

Ügyiratszám: VÁR/610-109/2022.

Jegyzőkönyv

Készült: Várvölgy község Településfejlesztési Konceptiójának, valamint Településrendezési Eszközeinek véleményezése céljából 2022. augusztus 5. napján 9:30 órai kezdettel megtartott lakossági fórumról.

Az ülés helye: Várvölgy Kultúrház-Közösségi színtér 8316 Várvölgy, Kossuth Lajos utca 89.

Jelen vannak:	Barcza Balázs	polgármester	
	Molnár Csilla	településtervező VÁTI	
	Váradi Balázs	Csernyus Lőrinc önkormányzati	főépítész
		képviselőként	
	Lukács Ágnes	jegyző	
	Lakosság részéről	5 fő a jelenléti ív szerint	

Barcza Balázs polgármester: Szeretettel köszönt mindenkit a mai lakossági fórumon, a készülő rendezési tervük egyeztetési tervanyagával kapcsolatban. Bemutatja Molnár Csilla településtervezőt, Váradi Balázs főépítést, Lukács Ágnes jegyzőt.

Átadja a szót Váradi Balázsnak, aztán Molnár Csillának.

Elmondja, hogy emberhiánnyal küzdenek a nyári szabadságok miatt, ezért neki sajnálattal, el kell majd mennie a tanácskozásról ebédet hordani.

Váradi Balázs főépítész: Először annyit szeretne elmondani, hogy milyen elvek mentén indult ez a rendezési terv elkészítés. Várvölgy alapvetően egy utcás település, aztán ennek később kiegészítései lettek. Az világosan érezhető, hogy ez miatt a zsellértelkes megoldás miatt a mai korban már ez szűk egy-egy családnak, hogy egy udvarban tíz telken adott esetben...

Ezen igyekeznek úgy segíteni, hogy a településen belüli átköltözéseket és nagyobb, élhetőbb telkeket biztosítsanak. Ez volt az egyik irány, amin elindultak.

A másik a természeti és a történeti értékek maximális figyelembe vétele, fenntartása. Ez sok esetben a környező szőlőhegyben mutatkozik meg, hogy milyen óriási érték van itt, amit vagy magától értetődőnek vettek, vagy nem is vették értéknek. Gondol itt a nagyszámú útszéli keresztekre, 200 éves pincékre, préházakra, a vagy még működő, vagy már felhagyott falazott kutakra. Alapvetően az épített környezet szémszögéből vizsgálja ezt a dolgot, de a településtervezéssel foglalkozó kollégák kitértek minden apró részletre. Át is adja a szót, a lényeg nemsokára megmutatkozik.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Még egyszer mindenkit üdvözlő, köszöni, hogy itt lehet.

Az első és alapvető szempont, hogy Várvölgy település nem rendelkezik jelenleg hatályos településtervekkel. Ez a kiindulás. Ezért egy teljesen új tervet, komplex tervet kellett létrehozni, amelynek rengeteg külső befolyásoló tényezője van a belső hatóerőkön túl. Nemcsak településrendezési eszközök készültek el, hanem ehhez kapcsolódóan más tervanyag is. Többek között a megalapozó vizsgálat. Ez egy kötelező eleme a tervezési folyamatnak. Részben a településrendezési eszközöket készíti elő, részben a településfejlesztési koncepciót.

Először ennek a megalapozó vizsgálatnak a tartalmáról fog szólni. Felsorolt rengeteg dolgot, hogy milyen vizsgálatok készültek: tartalmaz településhálózati összefüggéseket; a területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggéseket is vizsgálta. Ennél a pontnál megállna. Ez leginkább a BKÜ TRT előírásai. Látható a bemutatón, hogy rengeteg olyan övezet van a településen, ahol nagy lefedettséget mutat. Gyakorlatilag nincs olyan része a településnek, ahol valamilyen magasabb szintű területrendezési előírást figyelembe ne kellene venni. Ez vehető korlátozó tényezőnek, de vehető az értékek megőrzésének. Ezt a kettőt együtt kell kezelni, mert ha csak a korlátozást figyelik, akkor azt gondolják, hogy csak korlátozva vannak, és nem lehet fejlődni, viszont számukra és a település számára az érték megőrzést kell hangsúlyosabbá tenni.

Ezen kívül lett a demográfia vizsgálva, aminél mindenféle egyéb, a lakossághoz kötődő vizsgálatokat is elvégeztek. Többek között a lakosságszámról több száz évre visszatekintve látható, hogy nagyon megugrott. A jelenlegihez képest kétszeresére is emelkedett. Volt olyan időszak, amikor drasztikus, majd csökkenő tendenciájú lakosságszám csökkenés volt tapasztalható. Jelenleg is sajnos ezt a tendenciát jelzi. Ezt szeretnék megváltoztatni. Nem az a cél, hogy a történelmi maximumhoz visszatérjenek, mert az nem Várvölgynek való életet jelentene. De a növekedést, a megtartó képességet nagyon fontos, hogy növeljék és egy kismértékű növekedést meg is határozott a település a koncepcióban. Erre majd visszatérnek. Vizsgálta a település a gazdaságát, a településnek a különböző gazdasági területekben való részvételét. Nagyon fontos az a megállapítás, hogy a mezőgazdaság és az erdészet, az kapcsolódó vállalkozások rendkívül erős. Ennek a megőrzése az adottságok figyelembe vételével nagyon fontos.

Vizsgálták továbbá, hogy az önkormányzat hogyan gazdálkodik jelenleg, hogy vesz részt a település életében. Az, a számukra nagyon fontos megállapítás született, hogy rengeteg új fejlesztéssel foglalkozik a település, ide sorolja az óvoda, az orvosi rendelő, a művelődési ház, az utcák fejlesztése kapcsán végzett munkát. Ez nemcsak itt áll meg, hanem ez folyamatában és távlati tervekben is szerepel. Ez nagyon fontos, mert ahhoz, hogy egy település tudjon fejlődni az ilyen típusú hozzáállás nélkül – hiába fektetnek le elveket –, a megvalósulás elmaradhat.

Boja Péter várvölgyi lakos: Azt szeretné megkérdezni, van-e arra valamilyen számítás, vagy vizsgálat, hogy mi az a lakosságszám, amiből már valamit profitálna a település? Hol az a határ, aminek már inkább negatív hatása van? Mit nyer, vagy mit veszít, ha 1.100, vagy 1.200 fő, akár 2.000 fős lenne a település?

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Erre vissza fognak térni, mert ez meg fog jelenni az ismertetés során. Akkor fog rá válaszolni.

Ezen kívül a táji természeti értékeknek a vizsgálatával is foglalkoztak. Kiemelten a borszőlőnek a jelenlétét, amit Balázs is említett. Megjelenik az a vizsgálat is, hogy valóban azt figyelte meg, hogy a település belterületén szinte a telkeknek a 80 %-a a régi történelmi településnél egymás mögött vannak. Nagyon aprók ezek a telkek, magas beépítettséget adnak és nagyon sűrűn beépültek. Ennek a feloldására is tesz javaslatot a terv. Ezt is később fogja megmutatni.

Az épített örökséggel is foglalkoztak és itt a legalsó 3 ábrában minden, amit a dokumentációban megvizsgáltak, az SWOT analízisben ki lett elemezve: mi az erőssége, mi a gyengesége, mik a lehetőségei és milyen veszélyekkel kell számolni. Ez a táblázat a legfontosabb része a megalapozó vizsgálatnak, merthogy ez az, ami útmutatást ad, mik azok, amikre nagyobb hangsúlyt kell fektetni, mi az, amit el kell vetni és mi az, ami fontos a településnek, vagy kevésbé fontos.

Áttér arra, miből indultak ki a településszerkezeti terv megalkotásánál. Nem tudtak másból, mivel nincs hatályos terv, hogy a földhivatali állapotokat kellett alapul venni. Ez adta az

alapját, a kiindulást. A két bemutatott ábrán jól látszik az az érték, az a korlátozó tényező, ami miatt nincs lehetőség eltérésre.

Nagyon fontos az egyes település részeket bemutató ábra: Felső Zsid, Alsó Zsid, új részek, mezőgazdaság, erdészet, különleges területek. Ezeket próbálták úgy kezelni, hogy egységesen, összefüggő fejlesztési irányokat meghatározva.

Elérkeztek a megalapozó vizsgálat utáni első tervanyaghoz, amit majd határozattal kell, hogy elfogadjon a település. Meg lett határozva a jövőkép, illetve bemutatja, hogy 2035-re készül, vagyis addig mutat előre az elképzelés. Ennél távolabbi célt nem érdemes meghatározni, mert annyira változékonyak a körülmények. 2035-ig gondolkodnak, 13 évben. Jelenleg 1026 fős az adatok alapján a településnek a létszáma. 1104 és 1130 fős növekedésben gondolkodnak, ami 78 -104 fő növekedéssel számol. Azért, mert később bemutatja, hol terveznek lakóterület fejlesztést, és ennek mekkora a területe. Magyarul, a valós igényekhez igazítottan került ez a szám meghatározásra. A cél az, hogy a belső, sűrűn lakott területekről ki tudjanak költözni az emberek a belterület szélén kialakítandó kertek alja területre, és ez a belső sűrűsödés feloldódjon. Mindenki számára érthető, hogy ez miért egy fontos kérdés. Emiatt mintegy 78 fő növekedéssel számolnak, ezt pontosan nem lehet meghatározni és ez nem is cél. Ez az ideális azokkal a lehetőségekkel, amelyekkel most a településrendezési terv számol. Ezzel választ adott a feltett kérdésre.

Boja Péter várvölgyi lakos: Bocsánatot kér, de nem kapott választ. Igazából arra lett volna kíváncsi, hogy hány fősnek kellene lennie a településnek, hogy az iskola újra induljon, hogy stabil legyen az orvosi ellátás, hogy valós fejlődés legyen a településen és az itt élő embereknek egyre több kényelmi funkció legyen, úgy, hogy ez nem menjen a mindennapi élet rovására. Az, ha többen lesznek százzal, azért, hogy sűrűn lakott területéről kiköltözhesse az emberek, ez számára nem cél. Azt sem látja, hogy miért költöznének ki a sűrűn lakott területéről a ritkábban lakott területre? Hogyan? Miből? Ki fogja megvalósítani? Az önkormányzat építi fel a házat?

Váradi Balázs főépítész: Nyilván magán beruházásokról van szó.

Először is az a kérdés, hogy hová épül, mert jelenleg nem nagyon tud sehová. Ez is szerepel a tervekben, hogy ezt a lehetőséget biztosítsák.

Fuchs Lajos várvölgyi lakos: Először is a benti telkeket kellene rendbe tenni. A Mátyás király utcában lakik, ott van 5, vagy 6 telek, és nincs rendezve. El sem adják. Egy időben fizettek utána, mert szankcióként meghatározták, hogy ha nem építik be a telket, akkor 100e forintot fizettek adóba. Ez meg lett szüntetve. Először is itt kellene rendbe tenni a falut. Ezeket a telkeket. Ha így folytatódik, nem 2030-ban, hanem 2500-ban is foghíjas lesz az egész Mátyás király utca.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Ez egy folyamat.

Fuchs Lajos várvölgyi lakos: Építész úr, tessék megnézni, mi van a Mátyás király utcában. Valami szankciót kell azoknak, akik abban az időben megvették haszonszerzés végett a telket, azokat kell először is rendbe tenni.

Váradi Balázs főépítész: Baj az, hogy foghíjas?

Boja Péter várvölgyi lakos: Egyrészt az utcakép nem szép.

Fuchs Lajos várvölgyi lakos: Épülnének a fiatalok és nem tudnak. Megvennék, de nem adják el.

Boja Péter várvölgyi lakos: Valószínűleg nem a sűrűn lakott részéről fognak kiköltözni, hanem, ha új területek lesznek megnyitva, máshonnan fognak idejönni. Ugyanúgy megmarad a sűrűn lakott rész. Ugyanúgy ott fognak nyomorogni, mert nekik nem lesz lehetőségük megvenni sokmillióos telket és még több millióért felépíteni egy házat. Majd jönnek valahonnan németek, vagy Budapestről, de nem az itteniek fogják tudni benépesíteni.

Váradi Balázs főépítész: Ha esetleg a család birtokában van olyan kertek alja terület, amit már nem hasznosítanak kertként, mert nem foglalkoznak mezőgazdasággal, azt például be lehet építeni a családon belül is, legalább a telek megvan. De erre most nincs lehetőség, mert nincs feltárási út, amin keresztül lehetne oda házat építeni. Ez a fő vonala a tervnek.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: El fognak jutni ide is, de egy pár dolgot még mondana. Annak, hogy egy telek beépüljön, sok befolyásoló tényezője van. Részint az, hogy az a telek eladó legyen. Ezt nem tudja befolyásolni a terv.

Boja Péter várvölgyi lakos: Eszközük sincs rá? Nincs az önkormányzatnak olyan lehetősége, mint egy sávós adó, hogy minden évben emelkedik azoknak a telkeknek a telekadója, ahol nincs beépítés. Ha 4 év után nem építette be a telket valaki, akkor sávosan elkezd emelni az önkormányzat az adót és a végén... Vannak emberek, akik befektetési céllal vettek telkeket Várvölgyön. Ők szeretnének ebből profitálni. Ugyanakkor a közösség nem profitál ebből, hanem igazából kellemetlen érzés, ha úgy megy végig az utcán, hogy foghíjas a beépítés. Viszont, ha a tulajdonos profitál, akkor profitáljon belőle a települése, a közösség, és fizessenek több adót. Így mérlegeli, hogy fenntartja-e 20 évig üresen azt a telket, vagy átadja másnak, aki viszont szeretne beköltözni, családot alapítani és a közösség részévé válni.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Ezt érti, de amit készít településtervet, az erre nincs hatással. Az önkormányzatnak kell tudnia, ő nem tudja, hogy erre van-e az önkormányzatnak joga. Ezt az önkormányzati törvény mondja meg, ennek ott kell utána nézni.

Fuchs Lajos várvölgyi lakos: Volt erre, mert ezelőtt kb. 8 évvel osztotta a telkeket az önkormányzat, akkor hozta ezt a döntést, hogy 100eFt-ra adóztatta évente az ilyen telkeket. Beszélnek itt a telkekről, először is azt kellene rendbe tenni, ami megvan.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Tervezés szempontjából, hogy az önkormányzat egy ilyen adót szedjen, erre nincs ráhatásuk. Ez számukra nem településfejlesztési koncepció, ilyen alapokat nem fektethetnek le.

Cél viszont, hogy olyan alapokat tegyenek le, amelyekben megvan annak az ingatlan tulajdonosnak is a lehetősége, hogy ha fejlődik a település, nyilvánvalóan fognak drágulni a telkek. Neki már akkor érdeke lesz, hogy eladja. Nekik tervezőként az a céljuk, hogy a település úgy fejlődjön, hogy az ingatlan árak növekedjenek. Úgy tudják fejleszteni, hogy ha vonzóbbá teszik a települést. A legmeghatározóbb alapelv a vonzás. Milyen szempontból lehet Várvölgy község vonzó? Az értékeivel számol, az otthont, a fejlődést kínáló, a hagyományokra épülő település lesz. Várvölgy esetében ezeknek az erősítését kell elérni. Ezeket fekteti le a koncepció.

Felvázolja a koncepció azt, hogy a társadalom, a gazdaság, az épített környezet, a táj, a természet, a környezet milyen jövőképet tud adni a településnek. Sok-sok lehetőséget vet fel, amelynek az irányába érdemes elmozdulni. Ezeket a célokat meghatározza, de ettől még nem ez nem fog megvalósulni. Ezek után összefoglalja táblázatban azt, hogy mire jók a településnek. Ezt be is építik a tervbe. Most jutottak el a tervhez.

A településrendezési eszközök elkészítése is több dokumentációt takar. Részint a településszerkezeti tervet, amit majd határozattal fog elfogadni a település, a szabályozási tervet, és az alátámasztó munkarészeket, amelyek leírják, hogy mi is történt, miért történt.

Ismerteti a bekövetkezett változásokat:

11 csoportot hozott létre, ami nagyjából lefedi a változásokat.

1. A lakóterületek fejlesztési lehetősége. Nyilvánvalóan van egy kialakult állapot. Itt az volt a cél, hogy a jelenlegi, és a hagyományokhoz kapcsolódó, tájhoz illeszkedő jó irányok legyenek a tervzetben meghatározva. Ahhoz, hogy a lakóterület fejlődni tudjon, az úthálózat meghatározása és elérhetővé váljon, valamint a kedvező paraméterek meghatározása volt a fő cél. A nyugati oldalon feltárási úttal próbálja bekapcsolni, amit úgy tűnik, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park támogat megoldásként. Ez a nyugati oldalon úttal lenne feltárva és három kikötéssel rendelkezne: északon, délen és középen. Nagyon fontos, hogy ennek a területnek és a település egészének zöld terület lesz a súlypontjában, ami nemcsak a jelenlegi kialakult állapotot, hanem a jogilag is rendezett állapotot tesz lehetővé. A másik oldalán a sportterület is rendezésre kerül ehhez kapcsolódóan. Mindkét oldalon építési vonalak kerültek meghatározásra, hogy egy rendezett utcai képet kapjanak, a jelenlegi települési képhez hasonló beépítési formával, de sokkal lazább, sokkal család barátabb beépítés alacsonyabb sűrűséget tud itt megvalósítani. Az hogy a kialakult rész, és az új részek elválasztottsága létrejőjön, ezért a nyugati oldaltól meghatározott mélységtől engedné meg a település a beépítés lehetőségét, tehát jól elválasztottan, hogy ott ne alakulhasson ki konfliktus helyzet.

A másik oldal hasonló beépítés lesz, kicsit másabb paraméterekkel, de a magasság, a tájképbe való illeszkedés, az oldódás, a hálózatoság, a családbarát környezet kialakítása mindkettő esetében fontos szempont volt. Új telek alakítására itt tett javaslatot az önkormányzat. A szabályozási terven jól látható. Településközpont területe van itt jelenleg is. Itt található az intézmények, a főbb ellátási területek található. Ez nagyon jól elosztottan található már jelenleg is a Kossuth Lajos utca mentén. Ezt nem osztotta további külön területekre. Ezeknek a bővülésére adtak lehetőséget az új tervekben. Ahhoz, hogy ezek az új fejlesztések megvalósuljanak, ennek a település központnak a fejlesztésével is számolni kell.

2. A turisztika a másik fontos fejlődési irány a mezőgazdaság fenntartásán kívül, és annak a fejlődésének az elősegítésén kívül. Ez a turizmus. De olyan turizmus fejlődést vázol fel a koncepció, ami nem azt eredményezi, hogy nagyon sok ember jöjjön ide, nagyon nagy területekre, mert azzal az az érték, ami Várvolgyon van, az a visszafogottság, a nyugalom teljesen megszűnne. Ez nem az itt élők érdeke. A fejlődés pont az ellenkező irányba folyna. Jelenleg különleges rekreációs területként kezel néhány olyan területet, ahol van néhány olyan kis lakóház, amit ennek a funkciónak megfelelően kezeltek. Ott ennek a funkciónak a megtelepedése várható. Úgy kezelték, mintha ez a folyamat már megindult volna valamilyen szinten. Fejlesztési területként a belterületen jelölt ki különleges, rekreációs területet, illetve a sport terület fejlődési lehetőségét realizálták a tervekben. A kertek alja részén, gyakorlatilag a polgármesteri hivatal mögött már jelenleg is van a lovas turizmushoz kapcsolódó, kisebb vállalkozás. Az önkormányzat el tudná képzelni, hogy a lakóterület fejlesztésnek azon a részén ez egy kicsit bővülne. Ennek a lehetőségét úgy adja meg, hogy valamilyen szinten gyakorlatilag elválasztja a külterülettől, mert bizonyos zajjal járnak ezek a funkciók. Itt egy nagyon jó turisztikai központ alakulhat ki. És ezen túlmenően a sport területnek az öltözője, ami fura módon nem a sportterületen, hanem a belterületre átlógva valósult meg, ennek a rendezésére sor kerülhet. Ezt kerüli ki a lakóterületet feltárási út.

Ezek azok a fejlesztések, amelyek konkrétan terület-felhasználási tekintetben a turisztikához kapcsolódnak. Ezen kívül felsorolta azokat a terület-felhasználási funkciókat, amelyekhez kötődően a helyi építési szabályzat olyan lehetőségeket határozott meg, melyek által a turizmus fejlődhet. Ilyen a kertes mezőgazdasági területek által a bor-turizmus lehetősége; közjóléti rendeltetésű erdő területeken a lovas és bakancsos turizmushoz kapcsolódó funkciók; illetve a falusias lakóterületen, ami jelenlegi is elindult: a falusi, illetve az ökoturizmusnak a szálláshely és egyéb funkciónak nemcsak a megjelenése, hanem ennek a további bővülése.

Boja Péter várvölgyi lakos: Mi szükség van a bővülésre? Azt olvasta az anyagban, hogy a KSH-nál nem voltak adatok arra vonatkozóan, hogy hány vendég, fizető vendég van Várvölgyön. Az adatok egyébként rendelkezésre állnak csak nem a KSH-nál, hanem a Nemzeti Turisztikai Hivatalnál. Onnan meg lehetett volna kérdezni. Honnan jön a szám, hogy szükség van a növelésre?

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Hát például a Laska fesztiválon konkrétan nem volt elég hely.

Boja Péter várvölgyi lakos: Ez egy hetes időszak, és egyébként a nyárnak a legforgalmasabb időszakában van és minden vendég hát teli volt. A június vége, július elejétől jönnek a vendégek és vannak egészen augusztus 20-ig. Egy forgalmas időszakról beszélnek, amikor kapacitás hiány lehet. De valószínűleg a Laska fesztiválra is lenne kapacitás, ha időben szólna az önkormányzat. A fizető vendégek már februárban elkezdtek foglalni és így nem volt lehetőség. Át kell ütemezni a Laska fesztivált egy másik időpontra és akkor lesz szabad hely, de azt gondolja, hogy egy hét miatt, vagy egy hónap miatt nem feltétlenül szükséges növelni. Nem értette az anyagból a minőségi szálláshelyeknek a bővítését. Mit takar az, hogy minőségi szálláshely?

Molnár Csilla településtervező VÁTI: A minőségi szálláshely azt takarja,... nem azt mondja ki, hogy jelenleg nem minőségi, hanem minőségi szálláshely bővítést kell elérni. Minőségi szállást keres elsősorban az ember.

Boja Péter várvölgyi lakos: Most van egy rangsorolás. És ha minden szálláshely megtelik a Laska fesztivál idején, akkor igazából mindenféle szállást keresnek. Keresik az olcsót, keresik a drágát, mindenféleképpen volt igény. És az nem feltétlenül a minőséget jelenti.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Nem tudja, hogy a kérdező hogyan keres szállást, de ő megnézi értékarányosan, melyiket választja a minőséget, vagy a kevésbé minőséget. Ha minőséget tud mutatni, az nem azt jelenti, hogy drága. Azt jelenti, hogy igényes, és jól néz ki. Ezt érti minőségi szállás alatt.

Boja Péter várvölgyi lakos: Nagyon szubjektív ez a meghatározás. Lehet-e ez konkrétan meghatározni, vagy igazából nem ezt kell, hanem hogy a szálláshelyek bővüljenek. Nem érzi szükségét annak, hogy bővíteni kéne. A jelenlegi két szálláshely mellett van még két másik szálláshely Várvölgyön. Őt az zavarja, hogy nincsenek számadatok, mennyi vendég van a nyári, az őszi, a téli és a tavaszi időszakban. És egyébként nagyon jó ez a lovas rész, de ezt ki fogja finanszírozni? Magán befektetők?

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Nyilvánvalóan nem az önkormányzat. A terv az arról szól, hogy lehetőséget ad, hogyan tud fejlődni a település. Kettő olyan terület van Várvölgy esetében, ami igazán a fejlődését szolgálja: a mezőgazdaság és a turizmus. Nyilván egyéb területek is jó, ha itt vannak, de nem az a fókusz.

Boja Péter várvölgyi lakos: Neki már csak az hiányzik ebből a tervből, hogy a terv igazából lehetőségeket sorol fel, de olyan igazi terv nincs mögötte.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: A településrendezési terv nem kiviteli tervekről szól, nem olyan, ami építést megvalósít, hanem lehetőséget teremt. E nélkül, ha ezt nem teszi meg a VÁTI, vagy bármely tervező cég, e nélkül a fejlődés Várvölgyön nem lehetséges, mert a kialakult állapothoz való igazodás lehetséges csak. Ahhoz, hogy valaki oda kiköltözzön erre a részre, amit az előbb mutatott a nyugati részen, arra most nincs lehetősége, mert nincs közterületi kapcsolata, magyarul nem tud építkezni. Annak, hogy benn a hátsó telkekre építkezzen, jelenleg jogilag nem tehetné meg.

Boja Péter várvölgyi lakos: Már csak egy kérdés. Tulajdonképpen ez az anyag mit is szolgál? Azt gondolja, hogy az önkormányzat tisztában volt azzal, hogy fejleszteni kell a területeket. Ezt az anyag nélkül is tudták.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Ez így van, a koncepció közösen születik meg ilyenkor. Nem bárki a kútfejből határozza meg a fejlesztés irányait, hanem ez egy közös munka eredménye. Olyan munka, ahol kárveszély van. Ők feltárják a lehetőségeket, adnak ötleteket, de a település mondja meg, hogy mit szeretne.

Lukács Ágnes jegyző: A véleménye szerint a településtervek több évre, vagy mondhatni évtizedre vonatkozó irányt jelentenek a településnek. Lehet aztán ez alatt az idő alatt, ha nem hatályosulnak, vagy nem úgy teljesülnek az elképzelések, lehet módosítani a jogszabályi környezetet, meg a lehetőségek függvényében, de fő csapás irányt mégis meghatároz. Most nincs ilyen dokumentáció. Ki tudja miért, hatályon kívül helyezték. Nem tudja, mi volt ennek az indoka, de jelenleg nincs Várvölgyön helyi építési szabályzat, nincsenek szabályozási tervek, minden az országos és a központi jogszabályok szerint történhet. Semmi specializációra, helyi sajátosság figyelembe vételére egyszerűen nincs lehetőség. Ha elkészülnek ezek a dokumentációk, akkor egymásra épülő és megfelelő minőségű, több szervezet és szakmai csoport, hatóság véleményezésével, egyetértésével és jóváhagyásával, és bele kerülnek azok a helyi igények, amelyek itt menet közben felmerülnek, akkor ez egy közös alkotás, közös út a települési önkormányzat és az itt élők, és ingatlan-tulajdonnal rendelkezők számára. Így értelmezi a településterveknek a lényegét.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Ez teljesen jó. Ami nagyon fontos a mód már megvolt arra, hogy bármilyen javaslatot tegyen bármelyik lakos, vagy egyesület, vagy aki a partnerségben részt vehet. Volt egy meghirdetés, mindenki leadhatta a véleményét, hogy ő valamit szeretne. Ezek lehetőségek, fenn van a honlapon, hogy ezt meg lehetett volna tenni. Második, hogy itt vannak. Pontosabban a véleményezési anyag elkészült. Fel lett téve a honlapra. Az a célja, ha valami vélemény van, el lehet mondani, be lehet építeni a tervbe, ha valami eltérő vélemény van. Ezekre szolgál ez a lakossági fórum is.

Tovább megy.

3. A temető területének a fejlesztése egy igen hosszú távú cél, hiszen jelenleg rendelkezik még újabb sírhelyek elhelyezésére hellyel, de ahhoz, hogy ez ne is évüljön el ez a lehetőség, már most gondolt arra az önkormányzat, hogy ezt a bővítési lehetőséget megteremtse. Erre kijelölt területeket. Ezt később is meg lehetett volna tenni, de mivel most már tudja az önkormányzat, hogy milyen irányba akar távlatban fejleszteni, be lehetett most venni a tervbe. Egy csomó mindennek meg kell felelni: biológiai aktivitás, és térségi terület-felhasználásoknak való megfelelés. Ezeknek meg tudta feleltetni.
4. Néhány helyen földhivatali alap állapotok alapján főleg utaknál, egyes telkeknél a kiszabályozták a megfelelő út és telekhatárokat. A Temető utca vége gyakorlatilag az erdő telke benyúlik, ennek a rendezése is megtörtént. Megjegyzi, hogy ott közpark is ki lett jelölve és egy parkoló terület is. Ezt tervezetként lehetett feltüntetni, mert jogilag még nem rendezett. A polgármesteri hivatal előtti területen a valós állapot parkolóként legyen jogilag rögzítve, ott is egy kiszabályozás lett végrehajtva. Van északon egy út, amely szerepét nem útként tölti be, hanem egy jelentős vízelvezető árok. Ennek a rendezési is megtörtént.
5. Meg kell közelíteni külterületen is területeket, a földhivatali állapot közterületként meg magánterületként is jelöl utakat. Ennek a közterületi hálózathoz nem volt meg a hálózatosága. Szerencsésen úgy lehetett rendezni, hogy minden esetben önkormányzati ingatlan lett igénybe véve erre. Ez a megközelítést biztosítja és az építési jogokat teszi lehetővé a beépítésre szánt területek esetében.

Kovács Bettina várvölgyi ingatlantulajdonos: Esetleg helyrajzi szám alapján is tudja, hogy melyik út lett rendezve? Őt a Kőhát-hegyi útviszonyok érdekelnék. Ez a 2024 hrsz-ú közút. Váradi Balázs tudja, miről van szó.

Molnár Csilla településtervező VÁTI:

6. A zöldterületekről azt kell tudni, hogy a földhivatali alap állapot szerinti zöldterület, ami közkert nincs jelenleg Várvölgyön. A BKÜ TRT szerint az a cél, hogy legyen. Ez egy alapcél, de az, hogy ez mekkora mennyiség legyen, azt a BKÜ TRT erősen meghatározza, mégpedig úgy, hogy az összes beépítésre szánt terület, amely 10 % feletti beépítési lehetőséggel rendelkezik, annak az össz. területének az 5 %-át kell biztosítani. Ez megtörtént. Az a szerencsés állapot volt, hogy gyakorlatilag a fejlesztések súlypontjában létre lehetett hozni ilyen zöldterületeket. Mind önkormányzati tulajdonú, tehát nem sért magán érdekeket, és így építési jogot nem vettek el. (A Zsógor közben lévő részü.) A másik a temető mellett egy játszótér kialakítása, plusz a főnti területeknek az ellátottságát is biztosítja. Egy olyan rendszer jött létre, ami nagyon jól elérhető a lakosság jelentős része számára.
7. Az erdő területek rendezése gyakorlatilag jogszabályokhoz kötött. Igazából nincs sok minden, amit el lehet mondani. Az erdő területeket 95 %-ban erdőbe kell sorolni. Az egyéb erdő területek rendezése volt munkaigényes, amelyek például földhivatalilag erdők, de gyakorlatilag bánya terület, azt a BKÜ TRT szerint bányaként kell kezelni.
8. A zártkertek területére van egy övezete a BKÜ TRT-nek. Kimondja, hogy 95 %-ban kertes mezőgazdasági terület és 5 %-ban út terület, más nem lehet. Sem üdülő, sem különleges, tehát itt a fejlesztések azért vannak korlátozva. Ott nem lehet rekreációs területet kijelölni, és üdülő területet kijelölni. Ugyanakkor jó, mert ez a jellege, és értéke megmarad.
9. Az egyéb mezőgazdasági területre szintén egy BKÜ TRT előírás van. 95 %-ban lehet mezőgazdasági, természet közeli és út terület. Az 5 %-ot már a kialakult állapot betölti.

10. A bányák sajátos térség, amit a BKÜ TRT kijelöl, az túlmutat a jelenlegi bányák területén. 95 %-ban ide sorolandók a területek. Ahhoz, hogy az erdőterveknek is meg tudjon felelni a tervező ennél a bányánál a sajátos területet erdőbe kellett sorolnia 5 %-ban.
11. Az építési övezetek és a paramétereik: a legfontosabb, hogy mindenhol a HÉSZ-be beemelésre kerültek azok a paraméterek, amelyeket a BKÜ TRT tartalmaz. Ez azért fontos, mert egyetlen helyhez kellett hozzájárulni a szabályozási terven és az egymásra emelt rétegek miatt látszik, hogy egy-egy teleknek milyen korlátozást jelentő érintettségei vannak. Ha tudja ezt az érintettséget, akkor meg tudja nézni a HÉSZ szövegében, hogy ez mit jelent. Az építési övezetek paramétereinek meghatározásakor legfontosabb volt a hagyományokhoz való illeszkedés, a tájba illesztés. A lakóterület fejlesztések esetén ott azok a szempontok jöttek elő, illeszkedjék a kialakult településképhez, kifejezés legyen a táj irányába, valamint családbarát és gazdálkodáshoz kapcsolódó környezetet tudjanak létre hozni.
12. Ismerteti a sajátos jogintézményeket. Ezek olyan jogintézmények, amelyekkel az önkormányzat tud élni a fejlesztéshez kapcsolódóan: elővásárlási jog, kisajátítás, útépitési- és közművesítési hozzájárulás, beépítési kötelezettség, beültetési kötelezettség.

A módosítás csoportokat elmondta. Az a két dokumentum fog még szerepelni, ami a tervezéshez kötelező elem. Az egyik a környezeti értékelés elkészítése, a másik az örökségvédelmi hatástanulmány. Kiemeli, hogy milyen fantasztikus épített öröksége van a településnek. A második legöregebb harangja van Várvölgynek az egész országban. A búcsú korona szintén hatalmas érték. Továbbá kiemeli a határkövet. Ennyire őrződik a település múltja, értéke. Vigyék tovább mindenképpen és tudatosítsák a gyerekeikben!

A lakott terület fejlesztésénél olyan kikötés született, amely jogilag teljesen korrekt, viszont magát a fejlődés irányát módosítja.

Váradi Balázs főépítész: Várvölgynek a Keszthelyi útra történő rácsatlakozásáról van szó. Itt igyekeznek megteremteni a bejáratot, ezért küzdenek, hogy ez megvalósulhasson. Köszöni a figyelmet, reméli, hogy minden érthető volt. Kérdezi, hogy van-e bármi kérdés.

Boja Péter várvölgyi lakos: Később írásban még lehet, ezek után kérdezni?

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Igen.

Boja Péter várvölgyi lakos: Volt pár téma még az anyagban, amit megkaptak: az egészségügy, a hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, azokról most nem volt szó.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Ezek a megalapozó vizsgálatban szereplő dolgok. A megalapozó vizsgálat arról szól, mindent feltárjon ahhoz, hogy maga a terv megszülethessen. De, ha nincs konkrét terve egy településnek arról, hogy hogyan vezesse el esetlegesen a vizeit, azt a településterv nem tudja megoldani, mert nem az a szint. Ahhoz tud igazodni, ha ez egy külön tanulmányként, vagy tervként megszületik, azt be tudják építeni. A hulladékkezelésből is csak annyi van benne, ami hat erre a tervre. Mindent nem tud lekezelni.

Boja Péter várvölgyi lakos: Köszöni a tájékoztatást.

Molnár Csilla településtervező VÁTI: Most lezajlott ez a lakossági fórum. Ha bármi eszükbe jut, vagy később felmerül, még van lehetőség véleményt beadni. Ezeket a településtervező mindet látni fogja és tervezői választ ad rá. Összehívásra kerül egy egyeztető tárgyalás, ahol a szakhatóságok fognak részt venni. Ha vélemény-eltérés van, ott meg kell,

hogy szülessen a lezárás. A települési önkormányzat lezárja a véleményezést, megküldik az állami főépítész részére a végleges anyagot, amit a település elfogadott. Az állami főépítész lezárja az eljárást és azt követően a testület jóváhagyja az anyagot és annak a hatályba lépésétől lehet azt alkalmazni.

Lukács Ágnes jegyző: Javasolja a lakosság részéről megjelenteknek, szíveskedjenek megnézni a saját területeiket, vagy azokat a szándékaikat, amiket szeretnének a jövőben megvalósítani, hogy az most a tervanyag szerint milyen lehetőségeket enged. Kommunikáljanak, ez egy interaktív dolog legyen! Továbbítani fogja a megfelelő szakember főépítész, vagy településtervező felé, hogy mindenkiben egy letisztázott álláspont legyen arról, hogy mi vár rá a következő 10-13 évben. Ha valami olyan fejlesztési szándék van, ami érintheti ezt a tervet, akkor arra is tessenek rákérdezni. Azért érdemes most átnézni, hogy a részletes szabályozási tervekbe még belefoglalhatók legyenek az esetleges ilyen igények.

További kérdés, hozzászólás nem hangzott el. a jegyzőkönyv lezárva 10:40 órakor.

Kmf.



Barcza Balázs
polgármester



Lukács Ágnes
jegyző

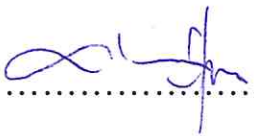
Jelenléti ív

Várvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. augusztus 5-i lakossági fórumán megjelentekről

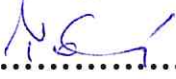
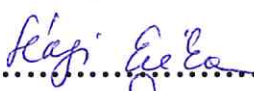
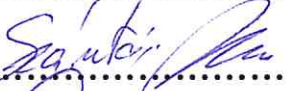
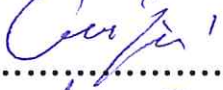
Jelen vannak:

Barcza Balázs	polgármester	
Pelikán Béla	alpolgármester	
Cserép Dániel	képviselő	
Gelencsér Csilla	képviselő	
Torma Róbert	képviselő	
Czimondor Tamás	képviselő	
Héri János	képviselő	

Tanácskozási joggal jelen vannak:

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

Meghívottak:

Boja Péter	
TÓTHNÉ TORMAI ANNA	
SENYI ERIKA	
KOVÁCS BETTINA	
SZANTÓI IMRE	
Váradi Balázs	
KOLLÁR CSILLA VÁTI KFT.	

mehar.s.khanna@gmail.com



Várvolgy Község Önkormányzata

✉ 8316 Várvolgy, Kossuth Lajos u. 67.

☎ 83/371-401 , e-mail: polgarmester@volgynet.hu

FELHÍVÁS!

VÁRVÖLGY Község Önkormányzatátájékoztatja a Tisztelt Lakosságot, hogy

VÁRVÖLGY Község Településfejlesztési Konceptiójának, valamint Településrendezési
Eszközeinek

– Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv – Véleményezési
anyaga elkészült.

Az elkészült véleményezési anyagot a honlapon áttanulmányozhatják.

<https://varvolgy.hu>

VÁRVÖLGY Község Önkormányzata 2022.08.05 -én 9:30 órákor lakossági fórumot tart.

A lakossági fórumon VÁRVÖLGY Község Településfejlesztési Konceptiója,
valamint Településrendezési Eszközei részletesen bemutatásra kerülnek.

A lakossági fórumon személyesen elmondhatják a véleményezési anyaggal kapcsolatos
véleményüket, illetve ezt követően

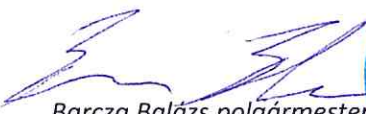
15 napig

BARCZA BALÁZS Várvolgy Község Polgármesterének címezve,
írásban, az alábbi elektronikus címen tehetik meg:

Barcza Balázs polgármester részére

E-mail cím: polgarmester@volgynet.hu

Segítő közreműködésüket megköszönve:


Barcza Balázs polgármester



/A felhívás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2022.06.30. hatályos állapota szerinti 29. § szakasza szerint elfogadott, Várvolgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének Várvolgy Község a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete alapján jelenik meg./

