

Jegyzőkönyv

Készült Balatonberény Község Önkormányzati Képviselő-testülete Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Idegenforgalmi Bizottságának **2023. április 18-án 14.15 órakor** kezdődő, a Balatonberény Kossuth tér 1. szám alatti tanácskozó teremben megtartott **nyilvános rendkívüli üléséről**.

Jelen vannak:

Gazda János bizottság elnöke
 Horváth János bizottsági tag
 Kovácsné Végh Diána bizottsági tag
 Härtel Sebastian bizottsági tag
 Rikker Gilbert bizottsági tag

Tanácskozási joggal jelen vannak:

Druskoczi Tünde polgármester
 Mestyán Valéria címzetes főjegyző
 dr. Hamza Andrea jogi-titkársági főtanácsos
 Király Szabolcs László képviselő
 Salamon Erzsébet Ágnes képviselő
 Horváth Rita települési főépítész
 Fehér László műszaki ügyintéző

Lakosság részéről:

Kovács Péter Hétvezér utcai lakos
 Pítvarosi Róbert Hétvezér utcai lakos

Gazda János Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi, Idegenforgalmi Bizottság elnöke:

Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a bizottság nyilvános ülésén az 5 bizottsági tagból 5 tag megjelent.

A nyilvános rendkívüli ülést megnyitja. Javaslatot tesz a napirendre a meghívó szerinti tartalommal.

Határozathozatalnál jelenő levő bizottsági tagok száma: 5 fő

A PTKI Bizottság 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot

hozza:

Balatonberény Község Önkormányzati Képviselő-testülete Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi, Idegenforgalmi Bizottságának 69/2023.(IV.18.) PTKI Bizottsági határozata a napirend elfogadásáról

Balatonberény Község Önkormányzati Képviselő-testülete Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi, Idegenforgalmi Bizottságának 2023. április 18-i nyilvános rendkívüli ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

- Balatonberény településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához elkészített Telepítési tanulmányterv elfogadásáról a Balatonberény, Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 és 660/18-20 hrsz-ú területekre**

Előadó: Druskoczi Tünde polgármester

Határidő: 2023. 04.18.

Felélős: Gazda János PTKI Bizottság elnöke

1. Balatonberény településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához elkészített Telepítési tanulmányterv elfogadásáról a Balatonberény, Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 és 660/18-20 hrsz-ú területekre

Előadó: Druskoczi Tünde polgármester (Előterjesztés jegyzőkönyv mellélete.)

Druskoczi Tünde polgármester:

A Balaton-part és Hétvezér utca közötti területekre vonatkozóan elkészült a telepítési tanulmányterv, melynek kiinduló alapja volt, hogy a Balatonberény 657/20. és 658/3. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kezdeményezték a TRE módosítását és az önkormányzattal a költségek fedezése céljából településrendezési szerződést kötöttek. Egyúttal elkészült a környezeti hatástanulmány is, mindkét dokumentációt a bizottsági tagok és képviselők részére már időben megküldtük azok tanulmányozása céljából. A módosítási kérelem lényege, hogy ezek a területek a jelenleg hatályos HÉSZ-ünk szerint Üü övezeti besorolásban vannak, ennek kéri a befektetők a módosítását abból a célból, hogy az épületen belül lakóegységeket építhessenek. A beépítési és egyéb paraméterek változatlanok maradnának.

Horváth Rita települési főépítész:

A KÉSZ tervező iroda elkészítette a telepítési tanulmánytervet, amely eredetileg csak a 657/20. és 658/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozott volna, ám az akkori megyei főépítésztömbösítés keretében kiterjesztette a tanulmányterv elkészítését az abban szereplő további négy ingatlanra is. A terv bemutatja a tulajdonosok beruházási szándékait beépítési tervvel, látványtervekkel, részletezve az ingatlanok egyes rendeltetési egységeit. Mivel a terület vízparti rehabilitációs terület, ezért a beépítési paraméterek nem változhatnak és ezt a beruházók sem akarják. Egyetlen változtatási kérelmük, hogy az épületen belül üdülő helyett lakást szeretnének kialakítani, amihez az övezeti besorolást Üü-ről Vt-re kellene módosítani. A jelenlegi HÉSZ-nek megfelelően ezek a területek most is beépíthetőek lennének. A beruházáshoz kapcsolódóan készíttetni kellett környezeti hatástanulmányt is, amely felsorolja az építkezés pozitív és negatív hatásait, melynek nagyrésze akkor is fennállna, ha a beruházó a mostani szabályok szerinti üdülőegységeket hozna létre a területen. A környezet, ennek keretében a zöldterületek nem csak megmaradnának, hanem meg is szépülnének az újabb technológiáknak köszönhetően. Az építkezés miatt átmenetileg megnövekedne a zaj és rezgésterhelés, de ez üdülők építése esetén is fennállna. A Hétvezér utca forgalma szintén növekedne, de ez is határértéken belül maradna, azonban a terhelés miatt elképzelhető, hogy útfelújítást kellene végrehajtani, ami egy tárgyalási, egyeztetési téma lenne a befektetőkkel. Valószínűleg közműfejlesztést is meg kellene valósítani, ez is a befektetők feladata lenne. Erre lehetne a beruházókkal településrendezési szerződést kötni.

A határozati javaslat azt tartalmazza, hogy a testület fogadja el a telepítési tanulmánytervet csak a 657/20. és 658/3. hrsz-ú területekre vonatkozóan, annak elfogadását követően kellene a két befektetővel tárgyalásokat folytatni annak érdekében, hogy az önkormányzatra háruló infrastruktúráis fejlesztéseket a beruházók vállalják át egy településrendezési szerződés keretében.

Druskoczi Tünde polgármester:

A szerződés megkötését az Étv. teszi lehetővé, előtte végig kell gondolnunk, hogy a falu számára mit kérünk a beruházóktól és egyeztetést kell velük lefolytatnunk. A Hétvezér utcai ingatlantulajdonosok képviselőjében jelen van Kovács Péter és Pitvarosi Róbert, akik egyébként most fogják megalapítani a Hétvezér Utcai Egyesületet. Kérték, hogy az üléseken részt vehessenek, elmondva kérdéseiket, kéréseiket, ezért megkérem elnök urat, hogy engedélyezze hozzászólásaikat.

Gazda János a Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Idegenforgalmi Bizottság elnöke engedélyezi Kovács Péter lakos napirendhez kapcsolódó felszólalását.

Kovács Péter Hétvezér utcai lakos:

Balatonberényi állandó lakos vagyok, rég óta szoros kapcsolat fűz a településhez és azon belül is a Hétvezér utcai településrészhez. Valóban most alapítunk egy egyesületet, melynek alapszabályát el fogom küldeni az önkormányzat részére, amelyből majd látható lesz, hogy a faluért szeretnénk tenni. Polgármester asszonytól mi is megkaptuk a telepítési tanulmánytervet és a környezeti hatástanulmányt, így az anyagot ismerem és általánosságban kijelenthetem, hogy a fejlesztésnek örülünk, de vannak aggályaink. Azt is figyelembe kell venni, hogy a beruházás milyen következményekkel fog járni, így például a zajterhelés az építkezés során, de a legfontosabb számunkra, hogy ne legyünk elzárva a vízparttól. Ehhez nagyon következetesen végig ragaszkodni fogunk. E kérdéskörben hajlandóak vagyunk minden formában együttműködni az önkormányzattal, tudjuk, hogy vannak itt állami, önkormányzati területek, mi vállalnánk azok karbantartását is, de erről majd külön is tárgyalni szeretnénk az önkormányzattal már egyesületi formában.

Aggályos a beruházás miatt a közműhálózat megterhelése, most 82 épület van ezen a területen, a nagy számú lakásokat hogy fogja kiszolgálni a jelenlegi víz, csatorna, áramhálózat.

A Hétvezér utca, maga az úttest alkalmatlan a megnövekedett forgalom befogadására, amely vonatkozik az építés során megjelenő teherautókra és a megnövekedett lakosságszámra is. Parkolók is kellenének, nem lenne elég a területen belüli parkolószám.

A csatornahálózat nagyon régen került kiépítésre és a villanyoszlopok is régiek, cserélni kellene őket, az elavult hálózat nem csak a környéken élőket érinti hátrányosan, hanem az egész települést. A por, zaj jelentős környezeti megterhelést jelentene, és azt sem tudhatjuk előre, hogy be fogják-e tartani az építkezés során a szabályokat.

Ha az út északi oldalát átsorolják Vt övezetbe, akkor a déli részt miért nem? Akár most, akár később akkor mindkét oldal legyen átminősítve lakóövezetté, mert ez az állami támogatásoktól kezdve számtalan előnnyel járna.

Horváth Rita települési főépítész:

A módosítás során nem lakóövezet alakulna ki az északi oldalon, hanem vegyes települési övezet, amire más szabályok vonatkoznak. A déli oldalon a telkek nagysága és azok többségén lévő épületek nem teszik lehetővé, hogy ez a településrész átkerüljön lakóövezeti besorolásba, mert ezzel ellehetetlenülne a telkek beépítési lehetősége a legkisebb teleknagyság miatt, illetve a jelenlegi nyaralókat át kellene alakítani lakóépületté, hogy megfeleljenek a lakás kritériumainak, ami vagy nem megvalósítható, vagy jelentős kiadással járna, és ezt nem tudná mindenki bevállalni. Vt. besorolásba pedig a déli utcarész egyáltalán nem kerülhetne, hiszen ennek az övezetnek teljesen más a jellege.

Druskoczi Tünde polgármester:

A mai ülés célja, hogy döntsünk a telepítési tanulmányterv elfogadása tárgyában a kiküldött anyag alapján. Ez alapozza meg a bizottság és a képviselő-testület döntését. Ha elfogadjuk a tervet, akkor arról is döntünk, hogy támogatjuk a két beruházást, annak megvalósítását és elkezdjük a tárgyalást a befektetőkkel a településrendezési szerződés megkötése érdekében.

Gazda János elnök:

Hozunk egy támogató döntést és utána kezdünk el tárgyalni a befektetőkkel, ez nekem fordított helyzetnek tűnik.

Fehér László műszaki ügyintéző:

A korábban megkötött településrendezési szerződés csak a tervezésre, illetve az ezzel kapcsolatos kiadások vállalására vonatkozott. Ennek alapján készült el a most kiküldött megalapozó dokumentum, amiről a testületnek döntenie kell, hogy elfogadja, vagy nem. Ha ezt elfogadjuk, csak akkor indulhat el az egyeztetés a beruházókkal, a megalapozó dokumentum elfogadása nélkül nincs miről egyeztetni.

Horváth Rita települési főépítész:

Az Étv. is meghatározza a sorrendet, csak a tanulmányterv elfogadása után lehet településrendezési szerződést kötni a vállalt kötelezettségekre.

Gazda János elnök:

Mi lesz, ha nem tudunk megegyezni?

Horváth Rita települési főépítész:

A befektetőnek is érdeke a megegyezés.

Härtel Sebastian bizottsági tag:

Az úthálózat, közműfejlesztés nemcsak érdeke a befektetőnek, hanem kötelezettsége is lesz, mert e nélkül nem fogja megkapni az engedélyeket, és ez előnyt fog jelenteni az ott lakók számára is. Ha nem fogadjuk el a tanulmánytervet, akkor a Vas Megyei Üdülőben fel fognak építeni 150 lakás helyett 150 üdülő, és semmiről nem fogunk tudni velük egyezkedni.

Druskoczi Tünde polgármester:

A tárgyalásokba külső szakértőt is be fogunk vonni, illetve ügyvédet is a szerződéskötés érdekében. A településrendezési szerződés alapján az ingatlanokra településrendezési kötelezettség kerül majd bejegyzésre.

Kovács Péter:

Elfogadjuk a fejlesztést, csak ne zárjanak el bennünket a víztől, ez a legfontosabb.

Gazda János elnök:

Meg szeretném kérdezni a települési főépítész asszonyt, hogy ő szakmailag támogatja-e a beruházást.

Horváth Rita települési főépítész:

Jelen pillanatban is megépíthetik azt, ami a beépítési tervben szerepel csak üdülő formájában, ezért szerintem a legjobbat kell kihozni a helyzetből.

Druskoczi Tünde polgármester:

Javasolom, hogy a bizottság támogassa az előterjesztés szerinti határozati javaslatot azzal a kiegészítéssel, hogy a beruházás megvalósítása érdekében külső szakértő és ügyvéd bevonásával készítse elő a polgármester az egyeztetési eljárást.

Gazda János a Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Idegenforgalmi Bizottság elnöke:

Miután további kérdés, hozzászólás nem hangzott el a következő módosított javaslatot bocsátja szavazásra:

A bizottság javasolja, hogy

a) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonberény 657/20 és 658/3 hrsz-ú területekre fogadja el a Balatonberény Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához, a Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő területre – a fejlesztés megvalósítása érdekében - a településrendezési eszközök módosításának előkészítésére összeállított Telepítési tanulmánytervet.

b) A képviselő-testület mondja ki, hogy a Balatonberény 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú területekre vonatkozóan Balatonberény településrendezési eszközeit nem módosítja.

c) A testület kéri fel a polgármestert, hogy az a) pontban meghatározott ingatlanokra, a beruházás megvalósítása érdekében külső szakértő és ügyvéd bevonásával készítse elő az egyeztetést a képviselő-testület és a beruházók között azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó általi átvállalásáról, amelyek a cél megvalósításának következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Határozathozatalnál jelenő levő bizottsági tagok száma: 5 fő

A PTKI Bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 1 tartózkodással az alábbi határozatot

hozza:

Balatonberény Község Önkormányzati Képviselő-testülete Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi, Idegenforgalmi Bizottságának 70/2023.(IV.18.) PTKI Bizottsági határozata a Balaton-part és Hétvezér utca közötti területekre vonatkozó telepítési tanulmánytervének elfogadásáról

A bizottság javasolja, hogy

a) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonberény 657/20 és 658/3 hrsz-ú területekre fogadja el a Balatonberény Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához, a Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő területre – a fejlesztés megvalósítása érdekében - a településrendezési eszközök módosításának előkészítésére összeállított Telepítési tanulmánytervet.

b) A képviselő-testület mondja ki, hogy a Balatonberény 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú területekre vonatkozóan Balatonberény településrendezési eszközeit nem módosítja.

c) A testület kéri fel a polgármestert, hogy az a) pontban meghatározott ingatlanokra, a beruházás megvalósítása érdekében külső szakértő és ügyvéd bevonásával készítse elő az egyeztetést a képviselő-testület és a beruházók között azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó általi átvállalásáról, amelyek a cél megvalósításának következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Határidő: 2023.04.18.

Felelős: Gazda János PTKI Bizottság elnöke

Miután más napirend, javaslat, hozzászólás nem hangzott el a bizottság elnöke a nyilvános ülést 15 óra 10 perckor bezárja.


Gazda János
elnök




Rikker Gilbert
bizottság tagja



**Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének
PTKI Bizottsága Elnökétől**

M E G H Í V Ó

**Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testülete PTKI
Bizottsága**

**2023. április 18. napján 14.15 órai kezdettel tartandó
nyilvános rendkívüli ülésére**

Az ülés helye: Községháza tanácskozó terem
(Balatonberény, Kossuth tér 1. emelet)

Napirendi javaslat:

- Balatonberény településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához elkészített Telepítési tanulmányterv elfogadásáról a Balatonberény, Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 és 660/18-20 hrsz-ú területekre**
Előadó: Druskoczi Tünde polgármester

A napirend fontosságára tekintettel megjelenésükre feltétlenül számítok.

Balatonberény, 2023. április 13.

Gazda János sk.
elnök