

## Pécsely Község Polgármestere

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

[polgarmester@pecsely.hu](mailto:polgarmester@pecsely.hu)

Szám: 201/h.9.2/2026.

**Előterjesztő:** Burgyánné Czibik Éva polgármester

**Előkészítő:** Madarasi-Papp Rita települési főépítész

### ELŐTERJESZTÉS 1. NAPIREND

#### A Képviselő-testület 2026. január 26-i ülésére

**Tárgy:** Döntés Pécsely Község településképi rendelete felülvizsgálatának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadásáról és a partnerségi egyeztetés lezárásáról, valamint Pécsely Község településképi rendeletének elfogadásáról

#### Mellékletek:

1. melléklet 2024. szeptember 18-i lakossági fórum jegyzőkönyve
2. melléklet Partneri észrevételek és az azokra adott válaszok
3. melléklet Véleményezésre jogosult szervek véleményeik összefoglalója
4. melléklet Települési főépítész szakmai összefoglalója
5. melléklet Településképi rendelettervezet és mellékletei

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

**A) Pécsely Község településképi rendelete felülvizsgálatának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadásáról és a partnerségi egyeztetés, valamint az egyeztetési eljárás lezárása**

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2024. (V. 28.) számú képviselő-testületi határozatával a településképi rendeletének felülvizsgálatát határozta el. A tervezett módosítások részben a jogalkalmazási tapasztalatok visszacsatolására, részben a kisebb hibák korrekciójára és az áttekinthetőbb szövegszerkezetre irányulnak, továbbá a magasabb rendű jogszabályokkal való harmonizációt szolgálják.

2024. szeptemberében megtörtént a tervezet partnerségi egyeztetése. Szeptember 18-án az elkészült rendelettervezetet a települési főépítész lakossági fórumon ismertette. A fórumról készült jegyzőkönyv az előterjesztés **1. mellékletét** képezi. Ezen összesen 20 lakossági észrevétel érkezett, mind írásban. Ezeket a települési főépítész, aki egyben a rendelettervezet elkészítésével megbízott tervező is, szakmai szempontból véleményezte. Az észrevételeket, az azokra adott tervezői válaszokat és a döntési javaslatokat az előterjesztés **2. melléklete** szerint csatoltuk

A partneri egyeztetéssel párhuzamosan jutott az Önkormányzat tudomására, hogy a Magyar Építészeti Múzeum és Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ (MÉM MDK) 2024-ben országos építészeti topográfiai programot indított, amelynek keretében Pécsely építészeti értékeinek egységes szempontrendszer szerint történő, teljes körű felleltározása, tudományos értékelése, az eredmények egységes adatbázisban történő rögzítése is elindult. Az így feltárt építészeti értékeket a kutatók helyi védelemre javasolják. Az Önkormányzat úgy döntött, hogy – tekintettel az értékek gyors pusztulására – a minél gyorsabb jogszabályi védelem érdekében a folyamatban lévő TKR módosítás keretében fog intézkedni a MÉM MDK által javasolt pécselyi épületek és műtárgyak védelem alá helyezéséről. Ezért felfüggesztette a folyamatban lévő eljárást addig, amíg el nem készül a szóban forgó felmérés. Ez elkészült, a helyi védett értékek jegyzékét a kutatók kiegészíteni javasolták közel száz tétellel.

Pécsely településképi rendelete előírja, hogy a védetté nyilvánításhoz be kell szerezni a helyi védelemre javasolt értékek tulajdonosainak álláspontját. Ezért ezt előzetesen írásban, postai úton minden tulajdonostól megkértük, továbbá egy megismételt lakossági fórumon - 2025. április 28-án - szóban is ismertettük a tervezetet. A fórumot követően a tulajdonosi érdekek jelentős érintettségére való tekintettel a szokásosnál hosszabb, 30 napos határidőt biztosítottunk a helyi védelemmel kapcsolatos állásfoglalásra. 47 db helyi védelemre javasolt ingatlannal kapcsolatban érkezett nyilatkozat, mind írásban. Ebből 10 támogató volt, 37 esetben pedig a tulajdonosok elleneztek a tulajdonukban álló építészeti érték helyi védelem alá helyezését. A helyi védelemre javasolt épületek jegyzékéből kivettük azokat, amelyeknek tulajdonosa úgy nyilatkozott, hogy ellenzi a védelmet. Így jelen rendelettervezet elfogadásával a helyi védett értékek jegyzéke 53 épülettel, 27 síremlékkel és 4 egyéb műtárggyal bővül.

Időközben egy 2024. októberében életbe lépő jogszabályváltozás lehetővé tette, hogy a települések a lakóépületek építését is támogató településképi véleményhez kössék. Célszerűnek láttuk, hogy Pécsely éljen ezzel a lehetőséggel, ezért ezt a módosítást is partnerségi egyeztetésre bocsátottuk a helyi védett építmények körének kibővítésével együtt. Mivel az első és a megismételt partnerségi egyeztetésen együttesen jelentős számú és a tervezet tartalmát jelentősen befolyásoló észrevétel érkezett, ezért mielőtt a tervezet egyeztetését megkezdjük a véleményezésre jogosult szervezetekkel, a Képviselő-testület 2025. július 14-én, az 56/2025. (VII. 14.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a partneri észrevételekre adott tervezői válaszok elfogadásáról. Így a véleményezésre jogosult szervezetek az ezeknek megfelelően módosított tervezetet véleményezhették. A partnerségi egyeztetés azonban nem került lezárásra, mert a partnereknek az E-TÉR-ben zajló egyeztetési eljárás során is lehetőségük volt véleményét nyilvánítani.

Az egyeztetési eljárást az E-TÉR rendszerben 2025. júliusban megindítottuk a tervezet és a kapcsolódó dokumentumok feltöltésével. Az augusztus 27-ei határidőig a jogszabályban előírt véleményezők közül a honvédelemért felelős miniszter, valamint a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala nyilatkozott. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményét határidőn túl, október 7-én küldte meg, melyben számos észrevételt tett. A véleményében rögzített táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése és a kért módosítások és pontosítások végrehajtása esetén a rendelettervezetet elfogadásra javasolta.

Az Állami Főépítész és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a mai napig nem nyilvánított véleményt. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn

belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményét mindazonáltal tekintetbe vettük, és a rendelettervezetet számos helyen módosítottuk a javaslataik szerint. A beérkezett vélemények, a véleményekre adott tervezői válaszok és az észrevételek alapján eszközölt módosításokról szóló összefoglaló táblázat az előterjesztés **3. melléklete**, amely egyben a határozati javaslat melléklete is lesz.

Felhívom a figyelmet a Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményét tartalmazó táblázat 10. pontjára, amelyben a Nemzeti Park kéri, hogy új közmű és hírközlési létesítmények felszín fölött ne legyenek elhelyezhetők a település teljes területén. Ez akadály lehet a mobilhálózat lefedettségi viszonyai javításának (átjátszó tornyok építése), illetve egyéb fejlesztéseknek. A tervezet véleményezési anyagában a felszín feletti hírközlési létesítményekről ez szerepelt: „A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: azok a beépítésre nem szánt, sem ökológiai hálózat magterületéhez, sem tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez nem tartozó területek, amelyekre a felsorolt területekről nem adódik rálátás, és lakóépület 100 méteres körzetben nem található.” (rendelettervezet 18. § (6) bekezdés) Kérem, hogy a testület foglaljon állást a kérdésben.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park hiányolta továbbá a főépítész által készített szakmai összefoglalót a módosítás indokairól, amit a Korm. rendelet 59.§ (2) d) bekezdése a módosítást megalapozó képviselő-testületi határozat kötelező mellékleteként előír. Csakhogy abban az időpillanatban, amikor a testület a településképi rendeletének módosításáról döntött, ez az előírás még nem volt hatályban, ezért főépítészai összefoglaló nem készült. Azonban, mivel a Nemzeti Park a módosítás indoklását tartalmilag is hiányolta a rendelkezésére álló anyagokból, ezért a főépítészai összefoglalót pótlólag elkészítettük és jelen előterjesztéshez csatoltuk (**4. melléklet**).

Az E-TÉR rendszerben az egyeztetési eljárás során partneri észrevétel nem érkezett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a partnerségi egyeztetésről szóló határozatot, a jelen előterjesztés szerinti határozati javaslat alapján elfogadni szíveskedjen.

## **B) Pécsely Község településképi rendeletének elfogadásáról**

Pécsely község településképi rendeletének felülvizsgálata megtörtént, a rendelettervezet partnerségi egyeztetése és jogszabályban előírt egyeztetési folyamata lezárult. A tervezés és egyeztetés folyamatát az előterjesztés A) részében részletezettek szerint bemutattuk.

Az ismertetett egyeztetési folyamat alapján elkészített rendelettervezet a jelen előterjesztés **5. melléklete**. Fentiekben leírtak alapján indokolt egy teljesen új településképi rendeletet elfogadni, mint a meglévő rendeletet módosítani, kiegészíteni, mivel a módosítások olyan jelentős szerkezeti és tartalmi változásokat is előidéznek, hogy a módosítás helyett indokoltabb volt egy teljesen új rendelet elfogadása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az új településképi rendeletet a jelen előterjesztés 5. melléklete szerint elfogadni szíveskedjen.

Pécsely, 2026. január 21.



Burgyánné Czibik Éva  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### **.../2026. (I. 26.) számú képviselő-testületi határozat**

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Döntés Pécsely Község településképi rendelete felülvizsgálatának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadásáról és a partnerségi egyeztetés lezárásáról, valamint Pécsely Község településképi rendeletének elfogadásáról”** című napirendet és a következő döntést hozta:

- 1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Pécsely község településképi rendelete felülvizsgálatának partnerségi egyeztetését lezárja.
- 2./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi rendelet felülvizsgálatának egyeztetési eljárása során a véleményezésre jogosult szervektől beérkezett véleményekről a jelen határozat 1. melléklete szerinti táblázatban foglaltak szerint dönt.
- 3./ A Képviselő-testület a jelen határozat 1./ és 2./ pontjában foglaltakra figyelemmel a **a településképi rendelet felülvizsgálatának egyeztetési eljárását lezárja.**

**Felelős:** Burgyánné Czibik Éva polgármester

**Határidő:** azonnal

# 1. melléklet a .../2026. (I. 26.) számú képviselő-testületi határozathoz

## Véleményezésre jogosult szervek véleményének összefoglaló táblázata

Pécsely Község településképi rendeletének felülvizsgálatához  
2026. január

| véleményezésre jogosult szerv                                                  |                                                                                                         | észrevétel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | módosítást<br>igényelt-e? | döntés                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| szakterület                                                                    | szervezet                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                                                                           |
| honvédelemért<br>felelős miniszter                                             | Honvédelmi Minisztérium<br>HM Hatósági Főosztály                                                        | Állásfoglalásában megállapította, hogy a rendelettervezet honvédelmi érdeket nem érint. Kifogást nem emelt.                                                                                                                                                                                                                            | nem                       | A Képviselő-testület a véleményt elfogadja.                               |
| állami főépítési<br>hatáskörben eljáró<br>fővárosi és megyei<br>kormányhivatal | Veszprém Megyei<br>Kormányhivatal Állami<br>Főépítési Iroda                                             | 2026. január 6-áig nem nyilvánított véleményt, ezért kifogást nem emelő véleményezőnek tekintjük.                                                                                                                                                                                                                                      | nem                       |                                                                           |
| örökségvédelmi<br>hatáskörben eljáró<br>fővárosi és megyei<br>kormányhivatal   | Veszprém Vármegyei<br>Kormányhivatal Építésügyi<br>és Örökségvédelmi<br>Főosztály                       | 2026. január 6-áig nem nyilvánított véleményt, ezért kifogást nem emelő véleményezőnek tekintjük.                                                                                                                                                                                                                                      | nem                       |                                                                           |
| Nemzeti Média- és<br>Hírközlési Hatóság<br>Hivatala                            | Nemzeti Média- és<br>Hírközlési Hatóság<br>Hírközlésfelügyeleti-<br>főosztály Soproni<br>Hatósági Iroda | Megállapította, hogy a tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen kifogást nem emelt.                                                                                                                                                                                                                             | nem                       | A Képviselő-testület a véleményt elfogadja.                               |
| nemzeti park<br>igazgatóság                                                    | Balaton-felvidéki Nemzeti<br>Park Igazgatóság                                                           | Véleményét a jogszabályban megállapított határidőn túl, 2025. október 7-i keltezéssel küldte meg. Észrevételeit alább külön táblázatban részletezzük. A véleményében rögzített táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése és a kért módosítások és pontosítások végrehajtása esetén a rendelettervezetet elfogadásra javasolja. | igen                      | A Képviselő-testület a véleményt a mellékelt táblázat szerint fogadja el. |

| a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság észrevételei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | döntés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. R.) 59.§ (2) bekezdés d) pontja, valamint 9.§-a szerinti, főépítész által készített "szakmai összefoglaló nem került megküldésre az E-TÉR rendszerbe történő feltöltéskor. Az E-TÉR felületre feltöltött dokumentáció nem tartalmazza a tervezett                                                                                                              | Az eljárást indító határozat szakmai összefoglalót nem tartalmazott, mert elfogadásának napján az Elj. R. ezt még nem írta elő. Mindazonáltal a főépítész készített egy szakmai összefoglalót, amit mellékletként az előterjesztéshez csatolt.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. "Kérjük a tervezett módosításokat a követhetőség érdekében tételesen jelölni (a hatályon kívül helyezendő jogszabályok áthúzásával), és a módosításokat jogszabállyal indokolni."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | A tervezett módosítások tételes jelölése nem megvalósítható, mert, bár a korábbi rendeletből sok előírás átkerült a tervezetbe, a korábbi rendelet szerkezete, struktúrája, tagolása is módosításra került, mert nem felelt meg az Elj. R. tartalmi követelményei szerinti tagolásnak. Ezen felül sok tekintetben a szabályozást új alapokra fektette a rendelettervezet.                                                                                                                            |
| 3. "Kérjük a Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakat javítani és pontosítani. Védett természeti területen elvart a tájhonos növényfajok ültetése, melyek a helyi ökológiai adottságokhoz alkalmazkodnak. Az idegenhonos trópusi növények ültetése nem támogatott. A növények telepítésekor, növényalkalmazáskor tájhonos növényfajok és azok faiskolai változatai telepíthetők." (A rendelettervezet 9.§ (6) bekezdése: "Nem telepíthetők olyan mediterrán vagy trópusi fás szárú növényfajok, amelyek elfagyás ellen téli fizikai védelmet vagy fűtést igényelnek.") | Elfogadjuk az észrevételt, a 9.§ (6) bekezdés helyére ez a szöveg lép: "Kizárólag tájhonos növényfajok és azok faiskolai változatai ültethetők, melyek a helyi ökológiai adottságokhoz alkalmazkodnak. Idegenhonos növények telepítése nem megengedett." A 10.§ (11) bekezdés pedig a következőképpen módosul: "Magánkertek és közterületi zöldfelületek kialakításánál az 5. mellékletben felsorolt, illetve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park honlapján ajánlott növényfajokat javasolt használni." |
| 4. "Kérjük a rendelet 10.§ (9) bekezdésben [foglaltakat] javítani az alábbiak szerint: a településképi szempontból meghatározó területen lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, mobil lakóház, egyéb mobilház, jurta, glamping sátor nem helyezhető el felvonulási épületként sem." (A rendelettervezet 10.§ (9) bekezdése: "Konténer, konténerház, mobilház, rönkház, gerendaház, lakókocsi, jurta, egyéb épületpótló műtárgy kizárólag építkezés ideje alatt, felvonulási épületként telepíthető.")                                                              | Elfogadjuk az észrevételt, a 10.§ (9) bekezdés helyére ez a szöveg lép: "Rönkház, gerendaház, lakókocsi, épületpótló konténer, ideiglenes épület, mobilház, jurta, glamping sátor, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el."                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Kérjük a településképi követelmények kapcsán a rendelet a természeti értékekre vonatkozóan rögzítsen előírásokat. A természeti és természetközeli területek és értékek megőrzendők, megővását biztosítani kell, ennek érdekében a meglévő tájhasználatához igazodó természet- és környezetkímélő tájhasználat folytatható; az érintett ingatlanok művelési ága csak indokolt esetben, elsősorban a jobb környezeti állapot elérése érdekében változtatható meg;" | Elfogadjuk az észrevételt, a 10.§ (a településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények) az alábbi bekezdésekkel egészül ki: "(12) A természeti és természetközeli területek és értékek megőrzendők, megővásukat biztosítani kell, ennek érdekében kizárólag a meglévő tájhasználatához igazodó természet- és környezetkímélő tájhasználat folytatható. (13) Az érintett ingatlanok művelési ága csak indokolt esetben, elsősorban a jobb környezeti állapot elérése érdekében változtatható meg."                                                                                                                                                                                          |
| 6. "a helyi hagyományoknak megfelelő lépték-, forma- és színvilágú új építmény létesíthető."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | A kért kiegészítést tartalmilag a rendelettervezet 10.§ (1) bekezdése részben (a tömegformára és az arányrendszerre vonatkozóan) tartalmazza, a színhasználatot pedig a helyi hagyományokhoz való illeszkedés szellemében a 9.§ (2) bekezdése, a 12.§ (1) bekezdés c) pontja, valamint a 15.§ (1) bekezdés b) és c) pontja részletesen szabályozza. A lépték - azaz az épületméret - a helyi építési szabályzatban került szabályozásra (beépítési százalék, épületmagasság, maximális bruttó alapterület). Az Elj. R. 28.§ (6) bekezdése szerint a településképi rendelet a rendezési tervben meghatározható követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat. Így tehát módosítás az észrevétel kapcsán nem szükséges. |
| 7. "Felhívjuk a figyelmet, hogy a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájbailleszkedés látványtervvvel igazolandó;"                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Az előírás más jogszabályokban szerepel, ezért a rendelettervezet kiegészítése nem szükséges.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8. "az egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők;"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Elfogadjuk az észrevételt, a 10.§ (a településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények) az alábbi bekezdéssel egészül ki: "(14) Az egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9. "csarnokjellegű épület nem létesíthető,"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A csarnokjellegű épületek építését az oromfalas homlokzatok szélességére, a tetőhajlásszögére, az általános illeszkedés követelményére és az anyaghasználatra vonatkozó előírások együttesen kizárják. Ezért az észrevétel módosítást nem igényel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10. "Új közmű és hírközlési létesítmények felszín fölött nem helyezhetők el." (a rendelet-tervezet véleményezési anyagában a 18.§ (6) bekezdésben ez a szövegrész szerepel: "A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: azok a beépítésre nem szánt, sem ökológiai hálózat magterületéhez, sem tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez nem tartozó területek, amelyekre a felsorolt területekről nem adódik rálátás, és lakóépület 100 méteres körzetben nem található.")</p> | <p>Elfogadjuk az észrevételt, a 18.§ (6) bekezdés az alábbiak szerint módosul: "Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése a település egész területén tilos."</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Előzetes hatásvizsgálat**

### **Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026.(.....) önkormányzati rendelete**

#### **a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet tervezet**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a szerint a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

#### **Társadalmi, gazdasági hatásai:**

Társadalmi, gazdasági hatása, hogy a rendeletben meghatározott szabályozókkal a képviselő-testület igyekszik megóvni a község település értékeit, meghatározni a tájképi jellemzőit, amellyel arra ösztönzi a településen építkezőket, hogy e szabályozók mentén egy élhetőbb, természetesebb és a helyi jellegzetességeket megóvó szemlélettel gondolkodjanak.

#### **Költségvetési hatásai:**

Nincs.

#### **Környezeti és egészségügyi következményei:**

A község települési értékeinek és hangulatának megóvása, a tájképi jellemzőinek megőrzése, ez által az élhetőbb, csendesebb, nyugodtabb és egészségesebb település megtartása.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

Nincsen.

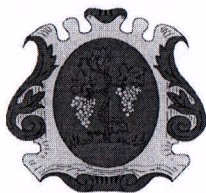
#### **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2024. (V. 28.) számú képviselő-testületi határozatával a településképi rendeletének felülvizsgálatát határozta el. A tervezett módosítások részben a jogalkalmazási tapasztalatok visszacsatolására, részben a kisebb hibák korrekciójára és az áttekinthetőbb szövegszerkezetre irányulnak, továbbá a magasabb rendű jogszabályokkal való harmonizációt szolgálják. A rendelet megalkotásának szükségessége alapvetően azért volt indokolt, hogy az egyes építésügyi eljárásokban összegyűjtött tapasztalatok alapján egy a hatályos TKR hiányosságait és ellentmondásait kiküszöbölő a településképi rendelet szülessen. Az alapvetően gondosan összeállított korábbi rendeletnek ugyanis több hiányosságára és gyengeségére is fény derült a gyakorlati alkalmazás során. A településképi érdekek hatékony érvényesítése csak szigorúan és egyértelműen meghatározott rendeleti keretek között lehetséges, ezért ezt is szem előtt tartottuk a jelenlegi rendelet tervezet előkészítése során. Indokolt volt egy teljesen új településképi rendeletet elfogadni, mint a meglévő rendeletet módosítani, mivel a módosítások olyan jelentős szerkezeti és tartalmi változásokat is előidéznek, hogy célszerűbb volt egy teljesen új rendelet elfogadása. A rendelet módosításának, illetve a fentiek alapján új rendelet megalkotásának szükségességét többek közt a jogszabályi környezet változása is szükségessé tette, és e változtatások helyi rendeletbe történő harmonizációjának elmaradása esetén a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Osztálya mulasztásos törvénysértést állapíthat meg.

#### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Nincsen külön tárgyi, személyi feltétele.





## ***Pécseley Község Főépítésze***

8245 Pécseley, Vásártér u. 148/a.

Tel: +36 30 3075106 Email: foepiteszpecsely@gmail.com

### **JEGYZŐKÖNYV**

#### **lakossági fórumról**

#### **Pécseley község településképi rendeletének felülvizsgálata tárgyában**

Pécseley Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2024. (V.28.) számú határozatával településképi rendeletének felülvizsgálatát határozta el. A tervezett módosítások részben a jogalkalmazási tapasztalatok visszacsatolására, részben kisebb hibák korrekciójára és az áttekinthetőbb szövegszerkezetre irányulnak, részben pedig a magasabb rendű jogszabályokkal való harmonizációt szolgálják.

A rendeletmódosítás partnerségi egyeztetése keretében lakossági fórum került megrendezésre **2024. szeptember 18-án** 17 órai kezdettel a Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal Pécseleyi Kirendeltségén (Pécseley, Vásártér utca 148/a). A módosítással kapcsolatos hirdetmény és a lakossági fórum meghívója ki volt függesztve az Önkormányzat hirdetőtábláján, és elérhető volt a települési honlapon ([www.pecsely.hu](http://www.pecsely.hu)), a tervezet pedig megtekinthető volt a település honlapján, illetve papíralapon a hivatalban, ügyfélfogadási időben.

A fórumon Madarasi-Papp Rita főépítész ismertette a rendelet-tervezetet, beszámolt a módosítások indokairól és válaszolt a kérdésekre. A partnerek részéről a módosításokkal kapcsolatban kifogást emelő vélemény szóban, a fórumon nem érkezett.

Pécseley, 2024. szeptember 18.

Madarasi-Papp Rita  
települési főépítész



PARTNERI ÉSZREVÉTELEK  
Pécsely Község településképi rendeletének a 24/2024. (V.28.) számú határozatával elfrendelt felülvizsgálatához

| sor-szám | véleményező                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kifogásolt jogszabályhely                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | észrevétel, módosítási javaslat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | tervezői, főépítési vélemény, döntési javaslat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Az 1-18. számú partneri észrevételek alábbiak: Mázló Eszter Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760<br>Tatár Judit Pécsely, Vásártér u.170.<br>May Szilvia Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1161/4<br>Kaiser Tamás Budapest, Tuszádi u. 43.<br>Lovász Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686<br>Hadnagy Előd Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686<br>Tógyi Balázs Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Csallós Regina Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Simon Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2<br>Tatár Attila Pécsely, Vásártér u. 170.<br>Beleznai Annamária Pécsely, Vásártér u. 167.<br>Kucséra András Pécsely, Vásártér u. 167.<br>Mészáros József Pécsely, 1409/1<br>Mészárosné Sz. M. Brigitta Pécsely, 1408/1<br>Fejes Béla Pécsely, Hosszú u. 82.<br>Grósz Anett Pécsely, Hosszú u. 66.<br>Nagy Tibor Pécsely, Hosszú u. 86.<br>Szalai Marietta Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Fejes Béla Pécsely, 845<br>Torma Gáborné Pécsely, Hosszú u. 51.<br>Kosztorné Vizer Éva Pécsely, Hosszú u. 57/a<br>Kosztor Lajos Pécsely, Hosszú u. 57/a<br>Vámagy Zsolt Pécsely, Templom u. 36.<br>Nagy Andrea Pécsely, Hosszú u. 57/d<br>Farkas Balázsné Pécsely, Templom u. 3.<br>Nagy Péter Balatonfüred, Újhelyi u. 20/a<br>Slemmer József Pécsely, Vásártér u. 154.<br>Kovács Erika Pécsely, Templom u. 94.<br>Mázlóné Woller Viola Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760.<br>Jonás Zoltán Pécsely, Iskola u. 181/a<br>Czupor Éva Pécsely, Hosszú u. 22/b | 2.§<br>(3) Helyi védelem akkor szüntethető meg, ha a védetté nyilvánításakor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alátámasztja.<br>(4) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:<br>d) a védendő érték jellegétől függően, külön jogszabályban megállapított jogosultsággal rendelkező szakértő által készített értékvizsgálatot, amely igazolja a védett érték megszünését vagy helyre nem állítható<br>károsodását, e) tartószerkezeti szakvéleményt, ha a helyi védett építmény tartószerkezetében keletkezett olyan károsodás, amely helyre nem állítható és életveszélyes állapot kialakulásához vezethet. | "Szigorúbb állagmegóvást kellene előírni a védelem alatt álló épületekre, hogy a pécselyi értéktár minél több eleme az utóknak fennmaradhasson.<br>Indoklás: Számtalan példát látunk arra, hogy régi, akár 19. századi épületek eltűnnek, mert nyaralóvá alakítják át őket. Ezzel a rendelet 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontjai sérülnek"                                                                 | A partneri észrevétel nem tartalmaz konkrét javaslatot a szigorításra. A rendelettervezet a helyi védett épületek jogszabályi védelme tekintetében véleményem szerint aligha lehetne szigorúbb, hiszen a helyi védett értékeket nem engedni elpusztítani, megrongálni, veszélyeztetni, előírja a karbantartásukat, és lehetővé teszi mindezek be nem tartása esetén a pénzbírság kiszabását - a magasabbrendű jogszabályok által megengedett mértékig. Azonban a védett értékek karbantartása, értéktörő felújítása pénzbe kerül, ezért a jogszabályi védelem önmagában nem elegendő. A hatékony értékvédelem másik lába az értéktörő szemléletű felújítások pénzbeli támogatása lenne, azonban egy Pécselyhez hasonlóan kis költségvetésű település ezt saját forrásból nem tudja érdemben biztosítani. Ezért javaslom egyrészt, hogy a polgármester - más polgármesterekkel összehozva - terjessze az ügyet a térség országgyűlési képviselője elé, kérve pályázatok kiírását vagy rendszeres támogatás biztosítását e tárgyban, másrészt hozzon létre alapítványt, amelybe befizethetnek azok a helyi lakosok, akik ezen észrevétel aláíróihoz hasonlóan szívükön viselik a település épített értékeinek sorsát. Minthogy azonban ezen szempontjából már eleve kedvező, hiszen a rendelet lehetővé teszi helyi védett értékek felújításának önkormányzat általi támogatását -, ezért az észrevétel elutasítását javaslom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 9. §<br>(1) A tetőfedő anyagok közül csak a feketé, a szürke, a fehér, az okker, a homokszín, az agyagszín, a téglala, terrakotta vörös színűek és ezek árnyalatai, illetve természetes építőanyagok (természetes pala, nád, fa zsindely) használata esetén azok természetes színei alkalmazhatók.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Javaslat: Tetőfedő anyagként kerámia cserép, természetes pala, nád és faszindely alkalmazható; hullámpala, hullámlemez, bitlu zsindey nem.<br>Tetőfedő anyag színe lehet terrakotta vörös, vörösesbarna. Természetes építőanyagok használata esetén azok természetes színei ( pala esetén grafit, nád és faszindely esetén okker és homokszín).<br>Indoklás: 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek" | A kifogásolt paragrafus általánosan az egész településre vonatkozik. A település építésti engedő övezetbe tartozó területeinek túlnyomó része azonban valamelyik meghatározó területbe tartozik, amelyre további, szigorúbb szabályok vonatkoznak, így például az őfalui rész területén és a szőlőhegyeken tetőhéjazatként csak "sik felületű, natúr vörös színű égelett agyagszerép, nád- és kévéfedés, valamint 30°-nál alacsonyabb hajlású tetőfelületen korcolt vagy lécezett fémlemez fedés" alkalmazható (de ilyen tetőhajlás csak az alapterület 20%-án fordulhat elő). Hullámpala, hullámlemez, bitumenes zsindey egyik meghatározó területen sem alkalmazható. Az újfalui szabályok kevésbé szigorúak, mert itt az alkalmazott anyagok sokfélék, igazodni nincs mihez, és az utcakép és az épített környezet nem képvisel számottevő védendő értéket, ezért ezen a területen csak a kirívóan harsány színek és igénytelen anyagok elkerülése lehet cél. A meghatározó területekkel nem lefedett építésti engedő területek: Klárapuszta (kúria és iparterület), illetve a református templom. Ezek esetében nem beszélhetünk utcaképről, egyébként beépítési jellegzetességekről, amelyekhez igazodni kellene, hiszen egyedi, különleges épületekről van szó, ezért ezek egyedi elbírálás alá kell hogy essenek. Emellett a templom helyi védelmet is élvez, emiatt rá eleve szigorúbb szabályok vonatkoznak. A javaslattevő javaslatra nincs tekintettel arra, hogy a településképi szabályok elsősorban az illeszkedést szolgálják, ezért helyspecifikusan, a környezeti jellegzetességeiből kiindulva kell azokat megállapítani. Ennek az elvnek a rendelet véleményem szerint megfelel, és kellően szigorú szabályokat tartalmaz a tetőhéjazatra nézve, ezért az észrevétel elutasítását javaslom. |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | <p>Az 1-18. számú partneri észrevételek alábbi:</p> <p>Mázló Eszter Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760</p> <p>Tatár Judit Pécsely, Vásártér u. 170.</p> <p>May Szilvia Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1161/4</p> <p>Kaiser Tamás Budapest, Tusnádi u. 43.</p> <p>Lovász Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686</p> <p>Hadnagy Előd Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686</p> <p>Tógyi Balázs Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Csallós Regina Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Simon Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2</p> <p>Tatár Attila Pécsely, Vásártér u. 170.</p> <p>Belcznai Annamária Pécsely, Vásártér u. 167.</p> <p>Kucsra András Pécsely, Vásártér u. 167.</p> <p>Mészáros József Pécsely, 1409/1</p> <p>Mészárosné Sz. M. Brigitta Pécsely, 1408/1</p> <p>Fejes Béla Pécsely, Hosszú u. 82.</p> <p>Grósz Anett Pécsely, Hosszú u. 66.</p> <p>Nagy Tibor Pécsely, Hosszú u. 66.</p> <p>Szalai Marietta Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Fejes Béla Pécsely, 845</p> <p>Torma Gáborné Pécsely, Hosszú u. 51.</p> <p>Kosztorné Vizer Éva Pécsely, Hosszú u. 57/a</p> <p>Kosztor Lajos Pécsely, Hosszú u. 57/a</p> <p>Várnagy Zsolt Pécsely, Templom u. 36.</p> <p>Nagy Andrea Pécsely, Hosszú u. 57/d</p> <p>Farkas Balázné Pécsely, Templom u. 3.</p> <p>Nagy Péter Balatonfűred, Újhegyi u. 20/a</p> <p>Slemmer József Pécsely, Vásártér u. 154.</p> <p>Kovács Erika Pécsely, Templom u. 94.</p> <p>Mázlóné Woller Viola Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760.</p> <p>Jónás Zoltán Pécsely, Iskola u. 181/a</p> <p>Czupor Éva Pécsely, Hosszú u. 22/b</p> | <p>(5) Fautánzáti műanyag- vagy fém felület nem alkalmazható.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>"Javaslat: Az új vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől csak hagyományos faanyagok illetve fa talasát keltő műanyag nyílászárók lehetnek</p> <p>Indoklás: A fa hatású műanyag jóval közelebb áll a természetes és hagyományos anyaghasználatához, mint az egyéb, messzebből is jól láthatóan egyszerű műanyagok.</p> <p>3. § (1) e); (2) a); (b); (d); 10.§ (1); 16. § (1); (2); (3) pontok sérülnek."</p> | <p>1. A kifogásolt paragrafust az egyes meghatározó területek nyílászáróira vonatkozó előirásaival együtt kell megítélni.</p> <p>2. A nyílászárókat hagyományosan is festették, még hozzá a legkülönbözőbb színekre. Sőt, inkább ez volt a tönkremeneteli eredménye, ezt a régiót is tudták.</p> <p>3. A nyílászárók a homlokzati színhez képest nagyságrenddel kisebb felületű színtelítet képeznek, ezért bátrabban lehet őket színezni, mint a homlokzatokat. A településképi szabályozás nem lehet odáig, hogy uniformizálása váljön. A hasonlóságok mellett a különbségek is fontosak, kell hogy legyen hagyva bizonyos játéktér, hogy az összkép kelően változatos legyen. A rend nem jelenthet egyformaságot, csak alkalmazkodást.</p> <p>4. Mindazonáltal, minthogy a bellerületi részen szociális szempontok miatt lehetővé tettük a műanyag nyílászárók használatát, ám ezek jelenleg sajnos általában csak sötétszürke, fehér színben és faulánzáti kivételben hozzáférhető, és ezek közül valóban a faulánzáti a leginkább elfogadható hagyományos falusi környezetben, ezért a <b>javaslat elfogadását javasolom kizárólag a faulánzáti műanyag nyílászárók tilításának feloldása tekintetében. A homogén színnel főlázott műanyag ablak tilítását nem javasolom elfogadásra.</b> (A fehér színű műanyag ablak az ófalú részen már tiltva van, a szőlőhegyeken pedig a tervezet egyáltalán nem enged műanyag ablakot.) <b>Javasolom tehát a kifogásolt paragrafust kiegészíteni a „faulánzáti műanyag nyílászáró kivételével” szövegrésszel.</b></p> |
| 4. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>10.§</p> <p>(8) A telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetészerű építmény-, illetve telekhasználat biztosítása érdekében szükséges (megközellítés, csapadékvíz-elvezetés, stb.).</p>                                                                                                                                | <p>"Javaslat: kivéve, ha a Természetvédelmi Hatóság és a Növény- és Talajvédelmi Oszály engedélyt ad és az igazoltan mezőgazdasági tevékenység céljából történik.</p> <p>Indoklás: 3. § (1) e); (2) a); (b); (d); 10.§ (1); 16. § (1); (2); (3); (4) pontok sérülnek"</p>                                                                                                                                                                 | <p>Az Önkormányzatnak nincs lövényi felhatalmazása, hogy hatóságok engedélyéhez kössön bizonyos tevékenységeket. Házépítés pedig ritkán képzelhető el valamilyen szintű terapahtítás nélkül. Mindezek miatt az <b>észrevétel elutasítását javasolom.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>11. §</p> <p>(1) A helyi védett érték helyreállítása és használata során törekedni kell a korábban – az eredeti érték csorbitásával – eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek visszahelyezése engedélyezett. Utangyartott tartozékok, berendezési tárgyak alkalmazhatók.</p> <p>Indoklás: 3. § (1) e); (2) a); (b); (d); 10.§ (1); 16. § (1); (2); (3); (4) pontok sérülnek"</p> | <p>"Javaslat: Helyi védett érték helyreállítása és használata során a korábban – az eredeti érték csorbitásával – eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek visszahelyezése engedélyezett. Utangyartott tartozékok, berendezési tárgyak alkalmazhatók.</p> <p>Indoklás: 3. § (1) e); (2) a); (b); (d); 10.§ (1); 16. § (1); (2); (3); (4) pontok sérülnek"</p>                                                                | <p>A javaslat enyhítést jelentene, hiszen a "törekedni kell" azt jelenti, hogy ha a visszahelyezés ellen nem szól érv, akkor vissza kell helyezni, míg az "engedélyeztet" mindössze a lehetőséget biztosítja. Az "alkalmazható"-nak szintén nincs semmilyen joghatása. Ezért az <b>észrevétel elutasítását javasolom.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>12. §</p> <p>(4) Egyszerű, kevés síkból álló tetődomra kell törekedni</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>"Javaslat: 100 nm alatt nyeregterő alkalmazható, 100 nm fölötti nagyságú tető esetén is csak két törésponst tehető a tetősíkba.</p> <p>Indoklás: Pontosan meg kell határozni, hogy mennyi a kevés és mi az egyszerű. Ellenkező esetben a 3. § (1) e); (2) a); (b); (d); 10.§ (1); 16. § (1); (2); (3); (4) pontok sérülhetnek"</p>                                                                                                     | <p>1. A javaslatot határozatlan túlszabályozásnak tartom. Az építészeti tervezés folyamatában a tervező sok szempontot (a megrendelő funkcionális igényei, tereplejtés, műszaki szempontok - pl. csapadékvíz-elvezetés -, településképi illeszkedés, benapozás, kilátási/rálátási viszonyok, megközellítés, a terepmunka és a közlekedőfelület minimalizálása, földgyenleg, stb.) figyelembe véve keresi az ideális megoldást, amit az ilyen előírások ellehetetlenítenek.</p> <p>2. A "két törésponst tehető a tetősíkba" megfogalmazás értelmezhetetlen, mert a síkoknak legfeljebb törésvonalak vannak, a törésponst pedig csak az élek, egyenesek esetében bír jelentéssel.</p> <p>3. A pontos meghatározás valóban fontos a jogszabályok esetében, de egyes esetekben lehetetlen. Az építészeti felg művészet, emiatt a jó építészet egzaktt paraméterekkel nem leírható, sok esetben érzés dolog. Alapelvek viszon megfogalmazhatók, ilyen a kifogásolt paragrafus is. Ezen felül azt is tekintetbe kell venni, hogy a településképi rendelet kifejezetten új építésre vonatkozó részeit az Önkormányzat fogja alkalmazni a településképi eljárásában, aki nem érdekelte a saját rendelele alóli kibújásban, ellenkezőleg, az ilyen jellegű mondatok a településképi döntések jogi alátámasztását szolgálják. Mindezek miatt az <b>észrevétel elutasítását javasolom.</b></p>                                                                                                                                                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. | <p>Az 1-18. számú partneri észrevételek alábbi:</p> <p>Mázló Eszter Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760</p> <p>Taiár Judit Pécsely, Vásártér u.170.</p> <p>May Szilvia Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1161/4</p> <p>Kaiser Tamás Budapest, Tusnádi u. 43.</p> <p>Lovász Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686</p> <p>Hodnagyi Előd Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686</p> <p>Tógyi Balázs Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Csatlós Regina Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Simon Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2</p> <p>Taiár Attila Pécsely, Vásártér u. 170.</p> <p>Beleznai Annamária Pécsely, Vásártér u. 167.</p> <p>Kucsera András Pécsely, Vásártér u. 167.</p> <p>Mészáros József Pécsely, 1409/1</p> <p>Mészárosné Sz. M. Brigitta Pécsely, 1408/1</p> <p>Fejes Béla Pécsely, Hosszú u. 82.</p> <p>Grósz Anett Pécsely, Hosszú u. 66.</p> <p>Nagy Tibor Pécsely, Hosszú u. 66.</p> <p>Szalai Marietta Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Fejes Béla Pécsely, 845</p> <p>Torma Gáborné Pécsely, Hosszú u. 51.</p> <p>Kosztorné Vizer Éva Pécsely, Hosszú u. 57/a</p> <p>Kosztor Lajos Pécsely, Hosszú u. 57/a</p> <p>Várnagy Zsolt Pécsely, Templom u. 36.</p> <p>Nagy Andrea Pécsely, Hosszú u. 57/d</p> <p>Farkas Balázné Pécsely, Templom u. 3.</p> <p>Nagy Péter Balatonfüred, Újhelyi u. 20/a</p> <p>Slemmer József Pécsely, Vásártér u. 154.</p> <p>Kovács Erika Pécsely, Templom u. 94.</p> <p>Mázlóné Woller Viola Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760.</p> <p>Jónás Zoltán Pécsely, Iskola u. 181/a</p> <p>Czupor Éva Pécsely, Hosszú u. 22/b</p> | <p>15. §<br/>(1)<br/>a) a tetőhéjazatot illetően sík feltűtetű, natúr piros színű égetett agyagcserép, nád- és kévefedés, valamint 30°-nál alacsonyabb hajlású tetőfelületen korcolt vagy lécezett fémlemez,</p> | <p>"Javaslat: Tetőfedő anyagként kizárólag vörös, vörösbarna, színű kerámia cserép, illetve nád alkalmazható. Hullámpala, hullámlemez, bitumenes zsindelfedés nem.</p> <p>Indoklás: 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Ha megnevezzük, hogy kizárólag milyen típusú héjazatok alkalmazhatók, akkor nem szükséges felsorolni, hogy milyenek nem.</p> <p>A fémlemez a házakon bádogos szerkezetek formájában általában amúgy is jelen van, nemes anyag, ezért kisebb előtetők, teraszok, kiegészítő épülettípusok fedésére való használatát nem tartom indokoltnak tiltani. Tűlszabályozás lenne. Mivel a tetőhajlásszög az előírt 37-45 foktól csak az alaprajz legfeljebb 20%-án térhet el, ezért teljesen fémlemezzel fedett épületek megjelenésétől nem kell tartani.</p> <p>A kévefedés a szalma- (zsup-) és a nádfedés gyűjtőfogalma. A legtöbb balatontelvidéki TKR megengedi. A szalma természetes, környezetbarát anyag, helyben elérhető, nem látom indokoltnak a kizárását. (A gyakorlatban ilyen házak karbantartási igényességük miatt már nagyon ritkán épülnek.)</p> <p>A "vörös, vörösbarna" megfogalmazás lehetővé tenné színezett, anikolt cserép használatát is, ami kerülendő. A barna cserép egyértelműen kerülendő. A "natúr" arra utal, hogy nem festett, nem anikolt, nem engóbozott, nem kap semmilyen bevonatot. <b>A "piros" helyett a kerámia természetes színét a "vörös" valóban jobban leírja, e tekintetben támogatom a javaslatot. Egyéb tekintetben - a fent leírtak miatt - az észrevétel elutasítását javaslom.</b></p> |
| 8. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>c) a nyílászárók tekintetében színre festett vagy natúr fa, színük nem lehet kék, illa, illetve egyéb harsány, teltelt szín.</p>                                                                              | <p>"Javaslat: Nyílászáró színe lehet természetes natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, barna, zöld ill. szürke árnyalatai). A türkizkék is kerüljön bele a tiltott színek közé mert újabb divatos szín. Külső árnyékolásra hagyományosan nyitható spaletta vagy zsalugáter megengedett a nyílászáróval azonos színben, redőny, ill. toló szerkezetes árnyékolástechnika nem.</p> <p>Indoklás: Sajnos van példa türkizkék nyílászárókra illetve redőnyre védett területen, indokolt a pontos meghatározás"</p> <p>1. A színek tekintetében általában elmondható, hogy nem annyira az árnyalatuk (kék, zöld, barna, vörös), hanem a telítettségük (mennyire harsány?) és az egymással való összhangjuk van hatással az építészeti szépségre. Ezért az árnyalatok további korlátozását károsnak tartanám, azonban a "nem lehet harsány, teltelt szín" kitételt nagyon fontosnak tartom megőrizni. Fontosnak tartom továbbá, hogy a szőlőhegyi természetközeli környezetben csak fa anyagú nyílászárót lehessen használni. (A javaslat csak a nyílászáró színét korlátozná, az anyagát nem.)</p> <p>2. A toltathó árnyékoló szerkezet igényes kortárs megoldás, általában fából készül, ez településképi szempontból nem ellenjavallt.</p> <p>3. A történelemben mindig az adott kor ízlésének, technikai színvonalának és kultúrájának megfelelően építettek. Nem alkalthatunk olyan jogszabályokat, ami az építőket egy elmúlt kor építészetének reprodukciójára kényszeríti, és a hiteles, önazonos kortárs építéssel megnyílvánulását ellehetetleníti. Ha a góttikában tiltották volna a csücsívet, a támpillért, akkor nem jöttek volna létre a csodálatos góttikus katedrálisok. Ha Párizsban az 1880-as években tilos lett volna acélt használni burkolatlanul (ami akkoriban sokakat felháborított), akkor ma nem állna az Eiffel-torony. A változás az emberi kultúra legsajátabb vonása. Abban a pillanatban, amikor konzerválni akarjuk, meghal.</p> <p>Lásd még: 3. számú javaslatra adott 2. és 3. számú válaszok.</p> <p><b>A redőny tiltását indokolhatónak tartom, mert építészeti igénytelen megoldás, ami jellemzően műanyagból készül, ezért nem illik a természetközeli környezetbe. Egyéb tekintetben - a fent leírtak miatt - az észrevétel elutasítását javaslom.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.  | <p>Az 1-18. számú partneri észrevételek alábbi:</p> <p>Mázló Eszter Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760</p> <p>Tatár Judit Pécsely, Vásártér u. 170.</p> <p>May Szilvia Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1161/4</p> <p>Kaiser Tamás Budapest, Tusnádi u. 43.</p> <p>Lovász Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686</p> <p>Hadnagy Előd Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686</p> <p>Tógyi Balázs Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Csatlós Regina Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Simon Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2</p> <p>Tatár Attila Pécsely, Vásártér u. 170.</p> <p>Belcznai Annamária Pécsely, Vásártér u. 167.</p> <p>Kucsura András Pécsely, Vásártér u. 167.</p> <p>Mészáros József Pécsely, 1409/1</p> <p>Mészárosné Sz. M. Brigitta Pécsely, 1408/1</p> <p>Fejes Béla Pécsely, Hosszú u. 82.</p> <p>Grósz Anett Pécsely, Hosszú u. 66.</p> <p>Nagy Tibor Pécsely, Hosszú u. 86.</p> <p>Szalai Marietta Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.</p> <p>Fejes Béla Pécsely, 845</p> <p>Torma Gáborné Pécsely, Hosszú u. 51.</p> <p>Kosztomé Vizer Éva Pécsely, Hosszú u. 57/a</p> <p>Kosztor Lajos Pécsely, Hosszú u. 57/a</p> <p>Várnagy Zsolt Pécsely, Templom u. 36.</p> <p>Nagy Andrea Pécsely, Hosszú u. 57/d</p> <p>Farkas Balázsné Pécsely, Templom u. 3.</p> <p>Nagy Péter Balatonfüred, Újhegyi u. 20/a</p> <p>Slemmer József Pécsely, Vásártér u. 154.</p> <p>Kovács Erika Pécsely, Templom u. 94.</p> <p>Mázlóné Woller Viola Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760.</p> <p>Jónás Zoltán Pécsely, Iskola u. 181/a</p> <p>Czupor Éva Pécsely, Hosszú u. 22/b</p> | <p>(4) A tetőgerinc iránya lehetőség szerint a szintvonalakra merőleges legyen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>"Javaslat: Az épületek a helyi hagyományoknak megfelelően tetőgerinccel a szintvonalakra csak merőlegesen helyezhetők el.</p> <p>Indoklás: 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10. § (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek. Az alkalmazandó szabályokat és kitételeket minél pontosabban, részletesebben és konkrétan kell megfogalmazni, a „lehetőség szerint” kifejezés rendeltetébe nem való, és a célját sem éri el, hiszen ott a kibúvó arra, hogy bármi onnantól ne történjen „lehetőség szerint” módon. Hagyomány szerint a helyi pincék merőlegesek a szintvonalra, mert többek közt így látják el funkciójukat. A pince hőmérséklete ugyanis összefügg az azt körülvevő földtömeggel. Helyi védett értékű épületet megővni, saját karaktert megőrizni úgy lehet, ha igazodunk a múlt építészeti stílusához és nem engedünk attól idegen lájképi elemeket bevezetni. Annak érdekében, hogy legkevesebb terep alakítással valósuljon meg a bejárás az épület bejárati ajtajához, nem az épületet kell elfordítani, hanem a bejárati ajtót kell a másik homlokzatra tenni."</p> | <p><b>Az észrevétel elutasítását javaslom.</b> Indoklás: 8. számú javaslatra adott 3. számú válasz, illetve 6. számú javaslatra adott 1. és 3. számú válaszok.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10. | <p>(5) Törékedni kell az egyszerű, téglalap alaprajzú épület tömegre és az egyszerű, kevés síkból álló tetőformára. A keresztármény lehetőség szerint kerülendő, 60 m2 bruttó alapterületű vagy annál kisebb új épületek esetében nem alkalmazható.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>"Javaslat: keresztármény egyáltalán nem alkalmazható.</p> <p>Indoklás: 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10. § (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek. Az alkalmazandó szabályokat és kitételeket minél pontosabban, részletesebben és konkrétan kell megfogalmazni, a „lehetőség szerint” kifejezés rendeltetébe nem való, és a célját sem éri el, hiszen ott a kibúvó arra, hogy bármi onnantól ne történjen „lehetőség szerint” módon."</p>                                         | <p>1. Építész tervezők tudják, hogy 60 m2-nél nagyobb alapterületű épületek esetében a terepadottságokhoz való alkalmazkodás, a benapozás és megközelítés, a közlekedőterületekkel való takarékoskodás és a jól működő tömegformát, különösen lejtős terepen.</p> <p>2. Tekintetbe kell venni azt is, hogy előtűnik a legfeljebb 6 méteres traktuszélességet, ami egy 150 m2-es téglány alaprajz esetében 25 m hosszú házat eredményezne! Képzeli ezt most el a lejtőre merőlegesen (hiszen ezt is előtűnik!) Ha nem akarjuk, hogy egy ilyen házban négy-öt különböző padlószint legyen, akkor - 25%-os lejtési feltételezve, ami nem ritka a szőlőhegyeken - a lejtő felőli homlokzata több, mint 6 méterrel lesz magasabb, mint a hátsó. Ha a hátsó egy szintes, akkor a lejtő felőli három!</p> <p>3. Nagy épületek kisebbnek látszanak és kellemesebb, emberibb lejtékűek, barátságosabbak, ha összeletelt a tömegformájuk.</p> <p>Lásd még: 6. számú javaslatra adott 1. és 3. számú válaszok.</p> <p>Mindezek miatt <b>az észrevétel elutasítását javaslom.</b></p>                   | <p>1. Építész tervezők tudják, hogy 60 m2-nél nagyobb alapterületű épületek esetében a terepadottságokhoz való alkalmazkodás, a benapozás és megközelítés, a közlekedőterületekkel való takarékoskodás és a jól működő tömegformát, különösen lejtős terepen.</p> <p>2. Tekintetbe kell venni azt is, hogy előtűnik a legfeljebb 6 méteres traktuszélességet, ami egy 150 m2-es téglány alaprajz esetében 25 m hosszú házat eredményezne! Képzeli ezt most el a lejtőre merőlegesen (hiszen ezt is előtűnik!) Ha nem akarjuk, hogy egy ilyen házban négy-öt különböző padlószint legyen, akkor - 25%-os lejtési feltételezve, ami nem ritka a szőlőhegyeken - a lejtő felőli homlokzata több, mint 6 méterrel lesz magasabb, mint a hátsó. Ha a hátsó egy szintes, akkor a lejtő felőli három!</p> <p>3. Nagy épületek kisebbnek látszanak és kellemesebb, emberibb lejtékűek, barátságosabbak, ha összeletelt a tömegformájuk.</p> <p>Lásd még: 6. számú javaslatra adott 1. és 3. számú válaszok.</p> <p>Mindezek miatt <b>az észrevétel elutasítását javaslom.</b></p> |
| 11. | <p>(6) Tetőablak a tetőfelület legfeljebb 10%-át foglalhatja el, és lehetőség szerint a közterületről kevésbé látható tetősíkra kerüljön.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>"Javaslat: 5% legyen megengedett. Kutyadűl ablak/ajtó nem létesíthető.</p> <p>Indoklás: Ez az arány elütött. A 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10. § (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek. Az alkalmazandó szabályokat és kitételeket minél pontosabban, részletesebben és konkrétan kell megfogalmazni, a „lehetőség szerint” kifejezés rendeltetébe nem való, és a célját sem éri el, hiszen ott a kibúvó arra, hogy bármi onnantól ne történjen „lehetőség szerint” módon."</p> | <p>1. 5%-os ablak-arány nem biztosítja minden esetben az állandó tartózkodásra szolgáló tetőtéri helyiségek kellő benapozását. Az Önkormányzatnak nem szándéka ellehetetleníteni a tetőtérbeépítést.</p> <p>2. A tetőtéri ablak formáját nem kívánjuk előírni, ez túlszabályozás lenne. A tradicionálisabb megfogalmazású házhoz a kutyadűl forma esetenként jobban illik, hiszen ez az a megoldás, ami nem igényel magas technológiai felkészültséget (a tetősíkban fekvő ablakkal ellentétben, ami csak néhány évtizede létezik).</p> <p>3. A településképi szabályozás nem irányulhat építészeti stílusok favorizálására. Mindenféle stílus lehet illeszkedő és magas építészeti minőségű.</p> <p>Lásd még 6. számú javaslatra adott 3. számú válasz.</p> <p>Mindezek miatt <b>az észrevétel elutasítását javaslom.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>1. 5%-os ablak-arány nem biztosítja minden esetben az állandó tartózkodásra szolgáló tetőtéri helyiségek kellő benapozását. Az Önkormányzatnak nem szándéka ellehetetleníteni a tetőtérbeépítést.</p> <p>2. A tetőtéri ablak formáját nem kívánjuk előírni, ez túlszabályozás lenne. A tradicionálisabb megfogalmazású házhoz a kutyadűl forma esetenként jobban illik, hiszen ez az a megoldás, ami nem igényel magas technológiai felkészültséget (a tetősíkban fekvő ablakkal ellentétben, ami csak néhány évtizede létezik).</p> <p>3. A településképi szabályozás nem irányulhat építészeti stílusok favorizálására. Mindenféle stílus lehet illeszkedő és magas építészeti minőségű.</p> <p>Lásd még 6. számú javaslatra adott 3. számú válasz.</p> <p>Mindezek miatt <b>az észrevétel elutasítását javaslom.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                            |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. | Az 1-18. számú partneri észrevételek alábbi:<br>Mázló Eszter Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760<br>Tatár Judit Pécsely, Vásártér u.170.<br>May Szilvia Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1161/4<br>Kaiser Tamás Budapest, Tusnádi u. 43.<br>Lovász Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686<br>Hadnagy Előd Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686<br>Tőgyi Balázs Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Csatlós Regina Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Simon Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2<br>Tatár Attila Pécsely, Vásártér u. 170.<br>Beleznai Annamária Pécsely, Vásártér u. 167.<br>Kucsura András Pécsely, Vásártér u. 167.<br>Mészáros József Pécsely, 1409/1<br>Mészárosné Sz. M. Brigitta Pécsely, 1408/1<br>Fejes Béla Pécsely, Hosszú u. 82.<br>Grósz Anett Pécsely, Hosszú u. 66.<br>Nagy Tibor Pécsely, Hosszú u. 66.<br>Szalai Marietta Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Fejes Béla Pécsely, 845<br>Torma Gáborné Pécsely, Hosszú u. 51.<br>Kosztorné Vizer Éva Pécsely, Hosszú u. 57/a<br>Kosztor Lajos Pécsely, Hosszú u. 57/a<br>Varnagy Zsolt Pécsely, Templom u. 36.<br>Nagy Andrea Pécsely, Hosszú u. 57/d<br>Farkas Balázsné Pécsely, Templom u. 3.<br>Nagy Péter Balatonfüred, Újhelyi u. 20/a<br>Slemmer József Pécsely, Vásártér u. 154.<br>Kovács Erika Pécsely, Templom u. 94.<br>Mázlóné Woller Viola Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760.<br>Jónás Zoltán Pécsely, Iskola u. 181/a<br>Czupor Éva Pécsely, Hosszú u. 22/b | (7) Közterületről látható oromfal háromszögének legfeljebb 20%-a lehet üvegezett.                                                                                                                                                                                                                 | "Javaslat: Az oromfal háromszögére legfeljebb 1 db 60*90 cm állított ablak helyezhető el. Minden oromfalon, nem csak arra, amely közterületről látható. Az oromfalak háromszög alatti részén maximum 2 db legfeljebb 90*120 cm-es állított ablak helyezhető el. Az oldalsó homlokzaton legfeljebb 4 db 90*120 cm nagyságú állított ablak helyezhető el. Terasz és francia erkély nem alkalmazható egyik homlokzaton sem. Indoklás: Ez az arány rendkívül elütözt. Ez azt jelenti, hogy egy 6 m szélességű oromfal háromszögére egy 60*90-es ablak létesíthető, mely a hagyományos jegyektől nem tér el. Ellenkező esetben a 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek. Nem csak a „közterületről látható” oromfalakat kell alapul venni, hanem minden „közterületről nem látható” épületrészt is látható valahol, amely a tájképet, a tájkarakert amennyiben nagy üvegfelületet hordoz, igen negatívan befolyásolja." | 1. A javaslat súlyos túlszabályozás. Határozottan ellenzem. Az építelőnek és a tervezőjének joga van eldönteni, hogy milyen formájú és hány darab ablakot tesznek a házuakra. Az épületek különféle igényeket elégítenek ki, különféle adottságokhoz kell igazodniuk, számtalan tényező következményeképpen alakul ki a formájuk, és magának az építelőnek is vannak a saját épületével kapcsolatban esztétikai elvárásai, amit szintén figyelembe kell tartani. Nem lehet az épületeket uniformizálni, sőt nem is szabad. Ez kifejezetten káros volna nem csak a használhatóság, de a településképp szempontjából is.<br>2. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 41/92021. (VII. 15.) Korm. rendelet 36.§ (6) bekezdése szerint "Helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3)–(5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény." A településképp-védelem célja a településképphez fűződő közérdek érvényesítése. Egy közterületről nem látható épületrészlet legfeljebb magánterületről látható, így közérdek nem fűződik hozzá. Feltehetően ez az oka a fent idézett magasabbrendű jogszabálynak is.<br>Lásd még 8. számú javaslatra adott 3. számú válasz.<br>Mindezek miatt az észrevétel elutasítását javaslom. |
| 13. | (11) A (10) bekezdés szerinti árnyékoló szerkezet legfeljebb 5 méteres szélességben, legfeljebb 50 m2 alapterülettel készülhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | "Javaslat: Főhomlokzatra nem lehet árnyékoló rendszert létesíteni. Mérete legfeljebb 20 m2 lehet Indoklás: Az 50 m2 túlzó érték. Sajnos van példa a főhomlokzatra telepített pergolára külterületen, mellyel a 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek" | A fából készült pergola - előírtuk, hogy csak fából készülhet - szelíd, tájba illő, besimuló építménytípus, valójában nem más, mint növényfátasz. Szőlőtermesztés segédszerkezete is lehet. Épületekből, amelyek sokkal hangsúlyosabbak, magasabbak, láthatóbbak, fehér falakkal virítanak, jelenleg 100, sőt 150 m2 alapterületűt enged a HESZ. (Megjegyzendő, hogy a polikarbonáttal vagy más tetőfedő anyaggal lefedett pergola már épületnek minősül, tehát beleszámít a beépítettsébe, engedélyköteles, és vonatkozik rá a tetőhajlásszögére vonatkozó előírás.) Aránytalanul szigorú lenne a pergola megengedett méretét tovább csökkenteni. Ezért az észrevétel elutasítását javaslom.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 14. | (14) Az épületek terepre illesztését a lehető legkevésbébb terepalakítással kell megoldani.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | "Javaslat: Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával és a Természetvédelmi Hatóság és a Növény- és Talajvédelmi Osztály engedélyével Indoklás: 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek"           | Az Önkormányzatnak nincs törvényi felhatalmazása, hogy hatóságok engedélyéhez kössön bizonyos tevékenységeket, e tekintetben tehát az észrevétel elutasítását javaslom. Egyéb tekintetben a javasolt megfogalmazás nézetem szerint pontosan ugyanazt jelenti, mint az eredeti szöveg, tehát a szövegcsereének nincs akadálya.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 15. | (15) 5000 m2 -nél kisebb telek méret esetén pincészintra vezető, járművel járható rámpát kialakítani tilos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | "Javaslat: 5000 m2 felett csak igazolt mezőgazdasági tevékenységet végezve lehet Indoklás: 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1), (2), (3), (4) pontok sérülnek"                                                                                                                     | Eleve csak mezőgazdasági tevékenység céljából lehet pincét építeni. Ezt bármiféle igazoláshoz kötni csak a bürokratikus formázásokat szaporítaná, mert ezt ellenőrizni nem lehet, ettől a mélygarázsok száma nem lenne kisebb. Azonban a mindenkori települési főépítész a tervekben meg tudja állapítani, hogy villáról van szó mélygarázzsal, vagy szőlőfeldolgozó épületről, függetlenül a helyiségfeliratoktól, és az ő véleményére alapozva a polgármester megtilthatja az építést. Mindezek miatt az észrevétel elutasítását javaslom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16. | Az 1-18. számú partneri észrevételek alábbi:<br>Mázló Eszter Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760<br>Tatár Judit Pécsely, Vásártér u.170.<br>May Szilvia Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1161/4<br>Kaiser Tamás Budapest, Tuszádi u. 43.<br>Lovász Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686<br>Hadnagy Előd Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686<br>Tógyi Balázs Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Csatlós Regina Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Simon Katalin Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2<br>Tatár Attila Pécsely, Vásártér u. 170.<br>Belcznai Annamária Pécsely, Vásártér u. 167.<br>Kucséra András Pécsely, Vásártér u. 167.<br>Mészáros József Pécsely, 1409/1<br>Mészárosné Sz. M. Brigitta Pécsely, 1408/1<br>Fejes Béla Pécsely, Hosszú u. 82.<br>Grósz Anett Pécsely, Hosszú u. 66.<br>Nagy Tibor Pécsely, Hosszú u. 66.<br>Szalai Marietta Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Fejes Béla Pécsely, 845<br>Toma Gáborné Pécsely, Hosszú u. 51.<br>Kosztorné Vizer Éva Pécsely, Hosszú u. 57/a<br>Kosztor Lajos Pécsely, Hosszú u. 57/a<br>Vámagy Zsolt Pécsely, Templom u. 36.<br>Nagy Andrea Pécsely, Hosszú u. 57/d<br>Farkas Balázné Pécsely, Templom u. 3.<br>Nagy Péter Balatonfüred, Újhelyi u. 20/a<br>Slemmer József Pécsely, Vásártér u. 154.<br>Kovács Erika Pécsely, Templom u. 94.<br>Mázlóné Woller Viola Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760.<br>Jonás Zoltán Pécsely, Iskola u. 181/a<br>Czupor Éva Pécsely, Hosszú u. 22/b | (16) Támfal csak terméskőből épülhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | "Javaslat: Ezt szükséges pontosítani, hiszen Pécsely térségében majdnem 100%-ban a közelben termelt triász mészkövekből építkeztek, a főépületeket, melléképületeket, támfalakat, kerítéseket ebből emelték. Így a „terméskő” általános kifejezés nem sokat mond, ki kell egészíteni a célnak megfelelően! (Helyben szokásosan alkalmazott kifejezajából a legnagyobb köfitejések a „Füredi Mészkő Formáció” közelanyagából történtek a környéken, és Balatonszőlőshn még van működő bánya.) Mindenképpen fontos a „fehér arculat” megtartására, tehát Pécselyen egyáltalán nem jó sem a permi vörös homokkő, sem a bazalt alkalmazása, mint terméskő, pláne a kistájfól és a Balaton- félvédektől idegen közetfélésekég véglyése. Indoklás: 3. § (1) e); (2) a), (b), (d); 10.§ (1); 16. § (1). (2), (3), (4) pontok sérülnek" | Egyetérték a felvetéssel. A helyi kő használata az egyik legerősebb identitásképző elem az építészeiben, és Pécselyen az építőanyag-kereskedésekben kapható változatos kőfajták szerencsére még nem terjedtek túlzottan el, tehát a sárgásfehér, szürkésfehér mészkő dominál a településképen. A terméskő azért nem került specifikálásra a javaslatcsővegben, mert feltételeztém, hogy erős lakossági ellenállásba ütközne. Azonban az észrevételt aláírók nagy számából megapozottan feltételezhető, hogy a lakosság nagy része támogatja vagy nem ellenzi a helyi mészkő (vagy ahhoz hasonló színű kő) kizárólagos használatának előírását. Ezért az <b>Észrevételt elfogadásra javasolom, és javasolom kiterjeszteni az ófalui részekre is (Nagypécsele és Nemespécsele meghatározó területre), és a támfalakon túl minden egyébké felhasználasa is, így a homlokzatokra és a kerítésekre, ezzel a megfogalmazással: "helyben bányászott terméskő vagy egyéb sárgásfehér, szürkésfehér színű mészkő"</b> (Feltételezhető, hogy a javaslattevők sem kizárólag a támfalak anyaghasználatára gondoltak, hanem általában a látszó kő építőanyagra.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 17. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 27. § A polgármester és a főépítész egyetértésével a képviselő-testület határozatában indokolt esetben felmentést adhat a településképi követelmények alól, ha olyan egyedi körülmények állnak fenn, amelyek egyedi elbírálatát kívánák.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | "Javaslat: A településképi követelményektől való eltérés engedélyezése akkor lehetséges, ha az ezzel kapcsolatos lakossági fórumot követően 8 napon belül ellenvetés nem érkezik. Indoklás: a település legyen bevonva a kivételek engedélyezésébe"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ellentmondana a képvisleti demokrácia elvének, ha egyetlen vagy néhány lakosnak joga volna megvetozni a településképi megfogalmazás választott képviselő-testületének döntését. <b>A vétő tekintetében tehát az észrevétel elutasítását javasolom.</b> Azonban a partneri egyeztetés jogos igény, hiszen a településképi előírásait is egyeztetni kell a partnerekkel, ebből követkeynsen következik, hogy ha ezen előírások alól felmentést adunk, akkor szintén szükséges a partneri egyeztetés. <b>Javasolom, hogy ilyen esetekben írja elő a rendelet a partnerségi egyeztetést a rendeltmódosításnál szükséges partnerségi egyeztetéssel azonos szabályokkal.</b> (Hirdetmény, fórum, testületi döntés a partneri véleményekről.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 18. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | "Javasoljuk továbbá a TKR- be foglalni továbbá az alábbi pontokat:<br>"- a növényzet és növénytelepítés szabályozását akként, hogy tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzetet kell alkalmazni.<br>- Fényszennyezés korlátozása külterületen. Legyen szabályozva, hogy a külterületen-védett övezet, nemzeti park terület-mozgásérzékelős megvilágítást alkalmazzanak<br>este 18 óra és reggel 8 között.<br>- Az 1950 előtt épült pécselyi pincék és prészázak erősebb védettséget élvezzenek, bekerüljenek az értéktárba egyfajta leltárral.<br>Szeretnénk olyan rendeletet látni, mellyel biztosított ezeknek a törékeny és mulo értékeknek a védelme és megmentése." | jíndoklás:]"Határozott szándékunk a helyi védelem erősítése és fenntartása. A védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti és természeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek megmentése, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megővése. A település helyi védelem alatt álló építészeti öröksége és egyedi természeti adottságai a nemzeti kulturális és természeti kincs része ezért fenntartása és védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek."                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1. A gyors éghajlatváltozás korában nem célszerű konkrét növényeket előírni, hiszen nem tudhatjuk előre, hogy milyen növények lesznek képesek megélni a változó éghajlat mellett ezen a tájon. Emellett túlszabályozásnak is tartanám. A nemzeti park által javasolt növények jegyzéke a rendelet-tervezet részét képezi (5. melléklet).<br><b>Javasolom, hogy a rendelet törzsszővege kerüljön kiegészítésre a mellékletben található ajánlott növények jegyzékére történő utalással. Emellett javasolom azoknak a mediterrán növényeknek a tilását, amelyek elfagyás ellen téli fizikai védelmet vagy fűtést igényelnek.</b> (A műanyagba csomagolt pálmafa rűt látvány, és nyáron, csomogolás nélkül is redkívül zavaró, disszonáns elem.)<br>2. Az épületek világításának módját meghatározó javaslat túlszabályozás. Az emberek életmódját, magánszféráját érné, amit pedig jogukban áll szabadon megválasztani. <b>Az észrevétel elutasítását javasolom.</b><br>3. Az 1950 előtt épült pincék védelmével kapcsolatban: A második világháború után váltak tömegessé olyan technológiák, mint a beton és a vasbeton. Az így készült épületek már nem a tradicionális örökség részei, általánosságban nem tartoznak a védendő értékek közé (bár lehetnek közöttük értékesek). Ezért célszerűbb a II. világháborút tenni meg korszakhatárnak. A javaslatot egyebekben elfogadhatónak tartom: <b>Javasolom, hogy a Történelmi szőlőhegy meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények közé kerüljön be e bekezdés: "A II. világháborúig épült pincék és prészázak nem bonthatók el, felújításuk a helyi védett épületekre vonatkozó előírások szerint történhet."</b> Hogy automatikusan kerüljenek be a helyi védett épületek jegyzékébe, azt nem támogatom, hiszen a védelem szakmai megalapozást igényel, de bárki bármikor kezdeményezheti egy-egy ilyen építmény védetté nyilvánítását. |

|     |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19. | Mázló Eszter Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760.<br>Tatár Judit Pécsely, Vásártér u. 170.               | -                                                                                                                                                                                | A beadvány szerzői kerik, hogy az Önkormányzat várja meg a Magyar Építészeti Múzeum Műemlékvédelmi Dokumentációs Központjának (MÉM MDK) folyamatosan lévő települési értékvizsgálatát, amelynek során várhatóan felbukkannak a hatályos településképi rendeleiben felsorolt helyi védett építményeken túl további védendő, értékes épületek. Javaslatukat azzal indokolják, hogy szeretnék a helyi védendő értékek szigorúbb védelmét és leltárba vételét. | A településképi rendelet egyeztetési eljárását az Önkormányzat felfüggesztette. A MÉM MDK értékvizsgálata elkészült, és az abban védelemre javasolt épületek közül azokkal, amelyeknek tulajdonosa a védettség nyilváníttatás ellen nem tiltakozott, kiegészítettük a helyi védett épületek körét. Az észrevétel tehát már <b>nem releváns</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 20. | Tótyi Balázs Pécsely, Szőlőhegy dűlő 7.<br>Hadnagy Előd Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1686             | 10.§ (9) Konténer, konténerház, mobilház, rönkház, gerendaház, lakókocsi, jurta, egyéb épületpótló műtárgy kizárólag építkezés ideje alatt, felvonulási épületeként telepíthető. | 10.§ (9) Konténer, konténerház, mobilház, rönkház, gerendaház, lakókocsi, jurta, egyéb épületpótló műtárgy kizárólag építkezés ideje alatt, felvonulási épületeként telepíthető.                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1. A szelíd, ökológiai gazdálkodás támogatandó, ez azonban nem indokolja a jurták építését. Az modern jurták műanyagból készülnek. Az ökológiai szemléletű gazdálkodáshoz inkább az ökológiai szemléletű építés illik, ami természetesen anyagokat használ. A műanyag semmiképpen nem tartozik közéjük. A pécselyi szőlőhegyi táj a maga nagy számban megmaradt régi pincével és présházaival kivételes tájértéket hordoz. A településképi szabályozás célja, hogy az épített elemek összhangját egymással és a tájjal megteremse. Könnyen belátható, hogy a műanyag jurta nem illeszkedik a kialakult településképhez, teljesen más formavilágot, anyaghasználatot képvisel.<br>2. A lakójurta fogalmát már csak azért sem tartom lehetségesnek bevezetni, mert a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT, korábban Balaton törvény) 84.§ (2) c) pontja szerint csak mezőgazdasági épület és földdel fedett pince építhető, ugyanezen bekezdés e) pontja szerint lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el. A felsőbbrendű jogszabály tehát nem támogatja a szőlőhegyen a lakófunkciót. A jurtát expliciten nem tiltja, bár véleményes, hogy az "egyéb mobilház" kategóriába beletartozik-e, de a jogszabály szellemével mindenképpen ellentétes.<br>3. A fentiek miatt nem javasom a meglévő, szabálytalanul megépített jurtákat sem legalizálni. Ha valakinek a bejelentett lakcíme egy ilyen jurtában van, és a fedélneküliség fenyegeti, ezzel a problémával foglalkozni kell, de ez véleményem szerint nem építéspogi, hanem szociális problémaként kezelendő.<br>Mindezek miatt <b>az észrevétel elutasítását javaslom</b> . |
| 21. | több tulajdonos (Feljegyzés megismételt partnerségi egyeztetésről c. csatolt dokumentum szerint) | 2. melléklet - helyi védelemre javasolt értékek jegyzéke                                                                                                                         | 37 tulajdonos a tulajdonában álló, helyi védelemre javasolt építmény védetté nyilvánítása ellen foglalt állást.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A védetté nyilvánítás az építmény karbantartásának, értékőrző és szakszerű, műemléki igényességű felújításának kötelezettségét rója a tulajdonosokra. Ezt a nem csekély anyagi terhet nem javasolt a tulajdonosok vállára rakni a kifejezett akaratuk ellenére. <b>Ezért az észrevételek elfogadását és az ingatlanok levételét javaslom</b> a helyi védelemre javasolt értékek jegyzékéből.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



**Véleményezésre jogosult szervek  
véleményének összefoglaló táblázata**

Pécsely Község településképi rendeletének felülvizsgálatához  
2026. január

| véleményezésre jogosult szerv                                                  |                                                                                                         | észrevétel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | módosítást<br>igényelt-e? | döntés                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| szakterület                                                                    | szervezet                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                                                                           |
| honvédelemért<br>felelős miniszter                                             | Honvédelmi Minisztérium<br>HM Hatósági Főosztály                                                        | Állásfoglalásában megállapította, hogy a rendelettervezet honvédelmi érdeket nem érint. Kifogást nem emelt.                                                                                                                                                                                                                            | nem                       | A Képviselő-testület a véleményt elfogadja.                               |
| állami főépítési<br>hatáskörben eljáró<br>fővárosi és megyei<br>kormányhivatal | Veszprém Megyei<br>Kormányhivatal Állami<br>Főépítési Iroda                                             | 2026. január 6-áig nem nyilvánított véleményt, ezért kifogást nem emelő véleményezőnek tekintjük.                                                                                                                                                                                                                                      | nem                       |                                                                           |
| örökségvédelmi<br>hatáskörben eljáró<br>fővárosi és megyei<br>kormányhivatal   | Veszprém Vármegyei<br>Kormányhivatal Építésügyi<br>és Örökségvédelmi<br>Főosztály                       | 2026. január 6-áig nem nyilvánított véleményt, ezért kifogást nem emelő véleményezőnek tekintjük.                                                                                                                                                                                                                                      | nem                       |                                                                           |
| Nemzeti Média- és<br>Hírközlési Hatóság<br>Hivatala                            | Nemzeti Média- és<br>Hírközlési Hatóság<br>Hírközlésfelügyeleti-<br>főosztály Soproni<br>Hatósági Iroda | Megállapította, hogy a tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen kifogást nem emelt.                                                                                                                                                                                                                             | nem                       | A Képviselő-testület a véleményt elfogadja.                               |
| nemzeti park<br>igazgatóság                                                    | Balaton-felvidéki Nemzeti<br>Park Igazgatóság                                                           | Véleményét a jogszabályban megállapított határidőn túl, 2025. október 7-i keltezéssel küldte meg. Észrevételeit alább külön táblázatban részletezzük. A véleményében rögzített táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése és a kért módosítások és pontosítások végrehajtása esetén a rendelettervezetet elfogadásra javasolja. | igen                      | A Képviselő-testület a véleményt a mellékelt táblázat szerint fogadja el. |

| a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság észrevételei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | döntés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. R.) 59.§ (2) bekezdés d) pontja, valamint 9.§-a szerinti, főépítész által készített "szakmai összefoglaló nem került megküldésre az E-TÉR rendszerbe történő feltöltéskor. Az E-TÉR felületre feltöltött dokumentáció nem tartalmazza a tervezett                                                                                                              | Az eljárást indító határozat szakmai összefoglalót nem tartalmazott, mert elfogadásának napján az Elj. R. ezt még nem írta elő. Mindazonáltal a főépítész készített egy szakmai összefoglalót, amit mellékletként az előterjesztéshez csatolt.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. "Kérjük a tervezett módosításokat a követhetőség érdekében tételesen jelölni (a hatályon kívül helyezendő jogszabályok áthúzásával), és a módosításokat jogszabállyal indokolni."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | A tervezett módosítások tételes jelölése nem megvalósítható, mert, bár a korábbi rendeletből sok előírás átkerült a tervezetbe, a korábbi rendelet szerkezete, struktúrája, tagolása is módosításra került, mert nem felelt meg az Elj. R. tartalmi követelményei szerinti tagolásnak. Ezen felül sok tekintetben a szabályozást új alapokra fektette a rendelettervezet.                                                                                                                            |
| 3. "Kérjük a Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakat javítani és pontosítani. Védett természeti területen elvárt a tájhonos növényfajok ültetése, melyek a helyi ökológiai adottságokhoz alkalmazkodnak. Az idegenhonos trópusi növények ültetése nem támogatott. A növények telepítésekor, növényalkalmazáskor tájhonos növényfajok és azok faiskolai változatai telepíthetők." (A rendelettervezet 9.§ (6) bekezdése: "Nem telepíthetők olyan mediterrán vagy trópusi fás szárú növényfajok, amelyek elfagyás ellen téli fizikai védelmet vagy fűtést igényelnek.") | Elfogadjuk az észrevételt, a 9.§ (6) bekezdés helyére ez a szöveg lép: "Kizárólag tájhonos növényfajok és azok faiskolai változatai ültethetők, melyek a helyi ökológiai adottságokhoz alkalmazkodnak. Idegenhonos növények telepítése nem megengedett." A 10.§ (11) bekezdés pedig a következőképpen módosul: "Magánkertek és közterületi zöldfelületek kialakításánál az 5. mellékletben felsorolt, illetve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park honlapján ajánlott növényfajokat javasolt használni." |
| 4. "Kérjük a rendelet 10.§ (9) bekezdésben [foglaltakat] javítani az alábbiak szerint: a településképi szempontból meghatározó területen lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, mobil lakóház, egyéb mobilház, jurta, glamping sátor nem helyezhető el felvonulási épületként sem." (A rendelettervezet 10.§ (9) bekezdése: "Konténer, konténerház, mobilház, rönkház, gerendaház, lakókocsi, jurta, egyéb épületpótló műtárgy kizárólag építkezés ideje alatt, felvonulási épületként telepíthető.")                                                              | Elfogadjuk az észrevételt, a 10.§ (9) bekezdés helyére ez a szöveg lép: "Rönkház, gerendaház, lakókocsi, épületpótló konténer, ideiglenes épület, mobilház, jurta, glamping sátor, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el."                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5. Kérjük a településképi követelmények kapcsán a rendelet a természeti értékekre vonatkozóan rögzítsen előírásokat. A természeti és természetközeli területek és értékek megőrzendők, megóvását biztosítani kell, ennek érdekében a meglévő tájhasználatához igazodó természet- és környezetkímélő tájhasználat folytatható; az érintett ingatlanok művelési ága csak indokolt esetben, elsősorban a jobb környezeti állapot elérése érdekében változtatható meg;"</p> | <p>Elfogadjuk az észrevételt, a 10.§ (a településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények) az alábbi bekezdésekkel egészül ki: "(12) A természeti és természetközeli területek és értékek megőrzendők, megóvásukat biztosítani kell, ennek érdekében kizárólag a meglévő tájhasználatához igazodó természet- és környezetkímélő tájhasználat folytatható. (13) Az érintett ingatlanok művelési ága csak indokolt esetben, elsősorban a jobb környezeti állapot elérése érdekében változtatható meg."</p>                                                                                                                                                                                          |
| <p>6. "a helyi hagyományoknak megfelelő lépték-, forma- és színvilágú új építmény létesíthető."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>A kért kiegészítést tartalmilag a rendelettervezet 10.§ (1) bekezdése részben (a tömegformára és az arányrendszerre vonatkozóan) tartalmazza, a színhasználatot pedig a helyi hagyományokhoz való illeszkedés szellemében a 9.§ (2) bekezdése, a 12.§ (1) bekezdés c) pontja, valamint a 15.§ (1) bekezdés b) és c) pontja részletesen szabályozza. A lépték - azaz az épületméret - a helyi építési szabályzatban került szabályozásra (beépítési százalék, épületmagasság, maximális bruttó alapterület). Az Elj. R. 28.§ (6) bekezdése szerint a településképi rendelet a rendezési tervben meghatározható követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat. Így tehát módosítás az észrevétel kapcsán nem szükséges.</p> |
| <p>7. "Felhívjuk a figyelmet, hogy a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájbailleszkedés látványtervvel igazolandó;"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Az előírás más jogszabályokban szerepel, ezért a rendelettervezet kiegészítése nem szükséges.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>8. "az egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők;"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Elfogadjuk az észrevételt, a 10.§ (a településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények) az alábbi bekezdéssel egészül ki: "(14) Az egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>9. "csarnokjellegű épület nem létesíthető,"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>A csarnokjellegű épületek építését az oromfalas homlokzatok szélességére, a tetőhajlásszögére, az általános illeszkedés követelményére és az anyaghasználatra vonatkozó előírások együttesen kizárják. Ezért az észrevétel módosítást nem igényel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10. "új közmű és hírközlési létesítmények felszín fölött nem helyezhetők el." (a rendelet-tervezet véleményezési anyagában a 18.§ (6) bekezdésben ez a szövegrész szerepel: "A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: azok a beépítésre nem szánt, sem ökológiai hálózat magterületéhez, sem tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez nem tartozó területek, amelyekre a felsorolt területekről nem adódik rálátás, és lakóépület 100 méteres körzetben nem található.")</p> | <p>Elfogadjuk az észrevételt, a 18.§ (6) bekezdés az alábbiak szerint módosul: "Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése a település egész területén tilos."</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|