

MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY ÉS A VÁLASZOK

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Főépítész Asszony és Képviselőtársaim!

A holnapi rendkívüli képviselő-testületi ülésen zenepedagógiai elfoglaltságom miatt nem tudok részt venni, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő a Fidesz frakció által tett észrevételeket és javaslatokat módosító indítványt tárgyalja meg, és a módosítsa rendelettervezetét ott határozati javaslatot fogadja el: „a településkép védelméről szóló 1/2021.1. (1.22.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyása” c. előterjesztésben.

A partnerségi egyeztetés keretében 2021. október 8-ig volt lehetőség érdemi észrevételeket benyújtani, mely határidő lejárt. A képviselő-testületnek az ülésen két lehetősége van:

1. jóváhagyja a beterjesztett rendelet-tervezetet, vagy
2. ha érdemben módosítani kíván rajta, akkor a véleményeztetést ismét le kell folytatni, majd ezt követően jóváhagyásra beterjeszteni a képviselő-testület elé. Ez azonban nem folytatható le a településképi rendelet módosítására vonatkozó 2021. október 31-i határidőig.

Észrevételek:

- 2. § Áttört kerítés: pontatlan megfogalmazás, mert e szerint egy 100 m hosszú kerítés akkor is áttört, ha ebből 49,9 m tömör és 50,1 m-en nincs kerítés. Olyan definíció szükséges, amely nem lehet többértelmű.

A hatályos rendeletben így szerepel a fogalom:

„2.a áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges nézetből az átláthatósága 50%-nál kisebb mértékben korlátozott.”

Nem új rendelkezésként szerepel a rendeletben, nem kívánunk rajta változtatni. A gyakorlatban sosem okozott problémát ennek az alkalmazása. Az észrevétel szerinti értelmezés nem helytálló: ahol nincs kerítés, ott nem értelmezhető annak tömör vagy áttört volta sem.

- 2. § 15. pont Karám jellegű kerítés: további lényege, hogy vízszintes kerítéselemekből áll hosszirányban.

Nem új rendelkezésként szerepel a rendeletben, nem kívánunk rajta változtatni. A gyakorlatban sosem okozott problémát ennek az alkalmazása. A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) 219. oldala fényképekkel illusztrálva egyértelműen meghatározza, hogy mit értünk karám alatt.

- 2. § 26. pont Mobilház: ez a SZÉSZ-ben is definiált, de a két meghatározás eltér egymástól, a SZÉSZ-ben kell definiálni (ott van a tiltás), ebben a rendeletben csak hivatkozni lehetne kellene a SZÉSZ-ben meghatározott fogalomra.

A TKR jelenleg használja ezt a fogalmat (35.§ (10)), de nem szerepel a fogalommagyarázatban, ezért szükségesnek tartottuk azt meghatározni ebben a rendeletben. A SZÉSZ-ben ugyan van egy fogalom a mobilházra (*Mobilház: szerelt technológiával előállított, kerekeken elmozdítható ház, vagy 1,8 m magasságot elérő elszállítható zárt konténer*), amit szintén nem tartunk kellőképpen egyértelműnek, ezért a készülő SZÉSZ-ben is újra kívánjuk azt szabályozni. A SZÉSZ-ben majd szerepeltetendő új fogalmat illesztettük be ide, a TKR fogalmai közé. A SZÉSZ módosításával összhangba fog kerülni a két rendelet és az abban használt fogalmak.

- 16. § (a pont után hiányzik egy szóköz) Az Étv 47. § (2) g) pontjában felsorolt esetekben az építésügyi hatóságnak van hatásköre, ezt kivételként kellene szerepeltetni. (ÉTV: az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztet)

Mivel az egy teljesen más hatáskörben történő teljesen más eljárás, nem szükséges itt kivételként szerepeltetni. A jogszabály enélkül is egyértelmű.

A szóközre való észrevételt köszönjük, de az csak a segédletként becsatolt korrektúrázott verzióban szerepel így. A jóváhagyandó rendelet-tervezetben helyesen szerepel.

- 25. § (1) egy szóval kiegészítendő: ... homlokzati szakasz a végleges terepcsatlakozásától ...

Nincs olyan, hogy „ideiglenes” terepcsatlakozás. A jogszabály szövege enélkül is egyértelmű, de a beillesztésnek nincs akadálya.

- 34. § (1a) Nincs sem az OTÉK-ban, sem a SZÉSZ-ben definiálva a rönk- és gerendaház. Ha tiltani akarják, akkor a SZÉSZ-ben kellene a mobilházhoz hasonlóan definiálni.

Egy fogalmat mindig abban a jogszabályban célszerű definiálni, ahol használják azt a fogalmat. A SZÉSZ-ben nem szerepel sem a gerendaház, sem a rönkház, így indokolatlan lenne ennek a szónak az ott történő meghatározása. Ha a TKR használja ezt a fogalmat, akkor ennek meghatározása is esetleg itt kaphat helyet.

Ugyanakkor nem tartjuk szükségesnek minden egyes szónak a magyarázatát, meghatározását. A magyar nyelvben egyértelműnek gondoljuk azt, hogy mit kell rönkház illetve gerendaház alatt érteni. A rendelet szövegezésekor vizsgáltuk más települések gyakorlatát is e tekintetben: bár több helyen is szabályozták a rönkházak és gerendaházak létesítését, sehol sem alkottak rá külön fogalommagyarázatot. Bízunk benne, hogy a gyakorlat során nálunk sem okoz ez problémát. Amennyiben a gyakorlat bebizonyítja, hogy esetleg nem egyértelmű a tervezők, építetők számára a jogszabály, akkor a tapasztalatok alapján majd újragondoljuk a fogalom meghatározását.

- 73. § (4) tervdokumentáció tartalma: b) és c) pont súlyos túlterjeszkedés, ez településkép-védelmi szempontból szükségtelen és „ehhez a főépítésznek semmi köze sincs”, ez építésügyi hatósági eljárásokhoz szükséges.

A 73.§ (4) bekezdése a szakmai konzultációhoz benyújtandó tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

„(4) A munkaközi tervdokumentációnak a megértéshez és az elbírálhatóságához szükséges mértékben az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) helyszínrajzot, beépítési mutatókat igazoló idomterveket és számítást,
- b) szintenkénti alaprajzokat,
- c) metszeteket a megértéshez szükséges darabszámban,
- d) homlokzatokat szín- és anyagmegjelöléssel,
- e) homlokzati színtervet,
- f) a tervezett állapotról tömegvázlatot vagy látványtervet,
- g) épületmagasságszámítást,
- h) a munkák által érintett építményrészek és a környezet jelenlegi állapotának színes fotódokumentációját.”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 25.§ (3) bekezdése szerint:

„25. § (3) Az (1) bekezdés szerinti szakmai konzultáció a hatályos településrendezési eszközben foglalt előírásokra is kiterjedhet.”

A SZÉSZ-ben előírt paraméterek (pld. épületmagasság, terepszint alatti és terepszint fölötti beépítettség, rendeltetési egységek száma, építési hely szabályos figyelembevétele) teljesülése nem ellenőrizhető teljeskörűen ezen munkarészek nélkül. A homlokzatok önmagukban nem feltétlenül határozzák meg egy épület térbeli megjelenését, kialakítását.

A kialakítandó rendeltetési egységek számának ellenőrzéséhez is szükséges az épület alaprajzának benyújtása.

A felsorolt munkarészeket csak olyan mélységben kérjük elkészíteni, ami a terv megértéséhez és ezen paraméterek ellenőrzéséhez szükséges.

Javaslatok:

- 25. § (1) egy szóval kiegészítendő: ... homlokzati szakasz a végleges terepcsatlakozásától ...

Nincs olyan, hogy „ideiglenes” terepcsatlakozás. Véleményünk szerint a jogszabály szövege enélkül is egyértelmű, de a rendeletbe történő beépítése nem okoz problémát, így a javaslatot elfogadjuk.

- 83. § (1) pontosítás szükséges (a megjelölt eljárástípus nem létezik):
 - a) változat: fennmaradási engedélyezési eljáráshoz
 - b) változat: fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, amelyben tovább építésre is kérelmet terjesztettek elő.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint:

„17. § (4) Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben

c) fennmaradási engedélyezésre

irányuló kérelem is előterjeszhető.

42. § (3) A fennmaradási engedély iránti kérelemben

c) az (1) bekezdés szerinti jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény

ca) továbbépítésére vagy

irányuló kérelem is előterjeszhető.”

Az ilyen típusú engedélyezési eljárásokat és engedélyeket a gyakorlatban mind az építésügyi hatóság, mind a szakma egyéb képviselői, tervezők egyöntetűen úgy használják, hogy „fennmaradási és továbbépítési engedély”.

Mi sem bizonyítja ez jobban, mint hogy kb. 1 hónapja is ilyen szövegezésű határozatot kaptunk a szentendrei építésügyi hatóságtól:

Ügyiratszám:	[REDACTED]	Tárgy:	2000 Szentendre [REDACTED] hrsz
Ügyintéző:	Beinschróth Mária		Lakóépület építése
Előzmény:	-		Fennmaradási engedély
Telefon:	06-26/785-067	ÉTDR azonosító:	[REDACTED]
E-mail:	beinschroth.maria@pest.gov.hu	ÉTDR iratazonosító:	[REDACTED]

A Pest Megyei Kormányhivatal építésügyi hatósági hatáskörében kérelemre eljárva az alábbi tájékoztatást adom:

HATÁROZAT

[REDACTED]
kérelmére a **2000 Szentendre, [REDACTED] hrsz** alatti ingatlanon **lakóépület építésére**- a benyújtott fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció és iratok, valamint a 2021.07.20-án tartott helyszíni szemle alapján - **a fennmaradási és ütemezett továbbépítési engedélyt megadom** [REDACTED] okleveles építésmérnök - tervezési jogosultsága: [REDACTED] által készített dokumentáció, műszaki tervek alapján, egyúttal **kötelezem Építetőket az egyszerű bejelentés nélküli építés miatt építésügyi bírság megfizetésére, melynek összege 4.120.000 Ft, azaz négy millió- százhuszezer Ft.**

Ez alapján nem tartjuk szükségesnek a szöveg módosítását.

Egyéb észrevételem, melyet lakossági bejelentés után teszek, megkérem Boda Anikót képviselőtársamat, a Fidesz frakció tagját, hogy levelemet szíveskedjen felolvasni:

Az idézett lakossági levél valószínűleg ugyanattól a Nagy Simontól származik, aki a TKR módosítás partnerségi egyeztetési eljárása során megtartott lakossági fórumon is részt vett, majd utána e-mailben is megírta észrevételeit. Az általa felvetett javaslatra adott válaszunkat az előterjesztéshez csatolt 5. melléklet tartalmazza. (Számára még nem küldtük ki a választ, amíg a Képviselő-testület a választ és a rendelet végleges szövegét el nem fogadja.)

„A bevezetni kívánt rendelet alapján, a jelenlegi városvezetés, a 34. paragrafus 4./a pontja szerint, 35-50 fok közé szeretné kötelezni az épített tetők hajlásszögét a kertvárosban. Ami vélhetőleg magasabb épületeket eredményezhet, ez a hegyvidéki kertvárosias területeken nagyon nagy problémát okozhat, hiszen itt a kilátás nagyon fontos része az életformának. Láthatóan a jelenlegi TESZ-es városvezetés nem érti a hegyvidéki területek dinamikáját, szellemi beállítottságát, hogy ez a terület picit más, mint Szentendre egésze. Érdekes módon, ez nagyon jól működik Budapest hegyvidéki részein.

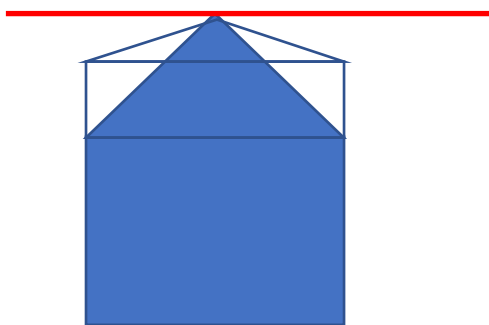
Budapest hegyvidéki részei teljesen más építészeti karakterrel és kultúrával rendelkeznek, mint Szentendre hegyvidéki területei. A 2018-ban megalkotott Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a TKR is ezen hegyvidéki területeket karakterük szerint megkülönbözteti „Kertváros” és „Üdülő” karakterű területekre. Míg a Kertváros karakterű terület egy kialakult építészeti arculattal, jellemzően klasszikus magastetős kialakítású épületekkel rendelkezik (melynek átfarmálása sem korábban, sem most nem cél), addig a magasabban fekvő, és a korábbiakhoz képest átalakuló képet mutató Üdülő karakterű területeken sokkal szabadabb tömegformálást, építészeti kialakítást (így pld. lapostetőt) tesz lehetővé a TAK és a TKR is. Ez utóbbi területeken jelenhet meg -némielg más formában- a budai hegyvidék építészeti arculata.

Nem hagyható figyelmen kívül ezen hegyvidéki területek tájképi megjelenése sem: a városból, akár a Duna partról vagy a 11-es útról feltáruó, viszonylag közeli területek látképe a városképet alapvetően meghatározza. A korábban beépült Pismányi területek, melyek zöme ma lakóterületbe tartozik, jellegzetes tájképi megjelenést mutat: klasszikus magastetős, emberléptékű épületek látványa a domboldalon. Az ezek közé beékelődő, az utóbbi években megépült széles, lapostetős vagy alacsony hajlású épületek megbontják ezt az egységes tájképet.



A magasabban fekvő Üdülő karakterű területeken épülő házak már kevésbé láthatóak, a város tájképi megjelenését is kevésbé befolyásolják, másrészt ott egy valóban átalakuló, kevésbé kiforrott építészeti környezet van, ezért ott megengedőbb a szabályozás.

A szabályozás nem fog magasabb épületeket eredményezni, mert az épület legmagasabb pontjára vonatkozó szabály (az alábbi ábrán piros vonallal jelölve) nem változik. Így éppen ellenkezőleg, kisebb kubatúrájú épületeket lesznek kénytelenek építeni. Az alábbi sematikus ábra jól mutatja a korábbi (vékony vonal) és a tervezett új szabályozás (kék felület) közötti különbséget



Sokadik olyan rendelet kerülhet elfogadásra (szippantó rendelet lakosság meg nem hallgatása, adótorony mizéria, COVID alatt az utcán sétálás tiltása) ahol nem hallgatják meg a lakosság véleményét, nem kérdezik meg őket, holott 2019-ig pont az ellenkezőjével kampányoltak.

2021. szeptember 30-án lakossági fórumot tartottunk a TKR tervezett módosításáról, melyet előzetesen a SZEVI-ben, a város honlapján és Facebook oldalán is meghirdettünk. A Szentendrei Építész Egylet tagjai külön értesítést is kaptak a fórumról e-mailben. Összesen 6 érdeklődő vett részt ezen: 2 építész, 2 hozzászólást nem tevő érdeklődő magánszemély, és 2 magánszemély. Ez utóbbiak egyike (akinek észrevételei a Képviselő asszony leveléből szinte szó szerint visszatükröződnek) utólag e-mailben is elküldte észrevételeit, melyre a válaszokat az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

Miért a pismányi lakossági fórum elé van időzítve a képviselő-testületi határozat megtárgyalása?

Nincs összefüggés a kettő között. A TKR módosítását az előterjesztésben ismertetett 2021. október 31-i határidő teszi sürgőssé.

Így esélyt sem adnak arra, hogy az emberek elmondhassák véleményüket. Valójában, jelenleg ki a hegyvidék képviselője, aki az itt élők segítségére lehet?

Ha ez a rendelet szövegezése marad, akkor a belvárosban nagyobb tetőfelületen lehet alacsony hajlásszögű tetőket építeni, mint a kertvárosban.

A két területre érvényes szabályozás közt minimális a különbség. A Kertváros és Üdülő karakterű területeken jellemzően önálló épületek épülnek, melyekre vonatkozó szabályozáshoz bátrabban lehet hozzájárulni. Másrészt a jelentős mennyiségű építkezés ezeken a területeken történik.

A Belvárosban a nőtt településszerkezet miatt sokkal nagyobb teret kell adni a szabályozásban az egyedi helyzetek kezelésére. Ugyanakkor itt van egy erős örökségvédelmi hatósági kontroll, mely többnyire megfelelő módon kordában tartja az ide nem illeszkedő épületek megvalósítását. Ráadásul a TKR 34.§ (4) bekezdése továbbra is hatályos:

„A tetőforma szempontjából jellemző karakterű területen nem létesíthető a kialakult jelleghez nem illeszkedő tetőformájú épület.”

Ezen szabály alapján pld. Boldogtanya lakóterületi részén kialakult lapostetős karakter továbbra is folytatható, hiszen az új (4a) bekezdés is csak ott érvényes, „ahol a jellemző karakter magastetős”.

Úgy gondolom, az előterjesztés, nem objektív alapokon megfogalmazott, az adott természeti környezetre legjobban reflektáló építészeti megoldásokat támogató rendelet lesz.

Eddig lehetett alacsony hajlásszögű magastetőt építeni, 40% lapostetővel. Most 35-50 fokos nagyon magas hajlásszögű tetőt lehet építeni, 20% lapostetővel. Ez hegyvidéken nincsen rendben, mert sokkal nagyobb tető tömegeket fog eredményezni, mint jelenleg, ami a 90-es évek, 3-4 szintes palotáit fogja visszahozni, továbbá az is nagyon érdekesen mutat, hogy a

homogén történelmi belvárosban megengedőbbek a szabályok az alacsony hajlásszögű tetővel kapcsolatban, mint az amúgy roppant heterogén kertvárosban.

Miért nem vonzunk inkább ide olyan igényes beruházókat, akik tényleg minőségi egylakásos épületeket hoznak létre, Boldogtanyán koncentráltan, Pismányban, Petyinán elszórva is sok pozitív példa akad, nagyrésztük lapostetővel.”

Szentendre, 2021-10-19.