



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 20/27-5/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. január 25-i ülésére

Tárgy: Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletével kapcsolatban a helyi partnerségi egyeztetési eljárás lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló a 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: TKR) kapcsolatban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál folyamatban lévő törvényességi felügyeleti eljárással kapcsolatban „a településkép védelméről szóló rendelet, valamint a Településképi Arculati Kézikönyvben szereplő lehatárolások módosítására irányuló munkaközi anyag elkészítésére” Balatonalmádi Város Önkormányzatának Beszerzések lebonyolításával kapcsolatos eljárásrendről szóló szabályzata (a továbbiakban: Beszerzési Szabályzat) alapján beszerzési eljárást írt ki. A Beszerzési Szabályzatban foglaltakra tekintettel tárgyi beszerzési eljárás eredményes volt, a nyertes ajánlattevő a Völgyzugoly Műhely Kft. (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5., a továbbiakban: Tervezők).

A Tervezőkkel a szerződést az Önkormányzat megkötötte, a Tervezők a véleményezési dokumentáció elkészítették.

A TAK és TKR egyeztetési eljárásaira a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 66.§ és 67.§-ai által előírt eljárás szabályai az irányadóak. Ennek megfelelően Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: partnerségi rendelet) 4. § (1) bekezdése értelmében partnerségi egyeztetést tartottunk.

2023. december 22. napján közzétettük a véleményezési dokumentáció teljes anyagát az Önkormányzat honlapján. 2024. január 6. napjáig állt lehetősége a partnereknek, hogy az észrevételeket és kérdéseket elektronikusan megküldjék az Önkormányzat részére.

A partnerek részéről egy vélemény érkezett, ami az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Tekintve, hogy a partnerségi rendelet 5.§ (2) bekezdése lehetőséget ad rá, a beérkezett észrevételek tisztázása érdekében a polgármester a véleményező partnerekkel további egyeztetést kezdeményezett. A véleményező partnerek egyike, Benedict András (8220 Balatonalmádi, Balatonalmádi, Gárdonyi Géza u 5.) 2024. január 15-én hétfőn 15:00 órakor, megjelent a Hivatalban, hogy a beérkezett

véleményeket tisztázhassuk. Az egyeztetésről szóló Feljegyzés az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A partnerségi eljárás keretében beérkezett vélemények és a partnerségi eljárás lezárása:

A partnerségi egyeztetésről szóló tájékoztatás alapján a partnerek számára az észrevételek benyújtására rendelkezésre álló 15 napos határidőn belül megküldött észrevételeket a partnerségi rendelet 5.§ (3) bekezdése szerint a települési főépítész jegyzőkönyvbe foglalata, az észrevételekre adott szakmai válaszával és javaslatával együtt, amely jegyzőkönyv jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A partnerségi rendelet 5.§ (4) bekezdése szerint a helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról, a beérkezett javaslatok, vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – az el nem fogadás esetén annak indoklásáról – a Képviselő-testület dönt. A képviselő-testület döntését a főépítész készíti elő.

A Rend. 75.§-a alapján a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket - amennyiben megfelelnek a 65. § (2)-(4) bekezdésében foglaltaknak - az önkormányzat feltölti az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre.

Fentiek alapján, amennyiben a Képviselő-testület elfogadja a mellékletben foglalt észrevételeket és annak rendelet-tervezet szövegében történő átvezetését, lehetőség nyílik a partnerségi egyeztetési eljárás lezárására és a Rend. szerinti véleményezési eljárás lefolytatására.

Kérem, hogy a tisztelt Képviselő-testület lefolytatott partnerségi véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket és észrevételeket a települési főépítész javaslata alapján a melléklet szerint fogadja el és zárja le határozatával a partnerségi eljárást.

Balatonalmádi, 2024. január 16.


Fabó Péter
polgármester



A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint települési főépítész
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

**a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati
rendelettel kapcsolatos helyi partnerségi egyeztetési eljárás lezárásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletével kapcsolatban a helyi partnerségi eljárás lezárása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési dokumentációval kapcsolatban a partnerségi egyeztetési eljárása során beérkezett észrevételekre, véleményekre, illetve javaslatokra adott önkormányzati főépítész észrevételeit, szakmai válaszát és javaslatát tartalmazó – a határozat 3. mellékletét képező - jegyzőkönyvet megismerte és elfogadja.
2. A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet alapján a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletével kapcsolatban véleményezési dokumentációjának a partnerségi egyeztetési eljárását jelen döntés közzétételével lezárja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a véleményezési dokumentációjának az E-TÉR felületen történő közzétételével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást kezdeményezze és folytassa le, majd a jogszabályban meghatározott határidőben terjessze ismét a képviselő-testület elé a véleményezési eljárás lezárása, valamint a rendelet megalkotása érdekében.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: 3. pontban: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. január 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Berki Bálint Főépítész Úr
Fabó Péter Polgármester Úr
Balatonalmádi Önkormányzat
Balatonalmádi, Széchenyi stny. 1, 8220

Javaslatok, észrevételek, kifogások a Balatonalmádi Önkormányzat által 2023. december 22-én közzétett Partnerségi Felhívással kapcsolatban.

Tisztelt Berki Bálint Főépítész Úr, Fabó Péter Polgármester Úr!

Röviden áttekintve a partnerségi felhívásban közzétett dokumentumokat, a következő észrevételeket, javaslatokat, kifogásokat szeretnénk hozzáfűzni a TAK és TKR dokumentumok javasolt módosításaihoz.

“Napirend előtt”

1. Mindenekelőtt sajnálatos, hogy az Önkormányzat látszólag már 2023 februárban kisebb hibát vétett (?) a TKR egyeztetési eljárás kapcsán, mivel a Kt. február 23-án lezárta a véleményezési szakaszt, elfogadta el az új TKR rendeletet, ugyanakkor ezzel párhuzamosan (egyidejűleg) a Veszprém Megyei Kormányhivatal és Állami Főépítész Irodája február 22-én küldte meg részletes véleményét, amely sajnos február 27-én lett érkeztetve Balatonalmádihoz. Így látszólag kialakult egyfajta “joghézag”.
2. Ugyancsak sajnálatos, hogy a beérkezett kormányhivatali vélemények, észrevételek feldolgozása és konszolidálása a Völgyzugoly Kft. által további 10 hónapot vett igénybe.
3. Mindezt tetézte, hogy az új partnerségi eljárást a lehető legrosszabb időpontban, a karácsonyi-újévi ünnepi időszakban hirdette meg az Önkormányzat, amikor a magánszemélyek, civil szervezetek nem elsősorban ezzel szeretnének foglalkozni, hanem családjukkal, szeretteikkel tölteni az időt. A dokumentumok különböző verzióinak összevetése ráadásul rendkívül időigényes munka, a felkínált törvényi minimum által megszabott két hetes intervallum már-már lehetetlen feladat elé állítja az ezzel a kérdéssel foglalkozni kívánó civilek-szakemberek csapatát.
4. Nem derül ki, hogy a <https://docs.google.com/document/d/1YA33VdRNTZdJBDGHqn4bjdyzNfyCxGqJ/edit> címen elérhető “Balatonalmádi TAK TKR zaro velemeny eszrevetelek.docx” dokumentumban különböző színekkel beírt megjegyzéseket, törléseket, hozzáírásokat ki és milyen sorrendben fűzte hozzá? Ez így lényegében nem átlátható és értelmezhető a Főépítész vélemény és a Völgyzugoly munkaközi dokumentum relációjában.
5. A korábbi partnerségi egyeztetések kapcsán hangoztatott álláspontunkat fenntartva: továbbra is nagyon megtisztelő lenne, ha a partnerségi egyeztetéseket bővebb intervallumban, és minden esetben megfelelő időben és ésszerű időpontra meghirdetett lakossági fórum keretében szerveznék meg az Önkormányzat. Ezek az események a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 65. § (4) pontjában meghatározott kötelezettségük

- alapján mindenekelőtt a Polgármester és a Tervező részletesen ismertesse szóban a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat.
6. Ugyancsak aggályosnak gondoljuk jogilag, hogy a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 62. § (1) pontja szerinti kötelezettségének nem felel meg az eljárás, ugyanis a TKR módosítása nem került fel az E-TÉR rendszerbe.
 7. Ha már lakossági fórum nem volt és az E-TÉR egyeztetés sem valósult meg, a Balatonalmádi Önkormányzat 27/2022.(IX.29.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól 5. § (2) pontja alapján kérjük, hogy Polgármester úr még egy körben személyes egyeztetést hívjon össze a véleményező partnerek meghívásával, valamint a Völgyzugoly Kft., az Állami és a Települési Főépítész részvételével.
 8. Az új építészeti törvény több jogosultságot és feladatot rendel a települési főépítéseknek. A TAK és a TKR-hoz kapcsolódó javaslatainkba, észrevételeinkben is számos olyan feladat megfogalmazódik - védelem alatt álló építmények állagának felülvizsgálata, a lakossági fórumok, közmeghallgatások sokat sürgetett jegyzőkönyveinek, kiértékelésének elkészítése- mindezek a jövőben a főépítési iroda jelenlegi (1+1) létszámával nem teljesíthető, szükségessé válik új munkatárs(ak) alkalmazása.

“Napirendben”

1. TAK-TKR harmonizáció a Településrészek megnevezése kapcsán:
A város déli oldalán elhelyezkedő “Társasházak” elnevezésű MT több szempontból hibás terminológia: Ezek ugyan valóban részben Lk (kisvárosi) besorolású övezetek, a Ciszterci Rekreációs központ nem társasház, ahogyan az egykori Gyermekszanatóriumi területen sem társasházak lesznek (Ide ugye a Délker Invest Kft. villaparkot készül építeni a terület nyugati részén lévő új, Lk9-es besorolású 600 nm körüli telkeken). Célszerűbb lenne ezt inkább Délnyugati Településkapunak nevezni, ha már van (lesz) Észak-keleti Településkapunk is.
2. A 7. § (2) és (3) pontjainak javasolt törlése után nem egyértelmű, hogy az Önkormányzat milyen módon fogja nyilvántartani a helyi építészeti örökség, így a védett épületek és területek részletes adatait, jellemzőit, a védettségre okot adó szempontokat, stb. Egy ilyen katalógus fenntartása elemi érdeke a városnak mind településképi, mind turisztikai szempontból. Az ennek megfelelő pontos szabályozást be kell emelni a TKR-be, az nem elégséges, hogy az E-TÉR majd megoldja. Legjobb tudomásunk szerint az E-TÉR jelenleg nem tartalmazza ezeket az információkat.
3. Az Tkr. 8. § (3) bekezdéshez javasoljuk, hogy az Önkormányzat (és ezen belül a Településfejlesztési Osztály) kötelezettséget vállaljon a helyi építészeti örökség elemeinek naptári évente kétszeri alkalommal történő helyszíni szemléjére és ellenőrzésére, a helyszíni szemle jegyzőkönyvezésére, hogy meggyőződjön, hogy az állagmegóvás, fenntartás és megőrzés ésszerű kritériumainak az adott ingatlan tulajdonosa eleget tesz-e. Az Önkormányzat saját tulajdonában álló ilyen helyi védettségű területek vagy egyedi értékek kapcsán a Városgondnokság intézkedjen a jó karbantartásról.
4. 12. § (1) b) - Sajnos ez picit ellentmondásos, de látszólag az állami főépítési javaslat azt irányozza elő a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 28. § (2) pontja alapján, hogy a helyi

egyedi védelemmel bíró ingatlanok, épületek kapcsán az Önkormányzatnak ne legyen joga területi építészeti követelményt megállapítani.

Ez nagyon aggályos, miután a gyakorlatban ez azt jelentheti, hogy egy szép villaépület mellé bármikor felépülhet egy településképileg oda nem illő és arculatilag teljesen elütő épület. Erre sajnos a közelmúltban számos sajnálatos precedens volt a városban.

Példaként hozható József Attila utca 55. Szám álló egykori Keszler-villa, illetve 3 házzal odébb az 59. szám alatt álló Napsugár nyaraló (mindkettő helyi védett), amelyek mellé odakerült egyrészt az egykori Aranyhíd eszpresszó helyére épült három+tetőtér emeletes lakópark, vagy a Keszler-villa mögé bővítésként felépült négyszintes (!) visszahúzott tetős épület, amelyek teljes disszonanciában vannak az Óvári út történelmi villasorának képével. Kiegészítés: Az Aranyhíd mögött álló, Óvári út 16. épület, (egykori un. Horváth panzió) amely bár több mint 100 éves épület, és sajnos anno nem került fel a védett épületek listájára, most a faverandás teraszáról mst egy lakóparkot néz. Hasonló a helyzet a Napsugár és a Keszler villák között álló "Váth János" nyaralónál, amelynek a hátsó teraszától kb. 5 méter távolságra van egy a négyszintes lakópark.)

Illusztrációk alább.

A szabályozás javasolt lazítása mentén és hogy ilyen építészeti és településképi "anomáliák" a jövőben ne valósuljanak meg, javasoljuk a helyi építészeti örökség elemeit oly módon átalakítani, hogy a jelenlegi is érvényes, mégis foltszerű Arany János utcai helyi területi védelemhez hasonlóan a "történelmi belváros" teljes területét helyi területi védelem alá helyezze az Önkormányzat. (Ez lényegében az "Almádi Központ" MT kiterjesztése és annak védelme lenne.)

Ide tartozna:

- József Attila utca - Óvári Ferenc utca közötti terület
- Az Óvári Attila utca - Vécsey Károly - Töltés utca - Felsőörsi út - Deák Ferenc utca - Budai Nagy Antal - Szent Imre herceg utca - Martinovics - Kompolthy utca közötti terület (pontosítandó)
- A Baross Gábor - Petőfi utca - Széchenyi sétány - Bajcsy Zsilinszky út - Szabadság út - József Attila út által közrefogott terület.

A területek pontos behatárolásához javasoljuk a Honismereti és Városszépítő Kör szakértőit (Kovács István úr, Czuczor Sándor úr) meghívni.

A kérés elsődleges oka, hogy ezeken a területeken jelenleg is több tucatnyi olyan villaépület található, amelyek ugyan jelenleg nem élveznek helyi egyedi védelmet, azonban ők maguk, és környezetük is arra mindenképp érdemesek lennének. Így pl: Jákóy-villa, Balogh-villa, Kompolthy Jób-villa, Lenkei Vilmos Dani villa, stb. stb



5. 13. § (4) - Az egész lapostetős kérdéskör picit homályos. Ahogy az Állami Főépítész is kérdezi, jó lenne egyértelműsíteni a jogalkotói szándékot és célkitűzést, és ehhez harmonizálni a rendeletet.
6. 16. § - Élénk színezés problematikája: Az élénk homlokzatszínezés a kialakult helyi építészeti karaktertől idegen, nem jellemző, ilyen megfogalmazásban gyengíti az egységes településképet, nem garantálja a megfelelést. Kötelező szakmai (főépítész) konzultáció lefolytatása, főépítész jóváhagyás szükséges ezekben az esetekben.

7. 18. § (1) Többszintes tető, visszahúzott tető problematika

Egyrészt ezt általánosan tiltani kellene.

A visszahúzott lapostetős ráépítés alapvetően a térségben leginkább idegen építészeti elemként alkalmazott megoldás, célja a ingatlanfejlesztői érdekek megfelelő eladható plusz négyzetméterek beépítése. Ennek következménye az olcsó épületszerkezeti megoldások miatt beázó, hőhidas földem, a bővli üvegkorlát és mellvéd szerkezet. Eleve ki kell zárni a visszahúzott tömegalakítást.

8. 14. § (9) - Itt nyelvhelyességi hangsúly hiba van a Völgyzugolyos tervezetben. Javaslát: *“Épületen műszaki, gépészeti berendezés csak közterület felől csak takartan helyezhető el.”*

9. 32. § (3) törlésére tett javaslat - Itt az Állami Főépítész a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 44. § (3) -ra hivatkozva újfent egyfajta “lazítást” kér, azt állítva, hogy az Önkormányzati rendelet “jogsértő módon túlterjeszkedik” a Kormányrendelet előírásain.

Nem egyértelmű, hogy miért jogsértő az, ha az Önkormányzati jogalkotói szándék a 32. § (3)-ban eddig megfogalmazott, üdvözlendő kritériumokban egyfajta körültekintést, így különösen ha adott épület alaprajzi elrendezése, tömege, térformálása vagy építészeti arculata a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, vagy általánosságban vett településképi összhangját lényegesen befolyásolják. Anélkül, hogy ismét tételesen felsorolnánk a városban fellelhető, az elmúlt 1-2 évtizedben kialakult sok rossz példát, ez az elv épp azt védené, hogy a továbbiakban ne legyen teljesen hektikus a településkép.

Mindenképp kifogásoljuk ennek a passzusnak, avagy a 32. § (3) javasolt törlését. Kérjük a véleményező felekkel való konzultációt, az eredeti jogalkotói szándéknak megfelelő cél eléréséhez.

10. 20. § (2) Szomszédos ingatlanok közti kerítésmagasság szabályozásának törlése.

Az Önkormányzati jogalkotói szándék itt is egyértelmű volt. Ha nincs szabályozás, akkor iránymutatást szeretnénk kérni az Állami Főépítészről, hogy milyen jogi védelem lehetséges azon célból, hogy ne épüljenek mondjuk 250-300 centiméter magas, nem áttört kerítések szomszédos ingatlanok között.

11. 23. § (9) illetve (10) - Az Állami Főépítész vélemény kéri a villogó fények reklámok kérdésének konszolidációját, de a Völgyzugoly módosítások ezt látszólag nem érintik. Kérjük ennek pontosítását.

12. 23. § - Településképi kötelezési eljárás

Megállapítható, hogy bár vannak pozitív irányú fejlemények, és értesültünk Polgármester úr és Főépítész úr 2023 novemberi közmeghallgatáson tett tájékoztatása kapcsán, hogy a hivatal elkezdte komolyan venni az ez irányú ellenőrzéseket, és elindított számos felszólítást, eljárást, stb. Ugyanakkor a laikus szemlélő számára úgy tűnik, hogy az Önkormányzat és a Településfejlesztési Osztály ez irányú kapacitásai végesek: akár a közterületi bejárások, az ingatlanok szemlézése, akár a megállapítható visszasságok időbeni észlelése, megállítása, stb. Főépítész úr és a Főépítész referens kapacitásai végesek, a különböző horderejű kérdésekben, így például a település bejárása, ellenőrzések lefolytatása tekintetében nem feltétlenül nekik kellene eljárni. Mindenképp javasoljuk, hogy a hivatali szervezet létszámát ezzel az szemlélettel bővítsék. Egyrészt a településképi aktív védelme érdekében, illetve a közigazgatási bírságok, mint bevételi forrás kapcsán.

2023 januárjában, a TKR akkor véleményezési szakaszában ugyanebben a körben jeleztük, hogy a jelenlegi, a 2017. évi CXXV. törvény a közigazgatási szabályszegések szankcióiról 10 § (3) bekezdése szerint megállapított bírságok összege az elmúlt évek inflációs változásai nyomán már nem bír valós elrettentő erővel:

“(3) Az önkormányzati rendelet alapján megállapítható közigazgatási bírság felső határa természetes személyek esetén kétszázezer forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén kétmillió forint lehet.”

Akkor kértük Polgármester urat és a Jegyző Asszonyt, és most újfent javasoljuk az Veszprém Megyei Kormányhivatalnál a Főispán és Állami Főépítész felé is, hogy kezdményezzék az Igazságügyi vagy Építési Minisztériumnál ezen összegek felülvizsgálatát és módosítását egy tizes szorzóval. Tehát természetes személyek esetén kétmillió forintra, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén húszmillió forintra emelni a maximumot, amely összegek valós visszatartó erővel bírhatnak a 2024-es árszínvonalon.

Balatonalmádi, 2024. január 6.

Tisztelettel,

Vincze László
Káptalanfüred, Szigeti József utca 41.

Benedict András
Balatonalmádi, Gárdonyi Géza u 5.



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Ü.sz.: 20/27-4/2024
Ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Egyeztetés a beérkezett véleményekkel kapcsolatban

Feljegyzés

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: önk. rend.) 7. §-a alapján a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelete ügyében a törvényességi felhívással kapcsolatos eljárás során a partnerségi felhívásra **Vincze László** (8220 Balatonalmádi, Szigeti József utca 41. szám alatti lakos, a továbbiakban: véleményező) és **Benedict András** (8220 Balatonalmádi, Gárdonyi Géza u 5. szám alatti lakos, a továbbiakban: véleményező) által 2024. január 6-án benyújtott véleményükkel kapcsolatban az önk. rend. 5. § (2) bekezdése értelmében a beérkezett észrevételek tisztázása érdekében a véleményező partnerekkel egyeztetést kezdeményeztünk.

A véleményező partnerek közül Benedict András 2024. január 15-én hétfőn 15:00 órakor megjelent a Hivatal Kistermében.

Véleményezőt tájékoztattam, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete szerinti helyi partnerségi egyeztetésben a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet, valamint Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi Építészeti – Műszaki Tervtanácsról szóló 26/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete értelmében a helyi Tervtanácsnak hatásköre nincs. A helyi partnerségi egyeztetésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében az Állami Főépítész nem vesz részt, ahogy a Településtervező Völgyzugoly Kft. sem.

Véleményezővel áttekintettük a véleményekre adott önkormányzati válaszokat. Elmondtam, hogy jelen eljárás tárgya a rendelet szövegében a jogszabályokkal ellentétes rendelkezés, valamint pontatlanság javítása, pontosítása figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdésében meghatározott normavilágosság elvére a Képviselő-testület ugyanis – nem utolsó sorban a partnerek javaslatának befogadásával – túllépte a jogszabályokban meghatározott jogalkotói hatáskörének kereteit.

Véleményezőt tájékoztattam arról, hogy a beérkezett vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő testület fog döntést hozni.

Véleményező garanciát kért rá, hogy a véleményüket az Állami Főépítészhez juttassuk el, amire elmondtam, hogy a véleményezési szakaszban az Állami Főépítész - valamint a véleményezési szakaszban résztvevő valamennyi államigazgatási szerv – meg fogja kapni a helyi partnerségi egyeztetés során született dokumentumokat.

Balatonalmádi, 2024. január 15.

Berki Bálint
települési főépítész





**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Ü.sz.: 20/27-3/2024
Ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Beérkezett javaslatok nyilvántartásba vétele

Jegyzőkönyv

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: önk. rend.) 7.§-a alapján a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelete ügyében a törvényességi felhívással kapcsolatos eljárás során a partnerségi felhívásra **Vincze László** (8220 Balatonalmádi, Szigeti József utca 41. szám alatti lakos, a továbbiakban: véleményező) és **Benedict András** (8220 Balatonalmádi, Gárdonyi Géza u 5. szám alatti lakos, a továbbiakban: véleményező) által 2024. január 6-án benyújtott javaslatát, véleményét **nyilvántartásba veszem**.

“Napirend előtt”

1. *Mindenekelőtt sajnálatos, hogy az Önkormányzat látszólag már 2023 februárban kisebb hibát vétett (?) a TKR egyeztetési eljárás kapcsán, mivel a Kt. február 23-án lezárta a véleményezési szakaszt, elfogadta el az új TKR rendeletet, ugyanakkor ezzel párhuzamosan (egyidejűleg) a Veszprém Megyei Kormányhivatal és Állami Főépítész Irodája február 22-én küldte meg részletes véleményét, amely sajnos február 27-én lett érkeztetve Balatonalmádihoz. Így látszólag kialakult egyfajta “joghézag”.*

Nincs „joghézag”. Az igaz, hogy az Állami Főépítész véleményének érkeztetése 2023 február 27. napján történt meg, de az is igaz, hogy a 2023 február 22. napjával keltezett vélemény aláírására csak 2023 február 24. napján, 13 óra 18 perckor került sor. Ezért nem érkez(he)ett meg az önkormányzathoz a vélemény a 2023 február 23. napján megtartott rendes képviselő-testületi ülés időpontjáig. A 419/2020. Korm. rendelet 64.§ (6) bekezdése alapján a képviselő-testület jogszerűen tekintette kifogást nem emelő véleményezőnek az Állami Főépítészt.

2. *Ugyancsak sajnálatos, hogy a beérkezett kormányhivatali vélemények, észrevételek feldolgozása és konszolidálása a Völgyzugoly Kft. által további 10 hónapot vett igénybe.*

Ez ebben a formában nem igaz, mert a Völgyzugoly Kft. a 2023 november 15. napján kelt szerződés alapján készítette el a TAK és a TKR módosítás munkaközi anyagát, amelyet 2023 december 7. napján adott át az önkormányzatnak.

3. *Mindezt tetézte, hogy az új partnerségi eljárást a lehető legrosszabb időpontban, a karácsonyi-újévi ünnepi időszakban hirdette meg az Önkormányzat, amikor a magánszemélyek, civil szervezetek nem elsősorban ezzel szeretnének foglalkozni, hanem családjukkal, szeretteikkel tölteni az időt. A dokumentumok különböző verzióinak összevetése ráadásul rendkívül időigényes munka, a felkínált törvényi minimum által megszabott két hetes intervallum már-már lehetetlen feladat elé állítja az ezzel a kérdéssel foglalkozni kívánó civilek-szakemberek csapatát.*

Ez igaz, hogy a véleményezésre nem szerencsés a karácsonyi-újévi ünnepi időszak. Ugyanakkor figyelemmel kell lenni arra, hogy a TAK és a TKR módosításra egy törvényességi felhívás miatt kerül sor, ahol a Kormányhivatal határidőt szabott meg annak végrehajtására.

4. *Nem derül ki, hogy a*

*<https://docs.google.com/document/d/1YA33VdRNTZdJBDGHqn4bjdyzNfyCxGqJ/edit>
címen elérhető "Balatonalmádi TAK TKR zarovelemenyszrevetelek.docx"*

dokumentumban különböző színekkel beírt megjegyzéseket, törléseket, hozzáírásokat ki és milyen sorrendben fűzte hozzá? Ez így lényegében nem átlátható és értelmezhető a Főépítési vélemény és a Völgyzugoly munkaközi dokumentum relációjában.

Az észrevétel annyiban jogos, hogy a dokumentumból valóban nem derül ki, hogy azt a települési főépítész készítette a törvényességi felhívást megalapozó állami főépítési észrevételek alapján. A dokumentum tartalmazza az állami főépítési véleményben megfogalmazott, de a törvényességi felhívásban nem szereplő észrevételekre vonatkozó módosítási javaslatokat is.

5. *A korábbi partnerségi egyeztetések kapcsán hangoztatott álláspontunkat fenntartva:*

továbbra is nagyon megtisztelő lenne, ha a partnerségi egyeztetéseket bővebb intervallumban, és minden esetben megfelelő időben és ésszerű időpontra meghirdetett lakossági fórum keretében szerveznék meg az Önkormányzat. Ezekben az eseményeken a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 65. § (4) pontjában meghatározott kötelezettségük alapján mindenekelőtt a Polgármester és a Tervező részletesen ismertesse szóban a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat.

A 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 65. § (4) bekezdése általánosságban szabályozza a lakossági fórum tartalmát.

Ugyanakkor a helyi partnerségi egyeztetés szabályait a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 75. § (3) bekezdése alapján a partnerségi rendeletben kell meghatározni. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdése alapján „A településképi arculati kézikönyv készítése, vagy módosítása esetén a településterv tervezetének helyi partnerségi egyeztetése elektronikus úton történik, amelyről a partnerek az Önkormányzat honlapján kapnak tájékoztatást”. Az egyeztetés intervallumát is az önkormányzati rendelet állapítja meg, a 4. § (3) bekezdés alapján „A partnerek számára az észrevételek benyújtására a (2) bekezdés szerinti tájékoztató hirdetmény Önkormányzat honlapján való közzétételétől számított 15 nap áll rendelkezésre”.

6. *Ugyancsak aggályosnak gondoljuk jogilag, hogy a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 62.*

§ (1) pontja szerinti kötelezettségének nem felel meg az eljárás, ugyanis a TKR módosítása nem került fel az E-TÉR rendszerbe.

Még nem esett késelelembe az önkormányzattal, hogy a TKR módosítása még nem került fel az E-TÉR rendszerbe, mert a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 65. § (6) bekezdés alapján „a helyi partnerségi egyeztetést úgy kell megtartani, hogy a 66. § (2) bekezdése szerinti határidőn – 15 napon belül az észrevételeket és javaslatokat fel lehessen tölteni az E-TÉR felületre”.

Ezen túlmenően, a Kormányrendelet 78/D. § (1) bekezdése alapján „A ... a kézikönyv és a településképi rendelet ... készítésére és módosítására indított egyeztetési eljárás esetén a véleményezést kezdeményező önkormányzat választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló

kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás ... igénybevételel történő egyeztetési eljárást, ...". Ez esetben a partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületen kívül történik, azzal, hogy a véleményeltérés esetén felmerülő egyeztetés is az E-TÉR felületen kívül történik, és a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket nem kell feltölteni az E-TÉR felületre.

7. Ha már lakossági fórum nem volt és az E-TÉR egyeztetés sem valósult meg, a Balatonalmádi Önkormányzat 27/2022.(IX.29.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól 5. § (2) pontja alapján kérjük, hogy Polgármester úr még egy körben személyes egyeztetést hívjon össze a véleményező partnerek meghívásával, valamint a Völgyzugoly Kft., az Állami és a Települési Főépítész részvételével.

A kért személyes egyeztetésre a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet valóban lehetőséget ad: "5. § (2) Az (1) bekezdés szerint beérkezett észrevételek tisztázása érdekében a polgármester a véleményező partnerekkel további egyeztetést kezdeményezhet." A véleményező partnerek körébe az Állami Főépítész nem tartozik bele, de a Települési Főépítész értelem – és a 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet - szerint részt vesz az egyeztetésen, melynek megtartásáról a Polgármester dönt.

8. Az új építészeti törvény több jogosultságot és feladatot rendel a települési főépítészeknek. A TAK és a TKR-hoz kapcsolódó javaslatainkba, észrevételeinkben is számos olyan feladat megfogalmazódik - védelem alatt álló építmények állagának felülvizsgálata, a lakossági fórumok, közmeghallgatások sokat sürgetett jegyzőkönyveinek, kiértékelésének elkészítése- mindezek a jövőben a főépítési iroda jelenlegi (1+1) létszámával nem teljesíthető, szükségessé válik új munkatárs(ak) alkalmazása.

Az észrevétel jogos, de az új munkatárs(ak) esetleges alkalmazása a szándékon túl elsősorban költségvetési kérdés. Az Önkormányzati Hivatal állományi létszámáról - az önkormányzat által engedélyezett közalkalmazottak létszámáról - a képviselő-testület az éves költségvetés elfogadása során dönt.

"Napirendben"

1. TAK-TKR harmonizáció a Településrészek megnevezése kapcsán:

A város déli oldalán elhelyezkedő "Társasházak" elnevezésű MT több szempontból hibás terminológia: Ezek ugyan valóban részben Lk (kisvárosi) besorolású övezetek, a Ciszterci Rekreációs központ nem társasház, ahogyan az egykori Gyermekszanatóriumi területen sem társasházak lesznek (Ide ugye a Délker Invest Kft. villaparkot készül építeni a terület nyugati részén lévő új, Lk9-es besorolású 600 nm körüli telkeken). Célszerűbb lenne ezt inkább Délnyugati Településkapunak nevezni, ha már van (lesz) Észak-keleti Településkapunk is.

A város déli oldalán elhelyezkedő "Társasházak" elnevezésű MT az eredeti TAK szerinti „terminológia”, amely a jelenlegi TAK-TKR harmonizációval nem érintett.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

2. A 7. § (2) és (3) pontjainak javasolt törlése után nem egyértelmű, hogy az Önkormányzat milyen módon fogja nyilvántartani a helyi építészeti örökség, így a védett épületek és

területek részletes adatait, jellemzőit, a védettségre okot adó szempontokat, stb. Egy ilyen katalógus fenntartása elemi érdeke a városnak mind településképi, mind turisztikai szempontból. Az ennek megfelelő pontos szabályozást be kell emelni a TKR-be, az nem elégséges, hogy az E-TÉR majd megoldja. Legjobb tudomásunk szerint az E-TÉR jelenleg nem tartalmazza ezeket az információkat.

Az E-TÉR jelenleg valóban nem tartalmazza ezeket az információkat. Ezzel együtt a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 34. §-a egyértelműen úgy rendelkezik, hogy „Az önkormányzat az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felhasználásával gondoskodik a helyi védelem nyilvántartásáról”. Az E-TÉR helyi védelemmel rendelkező művi értékek nyilvántartására szolgáló „Értékvédelem” menüpontja jelenleg nem működik, az „Értékvédelmi kataszter” szerkesztésére jelenleg nincs lehetőség. Ugyanakkor a Lechner Tudásközpont Helyi Művi Értékvédelmi Katasztere a <http://helyiertekek.e-epites.hu/> nyílt felhasználású felületen térképi megjelenéssel nyilvántartja a helyi védett építményeket. A TKR 3. számú melléklete és a HÉSZ 1. számú melléklete szerinti Szabályozási Terv ugyancsak jelöli a helyi védett építményeket. Korábban az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a írta elő a helyi védelem alatt álló értékeket tartalmazó nyilvántartás vezetésének kötelezettségét, és annak tartalmát. E rendeletet az egyes kormányrendeleteknek a településképvédelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 400/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 2016. december 31. napjával hatályon kívül helyezte.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

3. Az Tkr. 8. § (3) bekezdéshez javasoljuk, hogy az Önkormányzat (és ezen belül a Településfejlesztési Osztály) kötelezettséget vállaljon a helyi építészeti örökség elemeinek naptári évente kétszeri alkalommal történő helyszíni szemléjére és ellenőrzésére, a helyszíni szemle jegyzőkönyvezésére, hogy meggyőződjön, hogy az állagmegóvás, fenntartás és megőrzés ésszerű kritériumainak az adott ingatlan tulajdonosa eleget tesz-e. Az Önkormányzat saját tulajdonában álló ilyen helyi védettségű területek vagy egyedi értékek kapcsán a Városgondnokság intézkedjen a jó karbantartásról.

A településképvédelmi hatásköröket a képviselő-testülettől átruházott jogkörben a Polgármester gyakorolja. Ezen túlmenően Kormányrendelet és önkormányzati rendelet az önkormányzati (települési) főépítész részére állapít meg településképvédelmi feladatokat. A helyi építészeti örökség elemeinek naptári évente kétszeri alkalommal történő helyszíni szemléjére és ellenőrzésére vonatkozó kötelezettségvállalásról szóló javaslatot a Polgármester és a települési főépítész megfontolhatja.

Az Önkormányzat saját tulajdonában álló helyi védettségű területek vagy egyedi értékek (Pld.: Hősi emlékmű, Óvári kilátó...) jókarbantartását jelenleg is a Városgondnokság látja el.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **támogatásra** javaslom.

4. 12. § (1) b) - Sajnos ez picit ellentmondásos, de látszólag az állami főépítési javaslat azt irányozza elő a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 28. § (2) pontja alapján, hogy a helyi egyedi védelemmel bíró ingatlanok, épületek kapcsán az Önkormányzatnak ne legyen joga területi építészeti követelményt megállapítani.

Nincs ellentmondás, a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 28. § (2) bekezdése taxatív rendelkezéssel rendelkezik arról, hogy „A helyi egyedi védelem esetén területi építészeti követelmény nem állapítható meg, egyéb településképi követelmény megállapítható”.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

A szabályozás javasolt lazítása mentén és hogy ilyen építészeti és településképi „anomáliák” a jövőben ne valósuljanak meg, javasoljuk a helyi építészeti örökség elemeit oly módon átalakítani, hogy a jelenlegi is érvényes, mégis foltszerű Arany János utcai helyi területi védelemhez hasonlóan a „történelmi belváros” teljes területét helyi területi védelem alá helyezze az Önkormányzat. (Ez lényegében az „Almádi Központ” MT kiterjesztése és annak védelme lenne.)

A szabályozás „lazítása” azért szükséges, mert a képviselő-testület – nem utolsósorban a partnerek javaslatának befogadásával – túllépte a jogszabályokban meghatározott jogalkotói hatáskörének kereteit.

A TAK-TKR harmonizációnak nem tárgya a helyi területi védelmi terület kiterjesztése.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

5. 13. § (4) (Valójában 14.§ (4) bekezdés!)- Az egész lapostetős kérdéskör picit homályos. Ahogy az Állami Főépítész is kérdezi, jó lenne egyértelműsíteni a jogalkotói szándékot és célkitűzést, és ehhez harmonizálni a rendeletet.

Az egyeztetésre bocsátott dokumentum a visszahúzott szintet (piramis jellegű megjelenést) szabályozó 14. § (4) bekezdés és a 18. § (1) bekezdés közötti ellentmondás feloldására ad javaslatot, oly módon hogy a 18. § (1) bekezdés szerinti teljeskörű tiltásra vonatkozó rendelkezést törli, és változatlan formában meghagyja a 14. § (4) bekezdés szerinti rendelkezést, mely szerint „Több szintes (kettő szint feletti) lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítása csak kivételes esetben, a településképi véleményezési eljárásban bemutatott, az illeszkedést igazoló látványvizsgálat alapján engedélyezhető”.

A jogalkotói szándék a képviselő-testület döntése, ami persze lehet az is, hogy a képviselő-testület a 14. § (4) bekezdés szerinti rendelkezést törli, és a 18. § (1) bekezdés szerinti teljeskörű tiltásra vonatkozó rendelkezést tartja hatályban. Valamelyik döntést mindenképpen meg kell hozni annak érdekében, hogy a rendelet belső ellentmondása feloldódjon.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

6. 16. § - Élénk színezés problematikája: Az élénk homlokzatszínezés a kialakult helyi építészeti karaktertől idegen, nem jellemző, ilyen megfogalmazásban gyengíti az egységes településképet, nem garantálja a megfelelést. Kötelező szakmai (főépítész) konzultáció lefolytatása, főépítész jóváhagyás szükséges ezekben az esetekben.

A kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályokat a rendelet 27-28 §-ai tartalmazzák. Ezeket a jelenlegi TAK-TKR harmonizáció nem érinti. A szakmai (főépítész) konzultáció emlékeztetője rögzíti ugyan a főépítész javaslatait, de annak nincs „jóváhagyó” joghatása. Az emlékeztetőben rögzített nyilatkozatok csak a települési önkormányzatot kötik a szakmai konzultációban elhangzottakkal egyező javaslatot tartalmazó településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

7. 18. § (1) Többszintes tető, visszahúzott tető problematika

Egyrészt ezt általánosan tiltani kellene.

A visszahúzott lapostetős ráépítés alapvetően a térségben leginkább idegen építészeti elemként alkalmazott megoldás, célja a ingatlanfejlesztői érdekek megfelelő eladható plusz négyzetméterek beépítése. Ennek következménye az olcsó épületszerkezeti megoldások miatt beázó, hőhidas födém, a bővli üvegkorlát és mellvéd szerkezet. Eleve ki kell zárni a visszahúzott tömegalakítást.

Lásd az 5. ponthoz - 13. § (4) (Valójában 14.§ (4) bekezdés!) – leírtakat.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

8. 14. § (9) - Itt nyelvhelyességi hangsúly hiba van a Völgyzugolyos tervezetben. Javaslat:

“Épületen műszaki, gépészeti berendezés csak közterület felől csak takartan helyezhető el.”

Az észrevétel jogos.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **támogatásra** javaslom.

9. 32. § (3) törlésére tett javaslat - Itt az Állami Főépítész a 419/2021 (VII.15)

Kormányrendelet 44. § (3) -ra hivatkozva újfent egyfajta “lazítást” kér, azt állítva, hogy az Önkormányzati rendelet “jogsértő módon túlterjeszkedik” a Kormányrendelet előírásain.

Nem egyértelmű, hogy miért jogsértő az, ha az Önkormányzati jogalkotói szándék a 32. § (3)-ban eddig megfogalmazott, üdvözlendő kritériumokban egyfajta körütekintést, így különösen ha adott épület alaprajzi elrendezése, tömege, térformálása vagy építészeti arculata a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, vagy általánosságban vett településképi összhangját lényegesen befolyásolják. Anélkül, hogy ismét tételesen felsorolnánk a városban fellelhető, az elmúlt 1-2 évtizedben kialakult sok rossz példát, ez az elv épp azt védené, hogy a továbbiakban ne legyen teljesen hektikus a településképi.

Mindenképp kifogásoljuk ennek a passzusnak, avagy a 32. § (3) javasolt törlését. Kérjük a véleményező felekkel való konzultációt, az eredeti jogalkotói szándéknak megfelelő cél eléréséhez.

Kifogásolni lehet ugyan a 32. § (3) törlésére tett javaslatot, de vitatni nem, mert a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 28. § (2) bekezdése taxatív rendelkezik arról, hogy a településképi véleményezési eljárás során mit kell vizsgálni.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

10. 20. § (2) Szomszédos ingatlanok közti kerítésmagasság szabályozásának törlése.

Az Önkormányzati jogalkotói szándék itt is egyértelmű volt. Ha nincs szabályozás, akkor iránymutatást szeretnénk kérni az Állami Főépítészről, hogy milyen jogi védelem lehetséges azon célból, hogy ne épüljenek mondjuk 250-300 centiméter magas, nem áttört kerítések szomszédos ingatlanok között.

A kerítés magasságát a HÉSZ szabályozza. A hatályos HÉSZ 47.§ (1) bekezdése alapján „Beépítésre szánt területen, valamint a temetők területén a kerítések magassága legfeljebb 1,8 m lehet”. Ez a szabályozás értelemszerűen a szomszédos ingatlanok közti kerítésre is vonatkozik.

A kerítés „áttörtsége” településképi követelmény, de a 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 36. § (6) bekezdése taxatívul rendelkezik arról, hogy „kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény”.

A fenti ellentmondást majd feloldhatja a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, mely szerint – a TKR és a HÉSZ összevonásával – a helyi építési szabályzat kötelezően tartalmazza a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településképi-érvényesítési eszközöket.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

11. 23. § (9) illetve (10) - Az Állami Főépítési vélemény kéri a villogó fények reklámok kérdésének konszolidációját, de a Völgyzugoly módosítások ezt látszólag nem érintik. Kérjük ennek pontosítását.

A törvényességi felhívás nem érinti a villogó fények reklámok kérdésének konszolidációját, ezért a Völgyzugoly Kft. munkaközi anyagában az nem is szerepel. Ugyanakkor a települési főépítész által készített dokumentum a 23.§ (3) bekezdésében törlésre javasolja a „LED fényfüzér, futófény” szövegrészt, mivel azok létesítési tilalma 22. § (6) bekezdésben már szerepel.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **támogatásra** javaslom.

12. 23. § - Településképi kötelezési eljárás

Megállapítható, hogy bár vannak pozitív irányú fejlemények, és értesültünk Polgármester úr és Főépítész úr 2023 novemberi közmeghallgatáson tett tájékoztatása kapcsán, hogy a hivatal elkezdte komolyan venni az ez irányú ellenőrzéseket, és elindított számos felszólítást, eljárást, stb. Ugyanakkor a laikus szemlélő számára úgy tűnik, hogy az Önkormányzat és a Településfejlesztési Osztály ez irányú kapacitásai végesek: akár a közterületi bejárások, az ingatlanok szemlézése, akár a megállapítható visszasságok időbeni észlelése, megállítása, stb. Főépítész úr és a Főépítési referens kapacitásai végesek, a különböző horderejű kérdésekben, így például a település bejárása, ellenőrzések lefolytatása tekintetében nem feltétlenül nekik kellene eljárni. Mindenképp javasoljuk, hogy a hivatali szervezet létszámát ezzel az szemlélettel bővítsék. Egyrészt a településképi aktív védelme érdekében, illetve a közigazgatási bírságok, mint bevételi forrás kapcsán.

2023 januárjában, a TKR akkor véleményezési szakaszában ugyanebben a körben jeleztük, hogy a jelenlegi, a 2017. évi CXXV. törvény a közigazgatási szabályszegések szankcióiról 10 § (3) bekezdése szerint megállapított bírságok összege az elmúlt évek inflációs változásai nyomán már nem bír valós elrettentő erővel:

“(3) Az önkormányzati rendelet alapján megállapítható közigazgatási bírság felső határa természetes személyek esetén kétszázezer forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén kétmillió forint lehet.”

Akkor kértük Polgármester urat és a Jegyző Asszonyt, és most újfent javasoljuk az Veszprém Megyei Kormányhivatalnál a Főispán és Állami Főépítész felé is, hogy kezdeményezzék az Igazságügyi vagy Építési Minisztériumnál ezen összegek felülvizsgálatát és módosítását egy tízes szorzóval. Tehát természetes személyek esetén kétmillió forintra, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén húszmillió forintra emelni a maximumot, amely összegek valós visszatartó erővel bírhatnak a 2024-es árszínvonalon.

Amint arra a "Napirend előtt" 8. pontjához írt észrevétel is utalt, a hivatali szervezet létszáma a szándékon túl elsősorban költségvetési kérdés. Az Önkormányzati Hivatal állományi létszámáról a képviselő-testület az éves költségvetés elfogadása során dönt.

A közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény módosítására vonatkozó javaslat nem tárgya a partnerségi eljárásnak.

Véleményezőnek a véleményét a Képviselő-testületnek **elutasításra** javaslom.

Balatonalmádi, 2024. január 17.

Berki Bálint
települési főépítész

