



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VEB/005/3029-2/2017.  
Ügyintéző: Mészölyné  
Szerv. egység: Állami főépítész  
Telefon: 88/579-314

Tárgy: **Balatonakali** község  
településképi rendelet  
tervezetének  
véleményezése

**Koncz Imre**  
polgármester  
Balatonakali Község Önkormányzata

**Balatonakali**  
Kossuth u. 25.  
8241

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre, a települési főépítész által feltöltött Balatonakali község településképi rendelet tervezetét megvizsgáltam és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 43/A. § (6) bekezdés c) pontja és (7) bekezdése alapján az alábbi **állami főépítészti véleményt** adom:

**A rendelet készítésének célja:**

A település teljes közigazgatási területére településképi rendelet készítése a *településképi védelmről* szóló 2016. évi LXXIV. tv. (továbbiakban: Tktv.) és az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően.

**Általános megállapítások:**

A digitális felületen elérhető településképi rendelet tervezet (továbbiakban: R.) átvizsgálása után megállapítottam, hogy azt az önkormányzat a településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK) tervezete alapján, az Eljr. V. fejezetében foglaltakra figyelemmel, és a Miniszterelnökség Építézetért és Építésügyért Felelős Helyettes Államtitkársága által készített Segédlet (a továbbiakban: Segédlet), alkalmazásával állította össze.

A TAK tervezet véleményezése megtörtént, elfogadása még nem. A Tktv. és az Eljr. vonatkozó előírásainak értelmében a R. elfogadását a TAK jóváhagyása meg kell, hogy előzze.

**Részletes megállapítások, észrevételek:**

A rendelet megalkotása során a településképi védelmével kapcsolatos jogszabályok mellett figyelemmel kell lenni a *jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben* (továbbiakban: Jat.) és a *jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben* (továbbiakban: IRM rendelet) foglaltakra is.

Ezek értelmében a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell szövegezni, a címzettek számára pedig egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Nem a mennyiség a fontos, hanem, hogy az előírások jogszerűen teljesíthetők legyenek, az egyes rendelkezések ne mondjanak egymásnak ellent, ne ismétlődjenek meg feleslegesen.

A R. 1. § 3., 4., 5., 6., 7. és 9. pontjában lévő megnevezéseket, ki kell egészíteni a „helyi” szóval, mivel ezek a fogalmak egyértelműen a helyi, azaz az önkormányzat által védetté nyilvánított építészeti együtteseket, építészeti értékeket jelölik.

A helyi védelemmel kapcsolatban felhívom a figyelmet arra, hogy a Tktv. 3. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a településképi rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 57. §-ának helyi építészeti örökség szerinti **egyedi és területi védelmére** (helyi védelemre), védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére vonatkozó helyi szabályait és településképi követelményeit tartalmazhatja. Ettől eltérő, más helyi védettséggel kapcsolatos kategóriát, fogalmakat a R. nem állapíthat meg.

Az Eljr. 23/C. § (3) bekezdése a területi védelem alá, míg a (4) bekezdése az egyedi védelem körébe tartozó elemeit rögzíti. Mivel az R. 1. § 3., 4., 5. pontja a területi védelmet, a 6., 7. pont pedig az egyedi védelmet képező elemeknek számítanak, ezért ezek a fogalmak önmagukban védelmet nem képezhetnek, így törlésük szükséges.

A R. 1. § 8. pont szerinti értékvizsgálat fogalmát az Eljr. 23/B. § (1), (2) bekezdésére figyelemmel ki kell egészíteni.

Javaslom az alábbi megfogalmazást: *Értékvizsgálat: A vonatkozó kormányrendeletben foglaltakon túl, a helyi védelem megalapozását szolgáló olyan dokumentum, amit ...*

A 11. pont alatti fogalom sem felel meg a fenti magasabb szintű jogszabályoknak, ráadásul a benne hivatkozott 2. melléklet más fogalmat használ.

A 12. pont pedig felesleges, mivel az Eljr. 23/C. (4) bekezdését ismétli meg.

A R. 2. § (3) bekezdését is törölni kell. A HÉSZ és a településképi rendelet között összhangnak kell lennie, de ez nem alapozza meg az együtt alkalmazás követelményét. A HÉSZ alkalmazási körét az Étv. és a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet határozza meg, ettől eltérő rendelkezésre az önkormányzatnak nincs felhatalmazása. A TAK pedig csak egy kézikönyv (javaslat az olvasója felé), nem jogszabály. A TAK-ban foglaltakat az Eljr. előírásainak megfelelően a R. készítése során kell figyelembe venni.

Az IRM rendelet 51. § (1) bekezdése alapján a szabályozás indoka, célja az önkormányzati rendeletben nem rögzíthető. Ezért a R. 3. §-át és a 4. § (1) bekezdését mellőzni kell a R.-ből.

A 4. § (2) és (3) bekezdést nem itt, hanem a helyi védelemmel foglalkozó szakaszokban kell szerepeltetni.

Amennyiben az önkormányzat a helyi védelem eszközével élni kíván, úgy a R.-ben – az Eljr., és a Segédlet útmutatása alapján -, az alábbiakat kell meghatározni, illetve szabályozni:

- ✓ *A helyi (és nem csak az egyedi) védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek*, kitérve a helyi védelem feladatára, és külön a helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének részletes szabályaira.
- ✓ *A helyi területei védelem meghatározása*, amely a helyi területi védelem jegyzékét tartalmazza (a területi védelem lehatárolásával, utalva a mellékletre, ami tételesen ismerteti az érintett utcákat, ingatlanokat).
- ✓ *A helyi egyedi védelem meghatározása*, amely a helyi egyedi védelem jegyzékét tartalmazza (az egyedi védelemmel érintett építmények, elemek, telkek lehatárolásával).
- ✓ *Az egyedi védelemhez kapcsolódó kötelezettségek* (az egyedi védelem alatt álló építészeti örökség tulajdonosának kötelezettségeit, a védelem és az építési tevékenységek összefüggéseit rögzítve).

A helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait az Eljr. tartalmazza, azokat a R. nem ismételheti meg.

A Tkr. 3. § (1) bekezdés b) és c) pontja értelmében a helyi egyedi és területi védelemmel, valamint a településképi szempontból meghatározó területekkel kapcsolatos előírásokat a R.-ben külön-külön fejezetben kell rögzíteni.

Mindezek alapján átgondolásra és átdolgozásra javaslom II. fejezet 4. – 8. alcímeihez tartozó szakaszokat, az alábbiak figyelembe vétele mellett:

- 7. § (1), (2), (3) bekezdése felesleges, magasabb szintű jogszabály az abban foglaltakat rögzíti, illetve nincs 3. melléklet.
- A 7. § (5) bekezdésének pontjai tartalmukban megismétlik az 1. § kifogásolt pontjait, az a) pont *eredeti terepszint* magyarázatát pedig az 1. §-ban kell szerepeltetni.
- A 9. § szerinti előzetes értékvizsgálattal kapcsolatos rendelkezések megtételére a Tkr., sem az Eljr. nem ad felhatalmazás.
- A védett értékek nyilvántartásában legalább és kötelező jelleggel az Eljr. 23/D. §-ban foglalt adatokat szerepeltetni kell.

A közérthetőség miatt javaslom, hogy a 17. §-tól kezdődő településképi követelményeket megállapító szakaszok új fejezetbe kerüljenek, ami alá kérem a 6. §-t is átemelni.

Ugyanakkor kérem a településképi követelményekre vonatkozó, a 17. §-tól a 37. §-ig tartó szakaszok átdolgozását is, az Eljr. 23/E.§ - 23/G. §-aiban foglaltaknak megfelelően.

*A településképi szempontból meghatározó területekre és a helyi területi védelemmel érintett területekre* külön területi és külön egyedi építészeti településképi követelmények állapíthatók meg, melyek jellegét (megengedő, tiltó vagy kötelező erő) az Eljr. 22. § (4)-(7) bekezdése szerint kell megadni. Ez utóbbi bekezdés értelmében a településképi szempontból nem meghatározott területek és a helyi területi védelemmel nem érintett területek tekintetében csak az építmények anyaghasználatára vonatkozó, tiltó építészeti követelmény állapítható meg. Egyéb, általános előírás, követelmény megtételére nincs jogszabályi lehetőség.

A R. fenti szakaszai az IRM rendelet elvárásaitól eltérően nem egyértelműen értelmezhetőek, túl sok szabályozási tartalommal rendelkeznek (pl. az egyes területekre

vonatkozóan több bekezdésben is szabályozás történik), ami a közérthetőséget akadályozza.

A vizsgálatkor kérem figyelemmel lenni arra is, hogy az Eljr. fent hivatkozott bekezdései alapján a HÉSZ-ben és szabályozási tervben alkalmazott területfelhasználásokat (lakó és vegyes terület, gazdasági, mezőgazdasági, településközponti területek, erdőterület stb.) a követelmények megállapítása során nem lehet alapul venni, mivel azok nem minősülnek a Tkv. 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti területeknek, így azokra településképi követelmények nem határozhatóak meg.

A R. több helyen is (39. § (7), 38. § (7), 44. § (1), 48. § (2), 50. § (5), 52. § (2), 53. § (4) bekezdés) hivatkozik a tervtanácsra. Ezek a rendelkezések akkor tehetők meg, amennyiben működik a településen helyi tervtanács, vagy a településképi rendelet hatálybalépéséig az önkormányzat tervtanácsot kíván felállítani. Egyéb esetben az előírásoknak nem lehet érvényt szerezni.

A 43. §-ban megfogalmazottak előírják a földkábel létesítését. Felhívom a figyelmet a Tvtv. 14. § (2a) bekezdésére, és javaslom az önkormányzati rendelkezés átgondolását „a nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózatok kiépítése érdekében már meglévő légvezetékes vagy meglévő szabadvezetékes fizikai infrastruktúra elektronikus hírközlésről szóló törvény szerinti” felhasználás tekintetében.

A R. 53. § (1) bekezdés a) pontjából az első mondatrészt kérem törölni. Annak vizsgálata, hogy a kérem megfelel-e a HÉSZ előírásainak, az az építési engedély iránti kérelmet elbíráló építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik, a polgármester csak a településképi rendeletben foglaltakat ellenőrizheti. Ugyan ez vonatkozik a (2) bekezdés c) pontjára is, a benapozást és a kilátásvédelmet is az építésügyi hatóság ellenőrzi. Az (1) bekezdés c) pontja is jogsértő, mivel az arculati kézikönyv nem jogszabály, csak javaslat az építetők számára. Ami kötelező, az az arculati kézikönyv alapján elfogadott településképi rendelet. A d) pontot az előbbiekhöz kapcsolódóan módosítani szükséges.

A R. 53. § (3) bekezdése esetében jelzem, hogy az alaprajzok vizsgálata nem tartozik a településképi véleményezés körébe. Amennyiben az alaprajz az épület tömegének, homlokzatának településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését eredményezné, abban az esetben az alaprajz megváltoztatása a tervező és az építető szubjektív döntésén alapul, azt az építésügyi hatóság is csak a szakmai előírások megsértése esetén kifogásolhatja.

A R. 55. § (2) bekezdésből a rendeltetésváltozásra vonatkozó előírást szintén kérem törölni. A polgármester a rendeltetés megváltoztatása esetén is csak a településképi követelményeknek való megfelelést vizsgálhatja. A HÉSZ előírásaihoz való igazodást hatáskör hiányában nem teheti meg, erre jogszabály nem ad számára felhatalmazást.

Az 56. § (2) bekezdéssel kapcsolatban jelezni kívánom, hogy a b) pont második része nem írható elő. A bejelentésben foglaltakat, így a feltételek teljesülését is, az építési munkák ellenőrzése során lehet vizsgálni, és amennyiben szükséges, kötelezési eljárást lefolytatni. A települési főépítésznek külön hatáskör nem írható elő.

Az előzőekben leírtakhoz és az 57. § (3) bekezdéséhez kapcsolódóan hivatkoznék az Eljr. 22/A. § (1) bekezdésére, miszerint a településképi követelmény a HÉSZ-ben meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat.

Ennek értelmében a településképi követelmények teljesülésének ellenőrzése a HÉSZ és azzal együtt az OTÉK előírásaira nem terjedhet ki. Így a környező ingatlanok és a közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatának, zavarásának vizsgálatára sem. Ez az építésfelügyelet hatáskörébe tartozó feladat.

Az 57. §-t a fenti észrevételek alapján kérem javítani, vagy módosítani, azzal a kiegészítéssel, hogy az (5) bekezdést az 54. §-ba célszerű átemelni, mivel tartalmilag annak (1) bekezdéséhez tartozik.

Az 57. § (6) bekezdésének pontok előtti rendelkezése szintén törlendő. A polgármester nem igazolást ad ki, a bejelentés pedig határozatba foglalt tudomásulvétel vagy tiltás, ezért a határozati forma ellenére hatálya, érvényessége nincs. Az egyes hatósági döntések hatályáról csak magasabb szintű jogszabály rendelkezhet.

A fentiekben már kifejtett okok miatt a R. 58. § (1) és (3) bekezdéséből a *helyi építési szabályzat* szövegrészt, a (2) bekezdés e) pontját nem lehet érvényesíteni, továbbá az f) pontban a zöldsáv *megvalósítása* helyett a zöldsáv *kialakításának módja* szerepelhet csak, illetve a (4) bekezdés a) pontja szerinti terepviszonyok és az arculati kézikönyv megfelelésének ellenőrzésére sincs hatásköre a polgármesternek.

Az 58. § (2), (3) és (4) bekezdésben egyértelműen meg kell határozni, mely esetekben fog településképi kötelezési eljárást lefolytatni a polgármester, a megfogalmazás nem lehet feltételes módban.

Az 58. § (4) bekezdésében pótolni kell a *kötelezési* szót az eljárás megnevezésében, a *különösen* szót pedig törölni, a kötelezés pontos körét kell megjelölni. Az Eljr. 26/E. §-a kimondja, hogy csak a jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében alkalmazható a jogintézmény. A *városképi* megnevezéseket *településképire* kérem cserélni.

Az 59. § (2) bekezdését javaslom kiegészíteni az egyes jogsértések esetén kiszabható bírság összegével vagy összeghatárával. A konkrét eljárás (településképi bírság kiszabása) során a polgármesternek adhat a képviselő-testület mérlegelési jogot az összeghatáron belül a vétség súlyától függően.

A R. 60. § (2) bekezdésével kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy az Eljr. 32. § (6a) bekezdés e) pontja értelmében a 13/2004. (XII. 22.) önk. rendelettel jóváhagyott, hatályos **HÉSZ módosítása** a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében **külön, állami főépítési eljárásban** történhet. A HÉSZ módosítás elkészítéséhez településtervezői jogosultság szükséges. Ezért a bekezdésnek a HÉSZ-t módosító rendelkezése nem lehet része a R.-nek.

Az 1. és a 2. számú melléklet címét kérem az 5. § (2), illetve a 11. § (1) bekezdésében használt fogalom szerint pontosítani. Itt hívnám fel a figyelmet, hogy a R. 12. § (1) bekezdése szerint, az 1. számú melléklet a helyi egyedi védelem alatt álló épületek meghatározását tartalmazza. Ezzel szemben az 1. számú melléklet másról szól.

**Szakmai véleményem összefoglalása:**

A R. igen sok, több esetben felesleges rendelkezéssel kívánja a településképi védelmét biztosítani Balatonaliban. Túl sok olyan hatáskört állapít meg, főleg a települési főépítész számára, amelyre vagy nincs jogszabályi felhatalmazása, vagy a település életében nem tűnik reálisnak. A településképi rendelet jogszerű alkalmazhatóságához a kevesebb, de jól megválasztott, jól értelmezhető és teljesíthető rendelkezések az elfogadhatóak.

A R.-re vonatkozó véleményem **egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását**, amennyiben a fentiekben javasolt átdolgozások, módosítások, javítások megtörténtek.

**Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletről információval nem rendelkezem, ezért felhívom a figyelmet az Eljr. 29/A. §-ban foglaltak betartására.

Az Eljr. 21. § (1) bekezdése szerint a TAK-ot a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogadja el. A TAK elfogadása meg kell, hogy előzze a R. elfogadását.

Az Eljr. 43/A. § (8) bekezdése alapján a polgármester az elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.

A 43/B. § (1) bekezdése szerint a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi és megküldi hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt

- a Lechner Tudásközpontba,
- az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatalnak,
- a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának.

Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2017. 11. 30.

**Tisztelettel:**

Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

  
**Németh Zsolt**  
állami főépítész