

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Mánfa Község Önkormányzata Kultúrház Nagytermében 2026. február 23-án 17.00 órakor megtartott közmeghallgatásról.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint /1 sz. melléklet jelenléti ív/

A polgármester köszönti a megjelenteket és külön az „EZ Mánfa” oldalon, élő közvetítést figyelő, hallgató mánfai lakosokat. Elmondja, hogy a képviselő-testület tagjai közül Gábor Róbert igazoltan van távol. Elmondja, hogy írásban nem érkezett kérdés a lakosság részéről. A továbbiakban ismerteti a lakosság részéről megjelenteknek a kivetített diasorban szereplő kulturális rendezvényeket, eseményeket 2025 évben, a civil szervezetek támogatását, a 2025. évi adóbevételek alakulását, a beruházásokat, a segélyek alakulását, az állami támogatásokat, a folyamatban lévő pályázatokat és a Képviselő-testület munkájáról szóló kimutatást.

Megkéri a lakosság részéről megjelenteket, hogy mondják el kérdéseiket.

Barkóczy Ágnes indítványt és kérést terjeszt be a helyi településrendezési terv módosítására. Elmondja, hogy eladja a kőlyuki termőföld részét (nem a lakóépületeket). A vevőjelölt egy fiatal pár Nyimből, akik virágzó lovardát működtetnek. Nyimben nem lehet további területeket szerezni a lovarda bővítéséhez, ezért Mánfán szeretnének hasonló lovardát működtetni. Lovas oktatást, túralovagoltatást, táboroztatást és bértartást végeznek. A nyári táboroztatási turnusok már előre lefoglaltak, ezért csak ősszel költöznének.

Kőlyukban az övezet MG övezet, ahol a beépíthetőség 0%. Kéri az övezet átsorolását (MG1, MG2, MA vagy új övezet létrehozását). A módosítás költségeit vállalja, illetve vállalnák. Kérdezi, van-e erre lehetőség.

A polgármester elmondja, hogy megoldhatónak tartja a kérést. A feladat, hogy ezt kérvényezni kell. Kersity Antal főépítész és Kispálné Salamon Éva foglalkozik majd a kéréssel, megvizsgálják a lehetőségeket. Volt már hasonló példa a településen, amikor művelési ág módosítás történt. Az önkormányzat és a testület részéről várhatóan támogatás lesz, mivel ez a falunak is jót tenne. Minden ilyen esetben a kérvényező vállalta a költségeket.

Az aljegyző megerősíti, hogy a kérelem szükséges.

Barkóczy Ágnes elmondja, hogy beszélt Kersity úrral (komlói főépítész), aki támogatta az ötletet. Kersity úr véleménye szerint Mánfának jót tenne egy átfogó településrendezésterv módosítás vagy új terv készítése, mivel a jelenlegi terv 2027 júniusában érvényét veszti. A jelenlegi tervben sok rendszertelenség van, többször módosították. Átfogó módosítással további fejlesztési területek vonhatók be, beruházások valósulhatnak meg, az ingatlanok felértékelődnének. Javasolja, hogy településrendezési módosítások előtt lakossági egyeztetést tartsanak, mivel másoknak is lehetnek kérései vagy ötletei, de nem biztos, hogy tudnak a módosítási lehetőségről. Hozzáteszi, hogy így nem kellene minden kérés esetén külön-külön módosítani a tervet.

Az aljegyző elmondja, hogy jelentős mértékű településrendezésterv módosítás esetén jogszabály alapján kötelező a lakossági egyeztetés. Ki kell függeszteni, van lakossági

véleményezési időszak. Általában érdektelenség jellemzi, az emberek nem szoktak elmenni. Az átfogó településrendezési terv készítésének elsősorban pénzügyi akadálya van. Évek óta ígértek központi pályázatot, de 10-20 milliós költségekről van szó. Ilyen kis település a saját költségvetéséből ezt nem tudja kifizetni, még az iparüzési adóbevétele ellenére sem. A tervezői költségek nagyon magasak. A 2027-es határidőt valószínűleg meg fogják hosszabbítani, mivel országosan több száz településen van hasonló probléma. Az államnak kellene támogatást adni, mert a tervezőirodák 17-18 millió forintos árajánlatokat adnak, ami Komló számára is gondot jelent, Mánfa számára pedig kifizethetetlen.

Barkóczi Ágnes megjegyzi, hogy információi szerint nincs különbség sem anyagi vonzat, sem eljárás mód tekintetében aközött, hogy a lejárát után készül új településrendezési terv, vagy lejárát előtt történik módosítás. Sok évvel ezelőtt, az előző polgármester idejében volt igény nagy volumenű módosításra, amikor több külterületi ingatlan tulajdonosa szeretne volna, ha ezek az ingatlanok belterületi bevonásra kerülnének. Ez megghiúsult, annak ellenére, hogy az érintett tulajdonosok készek lettek volna anyagilag hozzájárulni. Pontosítja, hogy Kersity úrral való egyeztetés túlzás, ő javasolta, hogy Dr. Kovács Pétert keresse meg.

Az aljegyző elmondja, hogy Mánfa szerencsés helyzetben van, mivel Komlói Hivatalhoz tartozik, és a városi főépítész, Kersity Antal nagy szakmai tudással rendelkezik. Kérdezi, hogy Kersity úr látott-e kizáró okot az adásvétel kapcsán.

Barkóczi Ágnes elmondja, hogy kizáró okot nem látott, abszolút nem. Az egész apropója, hogy az eladni kívánt területen van egy istálló épület, amely a legnagyobb értéket képviseli. Amikor az ingatlan 11 évvel ezelőtt a tulajdonába került, már volt ott épület, amelyet felújított. Térképmásolat lekérése során kiderült, hogy az istálló nincs rajta a térképen, nincs nyilvántartásban. Régi orto fotókon látszik, hogy az épület már ott volt, mielőtt a Natura 2000-be bevonásra került. Fennmaradási engedélyt nem tud kérni, mert a beépítettségi százalék nulla. A vevőt ez nem zavarja különösebben, de hátránya, hogy ha a lovarda kapcsán pályázni szeretne az istálló felújítására, vagy hitelt szeretne felvenni, nem fog tudni, mert a bank elutasítja, és a pályázatok is általában hitellel kombináltak. Előfordulhat, hogy az istálló belső átalakítására is szükség lenne további lovak bértartásba fogadásához. Ezért kereste meg Kersity urat, aki abszolút támogatta a módosítást, mondta, hogy nincs akadálya, és Dr. Kovács Pétert ajánlotta, aki a településrendezési terv módosításával foglalkozik. Megtudta, milyen költséggel járna a módosítás, és ezt tudnák vállalni.

Az aljegyző elmondja, hogy az önkormányzat partner lesz a folyamatban. Figyelmezteti, hogy ezek a folyamatok nagyon nehézkesek és időigényesek lehetnek, sok buktató van. Kersity úr is alaposan megvizsgálja a részleteket. Elsőre úgy látja, hogy végig lehet csinálni, reméli, hogy nem futnak bele akadályba. Ezek a folyamatok hónapokba telnek.

Barkóczi Ágnes megjegyzi, hogy ha 2027-ben amúgy is érvényét veszti a jelenlegi terv, nem lenne-e célszerűbb a módosítások helyett egy átfogó módosítás.

Az aljegyző elmondja, hogy a határidőt valószínűleg meg fogják hosszabbítani, mert országosan több száz településen van hasonló probléma. Vagy az államnak kellene támogatást adni. Ha tervezőirodáktól kérnek árajánlatot, 17,5 millió forintos ajánlatok jönnek, plusz szakhatósági vélemények. Ezek nagyon súlyos pénzek egy ilyen kis településnek, még Komlónak is gondot jelent. Elmondja, hogy be kell jönnie kérelemnek, utána a főépítész elkezd a folyamatot.

A polgármester elmondja, hogy korábban az volt az aggály, hogy belterületté nyilvánítás esetén nagyon sok kötelezettsége van az önkormányzatnak: útépítés, közvilágítás, csatornák,

közművek - horribilis költségek. A bevétel értékarányban nem olyan nagy, négy-öt lakos, négy-öt telek kialakítása miatt nem érte meg.

Barkóczi Ágnes megjegyzi, hogy felmerült, hogy Mánfán belül már nemigen van lehetőség, nincs olyan terület, amire lehetne építkezni vagy beruházást eszközölni. Ebből a szempontból is jó lenne a módosítás, hogy teremthetnének munkahelyek, befektetők vagy fejlesztők jöhetnének.

A polgármester zárásként újra megkérte *Barkóczi Ágnest*, hogy a kérelmet küldje be és a főépítésznek továbbításra kerül.

Nem volt több észrevétel, kérdés, így a polgármester megköszönte a részvételt és a közmeghallgatást 17 óra 32 perckor bezárta.



dr. Müller József
aljegyző



Takács Zsolt
polgármester

