

Bakonybél Község Önkormányzata
8427 Bakonybél, Pápai u. 7.

Ügyszám: B/652-5/2025
Száma: 5/2025

Jegyzőkönyv

Készült: Bakonybél Község Képviselő-testülete 2025. május 13-i nyilvános üléséről, mely 14:00 órakor kezdődött.

Az ülés helye: Bakonybél Faluház, 8427 Bakonybél, Pápai u. 7.

Jelen vannak: ***jelenléti ív szerint:***

Márkus Zoltán polgármester
Nagy Árpád alpolgármester
Mészáros István képviselő
Regenye Tamás képviselő
Regenye Zsolt képviselő
Weiser Helga Dorothea képviselő

Távol maradt: Nagy Miklós képviselő
Tanácskozási joggal: Kis Vera jegyző

Márkus Zoltán polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy Bakonybél Község Képviselő-testülete határozatképes, mivel a megválasztott 7 fő képviselő közül 4 fő jelen van.

Márkus Zoltán polgármester ismerteti a napirendi pontokra tett javaslatát, a kiküldött meghívóban szereplő napirendeket az alábbi módosítással kéri elfogadni:

1. Települési Főépítész konzultáció – településrendezési eszközös módosításával kapcsolatos egyeztetés – helyi védettség meghatározásával kapcsolatban /szóbeli
2. Vegyes ügyek

Zárt ülés:
Szociális ügyek

Márkus Zoltán polgármester megállapítja, hogy a képviselők részéről további napirendi javaslat nem érkezett, ezért szavazásra bocsátja a jelen ülésen ismertetett napirendi javaslatot, s megállapítja, hogy a Képviselő-testület 4 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül a napirendet elfogadta.

1./ napirend:

Települési Főépítész konzultáció – településrendezési eszközös módosításával kapcsolatos egyeztetés – helyi védettség meghatározásával kapcsolatban

Márkus Zoltán polgármester köszönti a Főépítész asszonyt, Mezősiné Fábrián Editet, és kéri ismertesse a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kérdéseket.

Mezősiné Fábrián Edit főépítész asszony elmondja, az új településterven a konkrét kérelmek mentén már egyszer végig mentek áprilisban, minden egyes kérdést megvizsgáltak a településtervezők. Néhány pontosításra váró kérdés még van, az egyik érinti az Önkormányzati területet, ami már most is beépítésre szánt, a legjobb, ha konkrétak a beruházói szándékok. Itt legalább egy vázlatra lenne szükség, ami alapján el tudnak indulni. Konkrétabb szándékokra tudnak csak módosítani. A konkrét kérelmeket nem ismertetné. Összességében elmondható, hogy Bakonybél azért van nehéz helyzetben, mert ökológiai hálózat magterület, különlegesen és nagyon szigorúan védett. Nagyon nehéz újabb és újabb beépítésre szánt területeket kijelölni. A tervezők hoztak erre megoldási javaslatokat, különleges beépítésre nem szánt az a besorolás, ami elképzelhető, amit a hatóságok el tudnak fogadni, de csak minimális beépítési százalékkal. A külterületi építkezési szándék magas, megengedik a hatóságok, de telekmérethez kötik, és minimális beépítési százalékhoz. Változás, ami az egész rendezési terv folyamatot befolyásolja, hogy 2023. év végén jött ki az új építési törvény, mely 2024. január 1-től hatályos, és 2024. októberében jöttek ki mindazon végrehajtási rendeletek, amik alapján a tervezők tudnak dolgozni. Az országos szabályok, szabályoznak övezeteket. Bizonyos paraméterekben az önkormányzatnak van beleszólási lehetősége, de az országos szabálynál enyhébb nem lehet. ha az országos szabály azt mondja, hogy falusias lakóterületen – a területek többsége az – 2 lehet a rendeltetési egységek száma. Bakonybél nem mondhatja, hogy itt 3. Azt viszont megszabhatja, hogy engedni kívánja-e, hogy a 2 rendeltetési egység 2 lakás lehessen, vagy lakás és panzió, vagy lakás – iroda, lakás – kocsmá, vagy kocsmá - üzlet stb. Erre kellene előzetes döntés, mert akkor ez alapján készítik a tervezők a HÉSZ-t.

Márkus Zoltán polgármester elmondja, jelenleg is ez a modell van, egy lakás és egy gazdasági funkciójú épület.

Mezősiné Fábrián Edit főépítész, ami most megjelenik, az a melléképület, rendeltetési egységre vonatkozóan nincs szabály. Most nincs főfunkcióba darabszám szabály.

Márkus Zoltán polgármester kéri, hogy válasszák szét, van épület tömeg, és az épület tömegben 2 funkciót enged a jelenlegi szabály, egy főfunkció, egy mellékfunkció. Véleménye szerint ez maradjon is így. Nem szeretnék, hogy egy kis telken megjelenjen egy társasház, 2 lakóegység. 1 fő funkció legyen egy épülettömegben belül. a gazdasági épületek számán lehetne bővíteni, mert az életszerű, hogy van egy garázs, egy fatároló, és az nem egy épülettömegben van. Itt lehet engedményt tenni, a főfunkcióban nem.

Mezősiné Fábrián Edit főépítész elmondja, a vendégházak, apartmanok esetében is lehet maximalizálni, hány apartman engedélyezhető egy telken. 4-6-8? Mekkora a reális?

Márkus Zoltán polgármester elmondja, azt kell végig gondolni, hogy szomszédként mennyi az elviselhető? 3 apartmanos? Ennél nagyobb nem nagyon van. Ez az életszerű.

Weiser Helga képviselő szerint max 6 fő, mert jönnek gyerekek is, kutyák is. Max 3 apartman.

Mezősiné Fábrián Edit főépítész elmondja, ha van főépület és melléképület, az OTÉK úgy fogalmaz, hogy a fő rendeltetést kiszolgáló. Kerti építmény, garázs, hűsüstölő, kemence. Egy üzem, műhely, az nem melléképület. Ha a HÉSZ úgy szabályoz, hogy egy főépület, egy melléképület, akkor a melléképület fogalma nem takarja le pl. az asztalosműhelyt. Ha úgy akarunk szabályozni, hogy mindkettő lehessen, akkor az 2 főépület. Ha meg akarunk engedni

gazdasági tevékenységet ipari céllal, nem a hobby-barkács, akkor főépületnek számít. De mondhatjuk azt, hogy egy lakó főfunkció kötelező. Lehet pontosítani, hogy a 2 főfunkció nem lehet 2 lakás, hanem megélhetéshez kötött.

Márkus Zoltán polgármester véleménye szerint a hátsó főfunkciót is korlátozni kellene. Más az, ha egy család megélhetését biztosítja, meg más az, ha kamionszám forgolódnak egy mellékutcában. Mindent a lehető megkonkrétabban kellene szabályozni. Az állattartást is szabályozná, hogy az egy család szükségleteinek kielégítésére szolgáló állatok. Pl. 50 disznó megkeseríti a szomszédok életét, egy lakóövezetben. De igaz ez 100 tyúkra, vagy kecskére is.

Mezősiné Fábián Edit főépítész elmondja, a HÉSZ-nek lesz olyan táblázatos melléklete, ahol fel lesz sorolva az összes funkció, a komposztálótól kezdve a tyúkólig. És jelölve lesz az összes funkció az összes övezetben. Az állattartó épületeknél lehet olyan szabályt pl. hogy a lakóépülettől 50m. És ez már valamennyire védi a szomszédot is.

Márkus Zoltán polgármester elmondja, szeretne olyan szabályt is beépíteni, hogy a lakóövezetben, a házak mellett mennyivel ültethető 10 méteres fa, 15 méteres fa, és afölöttit pedig egyáltalán nem engedné. Legyen rögzítve, hogy lakóövezetben nagyipari üzem nem létesíthető. A szálláshelynél rögzíteni kellene nem csak azt, hogy max 3 apartman, hanem azt is, hogy max 15 fő, hisz, ha sokkal többen érkeznek több autóval, parkolást sem tudja minden szállásadó megoldani telken belül. És akkor legyen 2 főfunkció, 2 melléképülettel.

Nagy Árpád alpolgármester elmondja, a 3 melléképület is életszerű lehet.

Mezősiné Fábián Edit főépítész elmondja az országos szabályozás a legkisebb teleméretet 900 m²-ben állapította meg. Erre fog kelleni vizsgálat, mert ha a településen a telkek 90%-a 700 m², akkor hiába a főszabály a 900. Egységes 900 m² megállapítsa javasolt. A legkisebb beépíthető telkek is kérdés volt, ez eddig nem volt szabályozva a HÉSZ-ben, csak a legkisebb kialakítható telkek volt szabályozva. Ha nincs szabály, akkor minden telkek beépíthető. De ha lesz olyan szabály, hogy mondjuk 500 m², akkor az az alatti nem tud építkezni semmit. Erre a településtervezők hoznak majd javaslatot.

Márkus Zoltán polgármester elmondja nincs sok üres telek. Kérdése, hogy a HÉSZ-ben hol kell szabályozni a jurtát, kabinházat, A-házat. Ezeket úgy kell megfogalmazni, hogy építési technológiában megengedhető, de látképben, megjelenésben a falusias, hagyományos épületet tükrözze.

Mezősiné Fábián Edit főépítész elmondja erről már volt szó, tételesen teljes közigazgatási területen kül-és belterületre tiltás lesz rájuk. A következő a településképi rendelet, azon belül is a helyi védelem kérdése. A rendeletben eddig csak helyi védetté javasolt épületek, építmények voltak, el kellene dönteni, hogy szeretnének-e helyi védetté tenni épületet és akkor beszélni kellene a tulajdonosokkal. Felsorolja az összes jelenleg javasolt épületet, melyből kiderül, sok esetben már egyáltalán nincs meg az épület vagy épületrész, mely miatt védettség indokolt lenne. Szükség lenne a Szent Kút teljes egységének védetté nyilvánítására. A településképi rendeletben szereplő tető hajlásszög 40-45 fok, ezen érdemes gondolkodni, melléképület esetében az enyhítésen. Ezek közterületről nem látszanak, lehet akár 20 fok is. Lehet szabályozni a cserép színét is.

Márkus Zoltán polgármester elmondja, jellemzően a natúr, piros, vörös, fekete, barna, antracit van jelenleg. Ezeket kellene engedni továbbiakban is.

Mezősiné Fábíán Edit főépítész kérdése, fémlemezeket engednék-e?

Márkus Zoltán polgármester elmondja, maximum a cserepeslemezt, ami úgy néz ki, mintha cserép lenne.

Nagy Árpád alpolgármester elmondja, hogy a lemez ott jelent meg leginkább, ahol a palát kellett volna cserélni, de a pala veszélyes hulladék, és inkább ráteszik. És ezeknél is kérik a cserépnél meghatározott színek megjelölését. Táblalemez nem engedélyezett. A kő -és faburkolat is engedélyezett kell, hogy legyen.

Mezősiné Fábíán Edit főépítész kérdése, kerítés milyen lehet?

Márkus Zoltán polgármester javasolja, 180 cm maximális magasság legyen megállapítva, és áttört. Nagyméretű futó fényreklám nem alkalmazható. Klíma utca felé ne lehessen, és napelem csak tetőn elhelyezve. És annyi amennyi a saját fogyasztását kiszolgálja.

Weiser Helga képviselő engedné a napelem elhelyezését a földön is a hátsókertben. Azt szerinte nem lehet megtiltani.


Mezősiné Fábíán Edit főépítész elmondja, bármit lehet tiltani, ami településkép szempontjából aggályos.

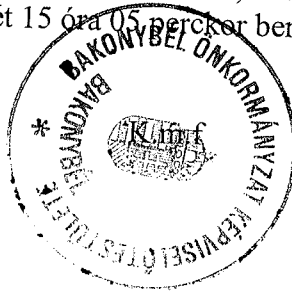
Márkus Zoltán polgármester csak a tetőt engedélyezné. Klíma szomszéd felé?


Mezősiné Fábíán Edit főépítész elmondja, nem szerencsés, de ha az épületek közt megvan a 3 méter akkor oda már ablak is tehető, de tény, hogy egyre több peres ügy van ebből. Nem szerencsés ezzel zavarni a szomszédot. Ha a településképi határozatot megtámadják, másodfokon a tervtanács jár el, azért kell jó TKR-t írni, mert ott is §-okra hivatkozva lehet tiltani. Településképi bejelentéskötelessé tehető nagyon sok minden, a kerítéstől a melléképületig, minden. Egyrészt a helyi védett átalakítása legyen bejelentésköteles, a rendeltetésmód változás mindenképp az. Ez az az eljárás, amikor ellenőrizhető az anyag, a szín, az átalakítás. Vázlatterv szintű dokumentumot kell csatolni. Terveztetési költséget nem vár el a kivitelezőtől, hogy kifizessék.

NAPIREND UTÁN

Márkus Zoltán polgármester megállapítja, hogy a Képviselő-testület nyilvános ülésén további megtárgyalandó napirend nincs. Kérdés, bejelentés, interpelláció hiányában a Képviselő-testület nyilvános ülését 15 óra 05 perckor berekeszti.


Márkus Zoltán
polgármester




Kis Vera
jegyző