

**BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 27. napján 15:00 órakor megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Jelen vannak:

Szász Attila polgármester
Szabó Bernadett alpolgármester
Hruska Adrienn képviselő
Kulcsárné Bertalan Emília képviselő
Ónodi Szabó Attila képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző
Cséri Mónika műszaki ügyintéző
Szabó Zoltán főépítész

Lakossági résztvevő: 5 fő

A jegyzőkönyvet készítette: Csik Tímea jegyzőkönyv-vezető

Szász Attila polgármester: köszönt mindenkit a rendkívüli ülésen, a képviselő-testület teljes létszámban jelen van, azaz 5 fővel határozatképes. Köszönti a körükben megjelent Szabó Zoltán főépítészt. Javasolja a meghívó szerinti napirend elfogadását.

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

120/2024. (XI. 27.) HATÁROZATA

napirend elfogadásáról

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2024. november 27-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:

- 1.) Balatonhenye településtervének elfogadása
- 2.) A Köveskál és Térsége Szennyvíz Önkormányzati Területfejlesztési Társulás megszűntetése

1.) Balatonhenye településtervének elfogadása

Szász Attila polgármester: voltak benne kisebb változtatások, a 3. mellékletben rosszul volt bevezetve a szobakiadásnak a tárgya. Az Lf1 és Lf5 övezetbe lett tiltva a szobakiadás, az Lf2-3-4 övezetbe viszont nem. Úgy került először bele, hogy mindenhol tiltva van és ez

módosításra került, az Lf2-3-4-be visszakerült a szobakiadás.

Cséri Mónika műszaki ügyintéző: ez elírás volt és a testületi döntésnek megfelelően lett javítva.

Szász Attila polgármester: a 21. § (5) bekezdésben úgy szól, hogy „Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 300 m² lehet”. Ezt úgy szeretnék javítani: „Egy új épület alapterülete legfeljebb bruttó 300 m² lehet”.

Hruska Adrienn képviselő: azt szeretné megkérdezni, hogy ha indítványt szeretne előterjeszteni, akkor azt akkor kell, amikor soron van?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: igazából ez megbeszélés kérdése, mindenki egyenként elmondja a gondolatait és akkor, talán ez a legcélszerűbb.

Ónodi Szabó Attila képviselő: hetek óta ezt rágják, amikor megkapta ezt a rengeteg anyagot, akkor elolvasta egyszer-kétszer, aztán próbálta értelmezni és azon kezdett el gondolkodni, hogy mitől jó egy HÉSZ, mikor lehet azt mondani, hogy jó egy építési szabályzat. Eszébe jutottak azok a gondolatok, amelyeket a bemutatkozó beszédében hangsúlyozott, illetve nemcsak ő, hanem többen. Nagyon fontos, hogy bármilyen rendeletet, szabályzatot hoznak, az mindenkor a közösség érdekeit szolgálja. A közösség érdekeit szolgálja legalább olyan mértékben, mint amennyire egyéni érdekeket is szolgál. Mindamellet ez egy nagyon vékony jég, nagyon sikamlós terület, mindamellet döntéseket kell hozni nem azok helyet, hanem azok nevében, akik ide megválasztották és ezek a döntések szintén a közösséget kell, hogy szolgálják elsősorban racionálisan, nem azt mondja, hogy érzelemmentesen, de nem elsősorban emocionális alapon és nem is elsősorban gazdasági alapon. Mindkettőnek óriási szerepe van, de ezt a törékeny egyensúlyt kellene megtalálni minden egyes döntéskor, ami bizonyára nem egyszerű és bizonyára sosem születik olyan döntés, határozat, ami alapvetően mindenkinek jó. Ettől szép az egész, de őt ez egy kicsit megviseli. Akkor ilyen szemmel nézte át ismét az egészet és kiemelt egy pár dolgot és arra törekedne, amiről már korábban beszélt, hogy olyan apró módosításokat eszközöljenek a HÉSZ-ben, ami lehetővé teszi az egyéni fejlesztéseket, az egyéni privát beruházásokat, ugyanakkor a közösséget is legalább olyan mértékben szolgálják és semmiképpen ne legyenek a közösség terhére sem gazdaságilag, sem egyéb módon. Ezért írta ezeket a sorokat, tudja, hogy lehet, hogy későn vannak, utána nézett jogilag is, hogy elvileg olyan változtatásokat, amelyek direkt módon nem befolyásolják a Helyi Építési Szabályzatot, olyan változtatásokat lehet tenni anélkül is, hogy még egyszer le kelljen futni ezeket a köröket. Azt gondolja, hogy a HÉSZ viszonylag jól kigondolt és átgondolt, a viszonylag szót lehet pozitívan és negatívan is értelmezni, viszonylag jól átgondolt a lehetőségekhez képest, ezt mutatja az is, hogy átment 6 vagy 8 hatóságon...

Cséri Mónika műszaki ügyintéző: vagy inkább 23.

Ónodi Szabó Attila képviselő: vagyis 23 és semelyik hatóság nem emelt érdemi kifogást, ami arról szólna, hogy gyökeresen át kellene írni, vagy megváltoztatni, bizonyára így van. Ezek a hatóságok figyelembe vették a már szóba került januárba hatályos új építészeti törvényt és a hozzá tartozó kormány rendeletet. Ezek a törvények és rendelkezések már 2023. év óta léteznek, egyébként ratifikálták őket és januártól hatályosak teljes mértékben, ezeket is bizonyára figyelembe vették a hatóságok, illetve azt is kérte a főépítésztől, hogy vizsgálja meg és ő azt mondta, hogy nincs benne olyan, ami ezzel keresztbe állna, nyilvánvalóan akkor már a hatóságoknál is keresztbe állt volna. Nem akarja rájuk tolni a felelősséget, mert azért vannak

benne elírások, már-már nevetséges elírások is, mint, hogy Nivegy-völgyi településként ír az egyik vélemény. Szükség lesz, illetve van harmonizációra ez a feladataik között is fog szerepelni, de ilyen formán egyéb harmonizációra is szükség lesz, a településképi rendelet harmonizációjára és ez a rendelet szintén alapjaiban határozza meg az építési szabályokat jogilag és műszakilag egyaránt. Azt próbálja kihozni az egészből, illetve azt a javaslatot tette, hogy azokat a kicsi apróságokat módosíthassák a helyi építési szabályzatban, ami lehetővé teszi az egyéni fejlesztést úgy, hogy a falunak ez nem, hogy gondot okoz, hanem a falunak is valahol javára, előnyére válik. Milyen előnyére válik? Olyan formán legyen lehetséges az egyéni kivitelezés, hogy az ne terhelje jobban a most is túlterhelt közműveket, még hozhat a falunak, leginkább adóbevételt, illetve szeretné, ha beletennék egyelőre csak egy hivatkozással az utolsó részben körülírt településfejlesztési szerződés lehetőségét, melyet a TKR-ben kell szabályozni, - erre példákat is hozott -. A településfejlesztési szerződés, amennyiben azt megszavazzák és jóváhagyják, kidolgozzák arra ad lehetőséget, hogy bizonyos beruházások során a beruházó tulajdonos a falu felé be kell, hogy mutassa előre, hogy mit kíván megvalósítani, megépíteni és emellé azt is be kell mutatni, hogy „cserébe” a falunak még milyen pluszt ad a kivitelezés mellett. Nagyon szigorú a szabályozás az építészeti törvény és a hozzá tartozó kormányrendelet, hogy mit kérhet a falu cserébe. Tehát ennek szigorúan arányosnak kell lennie és mindenképpen szoros összefüggésben kell lennie a mindenkori beruházással, kivitelezéssel. Lehet azt mondani, hogy építkezzen, de az átereszt csinálja meg, az útcsatlakozást építse ki, kandellábert helyezzen el maga elé, tehát ilyenekre gondol. Azt gondolja, hogy ha ezek teljesülhetnek ezek a kicsi kiírások, amiben volt bizonytalanság a részéről, ha ezeket számba vennék, akkor elfogadásra javasolja a Helyi Építési Szabályzatot. Arra kíváncsi, hogy ezek a lehetséges változtatások, illetve kell-e ezeket a változtatásokat eszközölni. Azt gondolja, hogy nagyon fontos dolog a 13. §, ami a közművekről, az infrastruktúráról beszél és annak mikéntjéről. A 13. § (1) bekezdése úgy szól, hogy: építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani. Közművesítettség alatt mit értenek. Közművesítettség az, amikor rákötnék a közösre, a hálózatra, közművesítettséget jelent az is, ha valaki saját magának készít derítőt, szennyvíztárolót, kutat furat magának, ez is közművesítettséget ad, vagy sem.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: az OTÉK az, ami meghatározza, hogy mikor teljesen közművesített, mikor részlegesen közművesített, mikor hiányosan közművesített, mikor közművesítetlen egy ingatlan. Ezt nem sokkal korábban át is küldte mindenkinek, tulajdonképpen az utolsó pillanatig zajlottak ezek az egyeztetési munkálatok. A teljes közművesítettség esetén az energia, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés, és tisztítás, a közterületi csapadékvízvezetés együttesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással történik. Tehát a teljesnek az felel meg, hogy ha csatorna esetén csatornahálózat van, a szennyvíztisztítás és elhelyezés egyedi berendezéssel, vagy egyedi zárt szennyvíztárolóval működik az már részleges közművesítettséget jelent. Magyarán az előírt teljes közművesítéshez ki kell, hogy épüljenek ezek a hálózatok.

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor inntől nem érdemes tovább menni.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: úgy gondolja, hogy ez sok kérdést megold. Lakótelkek esetén írja a teljes közművesítettség meglétét.

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor minden okafogyottá vált, amiről eddig beszéltek, tehát markánsan meghatározza. Mellé teszik azt, hogy kinek kell ezt biztosítani a 13. § (1) bekezdést, van egy határozat a 2/2024. (I. 25.) számú önkormányzati határozat, ami kimondja, hogy az újonnan beépülő telkek közművesítése a mindenkori tulajdonos kötelezettsége.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: igen, ez már korábban téma volt.

Ónodi Szabó Attila képviselő: a 13. § (1) bekezdést akkor ki kell egészíteni, mivel van egy ilyen határozat?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: nem kell, ez már korábban is felmerült és korábban is volt egyeztetés a településtervezővel, aminek a kapcsán elmondta, amit úgy gondolt, hogy ennek a rendelkezésnek nem a HÉSZ-ben van a helye, hogy kinek a feladata. Bólogat a főépítész úr is, nagy öröme.

Ónodi Szabó Attila képviselő: mivel van egy ilyen rendelet, az meghatározza, hogy kinek.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: egyrészt igen, másrészt, ha nem lesz rá pénze az önkormányzatnak és nem hoz olyan döntést, hogy kiépíti a szennyvíz csatorna hálózatot, akkor nem fogja kiépíteni.

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor innentől minden további okafogyott. Nem érti például hogy miért került bele a 15. § (2) bekezdés, akkor arra magyarázatot szeretne kérni. Idézi: „*A szennyvízcsatorna kiépítéséig ideiglenesen duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A szennyvízcsatorna kiépítése után arra rá kell csatlakozni, a közműpótló használatát fel kell számolni.*” Innen kezdve ez teljesen felesleges mondas...

Szabó Zoltán főépítész: attól függ, hogy melyik területről beszélnek, mert a 15. § beszél olyan területről is, ahol nem belterületi lakóterületről, hanem egy zártkerti ingatlanról van szó.

Ónodi Szabó Attila képviselő: a 13. § (1) bekezdés is erről beszél.

Szabó Zoltán főépítész: teljesen más előírások vonatkoznak egy lakóépületre és egy gazdasági épületre.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: a 13. § (1) bekezdés úgy kezdődik, hogy „*építési telken*”...

Szabó Zoltán főépítész: beépítésre szánt területen...

Ónodi Szabó Attila képviselő: bocsánatot kér.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: amiről beszéltek és szintén benne van emailben „*az új beépítésre szánt telkek kizárólag abban az esetben építhetők be, ha szennyvíz csatorna hálózat is rendelkezésre áll*”, ez a 17. § (3) bekezdése. Ott pedig „*új beépítésre szánt lakótelkek*”...

Ónodi Szabó Attila képviselő: ugyanazt mondja egyébként, tehát „*pariban van*” a 13. § (1) bekezdéssel. Kérdezi, hogy ezt módosítani örültség? Annak lehetőségét nem szabad, nem érdemes, vagy nem lehet megteremteni, ha valaki egyedileg akar építkezni, akkor a közművesítettség kiépítéséig saját maga szigetszerűen ellátja magát.

Szabó Zoltán főépítész: ezt más magasabb szintű jogszabályok nem engedik, az egyszerű bejelentésnél feltétel a közművesítettség igazolása.

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor ez nyilvánvaló és ez nagymértékben meghatározza bármelyik belterületi beépítésre szánt területnek a sorsát. A következő felvetése akkor okafogyott a 15. § (2), a 15. § (8)-(9) is okafogyott, a 21. § (5) bekezdést megbeszélték azzal az egy szóval. Ettől függetlenül továbbra is szeretné, hogy ha legutolsó rész belekerülne. Kérdezi, hogy erről mi a véleménye főépítész úrnak?

Szabó Zoltán főépítész: ez megint csak törvény szintű jogszabály, hogy mikor lehet településfejlesztési szerződést kötni és ennek a feltételeit is rendezi.

Ónodi Szabó Attila képviselő: azt szeretné, hogy kerüljön bele, mert nincs tulajdonképpen joghatása, csak megemlíti, valóban rendezi a magyar építészetről szóló törvény és a hozzá tartozó kormányrendelet és annak mentén lehet ezt megalkotni majd a TKR-be. Tekintve, hogy nincs joghatása bekerülhet...

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: ez azért egy nehézkes terület, mert azt mondja az építészetről szóló törvény, és a végrehajtására kiadott kormányrendelet alapján, ez a kormányrendelet még nincs meg, tehát még pontosan nem lehet tudni, hogy mik a részletszabályok. Ez a jövőben mindenképpen téma lehet, csak amíg nincsenek meg az építészetről szóló törvényhez vonatkozó kormányrendelet részletszabályai, addig egy kicsit nehéz erről önkormányzati rendeletet alkotni. Mellesleg van az építészetről szóló törvényben felhatalmazás az önkormányzatoknak, hogy többek között a településrendezési szerződés vonatkozásában részletszabályokat alkossanak, de ez nyilván csak akkor reális, amikor már a magasabb szintűek teljesen ki vannak dolgozva és onnantól lehet látni, hogy mi az, ami az önkormányzatra váró részlet. Ebben formában egyébként a jogszabályszerkesztési szabályoknak semmiképpen nem felel meg, mert egyrészt az első mondat az, ami az építészetről szóló törvényben van benne, ami magasabb szintű jogszabályban benne van, azt nem lehet az önkormányzati rendeletben ismételni, felesleges is, mert már egyszer azt magasabb szintű jogszabály kimondja. A különösen részt is finomabban kell fogalmazni, ha azt feltétlenül megnyugtató, hogy belevesznek egy vagy két mondatot, ami erről szól, de nem mondanak vele igazából semmit, bele lehet venni, de nem így fogalmazva, mert ez a megfogalmazás, a „különösen” rész, hajaz az építészetről szóló törvényre, de nem ugyanaz, úgy tűnik, mintha azt megpróbálták volna átmásolni, de nem sikerült tökéletesre.

Ónodi Szabó Attila képviselő: a különösen azt jelenti, hogy nem taxatív...

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: nem arról szól a felhatalmazása a képviselő-testületnek, hogy más eseteket kitaláljon a településrendezési szerződésre, hanem arról szól, hogy ami bent van a törvényben, annak a részletszabályait megalkossa. Azt gondolja, hogy felesleges beidézni és nem felel meg a jogszabályszerkesztési szabályoknak. Attól még itt megfogalmazható, rögzíthető szándék, hogy a testületnek egyrészt szándéka az is, hogy a beépítésre szánt területek beépítésekor településrendezési szerződést kössön és a jövőben megalkossa ezeket a részletszabályokat.

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor ezt a szándékot szeretné, ha megfogalmaznák...

Hruska Adrienn képviselő: ha ez a településrendezési szerződés kérdése valahol bekerül, akkor ez azokra a területekre is vonatkozik, amik már újonnan bekerültek, vagy majd később fognak bekerülni, van ennek visszamenőleges hatálya?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: a településrendezési szerződés klasszikus formájában

nem erre az esetre van, amire a képviselő úr javasolta. Arra esetre szolgál alapvetően, amikor valaki szeretne az ingatlanával valami olyat tenni, amit nem tesz lehetővé a HÉSZ, tehát van egy fejlesztési elképzelése és azzal jön az önkormányzathoz. Tipikusan arról szokott szólni a településrendezési szerződés, hogy azért cserébe, hogy az ő telke ilyen-olyan övezetbe kerüljön, ilyen-olyan építkezést lehessen folytatni, azért cserébe finanszírozza a HÉSZ módosítását, vagy egyéb...

Hruska Adrienn képviselő: ez a bizonyos, amit felvetettek egyszer...

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: akkor szavazott róla a testület, hogy nem kívánta elfogadni...

Hruska Adrienn képviselő: akkor ilyen jellegű kéréssel már nem fordulhatnak...

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: arra gondol az Adrienn, hogy elfogadják a HÉSZ-t és majd később előjönnek, hogy mit szeretnének.

Ónodi Szabó Attila képviselő: kérdezi, hogy ez miért nem lehetséges?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: nem mondja, hogy nem lehetséges, de klasszikus formájában nem erről szól a településrendezési szerződés.

Szabó Zoltán főépítész: a HÉSZ-ben szabályozott dolgok, már szerzett jogként kezelhetők egy szerződés mindig kétoldalú dolog.

Hruska Adrienn képviselő: ezt majd, amit belevesznek akkor lesz érvényes, ha más területet akarnak.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: a településrendezési szerződés kötési lehetőség most is adott, nem azért, mert a HÉSZ-ben van, hanem a magasabb szintű jogszabályok alapján. A képviselő úr azt mondja, hogy olyasmi a javaslat, hogy amikor konkrétan már az építésnél tartanak, mintegy az építés plusz feltétele, ami azért nehéz a gondolkodása szerint, mert az, hogy hogyan kaphat engedélyt azt megint magasabb szintű jogszabály mondja ki.

Ónodi Szabó Attila képviselő: mindig azt gondolta, hogy a településrendezési szerződés kötetme az megalkotható bármikor és mindenkor arra vonatkozik, hogy azután, hogy elkezdett építkezni, klasszikusan arra szokták alkalmazni, hogy ha például belterületbe szeretne vonni egy területet, ahol építkezni akar. Ez az esetek 95 %-ában erről szól, azt gondolta, hogy ez kvázi építési engedély szerűen, tehát már meg van a tervdokumentáció és akkor települési tervet kell készítenie, a települési tervet véleményeztetni kell az önkormányzattal és a települési tervben már szerepeltetnie kell azokat a javakat, megvalósulásokat, amelyeket felkínál az önkormányzatnak. Azt hitte, hogy ez onnantól érvényes, hogy meghozzák ezt határozatot és onnantól kezdve mindenkire, aki új építést szeretne, ez érvényes. Ha most a HÉSZ-ben ez már nincs benne és most megszavazzák az új HÉSZ-t, akkor építési övezetté válnak ezek a telkek, akkor azokkal a tulajdonosokkal nem köthetnek soha többé településrendezési szerződést?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: ha a HÉSZ-nek megfelelően akarnak építkezni azt nem, viszont amiket felsoroltak például a „különösen” alatt a javaslatban, annak egy része az olyan, ami a településrendezési szerződés is és több minden is a településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények közé tartozik. A településrendezési szerződés

is és egy-két olyan dolog is, amit a „különösen” alatt felsoroltak például a közterület átalakítás, az útépítés, helyi közút céljára való bejegyzés, tehát nemcsak a településrendezési szerződés, mint eszköz van a testület kezében egy-egy beruházásnál, hanem egyebek is. Lehet, hogy egy-két dolog amire gondoltak, mint a közterület kialakítás azt lehet, hogy még esetleg majd...

Hruska Adrienn képviselő: kérdezi, hogy milyen formában? Mi az, ami ezt szabályozza?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: ez az építészetről szóló törvény. Csak azért egy picit félkarú óriásoknál is kisebbek, mert nincsenek meg teljes mértékben a végrehajtási szabályok. Ezért kicsit nehéz is ezt a témát megfejteni, mert nem tudják, hogy amikor majd kiadják erről a kormány rendeletet, akkor abban milyen rendelkezések lesznek.

Szabó Zoltán főépítész: a településrendezési szerződés mindig egy olyan pozíció, amikor valamit kér az illető és valamit kap érte.

Ónodi Szabó Attila képviselő: de azzal, hogy ha a HÉSZ-t jóváhagyják, akkor már megszerzett joga az, hogy ott építkezhet és ha a HÉSZ-t betartja akkor megcsinálhatja.

Szabó Zoltán főépítész: ha a feltételeket teljesíti, akkor igen.

Hruska Adrienn képviselő: egyszer ezt már felvetették, akkor ez ebben rejlik, hogy nem visszamenőleges hatályú.

Ónodi Szabó Attila képviselő: a településképi rendeletet is módosítani kell, ott azért szabhatnak meg egész konkrét, szigorú szabályokat.

Hruska Adrienn képviselő: a kinézetet tekintve.

Egy indítványt szeretne előterjeszteni (*kiosztja az általa készített indítványt*), melyet felolvasna. Ez az indítvány arról szól, hogy szeretné kérni a képviselő-testületet, hogy vegye le a napirendről ezt az előterjesztést, három pontot írt fel, küldje meg ismételten az államigazgatási egyeztetésre ez első ponton. Az indokolás az, hogy a harmadik számú mellékletben, - hozzáteszi, hogy a tudása szerint, a tájékozódása szerint -, amiben a rendeltetések vannak ez megváltoztatásra került és amennyire...

Szász Attila polgármester: nem került megváltoztatásra, csak rosszul lett felírva a táblázatba, mert úgy lett belerakva Lf1-Lf5 övezetbe lett tiltva a szobáztatás...

Hruska Adrienn képviselő: ezt tudja. Szeretné, hogy ezt tisztázzák, hogy rendben van, vagy nincsen, tudja, hogy valószínűleg elírás, van olyan rész, ami a szövegben kifejezetten, megtárgyalták és a szavaztak is róla, tehát határozatot hoztak róla, a rendeletben lehetséges, hogy valóban elírás történt. Kérdése az, hogy milyen formában ment át a szakhatósághoz ez a táblázat, ha úgy ment át, hogy ezek javítottak, - csak a legjobb tudása szerint, amit információt kapott, kérdezte, utánajárt amennyire tudott - és azt az információt kapta, hogy ezt nem lehet megtenni, nem lehet hozzányúlni már ehhez a dokumentumhoz. A második pontja az, hogy tolmácsolja és egyet is ért a településen található civil szervezet a Balatonhenye Dobogó Természetvédelmi Egyesület álláspontjával, az egyetlen civil szervezet, ami természetvédelmi, tehát a természetvédelmi érdekeket prioritásként kezeli, ezért javasolja, hogy a beépíthető területek közül vegyék ki a HÉSZ-ből a 31/-43/1 helyrajzi számú nagy területet. Az indokolása az, bár itt valóban örül neki, hogy a közmű, ez számára is jó hír, ami most itt világossá vált, de azt gondolja, hogy a beépítése továbbra is terhet ró a környezetére. Tehát a további beköltözés,

üdülési tevékenység növelése jelentős környezet terheléssel jár, különösen, hogy itt az egész Balatonhenye egy országosan védett természetvédelmi területen található. A harmadik pont azzal kapcsolatos, amiről most beszélnek ez a településrendezési szerződés, amit úgy gondolja, hogy ha mégis úgy dönt a testület, hogy legyen ez az „Alszeg” beépítésre, akkor visszatér arra, amit akkor azon a testületi ülésen javasoltak, hogy akkor ezt vessék fel újra, tárgyalják meg újra és próbálják meg, hogy kezdeményezzenek egy ilyen szerződésnek a megírását az érintett tulajdonosokkal és valahogy ebből egy valós a település számára is egy valós hasznot húzzanak, például vannak olyan elképzelések, példák, hogy esetleg önkormányzati telkek szerzésére is lehetőség legyen. Például valamilyen független szakértő, vagy bárki, aki tud ebben tanácsot adni, hogy hogyan oldható meg az, hogy ha egy nagyméretű telket, és ez nemcsak az „Alszegre” vonatkozó, hanem itt van egy óriási telket, aminek egy része lesz beépíthető, itt van a 253 helyrajzi számú ingatlanból is például is abból is valamilyen tárgyalás az önkormányzat területéhez juthatna.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: ebből csak úgy juthatna, ha eladják a tulajdonosok...

Hruska Adrienn képviselő: pont erről beszéltek most, hogy akkor kapják meg a területet, hogy ha ennek nem tudja hány százalékát, erre van lehetőség, ilyen van.

Szász Attila polgármester: nem tud belőle telket kialakítani.

Hruska Adrienn képviselő: meg kell nézni ezeket a lehetőségeket.

Szász Attila polgármester: ezek úgy lettek leszabályozva, hogy...

Hruska Adrienn képviselő: akkor ezeket újra kell gondolni...

Szász Attila polgármester: akkor ezek szerint ellene vannak annak a pár háznak az építésének, de ha az önkormányzat kapna belőle telket, hogy még építsen oda pár házat, annak viszont már nem.

Hruska Adrienn képviselő: meg lehet okosan csinálni, öt házról beszéltek...

Szász Attila polgármester: az egy nonszensz dolog, amit Adrienn mond...

Hruska Adrienn képviselő: nem nonszensz ez egy kompromisszum keresés...

Szász Attila polgármester: ellene vannak annak, hogy legyen ott építkezés, de ha kapnak 2-3 telket, vagyis az önkormányzat, akkor oda megint lehet 2-3 házat építeni, akkor ez most hogyan is van? Tehát az öt háznak, ami megépülne annak ellene vannak, de ha lesz 3, akkor mehet minden...

Hruska Adrienn képviselő: azt mondja, hogy az első és legfontosabb, hogy nem szeretnék, hogy ezek legyenek, viszont mivel többségi véleményt képviselnek, tehát nem erőszakolhatja rá, amit szeretne, vagy a szomszédja, vagy a nem tudja ki, tehát ha a testület úgy dönt és még is ezt szeretné folytatni, akkor ilyen kompromisszumos megoldással például javaslattal állnak az önkormányzathoz, hogy mit tudnak tenni. Azt gondolja, hogy ez egy nagyon konstruktív...

Szabó Zoltán főépítész: azt szeretné elmondani, hogy hol és mit lehet az nemcsak döntés kérdése, hanem lehetőség kérdése is. Nem véletlen, hogy huszonvalahány szakhatóság

véleményezi ezt a tervet, gyakorlatilag az érintett területtel kapcsolatban elmondja, hogy ott nem lehet beépítésre szánt területet létrehozni, ökológiai dolgok miatt. Megmondja őszintén, hogy már nem az ötletelés időszakában vannak, hanem már ott, hogy vagy jóváhagyják, vagy... Elmondja, hogy január 1-től úgy változnak jogszabályok, hogy alapvetően megváltoznak, gyakorlatilag egy felülvizsgálatot kellene végezni a tervezőnek a teljes dokumentációt illetően, ha most elküldik még egy záróvéleményezésre, akkor már nem ez a záróvélemény fog kijönni, mert megváltoznak annyira a jogszabályok, OTÉK megszűnik, TÉKA jön helyette és ez már akkorát fordít rajta, hogy át kell dolgozni a teljes dokumentációt ez nem egy döntés kérdése, hogy beadják és várnak egy-másfél hónapot, hanem az két fázis visszaveti az egészet.

Ónodi Szabó Attila képviselő: sajnos Balatonhenye nem úgy van, hogy dúskál az anyagi javakban, tehát pillanatnyilag a HÉSZ hiánya, illetve a változtatási tilalom megléte miatt fél telekadót fizet mindenki, ez éves szinten 5-6 millió forint bevétel kiesést jelent az önkormányzatnak. Ha megépülnek egyszer azok a házak, aminek elég csekély esélyét látja, akkor esetleg az további építményadó bevételt is eredményezhet, nem beszélve arról, hogy ha ez bekövetkezik és ezt visszadobják és futni kell még egy-két kört, mindenki tudja, hogy Laposza Úr azt mondta, hogy biztosan nem. Ez mennyibe került 4,5 millióba? Ha csak a felébe kerül, akkor is, nem állnak így. Egyébként nem érti, hogy ezt a harmadikat miért nem dobta be eddig Adrienn?

Hruska Adrienn képviselő: bedobták, a Jegyző Asszony tud is róla...

Ónodi Szabó Attila képviselő: nagyon sokat beszéltek az elmúlt hetekben...

Hruska Adrienn képviselő: erről beszélt Attilának...

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor elszaladt a füle mellett..

Hruska Adrienn képviselő: azért szaladt el, mert azt mondta, hogy ezt nem lehet most megcsinálni most utólag...

Ónodi Szabó Attila képviselő: azért nem tudják ezt megcsinálni ilyen hirtelen, nyilvánvaló a közművesítettség, nyilvánvaló, hogy azt senki nem lesz képes magának megcsinálni, hülye lenne megcsinálni, hogy bevezeti sok millióért és utána még át is kell adnia. Ez a későbbiekben, ha a falu anyagi lehetőségei megengedik, akkor lehet talán olyan kompromisszumot kötni a tulajdonosokkal, hogy felviszik oda a közművet, hogy ha adnak egy darabot az övékből.

Hruska Adrienn képviselő: megfordítják, kifizetik nekik, ha ők cserébe ...

Ónodi Szabó Attila képviselő: ha úgy állnak anyagilag, vagy jön egy olyan pályázati lehetőség, hogy tudnak annyi forrást teremteni, akkor lehetővé válna ez a harmadik pont ez szimpatikus, az első kettő egyáltalán nem az. Ezt nem tartja teljesen korrektnek.

Hruska Adrienn képviselő: amikor beszéltek, akkor ugyanígy megkérdezte...

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor fű alatt kérdezte meg, akkor nagy hangsúlyt kell fektetni a dolgokra. Egy kicsit aknamunkának tartja, amibe beletörik Adrienn bicskája, itt valóban egy elírásról van szó, azt gondolja, hogy ha együtt vannak, akkor elvárhatók, hogy ha valaki egy súlyos hibát vél felfedezni, akkor elvárható, hogy közölje a társaival és felhívja a figyelmet és ne a határozat napján...

Hruska Adrienn képviselő: pontosan ezért, megkérdezte, hogy ezt a szállást át lehet-e írni, azt mondták, hogy igen.

Ónodi Szabó Attila képviselő: személy szerint neki nem szimpatikus...

Hruska Adrienn képviselő: direkt azért mondta, hogy pontosan nem akar ilyen helyzetbe kerülni, amivel megvádolta Attila...

Ónodi Szabó Attila képviselő: nem vádolja meg...

Hruska Adrienn képviselő: nagyon kellemetlen, mert...

Ónodi Szabó Attila képviselő: súlyos eljárási hibára hivatkozik, ami kiderült, hogy nem az...

Hruska Adrienn képviselő: a főépítész úrra hagyatkozott, hivatkozott, lehet, hogy rosszul értett valamit, ez benne van a lehetőségben...

Ónodi Szabó Attila képviselő: ezt nem lehet rosszul értelmezni...

Hruska Adrienn képviselő: akkor kérdezi, hogy félreértett-e valamit?

Szabó Zoltán főépítész: szakmai kompetenciát érintő kérdésekben most már nem lehet változtatni, de vannak olyan dolgok, amik véleményező szervek hatáskörét nem érintik, tehát települési belső döntésnek számítanak. Egy ilyen szobakiadás kérdés, nem övezeti besorolás kérdése, hanem olyan kérdés, amiről konkrétan nem is beszéltek. Nem erre válaszolt, amikor kérdezte Adrienn...

Hruska Adrienn képviselő: szerinte igen, de megkérdezte, sőt jelezte, hogy nem tudja, hogy ezzel a szállással meg lehet-e csinálni, vagy nem lehet. Ezt felvetette, vannak itt nála sokkal kompetensebbek, jogban jártasabbak...

Szabó Zoltán főépítész: ez nem jogban jártas, vagy nem jártas ember kérdés, hanem a törvényességen, aki ül, kap egy ilyen felvetést, hogy szerinte jogszabálysértő-e, akkor vélhetően szubjektív okok alapján eldönti...

Hruska Adrienn képviselő: köszöni, inkább azt mondja, hogy ez egy felvetés a részéről, hogy...

Ónodi Szabó Attila képviselő: ezt megbeszélték, hogy elírás, látták az előzményt is...

Hruska Adrienn képviselő: ezzel tisztában van.

Ónodi Szabó Attila képviselő: megbeszélték, hogy vélhető, hogy valaki rosszul értelmezte...

Hruska Adrienn képviselő: ezzel is tisztában van...

Ónodi Szabó Attila képviselő: akkor miért ír ilyet, hogy súlyos eljárási hiba.

Hruska Adrienn képviselő: Attila is tájékozódik, beszél a jogászaival, ő is ugyanígy tud

hagyatkozni...

Ónodi Szabó Attila képviselő: tudomásukra is hozza..

Hruska Adrienn képviselő: ő is a tudomásukra hozta...

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: ezzel kapcsolatban azt szeretné elmondani, hogy az első anyagnál, ami lejött az ez volt (bemutatja), a második anyag, ami lejött az ez volt (bemutatja) a kettő nem ugyanaz. Nekik ezt adták, hogy ezt véleményezzék, mert ez ment át a hatóságokon, akkor kettő hét múlva miért jön ki ez?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: mert jelezte a képviselő-testület, hogy itt valami hiba van.

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: akkor a hatóságokhoz ez ment át? (bemutatja)

Ónodi Szabó Attila képviselő: erről beszéltek eddig Emi, hogy ez szimplán elírás.

Szász Attila polgármester: kérdezi, hogy van valakinek hozzászólása, tehát felteheti szavazásra a kérdést.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: még beszéljék át, hogy mi az a kiküldött anyaghoz képest, amit megváltoztatnak.

Szász Attila polgármester: a 21. §-ban (5) bekezdés, belekerül az „új” szó.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: a többi, ami eltérő javaslat volt...

Szász Attila polgármester: akkor az változatlan...

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: az „új” szót azért nem érti, mert azokon a területeken jelenleg nincs épület, tehát ami épület, az csak új lehet.

Szász Attila polgármester: 300 m²-be lett megállapítva egy épületnek a nagysága, vagy 10 % beépíthetőség. Van kettő olyan terület, amit nem lehet megosztani, nincs meg akkora négyzetméter, ha egy 8000 m²-es területen 10 %-ot be akar építeni, akkor az mekkora lesz?

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: azon van a hangsúly, hogy „új” vagy „rég”, tehát ott nincs épület...

Szász Attila polgármester: így le van szabályozva, hogy ne tudjon 800 m²-es épületet építeni.

Ónodi Szabó Attila képviselő: kérdezi, hogy akkor a többit...?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: azért kérdezi, hogy beszéljék át...

Ónodi Szabó Attila képviselő: megbeszélték, hogy mit jelent a közművesítettség, az egészen nyilvánvalóan meghatározza a többi felvetéseit. Az utolsót pedig megbeszélték, hogy most már érti azt, hogy ennek nincs itt a helye.

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: a képviselő asszonynak volt egy indítványa, amit fel kell

tenni szavazásra, hogy támogatja-e a testület. Nyilván az meghatározza az ülést további sorsát.

Szász Attila polgármester: szavazásra teszi fel, hogy támogatja-e a testület Hruska Adrienn indítványát. (*indítvány jegyzőkönyv mellékletét képezi*)

Balatonhenye Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2 igen szavazattal, 3 nem szavazattal és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

121/2024. (XI. 27.) HATÁROZAT

Képviselői indítvány támogatásáról

Balatonhenye Község Önkormányzat Képviselő-testülete Hruska Adrienn képviselő által beterjesztett indítványt Balatonhenye településtervének tárgyában nem támogatja.

Szász Attila polgármester: akkor szavazásra bocsátja a HÉSZ-nek az elfogadását, aki egyetért az elhangzott módosítással a HÉSZ vonatkozásában, az kézfeltartással jelezze.

Balatonhenye Község Önkormányzat Képviselő-testülete 3 igen szavazattal, 2 nem szavazattal tartózkodás nélkül az alábbi rendeletet alkotta:

**BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

12/2024. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Balatonhenye Helyi Építési Szabályzatáról

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: a településszerkezeti terv több eszközből áll, és a településfejlesztési tervről határozatban kell rendelkezni, ez is része volt az előterjesztésnek.

Szász Attila polgármester: aki egyetért a településfejlesztési tervvel, kézfeltartással jelezze.

Balatonhenye Község Önkormányzat Képviselő-testülete 3 igen szavazattal, 2 nem szavazattal tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

122/2024. (XI. 27.) HATÁROZAT

Településfejlesztési tervről

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete áttekintette és megtárgyalta az Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája által kiadott záró szakmai véleményét, és a település új Településterveire vonatkozóan és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-a alapján elfogadja Balatonhenye Településfejlesztési tervét.

2. A határozat melléklete a Laposa Műhely Kft. által készített Településfejlesztési terv szöveges munkarésze és a Fejlesztési terv tervlapja.

Mellékletek:

1. melléklet: Településfejlesztési terv
2. melléklet: Fejlesztési terv tervlap (M = 1 : 10 000)

Felelős: Szász Attila polgármester

Határidő: folyamatos

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: még egy határozati javaslat volt, a ma már sokat emlegetett településkép védelmi rendelet felülvizsgálata, ami arról szól, hogy lesz egy új HÉSZ és ezzel harmonizálni kell, össze kell hangolni.

Szász Attila polgármester: szavazásra bocsátja, hogy ki ért egyet a településkép védelmi rendelet felülvizsgálatával.

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

123/2024. (XI. 27.) HATÁROZATA

A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározza a Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelete felülvizsgálatát, melynek keretében a hatályba lépő helyi építési szabályzattal való összhangba hozásáról, valamint az érték-, és állapotmegőrző előírások szabályozásáról gondoskodik.

Felelős: Szász Attila polgármester

Határidő: folyamatos

2.) A Köveskál és Térsége Szennyvíz Önkormányzati Területfejlesztési Társulás megszűntetése

Szász Attila polgármester: akkor rátérnek a második napirendi pontra.

Ónodi Szabó Attila képviselő: bocsánatot kér, beszéltek nagyon sokat, elég hosszan kifejtette, hogy miért javasolja elfogadásra a HÉSZ-t, szeretne egy rövid indoklást, hogy miért nem támogatták a HÉSZ-t.

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: azért nem támogatta a HÉSZ-t, mivel azt látja, hogy ez nem arról szól, hogy a helyieket itt tartsák, hogy a fiatalokat visszahozzák, hogy a gyerekeik le

tudjanak telepedni itt a faluba, hanem arról szól, hogy az idegenek, a nyaralósok telkét felvigyék és utat adjanak annak, hogy még több nyaraló legyen.

Szász Attila polgármester: az az egyetlen nagy baj van, hogy az önkormányzatnak nincsen telke.

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: építési területet soha nem adott el az önkormányzat, mert nem volt neki.

Szász Attila polgármester: de bele lehetett volna vonni a HÉSZ-be, itt a faluban 1100 m² elég lett volna, tehát ugyanúgy meg lehetett volna szavazni, hogy az legyen építési terület.

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: még egy észrevétele lenne ezzel kapcsolatban, hogy most át lettek sorolva területek mezőgazdaságiból falusiasba, falusiasból mezőgazdaságiba, kérdezi, hogy akinek vissza lett minősítve a területe az nem fog kártérítési igénnyel élni?

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző: kártalanítási igény akkor merülhet fel, hogy ha a korábbi besorolás szerinti övezet, tehát úgy változik meg az építési övezet, hogy az ingatlanának az értéke csökken. Balatonhenyének nem igazán volt építési szabályzata, tehát egy kártalanítási igénynél az is kérdés, hogy egyáltalán mihez kellene viszonyítani, szerinte nem nagyon van.

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: az az indokolása, hogy nem amellet vannak, hogy a fiatalok vissza tudjanak jönni és ezek az építési telkek olyan áron fognak elkelní, hogy a fiatalok, a gyerekeik nem tudnak itt letelepedni. Egy Helyi Építési Szabályzatnak az lett volna a célja, hogy a helyi fiatalokat, a gyerekeiket támogassák, nem azokat, akik üzérkedni akarnak.

Hruska Adrienn képviselő: ezt a lehetőséget elmulasztották.

Szász Attila polgármester: nincsen területe az önkormányzatnak.

Kulcsárné Bertalan Emília képviselő: ott volt a lehetőség, amit az Adrienn elmondott.

Ónodi Szabó Attila képviselő: konkrétumot kérnek...

Hruska Adrienn képviselő: ezt meg sem vitatták, meg sem nézték, vagyis nem ők, hanem az előző testület.

Ónodi Szabó Attila képviselő: ha az önkormányzatnak lesz anyagi forrása arra, hogy közművesítsen, akkor élhetnek ilyennel...

Hruska Adrienn képviselő: amint lehetett látni az indítványban, nem elutasította a tervet, csak szeretett volna ennek több időt, nagyobb kifutást adni, úgy gondolja és tisztában van vele, hogy a lehetőségek ezt adták, így volt, hogy volt egy előző testület, valahogy az előző testület munkájával, mint helyi lakos nem volt megelégedve és úgy érezte, hogy ez a terv nem tükrözi a falu érdekeit. Úgy, hogy amikor erre lehetőséget kapott, hogy ennek utána járjon, megértsék, szeretne volna, hogy ezt a jelenlegi testület sokkal részletesebben, alaposabban átnézi. Tisztában van azzal, amit a főépítész úr elmondott, úgy érezte, hogy nem tudta megismerni ezt az anyagot. Nagyon sok kifogása volt már a tervezési folyamatban is, többször mondta Attilának, hogy nem volt egy falukoncepció, a volt polgármester nem dolgozott együtt a lakossággal, az érintettekkel, meg az egész, ahogyan volt kezelve. Nem akar jelzőket használni, igazából nem

akar senkit vádolni, csak azt mondta, amit lakosként érzékelt. Gondok voltak a megalapozó vizsgálattal, mire az felkerült már január volt, a volt testület jegyzőkönyvbe mondta, hogy meg sem ismert a megalapozó vizsgálatot és elé tárt anyaggal kapcsolatban egy csomó dolog volt, ami hiányos volt, többek között az országos főépítésztől megjött anyag sajnos hiányos, ez valószínűleg egy adminisztratív hiba, hiányoznak a páros oldalak, pontatlan kifejezéseket tartalmazott, például „belterület belterületbe vonása, sorolása” a szállás funkció is egy furcsaság volt. Az, hogy képviselő, azt komolyan veszi és ha nem érti meg, hogy melyik terület van kijelölve pontosan és melyik terület van átsorolva pontosan, és mi mit jelent pontosan, számára nagyon nehéz volt így azt mondani, hogy „igen én ezt támogatom”. Még 120 kérdése lett volna.

Szász Attila polgármester: térjenek át a második napirendi pontra. Javasolja határozati javaslat elfogadását.

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

124/2024. (XI. 27.) HATÁROZATA

A Köveskál és Térsége Szennyvíz Önkormányzati Területfejlesztési Társulás megszüntetéséről

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 91. § b) pontja alapján elhatározza a Köveskál és Térsége Szennyvíz Önkormányzati Területfejlesztési Társulás megszüntetését, tekintettel arra, hogy a Társulás a létrehozásakor meghatározott feladatot megvalósította.

A Képviselő-testület a megszüntetésről szóló megállapodást jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert az aláírására, valamint a megszüntetéshez szükséges további intézkedések - így különösen a törzskönyvi nyilvántartásból való törlés iránti eljárás megindítása- megtételére.

Felelős: Szász Attila, polgármester

Határidő: 2024. december 31.

Szász Attila polgármester: megköszöni a részvételt és az ülést 16:10 órakor bezárja.

K.m.f.

Szász Attila
polgármester

dr. Szabó Tímea
címzetes főjegyző