



**MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
8282 Mindszentkállya, Petőfi utca 13.

---

**Szám: 789-12/2017/K**

**Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2017. augusztus 23. napján megtartott rendkívüli testületi ülése**

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2017. augusztus 23-án 17:00 órakor** megtartott rendkívüli testületi üléséről.

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

**Jelen vannak:** Németh László alpolgármester  
Fekete Imre képviselő  
Kiss János Ambrus képviselő

**Tanácskozási joggal megjelent:**

Tóthné Titz Éva jegyzőt helyettesítő aljegyző

Horváth Tamásné jegyzőkönyvvezető

Tér-Szer Kft. részéről Szabó Zoltán főépítész

Lakosság részéről megjelent 13 fő.

**Németh László, alpolgármester:** Tisztelt mindszentkállyai lakosok, kedves jelenlévők. A mai napra meghirdetett falufórumot, illetve képviselő-testületi ülést megnyitja. Sok szeretettel köszönti Tóthné Titz Éva aljegyző asszonyt, a hivatal munkatársát, valamint Szabó Zoltán főépítész urat, akinek sokkal nagyobb szerepe lesz a mai napon. Mindenki tudja, hogy a településképi arculati kézikönyv készítéséről lesz szó. Ismerteti a Veszprém Megyei Kormányhivatal tájékoztatását. Megállapítja, hogy a testületi ülésen 3 fő jelen van, az ülés határozatképes. Ismerteti meghívóban jelölt napirendi pontokat.

Aki elfogadja, hogy a meghívó szerinti napirendi pontokat tárgyalják, kéri, kézfeltartással szavazzon.

Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testülete 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

### **MINDSZENTKÁLlya KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK**

#### **85/2017. (VIII. 23.) HATÁROZATA**

##### ***A 2017. augusztus 23-i rendkívüli ülés napirendi pontjainak elfogadásáról***

Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2017. augusztus 23-i rendkívüli ülés napirendi pontjait az alábbiak szerint elfogadja:

**1. Mindszentkállya község településképi arculati kézikönyvének és a településképi rendelet kidolgozásával kapcsolatos tájékoztatás, észrevételek fogadása**

**Előterjesztő:** Szabó Zoltán főépítész (TÉR-SZER Kft)

## NAPIREND TÁRGYALÁSA

### **1. Mindszentkállya község településképi arculati kézikönyvének és a településképi rendelet kidolgozásával kapcsolatos tájékoztatás, észrevételek fogadása**

Előterjesztő: Szabó Zoltán főépítész (TÉR-SZER Kft)

**Németh László, alpolgármester:** Átadja a szót Szabó Zoltán főépítész úrnak.

**Szabó Zoltán főépítész:** Nagy tisztelettel köszönti a megjelenteket. Nem akarja nagyon húzni az időt, de úgy gondolja, hogy pár perc kell ahhoz, hogy nagyjából elmondja, hogy mi az, amiről ma szó lesz, miért vannak itt, és mi ennek a folyamatnak a kifejlése, jelentősége, illetve a folytatása. Részben a település jövője szempontjából, van ennek egy jogszabály által meghatározott hierarchiája. Ez a településképi arculati kézikönyv, és itt mindig beszélni fog ennek okán megalkotandó településképi rendeletről is. Tavaly alkotta meg a parlament a településképről szóló törvényt, ami kicsit más felállást hozott a települések szakmai építészeti, településképi szakmai mozgásterében. A lényeg az, hogy egy általános településen, ahol van helyi építési szabályzat – Mindszentkállya nem ilyen – ott jelen pillanatban még általában a helyi építési szabályzatban szerepelnek azok a fajta településképi előírások, amik pl. az épületek kinézetét, kerítések kinézetét, a növényzet telepítésével kapcsolatos dolgokat, általában azokat a dolgokat, amelyek a település képét meghatározzák, valamilyen módon szabályozva vannak. A tavalyi településképi törvény megjelenése után a folyamat egy kicsit átalakul, tehát a helyi építési szabályzatokban szereplő településképi előírások, mai tudások szerint szeptember végéig alkalmazhatóak, és október 1-jétől olyanok, mintha nem lennének. Általában ez olyan településeken ahol van építési szabályzat elég nyomós érv arra, hogy megalkossák a helyi településképi rendeletet, ugyanis a jogszabályi határidő után maradnának prózai előírásokat, a helyi építési szabályzatban. De a helyi építési szabályzatból már nem lesz alkalmazható, hogy pl. milyen tetőfedő anyag használható, milyen épületszélesség, tetőgerinc irány, stb. Amik alapvetően a kinézetet befolyásolják. Mindszentkállya egy kicsit más helyzetben van, mert itt hatályos építési szabályzat nincs jelen pillanatban. Tulajdonképpen – a jogszabály is így nevesíti – illeszkedés szabályai szerint folyhat minden építési tevékenység, ami alapesetben nem baj, mert egy teljesen reális keretet szab az építésnek. Ezzel együtt jár az is, hogy ami úgy a településen már meglévő rendeltetéstől, épületformától eltérő igény felmerülne, az illeszkedés szabályaival nagyon nehezen kezelhető. Ezen a területen van egy kicsit nehéz helyzet. Ezt a települési arculati kézikönyvet, és helyi településképi rendeletet jogszabályi kötelezettség alapján minden településen meg kell alkotni október 1-jéig. A határidőnek a mozgatása elindult – erről még döntés nincs - és várhatóan ez december végéig kitolódik, ugyanis ez az ország egészét tekintve egy hatalmas munka, erre sem szakember kapacitás, sem egyéb nem nagyon állt ilyen mértékben rendelkezésre. Valószínűleg az év végéig el fog nyúlni ennek a megalkotási lehetősége. Elméletileg az a település, amelyik nem alkotja meg a jogszabályi határidőig, az mulasztásos törvénysértést követ el. Nincs különbség ilyen szempontból azon települések között, ahol van helyi építési szabályzat, és azok között ahol nincs. A helyi rendeletek egymásra hatása olyan, hogy a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotható azokon a településeken is, ahol nincs településfejlesztési koncepció, stratégia, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat. Önálló életet élő műfaj. Tapasztalata, hogy a többség nem tájékozott ebben a kérdésben, hogy ezt pár percben nem érné meg elmondani. Két dologról beszélnek az egyik a településképi arculati kézikönyv, a másik a helyi településképi rendelet. A településképi arculati kézikönyvnek különösebb joghatása nincs, az egy olyan elsősorban szemléletformáló dokumentum, amelyik tulajdonképpen bemutatja a települést. Ennek az az értelme, hogy pl.

messziről jött ember ingatlanvásárlást tervez a településen, akkor ez egy nagyon hasznos mű, olyan esetben, hogy mivel még nem ismeri a helyi szokásokat stb., jó esetben, ha ezt a településképi arculati kézikönyvet végig nézi, akkor már egy kicsit el tudja magát helyezni a közegben. El tudja magát helyezni a közegben, érti, hogy milyen építészeti, történeti, táji, természeti adottságok vannak, sokkal jobban tud alkalmazkodni a helyi értékekhez, valószínű, hogy kevesebb lesz az olyan nagyon elrugaszkodott gondolat, amire utána azt mondják, hogy csak ez ne lett volna. Kicsit tájékoztató, bemutatkozó anyag, hogy ilyen a falu, ez az, ami követendő a településen. Másik jelentősége, hogy ez alapozza meg a helyi településképi rendeletet, amit megállapít a települési arculati kézikönyv, abból következik a helyi településképi rendelet, ami viszont egy helyben elfogadott rendelet, aminek kötelező érvénye van azokra, akik bármi olyan dolgot követnek el, amire vonatkozik, a településképi rendelet. A településképi arculati kézikönyv készítésének nincs előírt tervezési jogosultsága, bárki készíthetné. Nagyon örül annak, hogy olyan tervezőcsapat kapott az elkészítésre megbízást, akik településtervezéssel is foglalkoznak, és ezen túl elmondhatják, hogy ismerik is a települést, hiszen 2004-2005 környékén ők nekiálltak a rendezési terv elkészítésének, ami ilyen-olyan okok miatt nem hatályos, nem él. Helyismerettel rendelkeznek, így a helyet ismerő, településrendező szemlélettel rendelkező csapat fog ebben közreműködni. A településképi arculati kézikönyvben a település teljes közigazgatási területét kell, hogy lefedje. A belterület sem fog egységesen szerepelni, hanem bizonyos területeket le lehet határolni, úgynevezett hasonló, vagy azonos adottságokkal rendelkező területegységekre. Külön-külön meg lehet határozni a településképi arculati kézikönyvben azt, hogy adott lehatárolt területnek mik a jellemzői. Tudja rögzíteni azt, ami itt jó a településnek, és mit tekintenek értéknek. A rendelet alátámasztó munkarésze a településképi arculati kézikönyv. Kettő egy idő után már párhuzamosan fog készülni, mert egyik a másik ikertestvére, csak más műfaj. Elindult a készítési folyamat, melynek az első szakasza arról szól, hogy történt egy adatszolgáltatási kérelem azoktól az államigazgatási szervektől, akik ebben részt vesznek. A folyamat első részében a település által elfogadott partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletnek megfelelően került sor erre a lakossági fórumra. Itt most ezen a lakossági fórumon semmiféle elkészült dokumentumot, tervezetet nem fognak tudni bemutatni, mert még nem készült semmi. A mai napnak az lenne a lényege, hogy azokat a javaslatokat, kéréseket, ötleteket az önkormányzat és az ebben közreműködők be tudják gyűjteni a lakosságtól, amik fontos részei tudnak lenni az arculati kézikönyvnek, és a helyi településképi rendeletnek. Kéri, hogy ha bárkinek az otthoni gyűjteményben létezik régi dokumentum, azt legyenek szivesek az önkormányzat rendelkezésére bocsájtani, hogy kicsit gyarapodjon a település múltjáról rendelkezésre álló adatbázis. A kézikönyv első fejezete egy rövid településtörténet, visszatekintés, hogy hogyan alakult ki a mai kép, milyen vonatkozások vannak. A mai napon alapelveket tudnak rögzíteni, hogy milyen irányt vegyen a településképi arculati kézikönyv, és milyen irányt vegyen ennek nyomán a település képe, település formája. Elképzelés van, de mindenképpen várják az észrevételeket, javaslatokat, hogy mik azok az értékek, amik annak tekinthetők ilyen szempontból, mik azok az irányok, amiket keretek közé tudnak szorítani, amik hosszú távon biztosítják, hogy azok az értékek megmaradjanak, amik vannak, és gyarapodjanak, és egységet alkossanak, a település hangulata hosszú távon ebbe az irányba tudjon fejlődni. A folytatásról annyit mondana, hogy nekiáll dolgozni a tervező csapat, nyolc napig nyitva van a lakossági fórum, nyolc napon belül írásban lehet még javaslatot tenni az önkormányzatnak, amelyek még figyelembe vételre kerülnek. Megjelennek a tervezők a településen, ezt követően elindul a tervezési folyamat. Lakossági fórum keretében még egyszer találkoznak, ugyanis amikor elkészült a településképi arculati kézikönyv és a rendelet tervezete, akkor ugyanúgy van egy egyeztetési folyamata, részben államigazgatási szerveknél, illetve szakmai szempontból az építész kamaránál, valamint egy társadalmi egyeztetés is meg fog történni. A honlapon megtekinthető lesz a jóváhagyásra váró

anyag, illetve egy lakossági fórum keretében már az került ismertetésre, ami elkészült, és ahhoz lehet hozzászólni. Településvezetése legjobb tudása szerint szeretne törekedni arra, hogy az a hangulat, amiért most szeretnek ide jönni, az megmaradjon, és fejlődjön. A hagyományosan megjelenő épületeket szeretnék preferálni, a kialakult díszítőelemeket, a tetőformákat, azért nagyon kirívó dolog ne történjen. Nyilván fejlődni fog a település, de fejlődni sokféleképpen lehet. Valahogy ebbe a hangulatba illeszkedő és ezt gyarapító módon szeretnék, akár jogszabályi eszközökkel is segíteni. Ami elkészül az első körben, az azért nem kőbe vésett dolog, de nyilván jóvá kell hagyni a kézikönyvet és a rendeletet, de amikor már az alkalmazásra kerül sor, akkor is várják a visszajelzéseket, és ezek módosíthatóak. Használat közben mutatja meg, hogy teljesen jóra sikerült, vagy korrekció szükséges. Ennyit szeretett volna mondani. Ha van kérdés, arra szívesen válaszol. Cél lenne, hogy a kézikönyvben negatív példa ne legyen, mert az jobban megragad, mint a pozitív. Inkább a követendő dolgokat szeretnék ezzel sugallni, és azokat rögzíteni. Várja a kérdéseket.

**Németh László, alpolgármester:** Megköszöni a főépítész úr tájékoztatását. Fórum szabályai szerint, akinek van kérdése, bármilyen javaslata, a témához hozzáfűzni valója, azt meghallgatnák.

**Lakosság részéről Czizmadia József:** Elmondja, hogy egy részletkérdésnek tűnő, de pontosan a települési arculat, közösség érdekében szeretne szólni, településen elhelyezett új építmény ellen. Ő maga építész, gyakorlattal rendelkezik. Megjelent egy deszka építmény a faluban, ami meglepte. Ez az építmény megerősokolja a sok száz éve kialakult számukra kedves utcaképet. A szerkezet sem megjelenésében, sem tömegében nem összeegyeztethető az emberi léptékű klasszikus arányokkal. Célszerűbb lett volna a falu határában felállítani. A környéken ezzel párhuzamosan felsorolna néhány példát, amik régi keletűek, de annak idején ugyan ilyen nagy lelkesedéssel ajánlották pl. Kornytói kőszobrokat. Pozitív példa az új buszmegálló, turistáknak szóló tájékoztató táblák. A Képviselő-testület jó szándékkal igyekezett elfogadni az adományt, célszerű lett volna a lakosság véleményét kikérni. Nem késő, lehetne találni olyan helyet, ahol megfelelő lenne, itt nem elfogadható. Javasolja, hogy előtte esetleg ellenőrizni kell a statikai szerkezetét balesetveszély miatt. Annyit kérne, hogy célszerű lenne az engedélyeket, szerződéseket, anyagi, jog háttérrel tisztázni. Ezt azért elfogadhatatlannak tartják.

**Lakosság részéről Horváth Mária:** Véleménye, és egyetért Csizmadia úrral, hogy az építmény nem oda való, keresni kell egy olyan helyet, ahol tényleg jól mutat. Mindenképpen statikailag ellenőrizni kell, az első vihar szétszedi. Örül, hogy olyan emberek is laknak itt, akik előre viszik a falut. A művész úrnak biztos nem ez lesz az első alkotása, van elég hely máshol. Nem akarja megbántani, de a Káli-medencei települések nagyon régi települések. Pl. Puszta templommal senki nem törődik, lassan nem látszik belőle semmi. Érdemes lenne odafigyelni, hogy valahogy nem csak az érdekeket kell nézni, szép, hogy a művész úr adományozta ezt a „tákolmányt”, köszönet érte, de megfelelőbb helyet kell találni erre.

**Lakosság részéről Csizmadia József:** A savanyúi buszmegálló, teljesen szürreális. Van egy-két építmény, amit kisebb ráfordítással, felajánlott külső segítséggel rendbe lehet tenni. Bőven lenne mit alakítani.

**Lakosság részéről Horváth Mária:** Szívesen ad évelő bokrokat, növényeket a közterületek virágosításához.

**Németh László, alpolgármester:** Köszöni a felajánlást.

**Lakosság részéről Wertán Zsolt:** A kihelyezett alkotással kapcsolatban mondja el véleményét. Fenyőből készült alkotás, nem fog sokáig állni. Örömmel hallotta a képviselő-testület elhatározását, hogy a falu jelenlegi és történelmi képét megtartva kívánja ezt elkészíteni. Kérdése, hogy a törvényben is szerepel, hogyan kell megalkotni, de mi a szerepe a véleménykérésnek, ami itt most a lakossági fórumnak a témája? Azon belül, hogy hagyományokra épülő jövőt, arculatot képzelnek el, mi az a mozgáster ahonnan lehet mozogni?

**Németh László, alpolgármester:** Nem gondolja, hogy tud rá válaszolni. Főépítész úrral beszéltek ebben a témakörben, és elmondta, hogy az építészek sem tudnak kategorikusan elindulni e vonalon, hiszen annyira új dolog. Sok mindent meg kell még gondolni, amíg elkészül ez az egész. Nyilván egy építész, aki foglalkozik építéssel, az ezekkel a jogszabályokkal jobban tisztában van, mint a képviselő-testület azon tagjai, akik nem ebben dolgoznak. Azt gondolja, hogy a következő időszaknak az lesz a tétje, hogy a falu hogy fog kinézni. Ehhez jogszabályi javaslatokat fognak elfogadni. Akit felkért az Önkormányzat, hogy a tervezetet csinálja meg, több mint egy évtizede foglalkozik Mindszentkálra rendezési tervének az elkészítésével, ők ezt szakmailag sokkal jobban fogják tudni irányítani, és prezentálni, mint amit ők most tudnának mondani. Az egy kiinduló alap lesz, és ahhoz nyugodtan lehet javaslatokat tenni. A nyolc nap arra jó, hogy a mindenkiben megfogalmazott kérdéseket elmondják. Azt gondolja, hogy annyira rövid idő volt erre, hogy bárki belemélyedjen, nem hiszi, hogy a főépítész úron kívül tudna nyilatkozni konkrétumokról. Ennek nyilván van egy célja. Ma kapott a kormányhivataltól levelet, pl. most értesítik őket, mik azok az örökségvédelmi területek, amelyekre külön ki kell térni. Mindenki mondhat bármit, ami bele fog tudni épülni, tehát nincs kialakult gondolatmenet.

**Szabó Zoltán, főépítész:** Elmondja, hogy nagyon lényeges terület az arculati kézikönyvben és a rendeletben is, hogy mostantól helyi védelmet csak itt lehet elrendelni, megszüntetni, szabályozni. Minden nagy történelmi múlttal rendelkező településen ez lényeges kérdés. Helyi védelemnek van két formája, lehetnek épületek, kerékek, objektumok, ingatlanok helyi védettek, nem feltétlen a műszaki lényege miatt, hanem annak helytörténeti jelentősége olyan történelmi eseményhez kötött, ami felruházza ezzel az értékkel, de lehet egy olyan eredeti elvek szerint szerkesztett, és kialakított épület, ami annyira mintaeértékű, hogy úgy szeretnék megőrizni, ahogy van. Tehát ezt a fajta helyi védelmet is és az erre vonatkozó előírásokat már ebben a rendeletben kell megtenni. Ez a védelem lehet még területi is, pl. ha van egy olyan kis bokor, ami úgy egységében kezelhetően hordoz értékeket, pl. utcator, ahol a régi épületek sorakoznak, ahogyan annak idején megszülettek. Telken belüli rétegződés is meg van, tehát a gazdasági épületek, kertek, ami példaértékű lehet arra vonatkozóan, hogy valaki 20 év múlva idejön, akkor rácsodálkozik, hogy korábbi években hogyan éltek itt az emberek. Helyi rendelettel meghatározott szabályok szerint működtethető. Erre is várnák a javaslatokat, hogy itt a helyiek mit tartanának érdemesnek arra, hogy kimondottan helyi védelemben részesüljön akár terület, akár épület, bármi. A jogszabályok folyton változnak. Pl. mondhatja azt a település, ha van egy központilag védett műemlék, akkor és erre javaslatot is lehet tenni, hogy legyen, akkor szűkebb környezetére is lehet előírni sokkal szigorúbb előírásokat. Sokkal nagyobb mozgásteret kapnak a települések abban, hogy ebbe beleszóljanak. Ebben az a nagyon nagy lehetőség, hogy itt helyben lehet megmondani, hogy mi és hogyan történjen, és erre felhatalmazás is van. A rendelet, lényegi megállapításait tekintve, itt helyben alkotható meg, a közmegegyezés szerint, ez kötelező tud lenni sok mindenkire. A mai jogrendben a kistelepüléseken, az építési munkák zöme un. egyszerű bejelentéssel történik, mert mostanában a lakóépület, építés, átalakítás, egyéb az nem igényel hatósági eljárást, az építési napló feltöltés után lehet csinálni. Sajnos jelen pillanatban, pl. a

településképi rendelet bizonyos előírásait egyszerű bejelentésnél nem kell figyelembe venni, ami nem jó a szakma szerint. Ezért harcolnak, hogy ne így legyen. Biztos benne, hogy ez visszatér a normál kerékvágásba, mert ezek a harcok még folynak szakmai berkeken belül. Sokkal több lehetőség van, mint amit most látnak, ez a lehetőség helyben fogalmazható meg, az itteni akaratot fogja tükrözni. A helyi védelem nagyon fontos terület tud lenni, mert alkotható egyedi előírások azokra a mintaértékű objektumokra, amik fontosak a településnek. Ez vonatkozhat kerítés kialakításra, közterületek alakításra, amiben benne vannak pl. átteresek, buszmegálló, korlát, képzőművészeti alkotások telepítésének szabályai, ez most itt helyben lefektethető szabály lesz. Ki lehet zárni növényfajokat, lehet preferálni növényfajokat, itt is vannak őshonos fajok, és vannak olyanok, amit nem szeretnének látni. Viszonylag tág teret ad a jogszabály a településnek, és bátorítana mindenkit, hogy ennek megfelelő tágassággal gondolkodjanak ezen. A beérkező javaslatokat, észrevételeket a képviselő-testület megvitát, és döntést hoznak, hogy milyen formában kerüljön bele az anyagba.

**Németh László, alpolgármester:** Településképi arculati kézikönyvvel kapcsolatban további kérdés, hozzászólás, javaslat van-e? Azért kérdezi, mert a szobrot, azt egy másik kérdésnek tekintené, mert ez a falufórum a településképi arculati kézikönyvvel kapcsolatos. Javasolja, hogy a fórum után, csak a madárral kapcsolatban tartanának egy nem hivatalos megbeszélést. További kérdés?

**Lakosság részéről Czizmadia József:** Maximálisan egyetértene ezzel, hogy készülni fog egy ilyen kézikönyv. Sajnálatos, hogy az új építési jogszabályok kiengedték a palackból a szellemet. Reméli a hatóság partner lesz ebben.

**Szabó Zoltán, főépítész:** Jelenleg a jogi álláspont az, hogy az egyszerű bejelentéssel épülő épületeknél nem feltétlenül kell betartani – jogszabályban szabályozva -, pont ennek a településképi rendeletnek az egyik fejezete az ún. településképi kötelezés kérdése. Jelen pillanatban még a jogalkotó is azt mondja, hogy ilyen, ami megépül jogszerűen, de a településképi rendeletnek megfelelően egyszerű bejelentéssel, az amint elkészül az már településképi kötelezéssel mondják úgy, hogy sújtható.

**Németh László, alpolgármester:** Megköszöni a tájékoztatást, részvételt. További kérdés? Mivel más kérdés, hozzászólás nem hangzott el – megköszönve a részvételt – az ülést 17:50 órakor bezárta.

kmft.

**Németh László**  
alpolgármester

**Tóthné Titz Éva**  
jegyzőt helyettesítő aljegyző

