluk is érezhető ez a hangulat, és nyilván, hogy mit mondhat nekik, és nyilván akarja tájékoztatni őket, hogy érezzék, hogy tényleg dolgoznak az ügyön és harcolnak azért, amit vállaltak. Szeretné tudni, hogy mik a következő lépések, miben tudják ők esetleg felgyorsítani a folyamatot, mi az, amit nekik kell kérni, hogyha erről egy kicsit beszélhetnének, mert akkor Grubits úrnak elmondják, és szerinte rá fog bólintani, mert mást nem tudnak tenni. De hogy akkor mi a menete, ki indítja el, kinek kell kezdeményeznie nekik, vagy az Önkormányzat intézi?

Csorba János polgármester megkérdezi, hogy ő nem ért annyira hozzá, de arra esetleg nincs lehetőség, hogy csak 18 lakásra kérnék meg a használatba vételi engedélyt?

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy azt csak akkor kapná meg, hogyha 18 lakás lenne a valóságban is.

Percze Szilvia jegyző megkérdezi, hogy ez megint lehet, hogy feszegeti a határokat, tehát, hogy olyan nem létezik, hogy most ugye alakuló ülés lesz és utána a rendes testületi ülésre beviszik, ami október végén lesz, hogy meghozzák az indító határozatot, hogy legalább abban lenne a Hatóság partner, hogyha azt elfogadják és utána kiadják a használatbavételi engedélyt? Addigra már megkötik a szerződést az építetővel, hogy akkor finanszírozza a rendezési tervmódosítást. Mert akkor itt úgyis csak a főépítész irodán fog múlni, hiszen csak egy mondat fog belekerülni, hogy erre az építési övezetre, erre a két helyrajzi számra 70 lakást lehet építeni.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy kiegészítve a beruházó vállaló nyilatkozatával, hogy ezt ők is tudomásul veszik

Percze Szilvia jegyző válaszol, hogy az egyértelmű, mert addig az Önkormányzat el sem indítja, be se viszi a testületi ülésre, hogy a képviselők fogadják el, amíg nincs a vállaló nyilatkozat.

Csorba János polgármester válaszol, hogy ez a bizalom meg lehetne a Hatóság részéről az Önkormányzat felé.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy ez nemcsak a bizalomról szól.

Ameddig átmegy ez a rendezési tervmódosítás az idő lesz, nem tudják, hogy az Állami Főépítész asszonynak mi a véleménye erről a megoldásról, illetve van egy idő ameddig elfogadják

és életbe lép, nagyon sok ha van. Továbbá elmondja, hogy mi történik akkor, hogyha menet közben valaki az Önkormányzaton kívül bead egy építési engedélyezési eljárást még a korábbi szabályozásra, akkor azzal nem tudja azt mondani, hogy nem, mert a mostani szerint megfelel. Viszont, hogyha elfogadják a módosítást, akkor lehet egy olyan állapot, hogy itt mégis csak 100 darab lakás lesz, ugye itt azért ez az egész sokkal komplexebb.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy itt azért azt tudni kell, hogy a második ütemre Gyulával már egyeztettek és készítették előzetes terveket, amik már voltak Országos Tervtanácson is, ahol elutasítást kaptak, bár azt mondták, hogy a területre ez a projekt jó, és az utolsó elutasításnál mondták azt, hogy a testületi döntés után visszatérnek rá, mert valószínűleg akkor jutott el hozzájuk ez az információ, hogy ilyen problémák vannak, és addig semmiképpen nem is gondolkodtak még továbblépésben sem, ameddig ez az ügy le nem zárul.

Percze Szilvia jegyző megkérdezi, hogy ott milyen lakásszám lenne?

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy kétszer 16 lakás került tervezésre, összesen 32 lakás került tervezésre. Ugye alapból kevesebb, mint a tervezett, mivel 36 lakás helyett 32 került volna megépítésre, valószínűleg még kevesebb kell lennie, mivel ez itt van. De szeretne volna elmondani, hogy történtek előre lépések, de Gyula addig nem fog lépni, ameddig ez az ügy le nem zárul. Továbbá szeretné elmondani, hogy ők nem az egészre kérték a használatba vételi engedélyt, hanem 23 lakásra szerették volna elsődlegesen megkapni a használatba vételi engedélyt.

Tóth Viktória osztályvezető válaszol, hogy csak az egész épületre lehet megkérni az engedélyt.

Lendvay Tamás tervező megkérdezi, hogy nem lehet ütemezve kérni?

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy valóban ez igaz, hogy akkor lehet ütemezve kérni, ami a Kormányhivatal állásfoglalása, hogyha az építési engedélyben nevesítve vannak az ütemek, mert ez ebben a formában egy részleges használatbavételi engedélynek minősül, amit viszont meg nem ismer el a Kormányhivatal.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy az előző társasháznál volt rá lehetőség, hogy 18 lakásból 6-7 lakásra előírt a Hatóság féléves határidőt, hogy addig kerüljön kialakításra a kész állapot.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy nyilván felmerül az a kérdés, hogy milyen munkálatok maradtak el, mert amennyiben egy csapadékvíz elvezetés, vagy bármiféle munka, akkor arra adnak határidőt.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy ugyanígy a burkolás, festés és a konyha volt, ami elmaradt előzőleg is.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy itt a lakásszám a fő kérdés, mivel most le van rajzolva, hogy 32 lakás van benne, de 21 lakásra kérnek használatba vételi engedélyt, akkor a Hatóság látja, hogy villámgyorsan be fog jönni a többi 11 lakás, amit nem szeretnének, mert ellentétes a világörökségi jogszabállyal. Tehát onnan kezdve semmilyen garancia nincs arra, sőt előrevetítették, hogy a 32 lakás fog használatbavételi engedélyt kapni. Hogyha át van alakítva a ház úgy, hogy 21 lakás van benne a természetben, és 10-re kéri a használatbavételt, akkor világörökségi szempontból a 10-hez hozzájárulnak, hogy aztán amúgy építésügyi oldalról megy vagy nem megy, az egy másik dolog.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy sajnos pontosan ezek miatt a problémák miatt van az, hogy csak kész házat lehet átvenni, és csak apróbb hiányosságok esetén tud kötelezéssel kimenni, abban az esetben nagyon szerencse volt akkor az előző állapotban, hogy ezt a tizennyolc lakásos társasháznál, hogy a tíznek a használatbavételét megkapták úgy, hogy nyolc még nem volt kész. Akkor milyen alapon tudja leigazolni a hatóság, hogy 18 lakásos lakóépület elkészült.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogyha jól értelmezi, akkor az építető nem is tud használatbavételi engedélyt kérni addig, ameddig mind a 32 lakás nincs kész. Vagy módosítja az építési engedélyt, hogy van az a kilenc vagy tíz lakás, amelyik jelen pillanatban üres és ilyen állapotban áll, azt mondják rá, hogy ez tároló lesz.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy nyilván kell egy építési engedélyköteles tevékenységet találni, ami nem építési engedély, módosítás iránti kérelmet beadni.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy a rendeltetésváltozás, nem az, és ha mondják, hogy a kilencet tárolónak minősítik, akkor mit szól ehhez a Hatóság?

Veöreös András műemléki szakügyintéző válaszol, hogy ellentmondás van a terv és a műszaki leírás között.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy nem a rosszindulat, nem az okoskodás, csak most itt az ügyfeleknek megoldást próbál találni.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy összeülnek a tervtanácsnál és a hatóságnál is. Ő mindig azt mondja, hogyha tároló a feladat, hogy tárolót kell tervezni, és ezt a tervet, ha valaki beadta az egyetemre, akkor ott egyest kap rá. Erre most a kormányhivatal nagy hangsúlyt helyez, tehát nagyon sok ilyen tárolónak nevezett üdülőépületet utasítanak vissza a világörökségi területen.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogyha valaki meg tudja indokolni, hogy kilenc lakás esetében miért van kialakított fürdőszoba és konyhahelyiség, és három darab helyiség még tárolóegységenként. Hogyha ezt logikus érveléssel ezt alá tudja valaki támasztani, akkor lehet, hogy a kormányhivatal rá tud bólintani. Tehát nem ő fogja aláírni, nem ő adja rá a pecsétet, és ennek van egy eléggé komoly ellenőrzési menete, ahol ez meg fog bukni. Senkit nem fog erre biztatni, hogy csinálja így, mert ez nem fog sikerülni, ez eddigi tapasztalatai alapján.

Lendvay Tamás tervező megkérdezi, hogyha ő most jól értelmezi, hogy ha két lakást szeretne összevonni, akkor Tervtanácsi véleményezésre van szüksége ebben az esetben?

Veöreös András műemléki szakügyintéző válaszol, hogy itt most nincsenek lakások, van egy engedélyezett terv a 18 lakásra, de a megvalósulási terven jogilag nem léteznek ezek a lakások, de nincs használatbavételi engedély, tehát van egy építési közbeni állapot.

Lendvay Tamás tervező megkérdezi, hogy mi van akkor, hogy megvalósulásig összevonják és arra kéri a használatbavételi engedélyt?

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy itt megint csak az Örökségvédelmi szakkérdésnek a vizsgálatai állnak fent, ami nyilván megint azt vizsgálni fogja, hogy ne csak önmagában az az egy épület feleljen meg a szabályozásnak.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy a szándék pont az lenne, hogy a többször kevesebbet csináljanak.

Veöreös András műemléki szakügyintéző válaszol, hogy egy lakáshoz két bejárat, két fürdő, két nappali össze van nyitva, egy ablakkal vagy ajtóval. Ezért szokták mindig a tervezési programot firtatni, akkor ez legyen leírva egy tervezési programban, hogy milyen lakást szeretnének.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy most a megoldást próbálja keresni, hogy az ügyfeleknek mit lehet mondani. Mert itt most akkor magyarul arról szól a dolog, hogy a Gyulának be kell fejezni az egész épületet belülről, a kilenc lakást is. És csak akkor, hogyha ezek megtörténnek közben lefut a rendezési tervmódosítás, utána kapnak használatbavételi engedélyt. A kettő úgyis idővel jár, mert mire a Gyula ezt be tudja fejezni, az is idővel jár, meg az is, ameddig ez átmegy, akkor gyakorlatilag mind a kettő idővel jár, akkor ez nem probléma az időkért, időfaktum, mert csak akkor fogja tudni őket érni ezeknek, akik már költöztek volna, tehát önekik is az engedélyét. És ugye én azért kérdezte, hogy nem lehet-e önekik valahogy ebben gyorsítani, akik a kritikusan érdeklődnek.

Tóth Viktória osztályvezető megkérdezi, hogy de ennyi idő alatt be lehet fejezni, nem?

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy igen be lehet, be is kell fejezni a többi lakást, hogy kapjanak használatba vételi engedélyt.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja vevők megnyugtatására, hogy lakáshoz jussanak, mit tudnak tenni, csak ugye mindegyik szerződés úgy van megírva, amit persze a közös akarattal el lehet érni, a fennmaradót akkor kell fizetni, amikor a társasházalapítás megtörténik. Minden mindennel összefügg, ráadásul most itt van az összes szerződés, nem tudja, hány ember az, aki pénzügyi hitelt is igényel a végén, ott meg a bank nem is áll vele szóba, még nem mutatjuk meg a használatbavételi engedélyt. Nyilván ezt lehet úgy módosítani, hogyha már megvan a használati engedély, akkor korábban beköltözhet.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy az kijelenthető, hogy a 21 lakás vonatkozásában a lakhatósági feltételek azok gyakorlatilag biztosítottak. Mert az, ami probléma, az nyilván a hiányzó lakások készre kivitelezése, fennmaradó parkolóhelyeknek a mérete.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy ez ellen a Hatóság nem is léphet fel.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd megkérdezi, hogy saját felelősségre az adott lakás használatba vehető az engedély nélkül, nagyon sok helyen ezt csinálják, nem Nagycenkre gondol, hanem a más jegyző engedélyezi ezt, de ez akkor járható, számon kérhető?

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy ez egy eléggé szürke zóna.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy tehát az adott vevőknek azt mondják, hogy még nem fizettetek be, de megcsúsztak, de tessék itt a kulcs a költözzetek be a lakásba és használjátok.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol hogy alapvető probléma az igazából, hogy a beruházó nem szerette volna befejezni a lakásokat, hiszen mindenki a saját igénye szerinti csempét, konyhabútort, stb.-t épített be, és addig a pillanatig ő nem akart kulcsot adni a lakóknak, hiába fizettek 80 százalékát a vételárnak, stb., mert ez az ő felelőssége, hogy ez valóban egy munkaterületként működik. Addig a pillanatig, ameddig az épület nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, az egy építési munkaterület

Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy címet nem tudnak képezni, amíg a használatbavételi engedély nincs feltöltve, X, Y koordinátákat kell megadni, ami az épületfeltüntetői vázrajzon van rajta. Szigorították a címképezést.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy akkor csak fizikailag tudnak beköltözni, papíron nem, de ez is nagy segítség lenne azoknak, akik jelenleg is albérletben laknak.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy több helyről hallotta, hogy vannak, hogy a simított betont lefestik.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy az teljesen jó, főzni tudjon benne, mosogatni tudjon, legyen benne a fürdőszoba, a konyha nem csak akkor konyha, ha 28 milliós konyhabútor van benne.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy tehát az, hogy a burkolat milyen, az a hatóságot nem érdekli. Tehát, hogyha mondjuk egy festett burkolat van, csak az a lényeg, hogy használható legyen.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy ez most ugyanaz a kategória, amit mondott, hogy ez a 15.000 Ft-os négyzetméteráru csempe kell, nem az az 1.200 Ft-os. Neki az az igénye, hogy ő betonba akar élni, akkor nem mondja azt, hogy nem, senki nem fogja azt mondani, hogy ezt nem lehet.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy egy lakás felszerelvényezéssel, ezzel minden működik rajta, és mondjuk a padlózatok azok le vannak festve egy betonfestéssel, ez így teljesen élhető.

Csorba János polgármester elmondja, hogy itt mindig is arról volt szó, hogy 4szer 18 lakás, összesen 72 lakásról volt szó, 100 lakásról szó sem volt. Ez a Hatóság által is elfogadott volt. Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy akkor 72 lakás kerülhet kiépítésre erre a területre.

Veöreös András műemléki szakügyintéző válaszol, hogy igen, az elfogadható lenne ezen a területen, de jobban örülnének, ha kevesebb kerülne kialakításra.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy az új tömbben nem 90 négyzetméteres lakások vannak, hanem 60 négyzetméter körüliek, tehát amiben gondolkodtak a Gyulával, tehát azokat meg már megosztani nem lehetne.

Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy szerintem ott majd az egy tömböt kell úgy átalakítani, hogy a lakásszám rendben alakuljon.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész megkérdezi, hogy akkor azt előzetesen teszi, hogy kettő telekre, mert ugye építési telekre vonatkozik a szabály, ezt meg többre írják most elő. Az építés jogosultság, az építési jog meg telekre szól, de ők most egy tömbre, két telekre írják elő. Reméljük, hogy az építéshatóság ezt kezelni tudja.

Tóth Viktória osztályvezető válaszol, hogy ők az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatára alapján adják ki az engedélyt, azt pedig az Andrástól kapják.

Veöreös András műemléki szakügyintéző megkérdezi, hogy ez egy társasházi övezet nem?

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész válaszol, hogy igen így van.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy ebben az övezetben az összesen lakásszámot kellene előírni.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy nyilván a későbbi tervezési programokban ki kell mutatni, hogy azon az övezeten, vagy az ehhez kapcsolódó részben rögzített helyrajzi számú ingatlanokon hány lakás van már, ehhez képest gyakorlatilag bizonyítani kell, hogy ennyit még elhelyezhet. És akkor a hatóságnak meg nyilván feladata lesz elbírálni, hogy ez megállja-e a helyét vagy sem. Ha nem állja meg a helyét, akkor úgy dönt a hatóság, hogyha meg elhelyezi, akkor meg úgy dönt.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy szerintem azon érdemes még vitézni, hogy akkor van ugye 18, meg 32, meg valamennyire még van lehetőség, hogy azt egy tömbbe akarják, vagy kettőbe, és akkor ezt nyilván a rendezési tervben rögzíteni kellene.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy ugye elméletileg négy tömbbel indultak.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész megkérdezi, hogy ezt hogyan lehet építhető-ságilag kezelni, jó lenne, ha előre megbeszelnénk.

Veöreös András műemléki szakügyintéző válaszol, hogy ő elsőre azt mondja, hogy egy tömb, mivel 22 lakást tudnak még kiépíteni. Ő úgy érzi egy picit, így településképi szempontból, hogy a 22 lakás egyben egy tömbben, jobban passzolna az adott területhez.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy tulajdonképpen azért nem, mert az építető szemével nézve, mert hogyha két tömb van, akkor függetlenül egymástól megépíti az egyik tömböt, meg a másik tömböt. Tehát ütemezni tudja, hogyha egy nagy tömbről beszélünk, akkor is meg lehet csinálni, hiszen azt mondják, hogy egy lépcsőház, még egy lépcsőház, tehát lépcsőházzal, csak akkor ez egy kicsit így gond, de egyébként lehet, tehát ezzel nincsen probléma.

Csorba János polgármester megkérdezi, hogy ezen a helyrajzi számon, ahol most van szó, a parkolatszámok és a zöldterület adott erre az 50 lakásra?

Lendvay Tamás tervező kéri, hogy a zöldterületre vagy a parkolóra térjenek vissza. Mert ugye itt most előírásra került a 25 négyzetméteres parkoló. Most ők gyakorlatilag megnézték és nyújtottak be egy olyan helyszíni rajzot is, amelyiken, hogyha 25 négyzetméteres parkolók vannak, akkor a kérések alapján az első 18 parkoló hely marad, két és fél X öt és fél méter a többire pedig a nagy lesz, akkor is beleférnek a beépítési százalékba és az egyebekbe, és ezt a Gyulának mondták is, és már el is kezdte ezt kiépíteni, hogy az is legyen meg. Tehát gyakorlatilag ezen a telken tudják biztosítani ezt. Továbbá kérdezi, hogy az önkormányzat sem így gondolta a rendezési tervnél, hogy 25 négyzetméteres parkolók legyenek, ezért is tette az Önkormányzat a nyilatkozatot.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy de, így van leírva.

Csorba János polgármester elmondja, hogy ők nem erre gondoltak, hogy ez így van, hanem maga a zöldterület számításnál, mi nem számíthat bele a zöldterületbe, ők ezt úgy értelmezték.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző válaszol, hogy nyilván az önkormányzat részéről volt egy szándék, hogy mi ez az ok, ami miatt ez előírásra került, de sajnos ebben a szóhasználatban ez egy teljesen szabályos rendelkezés. Láttak egy nyilatkozatot és azt beletették.

Csorba János polgármester elmondja, hogy nincs ilyen, hogy öt méter széles parkoló kerül előírásra.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy igazából ez meg ilyen kakukktojás ilyen szempontból, mert lehet, hogy itt úgy gondolták, hogy ez a zöldfelületi fedettség miatt kerül kialakulásra. Más településeken pedig azért, mert módosult az országos szabályozás, az OTÉK, ami előírja, hogy lakásonként csak egy parkolót kell biztosítani. Viszont a területméretet nem szabályozza le. És akkor itt jön a jogszabályi hierarchia, hogy mi állapíthat meg szigorúbb előírást. A helyi építési szabályzat nem írhat elő lakásonként kettőt, márpedig az az életszerű, hogy anyának, apának autója van, sőt, ha betöltötte a 18-at a gyerekeknek is, akkor már 2-3 autója van, sőt még autószerelő is, úgyhogy még haza is visz hármat. Viszont ez egy

darab parkolóhelyen öt darab autót nem tud elhelyezni. Viszont hogyha van egy 5x5 méteres parkolóhelyem, amit egy autónak biztosítanak, az érdekes módon életszerűen kettőt is el tudnak rajta helyezni.

Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy akkor ez így teljesen érthető, hogy ezért jött be az öt méteres parkoló, tulajdonképpen az életmód igazolja a szükségességét. Kettő autó elhelyezésére szolgáló nagyság. Csak azt tudták, hogy be kell tenni a rendelkezést, de így már teljesen érthető.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy a másikonál a 32 lakásnál is lehet biztosítani a zöldterület mellett a 25 négyzetméteres parkolókat. Tehát beleférnek a területen.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész válaszol, hogy ebből nem fognak tudni engedni, mert ezt annak idején az Állami Főépítész kérte. Mellesleg ez jogos igény, jogos előírás is, mert a való életben lakásonként nem csak egy autóval kell számolni.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy rendben van, beleférnek akkor is a zöldterületbe, meg a parkolószámba is, a nagyobb 25 négyzetméterekkel. Ahogy mondta, a rendezési terv a 100 darab lakás körüli lakást is engedte volna a paraméterekkel, de innen mennek visszafelé, így ahogy csökken a kialakítható lakásszám, a terület nagysága miatt növekedik a zöldterület nagysága.

Stánicz Dávid építésügyi szakügyintéző elmondja, hogy most a 72 darab lakásnál, hogy hogyan lenne érdemes ezt így elosztani, egy épületben, vagy két épületben, azért figyelembe kell venni, hogy erre a területre életben maradna a zöldfelületi fedettség, a beépítési fedettség, és még olyan előírások is, hogy azt is leszabályozza a helyi építési szabályzat, hogy itt csak földszint emelet, plusz tetőtér beépítés lehet. Tehát, hogy itt hiába lehetne négyszintes épületben egy 12 lakás pályája, ez egy szintenként három. Tehát ugye azért ebben is gondolkodni kell.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy a 32 lakást két tömbbe gondolták, földszint, emelet és tetőtér a parkolókkal együtt, tehát a beépítési adatoknak úgy megfelelték volna. Ha 32 helyett csak 22-ről beszélünk, akkor nyilván még inkább meg tudnak ennek felelni, úgyhogy ez nem fog problémát okozni.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy az új épület vázlat tervezése, vagy vázlat szintű tervezése és a település tervezése párhuzamosan kellene, hogy fusson, hogy ne legyen később ellentmondás ebből, nem? Tehát, hogy tényleg, vagy legalábbis a megegyezés szívesen jöhet.

Lendvay Tamás tervező válaszol, hogy szívesen adnak egy skiccet, ami alapján a Gyulával azt mondják, hogy ha ezek a paraméterek, akkor ilyesmire gondolnak a későbbiekben.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész elmondja, hogy ezen a részen nem akarnak változtatni.

Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy ne legyenek átfedések, hogy később ne legyen náluk gond a rendeltetésmód változásnál, tehát ők is fogják ezt utána tartani a polgármester úrral. Mert tudomásuk van róla, hogy az egyes háztömbben egy lakás, amit nem tudott eladni a beruházó, ketté szeretnék bontani. Tehát akkor lehet, hogy nem huszonkettőt építenek, csak huszonegyet, mert utána nem adnak alóla felmentést, mert ha ez nagy nehezen ki van járva, akkor már tartsák magukat utána ahhoz, ami most megbeszélésre került, ne legyen a későbbiekben újból probléma. Csak azért mondja, hogy tudja, hogy tervben van, mert már közgyűlés is tárgyalta, tehát társasházi közgyűlésen már ez téma volt.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy ott is az a probléma, hogy van egy nagy lakás, és nem tudják eladni, ezért szeretnék kettéosztani. Valahogy így ebbe az irányba mentek az események, és ezért akarja felosztani, de érti a felvetést. Ha kimaxoljuk 22 lakást összesen a 72-t, akkor utána már ott nem fognak hozzájárulni, hogy több lakásra kerüljön kialakításra.

Percze Szilvia jegyző válaszol, hogy akkor vagy 21-et építsenek, és akkor azt még meg tudják osztani, ha szükséges.

Lendvay Tamás tervező elmondja, hogy szerinte jutottak előbbre, persze ehhez kell még az, hogy a főépítész asszony is azt mondja, hogy ő ebben partner, és a Beruházónak is bele kell egyeznie.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy mindenképpen visszajeleznék. Utána akkor

nekik kell-e bármit kérniük, jelezniük, vagy akkor ezt most már megbeszélték. Tehát kinek kell utána intézkedni?

Csorba János polgármester válaszol, hogy Jegyző asszonynak mindenképpen jelezni kell.

Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy jelezni kell mindenképpen írásban, és utána kötnék egy településrendezési szerződést, egy ilyen szándéknyilatkozatot, és ők viszik be akkor az október végi rendes testületire. Alakulóra szerintem nem is célszerű, meg az nekik egy kicsit ünnepélyesebb jövő héten, de utána viszik be, és akkor ott tudják meghozni az indító határozatot.

Gyárfás Henriett önkormányzati főépítész elmondja, hogy szükséges egy indító határozat, amelynek viszonylag kötött a tartalma. Ezt megírja és küldi.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy akkor a Szilviának írni kell egy e-mailt, hogy elfogadták. Röviden összefoglalja, hogy ne legyen félreértés.

Percze Szilvia jegyző válaszol, hogy pontosan így van, erre van szükség.

Csorba János polgármester megkérdezi, hogy az ügyfelekkel hogyan tud az ügyvéd úr egyeztetni, mert itt állítólag egy per közösségbe álltak, és ettől a megbeszéléstől tette függővé az ügyvéd. hogy elindítják-e vagy nem. Azt mondta, október 15-ig várnak, most megnyugtatóan hogyan tud az ügyfelekkel egyeztetni?

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy ő tud adni egy jegyzőkönyvet, ha szükséges.

Percze Szilvia jegyző válaszol, hogy mindenképpen írnak erről jegyzőkönyvet, azért készült hangfelvétel.

Veöreös András műemléki szakügyintéző elmondja, hogy a rendezési terv módosítása készüljön, ehhez ők hozzájárulnak, és ha ez megvan, akkor az épület megkapja a használatbavételi engedélyt.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy többször támadták, hogy ez csalás, amit a Grubits úr csinál, megkérdezte hogyan is értik ezt? Azért messze nem erről van szó. Ez viszont akkor helyre tenné őket, hogy igenis van megoldás. Az más kérdés, hogy az időbe telik, de ez egy bizonyíték lesz a jegyzőkönyv.

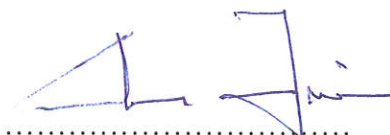
Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy minden nyilvános, ők tudnak bárkit informálni a folyamatról.

Dr. Szováti Szabolcs ügyvéd elmondja, hogy jó, a jegyzőkönyv az tökéletes, mert akkor azazal tényleg tud valamit mondani. És ami a legfontosabb üzenet, hogy van megoldás, tehát magyarul ezeket a meglévő lakásokat már nem kell szétbontani, megoldható, csak még van egy adminisztratív rész, amit végig kell futtatniuk.

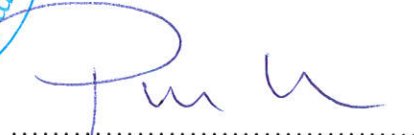
Percze Szilvia jegyző elmondja, hogy természetesen, ha elkészül a jegyzőkönyv, akkor Gyárfás Henriettával átnézetik, hogy ne írjanak félreérthető dolgot és utána kiküldésre megy mindenkinek.

Egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, polgármester úr bezárta az ülést.

kmf.



.....
Csorba János polgármester



.....
Percze Szilvia jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Nagycenk 219/1 és 2019/2 ingatlanok hasznosítási ügye (volt Laktanya és területe)

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2005. 02.02.-én kötötte meg a Kincstári Vagyoni Igazgatóság Nyugat-Dunántúli Regionális Igazgatóságával az ingyenes vagyonátruházásról szóló szerződést. (Nagycenk 2019/1 hrsz terület)

Szerződés száma: 90800-2005-00006 -1. számú melléklet -

Az átruházás a volt laktanya épületről szólt, a megvalósítási cél szociális bérlakások építése.

Az önkormányzat az elmúlt évek alatt több ízben is próbált befektetőkkel tárgyalni a kívánt cél megvalósítása érdekében, illetve saját bevételeit igyekezte növelni, hogy a szerződésben meghatározott cél megvalósítását meg tudja oldani.

A szerződés 5 éves beszámolási kötelezettséget írt elő a megvalósítási cél hasznosulásáról. Az 5 év elmúlt, viszont az önkormányzat nem tudta megvalósítani a szerződés szerinti célt, és anyagiak hiányában a laktanya épületéből nem tudott szociális bérlakásokat kialakítani. A biztonság, a balesetveszély elkerülése, valamint a cél megvalósítása érdekében 150-200 millió Ft forintos beruházást kellene végrehajtani ahhoz, hogy az önkormányzat teljesíteni tudja a vállalt kötelezettségét. A laktanya épülete folyamatosan romlik, és haladéktalan intézkedést követel az ingatlan karbantartása, felújítása, hasznosítása.

A laktanya környezetében új lakópark található, akiknek tulajdonosai joggal várják el faluképi szempontból is az épület felújítását.

Az Mnv Zrt (vagyoni igazgatóság jogutódja) –vel több levélváltás is született, az utolsó 2 levélváltás a 2010-2011.évi és a 2016.évi levelezések **(csatolva az előterjesztéshez. 2-3. számú mellékletek)** eredményei.

A levelezésekből megállapítható, hogy az önkormányzatnak a kötelezettsége továbbra is fennáll, vagy szociális bérlakást kell kialakítani az Mnv Zrt által elfogadott értékbecslés szerinti összegben, vagy értékesítheti az önkormányzat az ingatlant, de a befolyt bevételből kell felépíteni, vásárolni szociális bérlakást. A harmadik alternatíva, hogy az önkormányzat értékesíti az ingatlant, az elfogadott értékbecslés értékét az államnak visszaadja, az az fölötti összeget minden kötelezettség nélkül megtarthatja. Ez is egy lehetőség, de ezt természetesen nem javaslom.

Grubits Gyula kópházi vállalkozó már több éve megkereste az önkormányzatot, hogy érdeklő a laktanya hasznosítása. Először a volt rendőrlakást (Széchenyi tér 3.) vette meg, majd 12 lakást alakított ki a megvásárolt ingatlanból, melyek hamarosan használatbavételi engedéllyel rendelkeznek. A vállalkozó elkezdte a volt laktanya felmérését is, a felszín alatti létesítmények feltárását, és hamarosan az önkormányzat felé tesz vételi ajánlatot.

Grubits Gyula vállalkozó hosszútávú elképzelése mindkét ingatlanról szólna, a laktanyáról (219/1 hrsz) és a vele egy egységet képező (219/2 hrsz , melyen az istálló és a garázs áll) ingatlanrészről.

Az elképzelése társasházi lakótömbök (4 db) kialakítása, tömbönként 18-20 lakással. Ezek a hosszútávú elképzelései, melyekhez még rendezési terv módosításra is szükség lesz. A fejlesztés első üteme, a volt laktanyáról szólna.

A laktanyában 18 lakás kerülne kialakításra (melléklet szerinti elképzelések alapján - **6-7. számú melléklet** -. A földszinten 4 db 40 m²-es lakás és 3 db 60 m²-es lakás, az emeleten ugyanennyi lakás, míg a tetőtérben 2 db 48 m²-es, és 2 db 70 m²-es lakás. Ugyanitt még terasz, tároló, gépészet kerülne elhelyezésre, kialakításra.

Az önkormányzat és a vállalkozó között létrejövő adásvétel kétféleképpen történhet meg. Az egyik, hogy a vállalkozó az értékbecsült összeget az önkormányzatnak kifizeti, és az önkormányzat ezt az összeget felhasználva, pl. a saját telkén ingatlant épít, melyet szociális célokra hasznosít.

A másik lehetőség, hogy a vállalkozó és az önkormányzat közötti szerződésben egyértelműen rögzítésre kerül, hogy az önkormányzat az értékbecslés szerint megállapított értékben a vállalkozó rendelkezésre bocsátja az ingatlant, a vállalkozó kiépíti a fentebb felsorolt lakásokat saját költségen, és a használatbavételi engedéllyel rendelkező lakásokból értékbecsült m²-i áron megfelelő ellenértékben megfelelő számú lakást az önkormányzat részére a beruházás végén átad. Az önkormányzat szociális célra hasznosítja az ingatlanokat.

A lakások bekerülési és eladási árának kalkulálásával, elképzelésem szerint, 3-4 db lakás lenne a vállalkozó részéről a laktanya területért felajánlva az önkormányzatnak.

A képviselő-testület részéről fontos lenne a gyors döntéshozatal, mivel a vállalkozót az épület csak abban az esetben érdekli, amennyiben biztosan látja annak a lehetőségét, hogy 2019. év végig a beruházást be tudja fejezni. A vállalkozó tájékoztatása szerint jelen pillanatban érvényes jogszabályok alapján, minimálisan a C minősítésű energetikai osztályt kell elérni a lakásoknak 2019.év végéig. Ez után már olyan előírások lépnek életbe az energetikai osztályokat illetően, melyeket ezzel a meglévő épület szerkezetével (tégla minőség) nem teljesíthető. Tehát lakóépületként ezzel az épülettel számolni nem lehet, csak elbontás után hasznosítható a terület.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy első lépésben az időközben elkészített 2 független értékbecslést (készítői: Klausz Tamás és a Mészáros Ingatlanforgalmazó Iroda) küldjük meg az Mnv Zrt-nek, és kérjük meg az ár jóváhagyását. Az értékbecslések a testületi ülés napjáig elkészülnek, azokat elektronikusan a képviselőknek megküldjük. Amennyiben az Mnv. Zrt az értékbecsült összeget elfogadja, javasolom, hogy a tárgyalásokat folytassuk le Grubits Gyula vállalkozóval.

Javasolom a tárgyalások alapján a szerződés elkészíttetését, és a testület elé terjesztését.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

✉ 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. ☎/Fax: 06-99-360-012, e-mail: polgarmester@nagycenk.hu

...../2017.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete hasznosítani kívánja a Nagycenk 219/1 hrsz-ú, kivett épület, udvar megnevezésű, 5012 m² nagyságú ingatlanát az értébecslés szerinti..... Ft összegben.

A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert, hogy az Mnv Zrt-től a hozzájárulás beszerzéséről gondoskodjon.

A képviselő-testület Grubits Gyula kópházi vállalkozó elképzelését a nagycenki 219/1 hrsz-ú ingatlan hasznosítására vonatkozóan megismerte, ahhoz elvi támogatást ad, és felhatalmazza a Csorba János polgármestert, hogy a szükséges tárgyalásokat a projekt előkészítésével kapcsolatban folytassa le.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: azonnal

Nagycenk, 2017. október 20.



Csorba János
polgármester

S. K.

Jó lenne, ha történne valami és van ennek az elképzelésnek létjogosultsága.

Rendelezési
Terv
egyeztetés

Állami főépítész úr is támogatja.

Amennyiben konkrét tervek vannak, akkor Földhivatal is elfogadja.

Ütügyi Osztálynak jogos észrevétele volt, az elírás volt. (A rendezési tervben javításra került)

3.11.1.

Örökségvédelem részéről **Veöreös András** elmondja, hogy a kritikus pont a volt laktanya területe.

Továbbra is az a vélemény, hogy csak a meglévőhöz illeszkedő épületet szabad elhelyezni a területen.

Csorba János polgármester elmondja, hogy állami tulajdont kapott meg a település, azzal a feltétellel, hogy szociális bérlakásokat kell majd ebből biztosítani. Sikertült végre befektetőt találni, ami fontos, mert a település csúfsága volt már ez a terület. Tehát vannak kötelezettségek, ezért kéri, a lehetőségek vizsgálatát.

Veöreös András véleménye az, hogy mindezek ellenére tekintettel kell lenni a már ott lakó és a majdani lakosokra is, hogy élhető környezetben lakhassanak, és a 100 lakás kialakítása azt nem biztosítja! Már a 2/3-a sem. Ezt Világörökségi területen mindenképpen kontrollálni kell! Környezeti terhelés szempontjából sem mindegy és az Önkormányzatnak is mindezt vizsgálnia kell!

Csorba János polgármester nem érti, hogy Világörökségi szempontból ez a terület miért olyan fontos? Hisz ott van a Lagerhaus üzem is vele szemben...???

Veöreös András elmondja, hogy mert a Világörökség része Nagycenk, kiemelkedő értéket hordoz. Meg kell konkrétan határozni, mert 100 lakás nem ad élhető körülményeket.

Dr. Szováti Szabolcs is azt kérdezi miért fontos az Örökségvédelemnek? Megállapodás már született az Önkormányzattal, ezért nem igazán értik, hogy bizonyos szempontból jók a tervek, aztán mégsem jó. Kéri, hogy a játékszabályok legyenek tisztázva és ne változzanak útközben. Kéri, hogy ügyfele részére legyen konkrét, hogy mit tehet és mit nem, és emellett van az Önkormányzattal egy megállapodásuk.

Főépítész úr szerint nem ez a fő kérdés, hanem nagyon fontos településtervezési szempontból, hogy mit és mennyit és milyen építenek ide. A Tervtanácsnál már kétszer járt ez az ügy, tehát kell vele foglalkozni. Amit Polgármester úr mutatott, azon a tervezeten is 4 épület volt.

Csorba János polgármester mondja, hogy 4 épületről volt szó, de 100 lakásról nem, kb. 70 lakásról volt szó, bár a szerződésben nincs így konkrétan leírva.

A rendezési tervben konkrétan le kell fektetni, hogy hol és mit lehet építeni? Szerinte is a 4 épület, ca. 70 lakás az elfogadható.

Németh Géza tervező is elmondja, hogy születtek már javaslatok részükről több felvonásban is a parkolókra és az épületek elhelyezésére vonatkozóan.

Főépítész úr: az épületek számát, építmények magasságát, lakások számát meg kell konkrétan határozni, a szabályozási terven belül a konkrét paramétereket rögzíteni kell.

Veöreös András: a meglévő épülettel azonos magasságú, párkánymagasság stb., összesen 4 épület tehát ca.72 lakás, az elhelyezése az épületeknek is legyen konkrétan meghatározva! Javasolja más tervezők bevonását is, hívjanak építészt is és ne az olcsóság legyen a szempont!

Csorba János polgármester: az Önkormányzat is az elhangzottakat képviseli!

Főépítész úr felhívja a figyelmet, hogy a paraméterekben most kell megállapodni!!!

Megállapodás:

50%-os beépíthetőség

9 m építménymagasság (laktanya 7,5-8 m)

egyszerűbb tömegű legyen, jobban illeszkedő

előírás: földszint, emelet, tetőtér

nyeregtető legyen

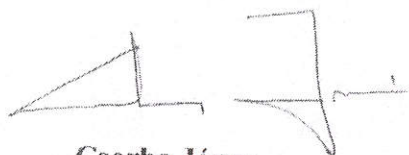
összesen 4 épület lehet (lakásszám nem kerül meghatározásra)

Csorba János polgármester: 4 szintes épület ne legyen!

Főépítész úr : Településképi Rendeletet hozzá kell rendelni, ha van változás.

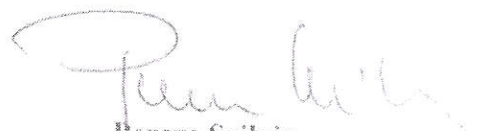
Veöreös András: Tervtanácsra mindenképpen vizsgálni fogják!

Egyéb hozzászólás híján az egyeztető tárgyalást Csorba János polgármester bezárja.



**Csorba János
polgármester**

k.m.f.



**Percze Szilvia
jegyző**

G. O.

Nagycenk Község Önkormányzata
Percze Szilvia
Jegyző részére

Nagycenk
Gyár u. 2.
9485

Tárgy: kérelem

Tisztelt Jegyző!

Alulírott, a **RUBIN-BAU Kft.** (9494 Kópháza, Soproni út 21.) képviselőre jogosult ügyvezetőjeként ezúton az alábbi kérelemmel fordulok a Tisztelt Jegyzőhöz:

A 2024. október 02. napján a Nagycenki, Polgármesteri Hivatalban megtartott egyeztetésre hivatkozással és az ott kölcsönösen elfogadottak alapján – a felmerült jogvita megoldása okozta kényszerhelyzetből fakadóan – kérem a rendezési terv módosítás akként, hogy a **Nagycenk 219/1. hrsz.** és a **Nagycenk 219/2 hrsz.** alatti területen együtt, összesen **72 lakás** építésére legyen lehetőség, a már felépítetteken felül további 1 vagy 2 tömbben, ahogy a tervezési folyamat és a hatósági vélemények ezt lehetővé teszik és engedik.

A kérelmünk előterjesztésére azzal a feltétellel és annak fényében kerül sor, hogy a kért rendezési terv módosítással a Tisztelt Örökségvédelmi Hivatal a már felépített és kialakított lakások számát és méretét elfogadja, az ehhez szükséges használatbavételi engedély kiadásához hozzájárul.

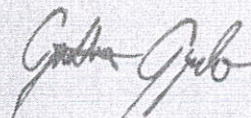
Ezzel egyidejűleg nyilatkozom, hogy a rendezési terv módosításának költségének teljesítését a Kft. vállalja.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét és a szükséges intézkedések megtételét.

Amennyiben ehhez további nyilatkozattételre vagy egyéb intézkedésre volna szükség részünkről, úgy természetesen állunk rendelkezésre.

Sopron, 2024. 10. 03.

Tisztelettel:



RUBIN-BAU Kft.
képviseletében
Grubits Gyula ügyvezető

RUBIN-BAU KFT.
9495 Kópháza, Soproni u. 21.
Adószám: 13736693-2-08