

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Mindszentkälla Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2018. február 19-én 16:00 órakor** megtartott közmeghallgatásáról.

**Az ülés helye:** Mindszentkälla Község Önkormányzata hivatali helyisége

**Jelen vannak:** Németh László István polgármester  
Csombó Zoltán alpolgármester  
Fekete Imre képviselő  
Kiss János Ambrus képviselő  
Szép László képviselő

**Tanácskozási joggal megjelent:**  
Tóthné Titz Éva jegyzőt helyettesítő aljegyző  
Pálffyné Cséri Mónika műszaki ügyintéző  
Szabó Zoltán főépítész Tér-Szer Kft.

**Lakosság részéről megjelent: 3 fő**

Horváth Tamásné jegyzőkönyvvezető

**Németh László István, polgármester:** Köszönti a megjelenteket, jegyző asszonyt, hivatal munkatársait, Szabó Zoltán urat, és a lakosság részéről megjelent érdeklődőket. Megállapítja, hogy a testület 5 fő jelen van, az ülés határozatképes. Meghívó szerint a mai közmeghallgatás, illetve lakossági fórum témája a településkép védelméről szóló rendeletének és településképi arculati kézikönyvének felülvizsgálatáról, módosításáról szóló előzetes tájékoztatás. Javasolja a meghívó szerinti napirendi pont elfogadását.

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

### MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK

#### 30/2019. (II. 19.) HATÁROZATA

##### *A 2019. február 19-i közmeghallgatás napirendi pontjának elfogadásáról*

Mindszentkälla Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2019. február 19-i közmeghallgatásának napirendi pontját az alábbiak szerint elfogadja:

**1. Mindszentkälla Község Önkormányzatának a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendeletének és településképi arculati kézikönyvének felülvizsgálatáról, módosításáról szóló előzetes tájékoztatás**

**Előterjesztő:** Németh László István polgármester  
Szabó Zoltán főépítész (TÉR-SZER Kft)

## NAPIREND

**Németh László István, polgármester:** Elmondja, hogy az említett arculati kézikönyv és a hozzá kapcsolódó rendeletet egy évvel ezelőtt elfogadta a képviselő-testület, megfelelő előzetes eljárásrend után. A Kormányhivatal a rendelet vizsgálatakor 17 pontból álló törvényességi felhívást emelt a rendelet ellen. Az első lépés, hogy ezen alkalomból összehívták az első egyeztető fórumot, ami nem biztos, hogy kötelező lenne a törvényességi felhívás miatt, de amennyiben a későbbiekben a rendeletben más változtatás is lenne, akkor egyúttal ezt is tudnák eszközölni. Egy évvel ezelőtt úgy búcsúztak, hogy nem egy kőbe vésett rendelet, nyilván majd meghaladják a mindennapok folyamatai, illetve meghaladják különböző rendelkezések. Átadja a szót a főépítész úrnak.

**Szabó Zoltán, főépítész:** Köszönti a megjelenteket. Aki itt volt, az talán emlékszik rá, hogy 2017. év végén volt egy elég dömpingszerű munka az egész országban. Nem mentetve a települést, de gyakorlatilag minden településre megérkeztek a törvényességi felhívások. Egy teljesen új műfaj született 2017. év végén, ilyen még korábban nem volt. Ez elég kapkodóan született meg, mert nagyon rövid idő volt rá. Azóta talán lenyugodtak a kedélyek, és mindenki próbálta értelmezni, hogy mit és hogyan kell. A mai napig vannak olyan nyitott kérdések, hogy bizonyosan határterületeken nehéz eldönteni, hogy mely kérdések tartoznak a helyi építési szabályzat és mely kérdések a településképi rendelet témakörébe. A szakma erről annyit mond, hogy ezeket kár volt szétszedni, mert jobbak voltak együtt. Mindszentkállán, és azon a településen, ahol nincs hatályos építési szabályzat és rendezési terv, itt a dolog jelentősége sokkal nagyobb, ugyanis mivel nem volt helyi építési szabályzat, abban sem voltak településképi előírások, már legalább ezeken a településeken ez a rendelet létezik, és alapvetően a dolgok megjelenését ez befolyásolja. A helyi építési szabályzatban kell lenni minden mérhető, normatív jellegű előírásnak, hogy pl. mi milyen magas lehet, stb. A településképi rendeletben kell lenni minden olyan előírásnak, hogy mi milyen színű, anyagú, milyen megjelenésű, mi hogyan nézhet ki. Emiatt nehéz szétszedni, és még most is vannak ilyen vitatott kérdések, hogy mi tartozik ide, és mi tartozik oda. A törvényességi felhívásnak a nagy része ilyenekre vonatkozik, pl. kerítés magassága, aminek nem ebben a rendeletben van helye, hanem az építési szabályzatban, de hogy hogyan nézzen ki a kerítés annak ebben a rendeletben kell lennie. A törvényességi felhívásnak van pár olyan pontja is, hogy pontosítani kell megfogalmazásokat is. Egy kapkodva létrehozott rendeletben ezek a felhívások, hogy a lényegi mondanivalóját megnézik, akkor annyira nem elkeserítőek, mert ez tényleg egy finom hangolást igényel a településképi rendelet vonatkozásában. Létezik a települési arculati kézikönyv, ennek a gyakorlati jelentősége azon túl, hogy nagyon szép bemutatkozása a település részéről annak, aki még nem járt itt, vagy itt szeretne letelepedni. Jogi értelemben annyi jelentősége van, hogy a településképi arculati kézikönyvben szerepelnek azok a terület-lehatárolások, amire rendeletnek építenie kell. Ha ezekhez lehatárolásokhoz hozzá szeretnének nyúlni, ahhoz szükséges a településképi arculati kézikönyv módosítása. Általában csak a lehatárolások miatt szokott módosulni, vagy ha azóta olyan információk előkerülnek, amelyek ki tudják egészíteni, teljesíteni, azok nyilván bele kerülhetnek. Nem feltétlen biztos, hogy Mindszentkállán a településképi arculati kézikönyv is változni fog, ha van indoka, és van rá igény akkor változni fog, ha nincs olyan tényező, ami indokolná, lehet, hogy nem fog. A programba belevettük, és a hatósági egyeztetési folyamatban erre is kitértünk, hogy legyen rá lehetőség, hogy akár azon is tudjanak változtatni. A hangsúly a településképi rendeleten van. Ezt szükséges változtatni, mert törvényességi észrevételek érkeztek ezzel kapcsolatban. Az élet megmutatta, hogy van egy-két terület, ami nem igazán volt szabályozva a helyi rendeletben, de indokolt lenne pl. medence építés kérdésköre. Olyanok, amelyekre akkor az ember nem feltétlen gondolt. Az élet ahogy hozta, konkrét igények felmerülését, úgy lehet,

hogy tényleg van egy-két ilyen dolog. Van egy két olyan határterület pl. településen belüli parkolás rendje, amit akkor amikor készült a rendelet, még igazán senki nem tudta megmondani, hogy milyen mélységig lehet azt szabályozni. Teljes pontossággal még most sem tudja senki megmondani, hogy mi a jó megoldás, de valószínű, hogy kicsit igazítani kell azon is. Nem biztos, hogy a településképi rendeletben lehet ezt a kérdést kardinálisan megoldani, hanem lehet, hogy más módon. Tehát ilyen határterületek a mai napig vannak. Majd a véleményezésnél kiderült, amikor elkészül a tervezet. Valószínű már a megyei főépítészek is más szemmel nézik, mert van tapasztalatuk ebben, és közelebb vannak a vélt és valós igazsághoz ebben a tekintetben. A mai napnak a lényege az lenne, tehát ez az első lakossági fórum a folyamat során, ez mégis a munka indítása. Egyeztetések folytak már erről, illetve az elektronikus egyeztető felületen már megindították, tehát egy adatszolgáltatási határidő már le is járt a szereplők részéről. Nyitva áll a módosításnak akár a gyors lehetősége is. A mai napon odáig kellene eljutni, azokon a kérdéseken kívül, amelyekkel muszáj foglalkozni, melyek azok, amikkel még szeretnének foglalkozni önszántukból. Most van alkalom, lehetőség arra, hogy igazíthatunk rajta. Röviden ennyit szeretet volna tájékoztatásként elmondani.

**Németh László István, polgármester:** Köszöni főépítész úr tájékoztatását. Van-e kérdés, javaslat?

**Szabados Zoltán, lakosság részéről:** A parkolás kérdése alakulóban van.

**Németh László István, polgármester:** Próbálják szabályozni a parkolást, nem szólhatnak bele ennek a rendjébe, mint amennyire szeretnék. Nyilván meg kell találni azt az utat, hogy azokon a mezsgyéken belül – ha lehetőség lesz rá – hogyan tudják rendezni ezt a dolgot. Nem azokkal a parkolási problémákról beszélnek, amik nap, mint nap az élet folyamán van, hanem a parkolási probléma a nyári időszakban jelentkezik. Azt pedig tiltó táblákkal igyekeznek helyén kezelni. A képviselő-testület az elmúlt nyárból leszűrt tapasztalatok, jelzések alapján az idei szezonban konszolidáltabban tudják kezelni. Tudják már, hogy még hova kell olyan jelzőtáblát tenni, amivel fel tudják hívni a figyelmet, hogy van egy parkoló rész, ami erre a célra ki van alakítva.

**Szabados Zoltán, lakosság részéről:** Kérdezi, hogy most jelenleg kihez tartozik, vagy milyen bejelentési kötelezettség van medenceépítés esetén?

**Szabó Zoltán főépítész:** Az utóbbi pár év tendenciája a jogalkotásban az, hogy egyre kevesebb dolog igényel hatósági eljárást. Jelen pillanatban ott tartanak, hogy ha magáncélú egy fürdő medence, akkor az méretkorlátozás nélkül nem igény hatósági eljárást. Tipikusan azzá a területté vált, ha van erre igény akkor helyben kell szabályozni, ha lehet akkor településképi rendeletben is kell szabályozni. Mert, ha nem, akkor tulajdonképpen szabad a gazda jelen pillanatban. Az a rendelet, ami kimondja, hogy mi engedélyköteles és mi nem engedélyköteles, az is már a településképi rendelet megalkotása óta is változott. Egyre kevesebb dolog engedélyköteles. Megjelent az életben egy egyszerű bejelentési kötelezettség, ez lakóépület építés, bővítés területén jelentkezik, ami tulajdonképpen semmiféle hatósági eljáráshoz nem köti egy lakóépület létesítését. Itt a jogalkotó az érintettek jogkövető magatartására apellál, és azt mondja, hogy nem kell azt ellenőrizni, nem kell azt engedélyekkel, pecsétekkel megerősíteni, hanem mindenki legyen tisztában az építető, tervező és a kivitelező az előírásokkal, és a szerint működjön. Kezd kialakulni ez a gyakorlat, de ezen a téren az életben sok probléma van, mert a jogrendszer általában itthon nem annyira egyértelmű, egzakt módon kiszámítható előírásoknak kelljen megfelelni. Nem könnyű a

jogkövető magatartást biztosítani. 2017. év végén az alapvető koncepció az volt, hogy Mindszentkállának az a hangulata amiért szeretnek ide jönni az emberek, az azért maradjon meg. Ez nem azt jelenti nyilván, hogy 20 év múlva is a vizesedő, alacsony belmagasságú, bomladozó házakban kell élni, természetesen lehet minden korszerű, és műszakilag magas színvonalon korszerűsített, vagy újjá épített dolog. A dolgoknak a hangulata, léptéke, az épületeknek a külső megjelenése, rendezése, színezése, homlokzatképzése, tetőzete azért azt a hangulatot őrizze, ami kialakult, és amiért mindenki szeret itt lenni. Erre épül a rendelet is, nem is szeretnének irányt váltani, továbbra is ez maradna a kiindulási alap.

**Szabados Zoltán, lakosság részéről:** Építésügyileg Mindszentkállya hova tartozik?

**Szabó Zoltán, főépítész:** Ez most olyan kérdés, hogy milyen szempontból? Vannak engedélyköteles dolgok, ezek elsősorban, ha kisebb léptékben gondolkodnak, mert Mindszentkállán most jelen pillanatban az illeszkedési szabályok miatt nagyon eltérő méretű rendeltetési dolgot nem lehet csinálni. Ami engedélyköteles pl. volt zártkertben építendő gazdasági épület, az most építési engedély köteles, mert nem egyszerű bejelentésű, mert nem építhető meg engedély nélkül. A klasszikus építéshatósági szerepkör miatt Tapolca Jegyzője által működtetett építési hatósághoz tartozik. Az un. egyszerű bejelentések kapcsán pl. lakóház építése, bővítése, egy elektronikus építési naplóba kell a terveket feltölteni. Ezt a naplót általában az építésfelügyelet figyeli, ellenőrzi. Gyakorlatilag Balatonfüreden van a székhelye, ezt a területet felügyelő építéshatóságnak. Van Tapolcán kirendeltségük, de az nem építéshatóság, hanem kormányhivatali szervezet. Van egy olyan beruházáscsomag, mai nem egyszerű bejelentés és nem engedélyköteles, ez abba a helyi településképi rendelet szerint településképi bejelentést igényel, akkor azt teljesen a hivatal berkein belül zajlik, itt egy településképi bejelentés tudomásulvétel, vagy nem tudomásulvétel történik ez ügyben. Van egy negyedik, ami ebből a mai lakossági fórum tárgyát képező településképi rendeletből fakad, ez pedig un. településképi kötelezés. Tehát ha mégis ennek ellenére, a nagy lazaságban azt mondja, hogy nem foglalkozik az előírásokkal, és csinálom olyat, amit akarok, akkor tulajdonképpen a helyi önkormányzat polgármestere az illetékes, bírság is kiszabható.

**Szabados Zoltán, lakosság részéről:** Kérdezi, hogy mezőgazdasági épületnek mi számít?

**Szabó Zoltán, főépítész:** Hát mezőgazdasági épületnek sok minden. Ami szerinte itt előfordul az a klasszikus zártkertekben létesíthető gazdasági épület, ami elsősorban a terület műveléséhez, megtermelt javak feldolgozásához, tárolásához kellene, hogy szolgáljon. Országos jogszabályok, tehát Balaton törvény és egyéb jogszabályok egyébként nagy gazdálkodók számára is biztosítanak bizonyos lehetőséget, pl. állattartó épületekre, terménytárolásra, egyébre, de azt gondolja, ha konkrét a kérdés, akkor menjenek bele, de ez annyira ritka szerinte.

**Szabados Zoltán, lakosság részéről:** szerkezeti része érdekli, hogy mitől minősül bejelentéskötelesnek.

**Szabó Zoltán, főépítész:** pl pár oszlop felállítva, rajta féltetővel, mely alá traktorral beállna, az milyen eljárás lenne?

**Szabados Zoltán, lakosság részéről:** ez semmiképpen nem egyszerű bejelentés, hanem lakóépület. Ha ez egy lakóépületnek a melléképülete, akkor tartozhat oda. Ez tipikusan ez a kategória, 3-4 traktor, vagy kombájn méretű tároló, már építési engedély köteles, és az építéshatóságra tartozik. Azért mondta az elején, hogy nehéz jogkövetőnek lenni, mert egy

természetvédelmi területen valaki szeretne építeni, és lehet hogy nem is engedélyköteles a méret miatt, de olyan helyen van hogy pl. a rendezési terv sem tudja megmondani, hogy mit lehet, akkor azért elég körültekintőnek kell lenni, hogy valaki kitalálja, hogy az adott területen mit lehet abból megvalósítani, amit szeretne.

**Szabados Zoltán, lakosság részéről:** köszöni a tájékoztatást.

**Fodor Árpádné, lakosság részéről:** Kérdezi, hogy általános rendezési terve van-e a falunak?

**Szabó Zoltán, főépítész:** Ilyen, hogy általános és részletes rendezési terv fogalom nincs. Van településrendezési eszköz, ez kezdődik egy településfejlesztési koncepcióval, folytatódik egy településszerkezeti tervvel és zárul egy helyi építési szabályzattal és annak mellékletét képező szabályozási tervekkel. Jelen pillanatban Mindszentkállán nincs hatályban településrendezési eszköz. Volt egy nekifutás kb 10-12 évvel ezelőtt, egy majdnem jóváhagyásra alkalmas anyag el is készült. Felmerült pár éve, hogy szeretne a település, főleg az illeszkedés miatt meglévő dolgoktól eltérő méretű rendeltetésű dolog nem megvalósítható. Felmerült, hogy készít egy településrendezési eszközt a település, viszont jelen pillanatban van egy olyan magasabb rendű jogszabály, ami alakul, és nagyon befolyásolja, hogy milyen lehet egy rendezési terv. Javasolta, és abban maradtak, hogy várják meg amíg kialakulnak azok a keretszabályok, amibe bele lehet ágyazni ezt a településrendezési eszközt. A Miniszterelnökségtől hallotta, hogy szeretnék úgy változtatni a jogszabályokat, hogy a település jellegétől és az ottani építési kedv méretétől, jellegétől függően lehetne meghatározni, hogy pl. csendes településen, ahol évente tíznél kevesebb ügy van, ott egy nagyon életszerű, szűk tartalmú, reális, szűkebb tartalmú anyag lehessen a rendezési terv. Ezt is érdemes megvárni, mert ez egy komoly munka. Nem biztos, hogy érdemes most akkora energiát beleölni, mint amekkorát kellene.

**Németh László István, polgármester:** Kérdezi, hogy további kérdés van-e az elhangzottakhoz?

Megköszöni a részvételt, fognak még találkozni ebben a témában, hiszen ez most előzetes bejelentési kötelezettség volt. Megköszöni a főépítész úr tájékoztatást, jelenlévők részvételét, a mai közmeghallgatást 16,30 órakor bezárta.

**kmft.**

**Németh László István**  
polgármester

**Tóthné Titz Éva**  
jegyzőt helyettesítő aljegyző