

SZENTENDRE KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 1/2018. (I.22.) RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Az egyeztető felületre (E-TÉR) véleményezésre feltöltve 2022. 11. 29-én.

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEKTŐL BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉS AZ ARRA ADOTT VÁLASZOK:

1. Pest Megyei Kormányhivatal – Állami Főépítész,

PE/AF/00418-2/2022 ügyiratszámú E-TÉR felületen érkezett levelében észrevételt tett.

Válaszok pontonként:

1. Felhívja a figyelmet arra, hogy magasabb rendű jogszabályra való hivatkozás bevezetése, annak változékonysága miatt nem javasolt (módosítani kívánt 13. § (2) bekezdése)

Válasz: Az észrevétellel egyetértünk, de a jelenlegi módosítás során már nem tudjuk figyelembe venni a javaslatot.

Indokolás: A véleményre való tekintettel átvizsgáltuk a hatályos rendeletet, melyben több esetben is szerepel magasabb rendű jogszabályra való pontos hivatkozás, melyek közül nem mindegyik törölhető a rendelet általános felülvizsgálata nélkül. A szabályozás szövegének pontosítására így már csak a következő átfogó módosítás során tudunk sort keríteni.

2. Javasolja a bevezetni kívánt 35. § (5) c) pont esetében az „utcafronti” kifejezés helyett a „közterületi telekhatáron lévő” megfogalmazás használatát.

Válasz: Az észrevételt részben fogadjuk el.

Indokolás: Tudatosan használtuk az „utcafronti” kifejezést, mert „utcafronti” kifejezésbe beleértendő a magánút felé és a közút, közterület felé eső telekhatáron épített kerítés is. A hatályos jogszabályokat áttekintve megállapítottuk, hogy az OTÉK az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonalát a telek homlokvonalaként jelöli meg. A következetes fogalomhasználat miatt ezt átvezetjük a rendeletünkön is: 2.§ 30. és 33. pont, 35.§ (5) c), f) és ib), 36.§ (10), 36/A.§ a) és b), 37.§ (16), 52.§ (9) és (13), 53.§ (3), 7. melléklet 3.2. sor

3. Javasolja, hogy ne vezessünk be olyan szabályozást, ami a telepíthetőség technológiai feltételét szabályozza (bevezetni kívánt 35. § (5) d) pont). A bevezetni kívánt 35. § (5)g) ponttal kapcsolatosan megjegyzi, hogy feltehetőleg kapacitás biztosítása miatt szoktak pl.: kontyolt tető esetén trapéz alakban telepíteni.

Válasz: Az észrevétellel településképi szempontból részben értünk egyet. A 35.§ (5) d) pontot pontosítottuk az alábbiak szerint:

35.§ (5) d) A napenergiát hasznosító berendezés tartószerkezete annak felülete alól **a technológiailag indokolt mértéknél jobban** nem lóghat ki.

Indokolás: 35. § (5) g) pontot érintő észrevétellel településképi szempontból nem értünk egyet. A kontyolt tetőfelületek jellemzően sokkal kisebbek az egyéb tetőfelületeknél. Ezek minél nagyobb mértékű takarása napelemekkel a látvány szempontjából kedvezőtlen megoldást eredményezne: a hagyományos tetőfelületek látványa szinte teljesen megszűnne, azon a fekete napelemek dominálnának. Ez alól ad felmentést a napelemes cserép esetében a 35.§ (5) g) pont, mert a napelemes cserép színe eleve egyezik a tetőfedés színével, így a látvány kevésbé bántó.

A közterületre néző kontyolt tetőfelületek esetén is van lehetőség napelemes cserepeket alkalmazni és ez által a megfelelő kapacitást biztosítani. A jelenlegi szabályozás szerint

3. melléklet

sincs lehetőség trapéz, vagy téglalap formától eltérő bármilyen más alakzatban elhelyezni a napenergiát hasznosító berendezéseket (módosítani kívánt 35. § (5) és 52. § (13)), mely szabályt csak pontosítottunk a napelemes tetőcserepek alkalmazhatóságára való tekintettel. A szabályt kiegészítettük azzal, hogy napelemes tetőcserep alkalmazásával a közterületre néző kontyolt tetőfelületen is lehet napenergiát hasznosító berendezést elhelyezni.

4. Javasolja a bevezetni kívánt 37. § (21) bekezdés és az 56. § (3) bekezdése esetében az „utcáról nem látható” kifejezés helyett a „közterületről, közhasználatú területről nem látható” megfogalmazás használatát.

Válasz: A javaslattal egyetértünk, ennek megfelelően a megfogalmazást az alábbiak szerint javítottuk.

37. § (21) Olyan utcában, ahol az utca egyik oldala Belváros történelmi mag területébe tartozik, ott az utca ezzel szemközti oldalán is csak az adott **közterületről, közhasználatú területről nem látható** módon helyezhető el napenergia hasznosító berendezés.

56. §

(2) Helyi védett értéknek minősülő épület közterületről, **közhasználatú területről** vagy kilátópontról látható homlokzatán, valamint tetőzetén....

(3) Olyan utcában, ahol az utca egyik oldala helyi területi védelem alá tartozik, ott az utca ezzel szemközti oldalán is csak az adott **közterületről, közhasználatú területről nem látható** módon helyezhető el napenergia hasznosító berendezés.

5. Javasolja a 35. § (5) h) pont esetében a „tetőfedés színével megegyezik” kifejezés helyett a „közel azonos” megfogalmazás használatát, mert napelem borítás lévén sosem lesz teljesen azonos a szín.

Válasz: Az észrevételt elfogadjuk, ennek megfelelően a megfogalmazást javítottuk.

6. Javasolja, hogy az R. 36. § (6) bekezdés figyelembevételével, azzal összhangban határozzuk meg a településképi követelményeket, mely szerint településképi követelmény, az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, az ott megfogalmazott kivétellel. A javaslatot az újonnan bevezetendő 35. § (5) ib) pontjára és a 36/A. § b) pontjára vonatkozóan fogalmazta meg.

Válasz: Az észrevételt elfogadjuk.

Indoklás: Véleményünk szerint a bevezetendő szabályozások jellemzően összhangban vannak a R. 36. § (6) bekezdésében foglaltakkal, mert az építmények közterületről, közhasználatú területről látható építményrészeire vonatkoznak. Ugyanakkor valóban előfordulhat pld. olyan L alakú beépítés, ahol az utcára merőleges gerincű épületszárnyat az utca felől másik épületszárny takarja, ezért a szabályozás szövegét pontosítottuk az alábbiak szerint.

36/A. § b) Az épületnek az utcára közel merőleges ($90^\circ \pm 10^\circ$) gerincű, **közterületről vagy közhasználatú területről látható** tetőzetén az utcafronttól számított 8 m-en belül nem helyezhető el,

35. § (5) ib) 7,5 méter vagy annál nagyobb párkánymagasságú lapostetőn a napenergiát hasznosító berendezés síkja 30° -nál nagyobb lejtéssel, valamint a lapostetőnek a **telek homlokvonala felé** néző homlokzatának külső falsíkjától számított 3 méteren belüli sávjában nem létesíthető, **kivéve, ha a berendezés az épület előtti közterületről vagy közhasználatú területről nem látható.**

3. melléklet

7. Javasolja, hogy a kilátópontok rögzítését, illetve áthelyezését a helyi építési szabályzatból a településképi rendeletbe.

Válasz: A javaslattal szakmailag egyet értünk, de a kilátópontok területi lefedésének a SZÉSZ-nél pontosabb meghatározása alapos helyszíni vizsgálatok során állapítható meg. Egy ilyen széles körű vizsgálatot a jelen módosításhoz már nem áll módunkban elkészíteni, így a következő átfogó felülvizsgálat során -összhangban a Szabályozási terv módosításával- fogjuk a szabályozást erre vonatkozóan pontosítani és esetleg rajzi melléklettel kiegészíteni a rendeletet.

8. Felhívja a figyelmet arra, hogy a módosító rendeletnek teljeskörűen meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak.

Válasz: Köszönjük az észrevételt, elfogadjuk azt. Ennek megfelelően a tervezet 37. § (21) bekezdését (átkerül egy új (26) bekezdésbe), az 56. § (3) és (4) bekezdését (régiből (3) bekezdés megmarad, új rendelkezés új (4) bekezdésbe kerül) és a 78. § (4) bekezdés b) pontját (az eredeti számozás marad, az új rendelkezés egy új e) pontba kerül) kijavítottuk.

Indokolás: A módosító rendelet tervezetét a kötelezően alkalmazandó Loclex rendszerben készítettük, ami sajnos nem mindig a leglogikusabb módon alkalmazza a vonatkozó jogszabályszerkesztési szabályokat.

2. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

EE/27708-2/2022. iktatószámú e-papíron keresztül érkezett állásfoglalása:

„A tervezett módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.”

3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága

DINPI/6431-1/2022. ügyirat számú E-TÉR felületen keresztül érkezett állásfoglalása:

„A benyújtott tervezet táj- és természetvédelmi szempontból problémát nem vet fel, jóváhagyása ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel.”

4. Honvédelmi Minisztérium

18462-2/2022/h nyilvántartási számú e-papíron keresztül érkezett állásfoglalása:

„a dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi feladatai ellátása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”

5. PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály

Véleményt a mai napig nem adott, a véleményezési határidő 2022.12.14-én lejárt.

PARTNEREKTŐL BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉS AZ ARRA ADOTT VÁLASZOK:

1. Javasolja a Tervezet kibővítését olyan rendelkezéssel, amelynek értelmében a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 88. §-ában a „törvény” szó helyébe a „rendelet” szó lép.

Indoklás: A 88. § szövege kezdettől fogva hibásan lett megállapítva, mivel az nem egy törvény, hanem egy önkormányzati rendelet egyik rendelkezése.

Válasz: Köszönjük az észrevételt, azzal egyetértünk, de a jelenlegi módosítás során már nem tudjuk figyelembe venni a javaslatot. A rendelet szövege valóban a 2018-as megalkotásától kezdve hibás.

Indokolás: Az eljárási szabályokat tartalmazó korm. r. még hasonló elírás vagy hiba kijavítása esetén sem teszi lehetővé a rendelet módosítását az előírt egyeztetési folyamat nélkül. Mivel ilyen jellegű módosítást a rendelet-tervezet nem tartalmazott és azt az Állami Főépítésznek nem is jeleztük, így jelen rendelet-tervezetbe az észrevétel már nem építhető be. A településképi rendelet következő módosításakor -melyre hamarosan sor kerül- kezelni fogjuk a problémát.

2. Javasolja a Tervezet olyan értelmű kibővítését, hogy minden, az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetére is legyen kötelező a legalább egyszeri főépítész szakmai konzultáció.

Indoklás: A javaslat elfogadása ugyan az önkormányzat részéről többletmunkát vonna maga után, de az R. rendelkezései a javaslattal lennének kikényszeríthetők. Egyúttal az önkormányzat azon problémáját is megoldaná, amire rendszeresen elhangzik a panasz, hogy az önkormányzatnak nincs információja az egyszerű eljárással épülő épületekről, és ez tarthatatlan állapotot eredményez. A javaslatban foglalt lehetőség előnyeit számos település és fővárosi kerület is felismerte és alkalmazza, köztük Jászberény, Budaörs, Budapest Hegyvidék, Budapest Óbuda-Békásmegyer stb.

Válasz: A javaslat szakmailag valóban ésszerű lenne, de nem tudjuk azt elfogadni.

Indokolás: Ez létszámbővítés nélkül nem oldható meg, melyet a jelenlegi (és vélhetően a korábbi) költségvetési keretek sem tettek lehetővé. Valószínűleg ezért alakította ki az akkori önkormányzati vezetés a szabályozást úgy, hogy próbált egyensúlyt teremteni a pénzügyi (és létszámbeli) lehetőségek és a településkép védelme között. Ezért jellemzően azokat az építési eseteket próbálta meghatározni, és kötelező főépítész konzultációhoz kötni, melyek a településképre valamilyen okból (méret, forma...stb.) jelentősebb hatást gyakorolhatnak, vagy olyan, érzékeny helyen találhatóak, amik különös figyelmet érdemelnek.

Ezzel valóban több információhoz jutna az önkormányzat arról, hogy mi épül (pontosabban, hogy mit terveznek) a városban. Hiszen a konzultáción történő bemutatást követően a terveken még korlátlanul módosíthatnak, így az egyszerű bejelentéshez feltöltött, véglegesített tervek tartalmáról továbbra sem lennének információink. A konzultációkról készült emlékeztetőkben rendszeresen kérjük, hogy a véglegesített, az egyszerű bejelentéshez feltöltött terveket is küldjék meg részünkre, melyet csak elvéve teljesítenek a tervezők, építetők.

A konzultáció kötelezővé tételével pedig nem lenne több eszközünk a véleményünk érvényesítésére, csupán mennyiségében növekedne a véleményezendő tervek száma. A főépítész konzultáción tett észrevételeink betartása, figyelembevétele ugyanis nem

3. melléklet

kötelező, kizárólag a településképi rendelet előírásait tételesen sértő elképzeléseket kell(ene) a tervezőknek javítani. A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) vagy a SZÉSZ nem kötelezően betartandó rendelkezései alapján tett, vagy egyéb szakmai javaslatainkat (pld. amikor nyilvánvalóan a jogszabályok kijátszására irányuló elképzelést látunk) nem kell megfogadniuk az építetőknek. Így csak reménykedhetünk abban, hogy az építésszek az épített környezetért és a városért felelősséget érző szakemberként nem kizárólag a megrendelő, a befektetők profitmaximalizálásra való törekvéseiket veszik figyelembe, hanem olyan tervhez nem adják a nevüket, ami nem a városképbe illő, vagy ami a szomszédjogokat sérti, vagy esetleg jogszabályba ütköző. Nem egyszer megtapasztaljuk, hogy a konzultáción megfogalmazott és adott esetben jogszabállyal alátámasztott nemleges véleményünk ellenére mégis megteszik az egyszerű bejelentést. Ekkor az ÉTDR nyilvános felületén bárki számára elérhető helyszínrajz és utcai homlokzat alapján próbáljuk megállapítani, hogy figyelembe vették-e a véleményünket, módosítottak-e a terveken. Ez azonban kizárólag ebből a 2 tervlapból nem mindig állapítható meg. Ebben az esetben a jogsértés típusától függően lehet intézkedni a ház elkészülte után: amennyiben a SZÉSZ kevés betartandó rendelkezését, vagy az OTÉK-ot, vagy egyéb országos jogszabályt sért az épület, akkor ez ellen építésrendészeti eljárást indíthat az építésfelügyelet (Kormányhivatal), melynek során ha kötelezés történik, annak végrehajtásáról már a NAV gondoskodik - látjuk, milyen hatáskörrel. A településképi rendeletet sértő épület esetében pedig az önkormányzat indíthatna településképi kötelezést, melynek végrehajtásáról is az önkormányzatnak kellene gondoskodni. Belátható, hogy mennyire életszerű egy frissen elkészült, sok esetben CSOK-kal, banki hitellel terhelt épület átalakítását vagy bontását utólag elérni, vagy a szabályosnál több lakás kialakítása esetén azt átalakíttatni és valamelyik kisgyermekes családot kiköltöztetni... Miközben a településképi kötelezés tényét -ellentétben az építésügyi kötelezéssel- még csak az ingatlan tulajdoni lapjára sem tudjuk bejegyeztetni, így arról egy esetleges adásvétel során a vevő nem is értesül. Így számtalan esettel találkozunk, amikor a "vállalkozó" a fenti meglehetősen hézagos jogszabályi környezetben megépíti a valamilyen szempontból szabálytalan házat, majd az épület elkészültét igazoló hatósági bizonyítvány kézhezvételét követően eladja egy jóhiszeműen eljáró családnak. Akikkel szemben utána építésügyi vagy településképi kötelezést lehetne indítani... Többször találkozunk olyannal is, amikor még a kivitelezés során jogutódlással átírják az e-naplót a leendő tulajdonos nevére, ezzel ő válik hivatalosan építetővé, a korábbi építető, vállalkozó pedig már "csak" kivitelezői szerepet tölt be- akinek felelőssége sokkal kisebb. Az épület szabályosságáért ugyanis a tervező és az építető felel - a kivitelező nem.

Fontos kiemelni, hogy a jogszabályok lehetőséget adnak arra, hogy az egyszerű bejelentéshez feltöltött tervektől a kivitelezés során korlátlan mértékben eltérjenek az építetők, szélsőséges esetben egy teljesen más házat építsenek fel, mint amire az egyszerű bejelentést megtették, amiről a kivitelezés végén csak egy megvalósulási tervet kell feltölteniük az ÉTDR-be. Ezt semmilyen módon nem látjuk, ezek a tervek még az ÉTDR nyilvános felületén sem jelennek meg, még részlegesen sem. Ezekre vonatkozóan pedig a kötelező főépítési konzultációt sem lehet előírni.

Annak sincs komolyabb következménye, ha valaki nem tesz eleget a kötelezően előírt főépítési konzultációs kötelezettségének. Ebben az esetben amikor az építés hatóságától megkapjuk az egyszerű bejelentésről az értesítést (tervek nélkül), akkor felszólítjuk a tervezőt és az építetőt, hogy mutassák be a terveket nekünk és pótolják ezen kötelezettségüket. Ezt sem mindig teljesítik és sokszor addigra már el is kezdődik a kivitelezés. Ilyen esetben sem marad más lehetőségünk, mint hogy várjuk az épület elkészültét, amikor majd megállapíthatjuk, hogy sérti-e az a településképi

3. melléklet

követelményeket (mely tervek hiányában nem mindig egyértelműen dönthető el), és adott esetben a fentiekben ismertetett módon indíthatnánk településképi kötelezést. Az ismertetett folyamatok és jogszabályi környezet jól mutatja, hogy bár a Főépítészeti Kabinet munkatársai lelkiismeretesen végzik a munkájukat, és rengeteg energiát fordítanak a településkép védelmére, a jogszabályok által meghatározott keretek erősen korlátozzák ennek hatékonyságát, eredményességét. Ezen csak az országos jogszabályok, az építésügyi rendszer jelentős módosítása, valamint az építésügyi hatósági jogkör településekhez történő visszatelepítése adhatna megoldást.