

Hegyesd Község Önkormányzata Képviselő-testülete
8296 Hegyesd, Zrínyi utca 1.

Szám: H/11-11/2023.

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Hegyesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. november 7-én /kedden/ 18:30 órai kezdettel megtartott rendkívüli, nyilvános.

Helye: Kultúrház
8296 Hegyesd, Petőfi utca 19.

Jelen vannak:

Stark Sándor	polgármester
Adrián Szabolcs	alpolgármester
Imre Gabriella	képviselő
Mondli Béla	képviselő

Távolmaradását előzetesen bejelentette:

Fekete Gábor Róbert	képviselő
---------------------	-----------

Tanácskozási joggal meghívott:

dr. Molnár Máté	jegyző
Kapócs Tibor	Hegyesdért Közalapítvány elnöke
Angyal Gergely	Hegyesdi Horgász Egyesület elnöke
Fekete Róbertné	falugondnok

Lakosság részéről: 24 fő

Jegyzőkönyvvezető: Domonkos Istvánné

Stark Sándor polgármester köszöntötte Égi Zsolt és Gaál Gergely urakat és a megjelenteket. Megállapította, hogy a képviselő-testület határozatképes, mivel 4 tagja jelen van. Elmondta, hogy a rendkívüli ülés megtartását a 201/1-től a 201/14-ig található helyrajzi számú ingatlanra tervezett építkezés indokolja. Felkérte a képviselőket kézfeltartással jelezzék, ha elfogadják a napirendi pontot.

A képviselő-testület tagjai a javaslattal egyetértettek és egyhangúan, 4 igen szavazattal, határozathozatal nélkül elfogadták az alábbi:

Napirendet:

- 1. Hegyesd 201/1-201/14. hrsz-ú ingatlanokra tervezett beépítés
ügye**

Előadó: Égi Zsolt tulajdonos és Gaál Gergely tervező

1. napirend: **Hegyesd 201/1-201/14. hrsz-ú ingatlanokra tervezett beépítés ügye**

Gaál Gergely tervező tájékoztatta a jelenlévőket az érintett területen tervezett épületek számáról, elhelyezéséről. Elmondta, hogy az első tervek módosításra kerültek, falusias jellegű házak kialakításával, az útra merőleges, nyeregtetős kivitelezéssel. Ismertette a 8 épület, köztük 2 nagyobb és 6 kisebb méretű épületek területen belül tervezett helyét. Elmondta, hogy a pozitív állásfoglalás után indítják el az engedélyezési eljárást.

Angyal Gergely a Hegyesdi Horgász Egyesület elnöke pontosabb, bővebb információt kért az épületekről arra vonatkozóan, hogy szabadidőpark, lakópark milyen célú ingatlanok kerülnek elhelyezésre.

Gaál Gergely tervező elmondta, hogy az ingatlanok nagy részénél bérbeadás a terv, a hasznosítás. Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az első koncepció, amit a képviselő-testület részére megküldtek egy szabadabb elrendezésű tervezet volt, melyre nemleges választ kaptak. Falusias lakóegyüttesre át kellett tervezni, a helyi épületekhez viszonyítva lett újra tervezve. Szállás jellegű bérbeadás a terv, mely lényeges része a beruházásnak.

Angyal Gergely elnök megkérdezte, hogy hosszú távú terv apartmanokkal, vagy tartós itt lakással?

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy nem tervez kilátót, lombkorona sétányt, szabadidő parkot. Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a csend, ami legjobban megfogta, ezért a telek felső részén saját részre szeretne ingatlant és 6 bérelhető házat helyeznének el és olyan vendégeket szeretnének, akik a természetben kívánnak pihenni.

Angyal Gergely elnök véleménye szerint korábban a képviselő-testület a lakótelkeket szeretet volna a falu népességének növekedése érdekében.

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy az elképzelésükben partnerséget vállalnak és a csendet és nyugalmat szeretnék továbbra is megtartani.

Stark Sándor polgármester elmondta, hogy az állandó lakos jobb lenne a községnek, mivel a település normatív támogatása növekedne.

Égi Zsolt tulajdonos szerint, ha a 21 lakóingatlant terveznének akkor a csend megőrzésére kisebb az esély, de amit a település szeretne azt valósítják meg.

Pálfi Zoltán helyi lakos pozitívnak látja a csend megtartását, de a turizmus tökre tehetné a falusias jellegét a településnek. Kicsi falu, ahol élnek mindennapjaikat az emberek és lehet a turistákat zavarná a kakas kukorékolás, vagy a kutya ugatás jó lenne, ha a későbbiekben nem okoznak gondot a falusi élet.

Gaál Gergely tervező elmondta, hogy a tulajdonos azzal kereste meg, hogy a természet varázsát megőrizve, a falusias, vidéki életet magába foglalva készüljenek el a tervek. A tervekben nincs kirívó elem, egyensúly megteremtése, letisztultság jellemzi. Elmondta falusias jellegű házak épülnének és valószínű olyan vendég jön aki a csendre, nyugalomra vágyik. A program azon alapszik, hogy megőrizze a jelen állapotát és a 21 telek kialakítása helyett 6 kisebb és 2 nagyobb épület.

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy az elképzelés 6+1 ingatlan és saját részére szeretne egy lakóingatlan is a 7 hektáros a területen. Nem terveztek 21 ingatlant, de ha az önkormányzat 21 épületet szeretne akkor abban az irányban kezdik. Elmondta, hogy kis településről származik megéri a falun élőket, nem szabadidő parkot terveznek.

Dobay Márton helyi lakos a víz- és szennyvíz elvezetésről kért információt a lakóépületekhez, mi az elképzelést.

Égi Zsolt tulajdonos ismertette a helyszínt, ahol a két ingatlan között van lehetőség az úton a szennyvíz- és a vízhálózat kiépítésére, a szennyvíz a már meglévő ponthoz csatlakozna. Elmondta, hogy a vízhálózattal kapcsolatban a gerincvezeték kicserélése, fejlesztése válna szükségessé, mely egy másik kérdés.

Angyal Gergely elnök megkérdezte ki fizeti a gerincvezeték újra fektetését, fejlesztését.

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy a falu vízvezetékcsereje egy fontos kérdés, annak finanszírozása is.

Angyal Gergely elnök szerint van egy jó vízvezetékrendszer, miért a településnek kellene fizetni a fejlesztést.

Égi Zsolt tulajdonos szerint a gerincvezeték fejlesztésének összege elég magas, de a településnek, amit terveznek ahhoz nem kell fizetnie.

Takács Barnabás helyi lakos megkérdezte, hogy sövény vagy kerítés lesz a terület körül?

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy valamilyen módon meg kellene oldani a vadvédelmet, de azt akkor is meg kell oldani, ha példaként említette a levendulás ültetését.

Kapócs Tibor elnök elmondta, hogy jól érti a 7 ház lenne a 7 hektáros területen szerteszét, és a turizmus egy részén lesz ameddig igény lesz rá. Elmondta évekig teherautók járkáljanak nem lenne jó és ha 1 év múlva kicsit bővíteni akarják a 7 apartmant akkor újra. Elmonda csodaszép terület és valaki beruházó eldönti, hogy hosszú távon vagy rövidtávon fejleszt, ami a településnek pénzügyi oldalról, mint jelent. Véleménye szerint olyan döntést, tervet hozzanak amivel a település lakosai elé lehet állni, hogy lássák mi lesz belőle.

Gaál Gergely tervező elmondta, hogy a terület fejlesztésre vonatkozó szabályozást, a HÉSZ-t az önkormányzat alkotta. A területre 21 telken lehetne 1-1 házat építeni. Véleménye szerint most szerencsésebb a helyzet mert a 21 telek egy kézben van jobb, mint ha 21 különböző tulajdonos vette volna meg. Egy beruházó van és egy terv alapján szeretnék megvalósítani, a HÉSZ alapján engedélyeztetni.

Kapócs Tibor elnök véleménye szerint egy tulajdonos 7 ingatlan kialakítása, de fontos, hogy aki idejön itt éljen, 21 családi ház a közösség tagjává váljon, de aki apartmant vesz ki jön és elmegy. Átjáróház lesz a település, a közösség tagjai nem lesznek. Elmondta a cél, hogy olyan lakosok legyenek, akik a közösség tagjai lesznek.

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy ha itt élne egyetértene, de 21 családot találni, akik ide költöznének, 21 idegen ember, család, de az nem mai trend sajnos kis településre kiköltözni és

életvitelszerűen ott élni. Véleménye szerint több lenne az, aki 2-3 hetet itt van, ha az ingatlant kiadják, mint ha 21 különbözi ingatlantulajdonos lenne.

Kapócs Tibor elnök szerint a cél, aki ide költözik ne 3 hetet töltsön el itt, hanem állandó lakosként itt éljenek, a gyermekek a falu körzetéhez tartozó iskolába járnának. Úgy érzi, a környezet szép, de egy család, aki itt 1 hetet eltölt az nem lesz a közösség része.

Perger Antalné helyi lakos szerint akkor fejlődik a falu, ha családok jönnek ne hétvégén legyenek csak.

Kurucz József lakos elmondta, hogy azért költöztek és vettek házat a településen mert csendes, szeretnék tudni körülbelül milyen pihenőt terveznek.

Ware Péter helyi lakos szerint a forgalom növekedésére is számítani lehet, ha a turisták hétvégén itt lesznek és az út nem alkalmas a nagy forgalomra, balesetveszélyes. Elmondta, hogy Sátormapusztán a hétvégi motorosok is problémát jelentenek és nem lehet csinálni semmit.

Égi Zsolt tulajdonos a közlekedésre reagálva elmondta, hogy a 21 telken felépített 21 családi ház, házanként 2 autóval számolva több forgalmat jelentene, mint a jelenlegi tervek szerinti apartmanházak lakóinak közlekedése.

Angyal Gergely elnök elmondta a faluban és környező településeken látják, hogy a turizmus miként hat a településekre.

dr. Molnár Máté jegyző elmondta, hogy hat település tartozik a Monostorapáti Közös Önkormányzati Hivatalhoz és valamennyi településen probléma a bővülés lehetőségének kérdése. Elmondta, hogy Hegyesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének rossz döntése volt, amikor eladta a telkeket, mellyel a bővülés lehetőségét sem hagyta nyitva, de biztos volt okuk rá. A közmű kiépítése és az út-bővítést az Önkormányzat saját forrásból nem tudta megvalósítani, így az értékesítés mellett döntött. Ismertette a szomszédos település Sáska 40 lakótelek kialakítását, melyet reményeik szerint Tapolca közelsége miatt megvételre kerülnek majd. Ha a településen kialakításra kerülnének a telkek nagy valószínűséggel lennének rá vevők is. Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a 21 teleken épülő házak közül mind vagy a többség állandó lakos lenne, családonként 3 fővel, akkor a település népesség rendkívüli mértékben nőne, ami a falu jövője szempontjából nagyon jó lenne, mivel jelenleg a szomszédos település bölcsődéjébe 0 fő, óvodába 4 fő gyermek jár és hamarosan számolni kell azzal, hogy nem lesz óvoda. A fenntartott intézményekben jó lenne, ha lenne gyermek. Példaként említette a turizmusból származó bevételt a Vigántpetenden működő szállás tekintetében, ahol hasonlóan nagy területen alakítottak ki apartmanokat. Elmondta, hogy Kapolcson a képviselő-testület aktív volt és átlátta, hogy idegenforgalmi adó egy megoldás lehet a több bevételre. Elmondta, hogy a környező községek hasonló gondokkal küzdenek.

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy rugalmasak, ha azt szeretnék 21 ház legyen a területen abban is partnerek lesznek. Elmondta a telken az ingatlanok turisztikai céllal vagy 21 lakóingatlan legyen, ami a kívánság abban az irányban indulnak el. Kérte döntsenek milyen irányba induljanak.

Adrián Szabolcs alpolgármester sokkal kedvezőbb lenne a lakóépületek kialakítása, de a közmű fejlesztés amire a település vízgerinc hálózat újításánál, jogos felvetésnek tartja, hogy miért a település finanszírozza.

Égi Zsolt tulajdonos szerint lehet rá forrást találni.

Kapócs Tibor elnök úgy látja mindegy mi épül a tulajdonos szempontjából.

Égi Zsolt tulajdonos elmondta, hogy magának is szeretet volna építeni, ha a falu vagy a képviselő-testület eldönti mi legyen úgy terveznek.

Kapócs Tibor elnök elmondta, hogy nem akar ellenség lenni. Elmondta kell a villany, a víz, a gáz az önkormányzat nem tudta vállalni a telkek kialakításra kerüljenek. Véleménye szerint meg kell óvni az ivóvíz mennyiségét, a kapacitás növelni az önkormányzat nem tudja, és a családi házak esetében különböző alternatívákat találni lehetne. Elmondta, hogy ha a tulajdonos megvalósítja az jó lenne. Turista párti csak szeretné látni milyen lesz. Tájba illő véleménye szerint tág fogalom, milyen házak lesznek. Ha Önök komolyan gondolják úgy fog kinézni és várhatóan meddig tart az építkezést.

dr. Molnár Máté jegyző tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a 21 teleki kialakítása a településrendezési terv, a HÉSZ határoz meg irányokat a falusias lakóházra vonatkozóan, ami megfelel a szabályozásnak a szakhatóság jogosult engedélyezni. Klasszikus lakóház épül, ami a hatályos jogszabályok alapján lehetséges.

Kapócs Tibor elnök szerint a teleülélen is van olyan ház, ami nem illik a faluképbe. Jó lenne legalább látványképen látnák majd, hogy fog kinézni.

dr. Molnár Máté jegyző elmondta, hogy a HÉSZ és a Településképi rendelet alapján valósíthatóak meg az egyes házak.

Gaál Gergely tervező tájékoztatta a jelenlévőket, hogy ameddig nem tudják milyen irányba induljanak addig nem akart a tulajdonos belefektetni a tervekbe. Elmondta, hogy a házak megjelenését a HÉSZ és a vonatkozó jogszabályok határozzák meg. Véleménye szerint 21 telket nem lehet kiragadni minden település összes épületére vonatkoztatni. A Településképvédelmi rendelet alapján véleményezik és aki szabályosan alakítja ki, tervezi azt engedélyezhetik.

Kapócs Tibor elnök kijelentette, hogy csak a véleményét mondta el, csak szeretné látni ki mit akar megvalósítani.

Angyal Gergely elnök szerint a falusi lét akkor szűnik meg amikor ingatlanok áremelkedése következik be, mert a gyerekeink nem tudják megvenni a házakat. Ahol nyaralók, beruházások megjelennek az jó lehetőség a beruházónak, de csak akkor a településnek ha hoz bevételt, tud fejlődni a település.

Égi Zsolt tulajdonos a kezdő lépést kell megadni, az irány a fontos, milyen úton kezdjék. A kérdés 21 lakótelek vagy a 7 telkes beépítés apartmanokkal.

Takács-Ware Noémi helyi lakos szerint a 21 telek sok vagy a 7 ingatlanos apartman ami kevés a területet nézve.

Égi Zsolt elmondta, hogy 7 ingatlan egy elképzelés volt, de ha azt szeretnék, hogy 21 különböző tulajdonú ingatlan legyen, benépesüljön a falu abban az irányban indulnak el.

Stark Sándor polgármester javasolta, hogy soron következő ülésen döntsön a testület a tervezett ingatlan beépítése ügyében, mivel nincs minden képviselő jelen.

dr. Molnár Máté jegyző elmondta, hogy a Településrendezési terv módosítását érintő partnerségi egyeztetés zárásaként képviselő-testületi ülést kell tartani a fórum után legkésőbb 5 nappal, ezért a jövő hét lesz ülés.

Égi Zsolt tulajdonos elmondta várják a képviselő-testület döntését és a terveket újra átküldik.

Stark Sándor polgármester köszönte a tulajdonosnak, a tervezőnek és a megjelenteknek a részvételt a rendkívüli ülésen majd 19:45 órakor az ülést bezárta

K.m.f.


Stark Sándor
polgármester




dr. Molnár Máté
jegyző