



**ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13.

Telefon: 87/471-506

E-mail: hivatal@abrahamhegy.hu

Ikt.szám: 9/2024.

Készült: 1 példányban

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2024. augusztus 16. napján (péntek) 9:00 órai kezdettel megtartott rendkívüli, nyílt ülésén.**

Az ülés helye: Polgármesteri Iroda (8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13.)

Jelen vannak:

Vella Ferenc Zsolt	polgármester	
Kovács József	alpolgármester	
Miklai Zsuzsanna	képviselő	(4 fő)
Gáspár József	képviselő	

Meghívottak:

Dr. Bodnár Attila	jegyző	
Gyimesi Mónika	műszaki-igazgatási ügyintéző	(2 fő)

Lakosság részéről megjelent: Csatolt jelenléti ív szerint.

Vella Ferenc Zsolt polgármester köszönti Képviselő-társait, a hivatal és a lakosság részéről megjelenteket. Megállapítja, hogy az 5 tagú képviselő-testületből 4 fő jelen van (Tóth Gábor előzetesen jelezte, hogy munkahelyi elfoglaltsága miatt nem tud megjelenni), az ülés határozatképes, azt megnyitja. Elmondja, hogy a meghívóban 1 napirendi pont szerepel. Kéri, hogy aki az 1 pontból álló napirend tárgyalásával egyetért, kézfelemeléssel jelezze.

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül** az alábbi határozatot hozta:

ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

89/2024. (VIII.16.) Képviselő-testületi határozata

A képviselő-testületi ülés napirendjének elfogadásáról

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024. augusztus 16.-ai rendkívüli, nyílt ülésének napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:

1./ Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Előterjesztő: Vella Ferenc Zsolt polgármester

A képviselő-testület utasítja a polgármestert a határozat végrehajtására.

Határidő: azonnal

Felelős: Vella Ferenc Zsolt polgármester

I. NAPIRENDI PONTOK TÁRGYALÁSA

1. / Napirendi pont

Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Előterjesztő: Vella Ferenc Zsolt polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv 1. melléklete)

Vella Ferenc Zsolt polgármester elmondja, hogy küldtünk meghívót Dr. Folly Réka részére, aki a tegnapi napon levelet írt a napirend vonatkozásában, mely fel fog olvasni. Amennyiben eközben kérdés merül fel, akkor arra kitérnek.

„Ábrahámhegy Község képviselő-testülete részére

Tárgy: *Megkeresés változási tilalom tervezett elrendelésével kapcsolatosan a tárgyalások további folytatása és közös megegyezés érdekében*

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Alpolgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott dr. Folly Réka, az alábbiakkal keresem meg Önöket, mint Ábrahámhegy Község Képviselő-testületének tagjait. Családunk betedik generációja munkálkodik azon, hogy itt, helyben hozzon létre valami olyat, ami nem csak magánérdeket, hanem a köz javát és a település további fejlődését is szolgálja. Ezért is volt különösen meglepő számunkra, amikor szembesültünk azzal, hogy lakossági (vagy inkább nyaraló tulajdonosi) nyomásra az önkormányzat úgy döntött, hogy a partneri viszonyt felrúgva borászataunk fejlesztésének lehetőségét meg kívánja hiúsítani, jelentős károkat okozva ezzel.

Az ügy bizonyára ismert a Tisztelt Képviselők előtt, de engedjék meg, hogy mélységében is feltárjam a tervezett fejlesztés előzményeit:

A tervezett helyszín (Honvéd utca és 71-es út között) zárványként helyezkedik el Ábrahámhegy településen belül, a 2005-óta hatályos övezeti besorolás alapján a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába tartozó, „Gksz” - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe tartozik.

Először 2011-ben vásároltam itt területet, majd öröklés útján került tulajdonomba további ingatlanrész.

Mivel 2018-ban Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadta az „új” Helyi Építési Szabályzatot és a terület vonatkozásban megerősítette a „Gksz” övezeti besorolást, felmerült bennem a gondolat, hogy a terület alkalmas lehet a borászati tevékenységünk bővítésére: így két ütemben 2022-ben és 2024-ben további ingatlanokat vásároltam a területen, mivel az is köztudott tény, hogy a környéken még csak hasonló adottságú ingatlan sem található.

2024 februárjában kerestük meg először az Önkormányzatot, ismertettük a terveket a főépítész Úrral, észrevételeit (például sátoztató) figyelembe véve véglegesítettük a terveket, majd áprilisban egyeztetttünk a Képviselő-testület tisztelt tagjaival is.”

Kovács József alpolgármester: Azt írják, hogy februárban kereste meg a Beruházó először az Önkormányzatot. Kérdése, hogy ez milyen formában történt meg?

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Neki a február nem rémlik.

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: Neki március rémlik inkább. E-mailben történt az Önkormányzat megkeresése, voltak hozzá munkaközi anyagok.

Kovács József alpolgármester: Szeretné ezt megkapni. Azért kérdezte ezt, mert április 17-én volt tájékoztató, ahol ők érdemben először kaptak tájékoztatást az egész dologról.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: A március 14. sem állja meg a helyét emlékezete szerint, Ő először úgy értesült erről, hogy Werner Péter felhívta, hogy szeretnének valamit oda építeni, menjenek oda nézzék meg a helyszínt. Ez meg is történt. Utána lett az április időpont, akkor került nagyobb nyilvánosság elé az ügy.

Kovács József alpolgármester: Az időpont azért fontos, hogy van-e jogalapja a dolognak, vagy nincs, mert eltelt 2 hónap február és április között.

Vella Ferenc Zsolt polgármester folytatja a levél felolvasását:

„...majd áprilisban egyeztetünk a Képviselő-testület tisztelt tagjaival is, akik szintén nem jelezték, hogy az Önkormányzat részéről bármilyen akadálya lenne a beruházásnak, de jelezték hogy a lakosságot tájékoztatni kívánják az elképzeléseinkről.

Összességében tehát jóhiszeműen, a településünk érdekeit is szem előtt tartva, a hatályos jogszabályoknak megfelelően és azokra alapozva terveztünk építési beruházást a területen.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Kiegészítésként hozzáteszi, hogy a látványterven kívül semmiféle építési engedély kérelem nem érkezett. A mai napig nincs építési engedély kérelmük.

Egyetlen kérelem található a Tapolcai Építéshatóságon, a legutolsó ülésen, itt dr. Folly Réka által bejelentett üvegház terveire vonatkozó acélépítmény. Magára az üzemre vonatkozóan nem volt, jelenleg nincs semmiféle beadványuk.

A 2024. július 10. napján tartott lakossági fórumot követően azonban jelentős fordulatot vettek az események: 2024. július 25. napján Ábrámbegy Község Képviselő-testülete rendkívüli ülésén a településrendezési eszközök módosítása céljából határozatával felbatalmazta a Polgármester Urat településrendezési tervezési szerződés megkötésére, ezt követően pedig 2024. augusztus 12. napján a Polgármester Úr kezdeményezte a Képviselő-testület rendkívüli ülését abból a célból, hogy a beruházással érintett területre változtatási tilalmat rendeljen el.

Az előterjesztésből egyértelműen kiderül számunkra, hogy az Önkormányzat szándéka az, hogy véglegesen meghiúsítsa a terület építési célú hasznosítását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntés meghozatala előtt gondolják át még egyszer, hogy mit is terveznek végrehajtani: a jogalkotás köntösébe bújva akarnak jelentős károkat okozva kezelni egy egyedi – politikai – ügyet.

Jelentős múltja van ennek a magyar jogalkotásban: A jogalkotók – úgy a helyi önkormányzatok képviselőtestületei, mint az Országgyűlés – nehezen tudnak ellenállni annak a vonzó lehetőségnek, hogy jogszabályban egyedi kérdést/kérést szabályozzanak. E lehetőség azért kifejezetten csábító, mert a jogalkotó az egyedi ügyek intézésére irányadó eljárást, azaz a jogalkalmazást megkerülve képes megvalósítani valamely politikai törekvését.

Joó Ferenc a lakosság részéről: Nem politikáról van szó, hanem a lakosokat zavarja.

Törökné Becker Anna a lakosság részéről: Jegyző úrtól kér magyarázatot, hogy az előzőekben felolvasott szakasz mit jelent. Az ügy szempontjából kell-e ezt értelmezni, van-e jelentősége?

Dr. Bodnár Attila jegyző: Összességében kell értelmezni. Valóban az építési jogról szóló törvény rendelkezik, illetve több bírósági döntés is rendelkezik hasonló esetekről, amikor egy képviselő-testület, egy adott településrészen építési szabályzat módosításával kárt okoz a beruházónak, vagy

ingatlantulajdonosnak. Példaként a Badacsonyi Kemping ügyét ismerteti. Ez a helyzet is hasonló. 2005 óta hatályos övezeti besorolás, amit a Képviselő-testület 3 évvel ez előtt meg is erősített.

Törökné Becker Anna lakosság részéről: Nem lát hasonlóságot. Nincs építési engedély. Ő a jelenlegi ügyre koncentrálna.

Dr. Bodnár Attila jegyző: Analóg az ügy.

Ruzsa Ágota lakosság részéről: Mitől analóg az ügy?

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: A Jegyző úr által példaként említett esetben is egy HÉSZ módosítás generált egy azt követő kártalanítási igényt.

Ruzsa Ágota lakosság részéről: A Gksz vonatkozásában 2 kategóriát látott, Gksz vagy Gip. Az ügyben történt legelső találkozó óta nem tudja, hogy a palackozó üzem ipari, vagy szolgáltató tevékenység. Erre kellene hivatalos véleményt kapniuk.

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: Nem vagyunk építésügyi hatóság, nem is járunk el, csak településképi ügyekben. Mint hatóság szakmai véleményt tudunk bekérni ebben az ügyben az építésügyi hatóságtól.

Ruzsa Ágota lakosság részéről: Ez nagyon jó lenne, mert a kettő között óriási a különbség.

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: És ez bármiféle változást eredményezne? Ha érvényes lenne rá a szabályozás, a beruházó megoldhatja ebbe a körbe, akkor ma a változtatási tilalmat nem kellene elrendelni az Önkormányzatnak?

Ruzsa Ágota lakosság részéről: Attól még elrendelhető, zárvány területről van szó, más pozitív funkciót tölthetne be.

Dr. Bodnár Attila jegyző: A Főépítész úr szerint a benyújtott előzetes tervek megfelelnek a helyi beépítési szabályzatnak.

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: munkaközi anyagról beszéltek.

Dr. Bodnár Attila jegyző: Az ügymenetben a Főépítész urat keresik meg először.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Látványtervet láttak eddig. Kihangsúlyozza, hogy nincs beadott építési engedély kérelmük. A tapolcai építésügyi hatóságnál kizárólag az üvegházra vonatkozó megkeresésük van.

Kovács József alpolgármester: A Beruházó szájából az elmúlt hetekben többször is elhangzott, hogy van, Veszprémben. Folly-ék már a 2. levelet küldik.

Az elsőből idéz: „Ne az ellenséget, hanem a partnert keressék bennünk” Nem ez tűnik ki a második levél hangneméből:

„Az Önkormányzat Főépítésze szerint a tervezett funkcióösszeegyeztethető a HÉSZ-szel; építésügyi szakember, építési jogi szakértők szerint is a tervezett funkció összeegyeztethető a HÉSZ-szel, azaz egy borászati üzem nem ipari tevékenység.” Tehát ez az ő álláspontjuk.

Kovács Janka lakosság részéről: Jelenleg a változtatási tilalomról beszélnek a napirend kapcsán. A HÉSZ módosítására az Étv. 3 évet ad. Azt érzi, hogy megelőzi a kocsit a lovat. Egyelőre a változtatási tilalomról van szó. A lakosság úgy érzi, hogy lépéshátrányban vannak a Beruházóval szemben, érthető okokból, nincs forrásuk jogással, építési szakemberrel való egyeztetésre. Nem tudják megakadályozni, hogy beadják az építési engedély kérelmet. Véleménye szerint a kártalanításról nincs értelme most beszélni, ez egy hosszú folyamat lesz. Három évig gondolkodhatnak. Arról beszéljenek, hogy mit szeretnének erre a területre. Az, hogy mi lesz a HÉSZ-szel ne projektálják előre.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Nem tudja, hogy a Képviselő-testület vissza vonhatja-e a HÉSZ módosításra vonatkozó döntését, mivel nincs gondolat, ötlet, hogy mi legyen azon a területen. Erre 2 millió forintot most kiadni, hogy a HÉSZ módosítás megtörténjen, nem biztos, hogy ez a legjobb lépés. Abban az esetben, ha ma meghozzák a változtatási tilalomról szóló döntést az 3 évig maradhat hatályban, és egyértelműen kimondja majd azt, hogy 3 év alatt egy kapavágás sem történhet az érintett területeken. Ez alatt az idő alatt együtt gondolkodva a lakosság, önkormányzat, bevonva a telektulajdonosokat, egy olyan övezetnek a kialakítása lenne szükséges, amely mindenkinek optimális és megfelelő. Elsődlegesen a zöld funkciót kellene figyelembe venni, ami jelenleg is van, illetve sport. Olyan tevékenységre lehetne használni, ami nem zavarja az ott élőket, hanem előnyére válik a településnek.

Kovács Janka lakosság részéről: Egyetért. Lehet-e tudni, hogy az üvegház melyik területen lenne?

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Az eredetileg elképzelt terület az Annáékkal nagyjából szemben.

Borbély Zsuzsanna lakosság részéről: Javasolja, hogy várják meg amíg Polgármester úr végig felolvassa a levelet. Nem biztos abban, hogy nem egyfajta nyomásgyakorlásról van szó. A levél felolvasása után fűzzenek hozzá véleményeket.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Ha ez a kérés, akkor e szerint is haladhatnak.

Dr. Demeter Tamás lakosság részéről: A Képviselő-testületnek van-e tudomása arról, hogy az üvegház, illetve az üzemmel kapcsolatos területeken történt-e zöldterületi kataszteri felmérés? Milyen zöldfelület változtatást igényelnének?

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Ő nem tud róla. A Képviselő-testületnek nincs információja erről. A jelenlegi HÉSZ módosítás írásos szövege pontosan meghatározza, az OTÉK szabályozza, hogy a Gksz. övezetben milyen funkcióra lehet ott bármit készíteni.

Törökné Becker Anna lakosság részéről: Főépítész másként értelmezte a múltkor.

Vella Ferenc Zsolt polgármester folytatja a levél felolvasását:

„.....Az egyedi rendelkezést jogszabályi köntösbe bújtató aktusok politikai előnyük ellenére alkotmányossági szempontból kifogásolhatók: egyrészt a jogorvoslathoz való jog elvonása miatt, másrészt abból kifolyólag, hogy a jogalkotói hatalmát nem rendeltetésének megfelelően alkalmazza az adott szerv.

A rendeltetészerű joggyakorlás követelményeit és e követelmények törvényi megjelenéseit az Alkotmánybíróság már több határozatában elemezte. Rámutatott, hogy a rendeltetészerű joggyakorlás előírását a jogtudomány és jogalkalmazói gyakorlat alapvetően a polgári jogban a joggal való visszaélés tilalmának alapelveivel összefüggésben munkálta ki. Ezekből a polgári jogi alapokból kiindulva vált a jogrendszer egészét átható általános alapelv, amelynek lényege, hogy a jogosultságok gyakorlása nem irányulhat a jog rendeltetésével össze nem egyeztethető célra, a jogalkotási jogok gyakorlása akkor számíthat törvényi védelemre és elismerésre, ha az a jogosultság rendeltetésének, céljának megfelelően történik.

Az Alkotmánybíróság eddigi gyakorlatában a joggal való visszaélés tilalmának közjogi alkalmazása során valamely jogintézmény nem rendeltetésszerű alkalmazását tekintette a tilalom megsértésének, amely az alaptörvénysértő jogszabály megsemmisítéséhez vezetett.

Márpedig az a tény, hogy a Képviselő-testület a jogalkotási felhatalmazását arra a célra használja, hogy elgáncsoljon egy egyedi beruházást, nem más, mint a jogintézmény nem rendeltetésszerű alkalmazása, ami az Alaptörvény rendelkezéseivel ellentétes.

Arra is fel szeretném hívni a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy a Kúria több döntésében is akként foglalt állást, hogy a településrendezés közhatalom gyakorlása körében kifejtett szervező-intézkedő tevékenység, és ebben az olvasatban (a város vagy község rendezési tervét szabályozó önkormányzati rendeletet illetően) az önkormányzati jogalkotó kárfelelőssége (közigazgatási jellegű tevékenysége nyomán) megállapítható.

Márpedig az előterjesztés elfogadása jelentős károkat okozna: a Tisztelt Képviselő-testület számára is ismert tény, hogy a beruházás megvalósításához jelentős, több százmilliós támogatást tudnánk igénybe venni, amitől elesünk, ha a Tisztelt Képviselő-testület elfogadja a változtatási tilalmat.

Ennek pedig azért is van különös jelentősége, mert a Tisztelt Képviselő-testületi tagok személyes felelősége is felmerülhet, ha az általuk képviselt önkormányzatot ért anyagi hátrány (kártérítés megfizetése) felelős döntéshozatallal elkerülhető lett volna.

Magyar Judit lakosság részéről: Egy még meg nem nyert pályázatra hivatkoznak. Egy arrogáns írásról van szó.

Vella Ferenc Zsolt polgármester folytatja a levél felolvasását:

„Ezt meghaladóan, ha a Tisztelt Képviselő-testület a későbbiekben akként módosítja a Helyi Építési Szabályzatot, hogy az övezeti besorolás módosításával véglegesen meghiúsítja a beruházás megvalósítását, úgy az jelentős összegű kártalanítási kötelezettséget jelenthet az Önkormányzat részére.

Mind ezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy halassza el a döntéshozatalt a változtatási tilalom elrendelésével kapcsolatosan és folytassa velünk – és szükség szerint a lakosság érintett tagjaival – az érdemi egyeztetést, amellyel mindenki számára elfogadhatóan lehetne kezelni a kialakult helyzetet.

Már korábban is számos példáját adtuk azon elkötelezett szándékunknak, hogy nem pusztán az a célunk, hogy mindenáron az eredeti tervek szerinti beruházást valósítsuk meg, hanem az is, hogy az abban tervezett tevékenységünk hosszútávon se eredményezzen negatív hatásokat a környéken élők, nyaralók részére: a beruházást – az eredeti tervektől eltérően - a Homvéd utcától cc. 30 méternyire, erdősáv takarásában valósítanánk meg a 71-es útról közvetlen útkapcsolat kiépítésével (amire vonatkozóan a közútkezelői engedély már rendelkezésünkre áll), ezzel eliminálva a Homvéd utcai lakosokat érő bármilyen olyan negatív hatást, amit a tervezett beruházás eredményezhet.

Mint ahogyan korábban, most is nyíltan és őszintén kommunikálunk: semmilyen racionális indoka nincs a változtatási tilalom azonnali bevezetésének, mert az építési engedély kiadása iránti kérelmet – a kapcsolódó, előrehaladott fázisban lévő és jelentős mértékű díjért elkészített tervdokumentáció rendelkezésre állása ellenére - még elő sem terjesztettük, nincs folyamatban építésügyi engedélyezési eljárás.

Tehát itt leírják, amit ő már az elején is elmondott.

„.....Azért is kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntéshozatalt halassza el, mert az önkormányzati választások eredménye alapján köztudomású, hogy a Képviselő-testület két tagjának meg fog szűnni a mandátuma, így az lenne „fair” eljárás, ha a döntést azok a képviselők hoznák meg – kellőképpen megfontolva azt – akiknek az esetleges következményeket is viselnie kell.”

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Jelen Képviselő-testület, aki most a döntést meghozza, az vállalja érte a felelőséget, nem az elkövetkezendő. Nyilván a következő 5 évben az ügyben esetlegesen majd a következő Képviselő-testületnek kell helytállnia. De úgy gondolja, hogy ez nem lesz kötelező.

Lakossági hozzászóló: Egy huszárvágással megoldhatnák, ha van a településen ipari zóna, amit erre a célra kijelölhetnének.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Jelen pillanatban nem rendelkezik ilyennel a település. Folytatja a levél felolvasását:

„...Kérem tehát a Tisztelt Képviselő-testületet és a Polgármester Urat, hogy a döntéshozatal elhalasztása mellett térjünk vissza a korábbi partneri viszonyhoz és a tárgyalászatához.

A megvalósítás körében maximálisan figyelembe kívánjuk venni az Önkormányzat és a lakosság igényeit is, és ha arra van igény természetesen vállaljuk kereskedelmi és szolgáltató funkció kiépítését (delikátesz bolt, vendéglátás-borkóstolás), illetve az Önkormányzat részéről esetlegesen felmerülő közcélú igények teljesítése, finanszírozása vonatkozásában településrendezési szerződés megkötésétől sem zárkózunk el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentieket megfelelően mérlegelve, felelős döntést hozva halassza el a rendelet megtárgyalását.

Tisztelettel,

dr. Folly Réka”

Ez a levél érkezett a tegnapi napon dr. Folly Rékától. Az elmúlt hetekben mindenki sokat beszélt erről, egy napvilágot nem látott tervvel kapcsolatban. Elmondja, csak látványterv van, illetve a legutolsó bejelentés alapján a Tapolcai Építéshatóságnál az üvegház építése, amit ők bejelentéssel meg is fognak építeni.

Dr. Vinkovics József lakosság részéről: Az Alkotmánybíróság 3105/2004. számú határozatára hivatkozik, amelyben nem mondta ki a változtatási tilalom elrendeléséről az alkotmányellenességet. Önmagában a változtatási tilalom nem Alkotmány ellenes, nem sérti a vállalkozói szabadságot. A levélben az alkotmányjogi rész szépen van megfogalmazva, de elég szép csúsztatások vannak benne. Ezzel a résszel nem nagyon kell véleménye szerint foglalkozni. A változtatási tilalom arra való, hogy az Önkormányzat újra gondolja, hogy mit szeretne ezzel a területtel. Ez nem von maga után kártérítési felelősséget. Ha majd esetlegesen a HÉSZ módosításra kerülne, ez sértené az ő érdekeiket, akkor lehetne alapja. De erre nem lesz alapjuk. Folly-ék elfelejtették figyelembe venni, hogy a létrejött 096/17-es hrsz. ingatlan egy III-as minőségű osztályba sorolt szántó, függetlenül attól, hogy gazdasági, kereskedelmi osztályba van sorolva. Innentől kezdve mivel a művelési ágból történő besorolás az törvény, felülírja a kereskedelmi, gazdasági besorolás tevékenységet. Ez azt jelenti, hogy jogszabály szerint csak 3 % beépíthetőség van. Ma, 8:45 órakor a tulajdoni lapon jelenleg is III. min. osztályú szántóként van nyilvántartva ez a terület, tehát oda maximum egy 147,46 m² nagyságú üvegházat építhet, -ami nem engedélyköteles- nem 800 m², ha ennél nagyobb szeretne, akkor az már nem felel meg az építési szabályoknak. Durván egy Kádár kocka nagyságú üvegház építhető.

Elszomorítóbb Folly-ék részére, hogy a III-as minőségi osztály az átlagon felüli, művelési ágból kivonni csak átlagon alulit lehet. Ha csak meg nem erőszakolják valamilyen módon, nem tudják kivonni a szántó művelési ágból. Magyarul a 17-esen eleve veszett történet, hogy oda palackozót építsenek. Az üvegház olyan szempontból nem, hogy az méreteit tekintve nem engedélyköteles.

A másik földterület VII. minőségű osztályú rét, ezt még kiengedhetné a művelési ágból a Földhivatal, de mivel adásvétellel szerezték, a törvény szerint nyilatkozatot kellett tenni, hogy 5 évig az adott művelési ágnak megfelelően, termőföldként hasznosítják a területet. Ettől eltérő kivonást csak akkor engedélyeznek, ha a termőföld védelméről szóló törvény 13. § szabályozza. Csak mezőgazdasági tevékenységet segítő épületek létesíthetőek ilyen területeken. (2007. évi CXXIX. vagy a 2012. évi CXXII törvényre hivatkozik) A TEÁOR szám megadja a választ, hogy mi kapcsolódik a mezőgazdasághoz. Öt évig erre a területre nem építhet palackozót, csak akkor, ha a Kormány kiemelt beruházásnak minősíti. Ez nehezen magyarázható lenne.

Át kell gondolni, hogy mi az, amit szeretnének, milyen épülettömegben, milyen minimum föld mérettel. Még csak a besorolási övezetet sem kellene megváltoztatni. A III-as minősítésű területet nem engedélyezik kivonni a művelési ág alól. Példaként említi, hogy a közelben a tenispálya ki van vonva sportlétesítményként. Soltészék felé III-as min. szántó van. Nagy félnivaló nincs az adott területen.

Hiába van benn üvegházra engedélyük, az a terület nem hasznosítható ilyen célra. Innentől a változtatási tilalom meghozása nem sért Alkotmányt, védve van. A jelenlegi Képviselő-testületnek kizárólag a változtatási tilalmat kell vállalnia. A következő Képviselő-testület is megalkothatja azt az építési szabályzatot, ami erre a területre vonatkozzon. A változtatási tilalommal ezt a helyzetet rögzítené az Önkormányzat. Innentől az a méregfog is ki van húzva, hogy bármiféle kártérítésre lenne kötelezhető az Önkormányzat.

Kovács József alpolgármester: Erről beszéltek, ezért lenne szükség a változtatási tilalomra, hogy új szabályozás jöjjön létre. Visszautasítja, amikor azt vizionálják, hogy „*az előterjesztésből egyértelműen kiderül számukra, hogy az Önkormányzat szándéka az, hogy véglegesen meghiúsítsa a terület építési célú hasznosítását.*” Ez után pedig azt kérik, hogy a partnerséget lássák.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: A HÉSZ módosítása tárgyában hozott határozatot vissza tudják-e vonni, ha bevezetnék a változtatási tilalmat? Akkor 3 év áll rendelkezésre és nem kell kifizetniük 2 m. Ft-ot.

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: Nem tudják visszavonni a határozatot.

Törökné Becker Anna lakosság részéről: Nem erről szól az előterjesztés, azt már megszavazták.

Borbély Zsuzsanna lakosság részéről: El lett küldve a megkeresés.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Úgy érzi, hogy ez a 2 m. Ft. kidobott pénz.

Dr. Király József lakosság részéről: A lakosság nem ezt gondolja, a 2 m. Ft. összedobásáról beszél.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: A település költségvetése miatt aggódik. Név szerinti szavazást javasol. Kéri, hogy aki a név szerinti szavazással egyetért, kézfelemeléssel jelezze.

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás** nélkül meghozza:

ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
90/2024. (VIII.16.) Képviselő-testületi határozata
Név szerinti szavazás elfogadásáról

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Dönt abban, hogy Ábrahámhegy Önkormányzata Képviselő-testülete **név szerinti szavazást tart** a 2024. augusztus 16.-án megtartott rendkívüli, nyílt ülésének a „*Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról*” címen tárgyalt napirendjében.
2. felhatalmazza Vella Ferenc Zsolt polgármestert a névszerinti szavazás lebonyolítására.

Határidő: elfogadásra azonnal,

Felelős: Vella Ferenc Zsolt polgármester
Dr. Bodnár Attila jegyző

Vella Ferenc Zsolt polgármester elmondja, hogy akkor név szerinti szavazással döntenek. Megkérdezi, hogy kérdés, hozzászólás van-e. Megállapítja, nincs. Kéri, hogy aki az előterjesztésben szereplő rendelet-tervezetet elfogadja, kézfelemeléssel jelezze. Az SZMSZ szerint abc sorrendben kérdezi a képviselőket a döntéssel kapcsolatban.

1. **Gáspár József** képviselő: IGEN
2. **Kovács József** alpolgármester: IGEN
3. **Miklai Zsuzsanna** képviselő: IGEN
4. **Vella Ferenc Zsolt** polgármester: IGEN

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül** megalkotja:

**Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 8/2024. (VIII. 16.) számú önkormányzati rendeletét**

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Kéri, hogy partnerként kezeljék egymást, mondják el észrevételeiket, hogy mit szeretnének a HÉSZ módosításban. Tájékoztat arról, hogy 1 hónapra ezt majd ki kell függeszteni, akkor is lesz lehetőség a véleményezésre.

Kovács Janka lakosság részéről: Mikor fog hatályba lépni az előbb elfogadott rendelet?

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: A mai nappal kihirdetésre kerül, holnapi naptól hatályos.

Kovács Janka lakosság részéről: A HÉSZ módosítás nagyon fontos a település jövője szempontjából. A lakossági, társadalmi egyeztetés fontosságára hívja fel a figyelmet. Ehhez a Képviselő-testületnek vannak eszközei. Akár bizottságot is hozzanak létre, hogy milyen legyen Ábrahámhegy épített és nem épített környezete.

Vella Ferenc Zsolt polgármester: Reméli, hogy ennek az ügynek Kovács Janka az éllovasa lesz.

Lakossági hozzászóló: Felajánlja tapasztalatát.

Törökné Becker Anna lakosság részéről: Mi az üvegház létesítési folyamata?

Gyimesi Mónika műszaki-pályázati ügyintéző: Nem kaptunk erről információt. Ha bejelentés köteles, akkor Jegyző úr elé kerül. Kötelesek figyelembe venni a most meghozott rendeletet.

Vella Ferenc Zsolt polgármester több hozzászólás nem lévén megköszöni mindenkinek a munkáját, az ülést 10:13 órakor bezárja.

K.m.f.

Vella Ferenc Zsolt
polgármester

Dr. Bodnár Attila
jegyző