

JEGYZŐKÖNYV

**Lispezsentadorján Község Önkormányzat Képviselő- testületének
2025. április 23. napján 17.00. órától megtartott**

**Lispezsentadorján Község Önkormányzata új településtervezési koncepciójának elfogadása
tárgyában összehívott lakossági fórumról**

J e g y z ő k ö n y v

Lispezsentadorján Község Önkormányzat Képviselő-testületének Lispezsentadorján Község Önkormányzata új településterv módosítása tárgyban összehívott lakossági fórumról

Az ülés helye: Lispezsentadorján Község Önkormányzat hivatalos helyisége
8888 Lispezsentadorján, Jókai Mór u. 2.

Az ülés időpontja: 2025. április 23. napja 17 óra 00 perc

Az ülés formája: lakossági fórum

Jelen vannak:

Kovács Roland	polgármester
Halápi Szabina	alpolgármester
Aranyi Józsefné	képviselő
Kovács Zoltán	képviselő
Kovács Zsolt	képviselő

Igazoltan van távol:

-

Igazolatlanul van távol:

-

Tanácskozási joggal jelen van:

Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző

Meghívottként jelen:

Agg Ferenc tervező, AOD Kft.

Simonyai Imre települési főépítész

Halalgotóságként jelen:

jelenléti ív szerint (1 fő)

I. NAPIREND ELŐTT

Kovács Roland polgármester köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy a lakossági fórum összehívása szabályszerűen történt, a fórumot megnyitotta. Felkérte a képviselő-testületet, hogy a napirendi pontot a következők szerint fogadják el: Új Településrendezési Terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet véleményezése.

Lispezsentadorján Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen** szavazattal az alábbi napirendi pontot fogadta el:

1./ Új Településrendezési Terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet véleményezése

Előterjesztő: Kovács Roland polgármester

II. NAPIREND TÁRGYALÁSA

Kovács Roland polgármester köszöntötte a megjelenteket, hogy az új településterv elkészült, a tervek megtekinthetők az önkormányzat honlapján.

Dr. Resch Karolina jegyző elmondta, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 65.§ -a értelmében a partner véleményének megismerése céljából az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült

tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.

(4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására. Lispeszentadorján Község Önkormányzata Képviselőtestületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2024. (X. 9.) önkormányzati rendelet 65. §-a alapján a polgármester előre meghatározott közérdekű tárgykörben, illetve jelentősebb döntések előkészítése érdekében az állampolgárok és a társadalmi szervezetek közvetlen tájékoztatása, véleményük megismerése céljából lakossági fórumot hívhat össze. A lakossági fórum egyaránt összehívható a község egészét vagy annak egy részét érintő tárgykörben. A fórum helyéről és idejéről az ismertetésre, vagy tárgyalásra kerülő témákról a lakosságot az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján keresztül értesíteni kell a rendezvény előtt legalább 5 nappal. Ez kifüggesztésre került a hirdetőtáblán, valamint a honlapon megismerhető volt a munkaközi dokumentáció. 2025. január 1. napjától a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvény. 56. § (7) bekezdése és a 190/2009.(IX.15.) Kormányrendelet 7/B. § (1) bekezdése alapján a település főépítési feladatait Simonyai Imre járási főépítész látja el.

Kovács Roland polgármester tájékoztatta a megjelent tervezőt arról, hogy a lakossági fórum időpontjáig nem érkezett lakossági vélemény, észrevétel a településtervvel kapcsolatban. Ezután felkérte Agg Ferenc településtervezőt, hogy ismertesse a településrendezési terv módosításának szükségességét. Lehet a lakosság részéről észrevételt, javaslatot lehet még 8 napig küldeni a meghívóban szereplő módon.

Agg Ferenc településtervező: Köszöntök mindenkit. Településtervet kell készítenünk, mert azt mondja a törvény. Vannak törvényeink: korábban építési törvénynek hívták, most tavaly óta építészeti törvény. Azért van erre a tervre szükség, hogy mindenki számára egyértelmű legyen, hogy hol milyen ingatlanokat lehet elhelyezni, milyen feltételekkel. Lispeszentadorján maga határozza meg településrendezési tervét, ennek kerete az országos terv, valamint a Zala Vármegyei területrendezési terv. Ehhez kapcsolódnak kormányrendeletek, amik befolyásolják a helyi jogszabályalkotást, korábbi nevén: OTÉK volt, most TÉKA a rövidítése. Miért van erre szükség? A helyi önkormányzat megalkotja a rendeletét, alkalmazza és településképi véleményt ad ki a polgármester. Ennek a szabályrendszerét kell megalkotnunk. Ez a magántulajdon korlátozására vonatkozó helyi jogszabály. Ennek több része van: megalapozó tanulmány örökségvédelmi tanulmány, helyi építési szabályzat. Övezeteket kell kialakítani. Egyrészt élünk különböző tulajdonságok vannak egymás mellett. Amit építünk azt lehet-e? Zavarok-e vele másokat? Ez tulajdonképpen a magántulajdon korlátozása, melyre a közérdek védelmében van szükség. Vannak olyan kifejezések, mint a magterület, puffer-terület, Natura 2000, melyek településenként változók, valamint az infrastruktúra is. Itt Zalában az olajbányászatból adódóan védőtávolságok is vannak.

Ennek a dokumentumnak a részét képezi a lakossági fórumon való véleménynyilvánítás, mellyel párhuzamosan a hatóságok részére is megküldésre kerülnek a tervek.

A falu az a belterület: 2 részből áll: 1. általános mezőgazdasági területek: rét, szántó és 2. kertes művelésű területek – régen: zártkert. A Kormányhivatal Erdészeti Hatósági felügyeli a művelést. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen minimális építési lehetőséget engedünk. Mezőgazdasági műveléssel összefüggő épület lehet. Ehhez kis beépítési százalék van meghatározva. Azonban birtokközpontot is lehet létrehozni.

A falusias lakóterület alapvetően laképületek elhelyezésére szolgál, nem zavaró hatású gazdasági épületeket. Ilyen probléma lehet a zaj és légszennyezés. Elfogadhatók még a kereskedelmi, egyházi és kulturális övezetek is.

Az önkormányzat rendelettel hagyja jóvá a helyi építési szabályzatot, melynek meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályoknak: törvényeknek, kormányrendeleteknek.

Állattartási rendelet nincsen, ezt nem lehet szabályozni, azonban az állattartó épületek méretét, számát, többi lakó- vagy közösségi épülettől mért távolságát meg lehet határozni.

A tervben szerepeltetni kell azon szándékokat, melyeket fontosnak tart az önkormányzat. A legfontosabb cél a létezés, illetve a turizmus.

Ezután a tervező megmutatta a térképen az egyes területeket.

Lispezsentadorjában túl sok változást nem írtunk. A változásokat a térképen jelöltük. A településközpont vegyes övezet ahol most vagyunk. Itt kizárjuk a zavaró állattartási tevékenységeket, ahogyan a templom és környéke területen is. A Lisperi részen a patak melletti területet nem javasoljuk beépíteni, mert alkalmatlan a terület az új építkezéshez. Az Adorjáni rész déli részén van egy vadfarm, ennek javasoltuk egy különleges övezet kijelölését. Így lehetőséget kap arra, hogy ezzel összefüggésben akár turisztikai célra használja az ingatlanokat.

A 6-os terület szintén a turisztika számára kijelölt terület. Az ilyen kis felvak esetében a turizmus, kisebb szállások támogathatók.

A terület déli részén van egy jelentős MOL-kutak és védőtávolságai által lefedett terület, melyre javasoljuk egy ipari terület kialakítását. A szénhidrogén kutakat és vezetékeket az építési lehetőségeket kizárhatják. Javasoljuk, hogy a védőtávolságok területén a MOL ad ki nyilatkozatot arra, hogy adott területen mi van, mit lehet és hova építeni és ezután az SZTFH engedélyezi a tervezett építkezést. Nincsenek lezárva, így aktív kútnak számít építészeti szempontból.

Mikor elkezdjük a tervet készíteni akkor még a korábbi jogszabályok voltak érvényben. Kedvezmény, hogy régen a 3% zöldterülethagyási, valamint az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek tekintetében csereterületeket kell felajánlani. Nekünk ezeket még nem kell alkalmaznunk. Van arra lehetőség, hogy az új jogszabályok alapján készüljön el a rendelet, így nem kell a 2027-es hatálybalépést követően ismét módosítani a rendeletet. Javasoljuk betenni a HÉSZ-be, hogy az oldalkert mérete nem lehet kevesebb, mint az oldalkertre néző párkány szélessége.

Több belterületi telkeket beépítésre szánt övezetből törölni javasoltunk, főleg az adorjáni településrészen. Azonban a Főépítész Úr javaslatára ettől visszalépünk és ami belterületen volt eddig, az beépítésre szánt területként hagyjuk. Tudjuk, hogy ezek az ingatlanok továbbra sem lesznek fizikailag beépíthetők, azonban egy cserealap lehet új gazdasági területek kialakításánál a jövőben.

Kovács Roland polgármester kérdésére Agg Ferenc településtervező elmondta, hogy a Lispezsentadorján 0186.hrsz.-on erdő művelési ág van, úgy vélem ennek művelési ág alóli kivonásának rendkívül nagy ára lenne.

Ezután az egyeztetés után a hivatal honlapján megtekinthető a teljes dokumentáció. Akinek módosítási javaslata van nyolc napon belül jelezze a formanyomtatvány kitöltésével. Megvárjuk a hatóságok véleményeit. Ezekre határozati javaslat elkészítésével javasolni fogjuk a szükséges módosításokat. Ha ez a szakasz lezárul, akkor a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt dokumentációt megküldjük a vármegyei főépítésznek záró vélemény kibocsátására. Ezután az önkormányzat a záróvéleményt, valamint a települési rendezési tervet határozattal, a helyi építési szabályzatot rendelettel fogadja el az önkormányzat képviselő-testülete.

Kovács Roland polgármester: a Lisperi falurészen az útra szolgalmi jogot kaptunk, a másik út ki lett szabályozva. A 210.hrsz.-ú önkormányzati ingatlanról javasolom levenni a zöldterület részt.

E szerint fogjuk a rendelet-tervezetet elkészíteni.

Kovács Roland polgármester megköszönte a tájékoztatást, majd felkérte a megjelent lakosságot, hogy akinek kérdése van tegye fel.

További kérdés nem érkezett, így a Lisperesztadorján Község Önkormányzata új településterv készítésére összehívott lakossági fórumon való részvételt a polgármester megköszönte.

A polgármester a lakossági fórumot 18 óra 10 perckor bezárta.


Kovács Roland
polgármester




Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

JELLENLÉTI ÍV

**Lispeszentadorján Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. április 23-i lakossági fórumról**

Lispeszentadorján Község Önkormányzata

Kovács Roland polgármester



Halápi Szabina alpolgármester



Kovács Zsolt képviselő



Kovács Zoltán képviselő



Aranyi Józsefné képviselő



Dr. Resch Karolina jegyző



Agg Ferenc település tervező



Simonyai Imre település főépítésze







LISPESZENTADORJÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

✉ 8888 LISPESZENTADORJÁN, JÓKAI ÚT 2. ☎ TELEFON: 06/93/379-252

e-mail: hivatal@bazakerettye.hu

FELHÍVÁS

új Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet véleményezésére

Tisztelt Lakosság, Tisztelt Partnerek!

Lispeszentadorján Község Önkormányzata a 6/2024. (I.29.) képviselő-testületi határozatban döntött a helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv elkészítéséről.

A településrendezési terv módosításának véleményezési dokumentációja elkészült, mely az alábbi linken elérhető.

<https://kh.bazakerettye.hu/index.php/onkormanyzatok/lispeszentadorjan/hirdetmenyek>

A módosítással kapcsolatosan lakossági fórum kerül megtartásra **2025. április 23-án (szerdán) 17.00. órakor** Lispeszentadorjában a **8888 Lispeszentadorján, Jókai Mór u. 2. szám** alatti hivatalos helyiségben (Közösségi Színtér).

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 75. § értelmében kérem, hogy a településrendezési tervmódosítás munkaközi anyagát véleményezni szíveskedjenek.

Véleményeiket 2025. május 4. napjáig elküldhetik az 1. melléklet szerinti partneri adatlap felhasználásával a jegyzo@bazakerettye.hu e-mail címre

„Tárgy: Véleményezés – Településrendezési Terv Lispeszentadorján 2025.”

vagy személyesen, illetve postai úton a Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatalba. (8887 Bázakerettye, Fő út 4.)

Postai benyújtás esetén a beérkezés dátuma jogvesztő.

Lispeszentadorján, 2025. április 14.

Tisztelettel:

Kovács Roland sk.
polgármester

Közzététel helye:

- Lispeszentadorján Község Önkormányzata hirdetőtábla
- kh.bazakerettye.hu honlap

[illegible]

