

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Ikt. szám: 06/236-7/2021.

Készült: 2021. szeptember 30. napján 17⁰⁰ órakor

Tárgy: Szentendre Város településképi rendeletének módosítása – munkaközi tájékoztató szakasz

Helye: Duna Parti Művelődési Ház, Barlang
(2000 Szentendre, Dunakorzó 18.)

Hivatalból jelen vannak: Kiss Gabriella főépítész
Sajtos-Kövesi Diána főépítész koordinátor
Komáromi Anna főépítész koordinátor

Partnerek részéről jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint

Kiss Gabriella főépítész: Köszöntötte a megjelenteket. Röviden ismertette a Fórum témáját, ami a város településképi védelméről szóló 1/2018. (I.22.) számú önkormányzati rendeletének a módosítása. Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a könnyebb megértéshez készített egy prezentációt, amiben röviden összefoglalta a módosítás legfőbb témáit.

A viszonylag sürgős módosításra azért van szükség mert nyáron jelentős jogszabályváltozások léptek hatályba az építésügyben, melyek következtében szükséges a jelen módosítás. A kötelező módosítás azonban alkalmat adott arra is, hogy az utolsó módosítás óta eltelt időszakban felhalmozódott tapasztalataink alapján pontosítsuk, kis mértékben módosítsuk a rendeletet, illetve az eltelt időszakban történt egyéb jogszabályváltozásokkal is összhangba hozzuk a helyi rendeletet. A témákat 4 csoportba osztotta, melyek az alábbiak:

I. A jogszabályi változásokkal történő összhang megteremtése:

A 2021. június 30-ig hatályos településképi jogszabályok a településképi eljárások hatáskörét a polgármesterhez telepítették. Ez nem illeszkedett tökéletesen a jogrendszerbe, mert az önkormányzati hatósági eljárások címzettje a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) szerint a Képviselő-testület. Ezen anomáliát felismerve a jogalkotó a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tvtv.) úgy rendelkezett, hogy a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárások „címzettje” ezután az önkormányzat lesz és az önkormányzati hatósági hatáskörök a településképi rendeletben átruházhatók a polgármesterre. A Tvtv. 8/A.§ alapján a képviselő-testület a 8. §-ban foglalt önkormányzati hatósági hatásköröket a 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben ruházhatja át a polgármesterre. A településképi rendeletben a hatáskör-módosításról a képviselőtestületnek 2021. október 31-ig gondoskodnia kell. E szabályozás már összhangban lesz a Mötv. rendelkezésével is: „142/A. § (1) A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó hatósági ügyben (a továbbiakban: önkormányzati hatósági ügy) a hatáskörét önkormányzati rendeletben a polgármesterre, a bizottságra, a társulására vagy a jegyzőre ruházhatja át.”

A hatáskörök polgármesterre történő átruházásával az eljárásokban praktikusán nem lesz változás a jelenlegi eljárásrendhez képest, a döntések szövegében kell csak utalni az átruházott hatáskörre. Az érdemi munkát továbbra is a főépítész végzi, a határozatokat a főépítészeti kabinet írja meg.

A településképi bírsággal kapcsolatos szabályozás a hatályos magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes volt, ezen témában a módosítás mindössze az összhang megteremtése érdekében szükséges. Illetve a helyi egyedi védett épületek esetében a polgármester helyrehozatali kötelezettséget írhat elő az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) alapján, ez most bekerül a településképi rendeletbe is.

Az önkormányzati rendeletben a rendeltetés-módosítás csak bizonyos esetekben tartozott településképi bejelentési körbe, azonban a hatályos 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet már minden rendeltetés-módosítás esetében előírja a településképi bejelentést, ezért ebben a kérdésben is módosítani kellett a rendeletet.

II. Településképi változások:

A gerendaházak tiltása a településképi szempontból meghatározó területeken, amelyek Szentendrén tájidegenek, nincsen hagyományuk.

B. Szabó Veronika: megkérdezte, hogy mi van abban az esetben, ha nem látszik, azaz a szerkezet takart?

Kiss Gabriella főépítész: 20 %-ban látszódhat a faburkolat vagy faszerkezet.

B. Szabó Veronika: Szerinte ez a javaslat túlszabályozott, és elég lenne a jellemző homlokzati anyaghasználatot szabályozni. Nem ért egyet azzal, hogy tiltsuk a gerendaházak megjelenését Szentendre településképi szempontból meghatározó területein belül, ami túl nagy területet érint. Úgy véli elég lenne csak a Belvárosban tiltani, a Kertváros már most is nagyon vegyes.

Huszár-Berényi Katalin: szerinte nem egyértelmű a megfogalmazás, nem ért egyet a javaslattal.

Kiss Gabriella főépítész: Nem ért egyet azzal a véleménnyel, hogy a Belvároson kívüli településrészekén épülő épületekkel ne kellene foglalkozni. Az ugyanúgy az épített környezet része, melyben az emberek élnek, ugyanúgy befolyásolja a felnövekvő generáció településképi iránti fogékonyságát, igényességét, a vizuális kultúra kialakulását. Ahogy az ún. mediterrán stílus sem támogatott, a gerendaházaknak sincs a településünkön hagyománya.

Kiss Gabriella főépítész: Szeretnénk elkerülni a jövőben, hogy a településképi illeszkedés szempontjából a szomszédos rossz példák figyelembe vehetők legyenek. Ezért pontosításra került a településképi illeszkedés biztosítására hozott szabály, mi szerint a településrész jellegzetes, építészeti értéket hordozó építészeti karakteréhez kell igazodni.

A tetőhajlásszög pontosításra került, hiszen az OTÉK alapján a 10 %-os hajlású tető már magastetőnek számít, és az alacsony hajlású tetővel fedett ún. „mediterrán-tetős” házak szaporodását szeretnénk elkerülni. Ezért a településképi szempontból meghatározó területeken a főépítmény tetőjének a hajlásszöge ezentúl 35-50 fok között lehet, kivéve természetesen a gazdasági, az üdülő, a vegyes, a rekreációs és a társasházak karakterű területeket.

A tetőfedés anyaghasználatánál pontosításra kerültek azok a héjazatok, amelyeket nem szeretnénk látni a tetőkön, így a módosítás után a településképi szempontból meghatározó területeken, kivéve a gazdasági területeken már nem lehet bitumenes zsindely és bitumenes lemez, cserepes fémlemez és nagytáblás fémlemez fedést alkalmazni.

A Belváros történelmi mag területén belül homlokzaton, tetőfelületen a napelemek, napkollektorok telepítését nem fogjuk megengedni. A még meglévő egységes cseréppel fedett tetőfelületek megtartása érdekében úgy véljük, szükséges a szigorítás. Az egységes tetők látványa így a magaspontokról is pl.: Templomdombról is megmarad, illetve különböző turisztikai célú kiadványokhoz készülő drónfelvételeken, légifotókon is szépen megmutatkozik majd.

Pikó Dániel: Nem ért egyet ezzel, szerinte fontos az energiahatékonyság. Nem zavarja a napelemek látványa a tetőkön.

B. Szabó Veronika: támogatja a napelemek, napkollektorok elhelyezésének szigorítását a Belvárosban.

Kiss Gabriella főépítész: Az egyre szaporodó és egyre nagyobb méretű hirdetőberendezések elhelyezhetősége tekintetében is szükség volt a változtatásra, annak érdekében, hogy ösztönözzük a vállalkozókat az igényesebb, esztétikusabb megoldások választására. Nem kívánatos, ha az épületek homlokzatán a termékről, ételről, emberről vagy arcokról készült fényképfelvétel, vagy azt

idéző fotórealisztikus grafika jelenik meg (pld. hatalmas hamburger, rántott hús...), ezt a módosítást követően nem fogjuk megengedni. A világító hirdető berendezések is zavaróak lehetnek, ezért ezeket is korlátozni kívánjuk. Ezután villogó hirdető-berendezés, díszvilágítás, mozgó digitális felület, fényűjság, elektronikus képernyő nem létesíthető, kivéve a karácsonyi ünnepi időszakos díszvilágítás. Épületek homlokzatára reklám nem vetíthető. Levegővel, gázzal feltöltött reklámfigura sem helyezhető el. A Belváros teljes területén molinóból készült hirdető berendezés nem helyezhető el, kivéve természetesen a közérdekű molinót, amilyen például a múzeumok időszakos kiállításait bemutató molinó.

Pikó Dániel: A molinó esetében nem érti az esztétikai szempontokat. Szerinte nem kellene az összes molinót tiltani, inkább arra kell koncentrálni, hogy mi van rajta, illetve mivel van rögzítve a homlokzathoz. A molinó tiltásán kívül a többi javaslattal teljes mértékben egyet ért. De miért nem engedjük az igényes molinót? A 11-es főút mentén sem zavarná a molinók látványa. Azt javasolja, hogy ne az anyaghasználatra legyen kikötés, hanem az esztétikai megjelenésre.

B. Szabó Veronika: Példaként említette a Mjam és a Művészetmalom molinóit, amelyekkel szerinte nincs semmi baj. Szerinte, ha tiltjuk a molinót elvessz az izgalmasság, vagányság. Véleménye szerint úgy kellene szabályozni, hogy valamilyen keretek között lehessen molinó. Kikötés ne az anyaghasználatra vonatkozzon, hanem az esztétikai minőségre. Javasolja, hogy engedjük meg a molinót, de csak kovácsoltvas tartószerkezetre feszítve.

Javasolta továbbá, hogy ne engedjük, hogy az épület homlokzatán, kirakatában, portáljában megjelenjenek a művirágok, műnövények.

Kiss Gabriella főépítész: Az esztétikai szempontokat nem lehetne betartatni, nem lehet megvédeni, az egy olyan „gumiszabály” lenne, amit mindenki úgy értelmezne ahogy szeretne. Egy jogszabályban pontosan kell fogalmazni, hogy betartatható legyen. A Belváros teljes területén már most sem lehet „molinó-szerű” hirdetőberendezést elhelyezni a mostani módosítás mindössze egyértelműbbé teszi a megfogalmazást.

A művirágok homlokzaton való megjelenésének tilalmával egyetértünk, azt beépítjük a rendeletbe.

A következő szabály az egyre szaporodó hőszivattyúk és klímaberendezések miatt került be a módosítások közé, mely szerint, ha a kültéri egység épülettől különállóan kerül elhelyezésre csak közterületről nem látható módon történhessen.

Pontosítottuk a Belváros teljes területén elhelyezhető járdaburkolatokat, melyek kizárólag hagyományos kiselemes burkolat (pld. bazalt kockakő, trachit, patakkő) vagy ehhez illeszkedő díszburkolat lehet.

B. Szabó Veronika: Javasolja, hogy ne engedjük meg a díszburkolatot (amibe a térkő is beleértendő), csak a terméskő burkolatot.

Kiss Gabriella főépítész: A Dumtsa utcában is van jó minőségű, esztétikus díszburkolat.

Huszár-Berényi Katalin: Javasolja, hogy „kiselemes betonburkolat” megnevezést használjunk, azt tiltsuk.

Kiss Gabriella főépítész: Elfogadja a javaslatot, ennek megfelelően átfogalmazzuk a rendelet szövegét.

Kiss Gabriella főépítész:

III. Eljárásjogi változások:

Ebbe a témakörbe tartozik a különböző eljárásokhoz beadandó dokumentáció tartalmának a pontosítása, illetve az is, hogy a terveket minden esetben jogosultsággal rendelkező építész tervezőnek kell elkészítenie- bár ez a jelenlegi jogszabályokból is levezethető, de így egyértelmű lesz. Valamint a szakmai konzultáció kiváltható lesz tervtanácsai véleményezéssel.

IV. Jogtechnikai és jogszabályszerkesztési javítások, pontosítások

Az ebbe a témakörbe eső számos javítás, apró módosítás nem került tételes felsorolásra. Ezzel a módosítások ismertetésére készült prezentáció befejeződött, Kiss Gabriella főépítész megkérdezte a jelenlévőket, hogy van-e még kérdésük, javaslatuk a témával kapcsolatban?

B. Szabó Veronika: Felvetette az ikres beépítési mód és az ikerházak problémáját. Megkérdezte, hogy miért kell szimmetrikus kialakításra törekedni?

Kiss Gabriella főépítész: Ebben a kérdésben nem módosítottunk a szabályozáson, jelenleg sem tartalmaz ilyet a rendelet.

Pikó Dániel: Kéri, hogy e-mailben küldjük meg részére a lakossági fórumra készített prezentációt.

Huszár-Berényi Katalin: Példaként említette Leányfalut, ahol rálátás-védelem van, javasolta, hogy itt is lehetne hasonló szabályozást bevezetni.

B. Szabó Veronika: Javasolja, hogy fontoljuk meg Pap Klára javaslatát a légtérarányok szabályozásával kapcsolatban.

Kiss Gabriella főépítész: Köszönjük a javaslatot, meg fogjuk fontolni, de ezt a szabályt a SZÉSZ-be lehet majd beilleszteni a soron következő módosítás során.

Pikó Dániel: Felvetette az újraeledő szentendrei borvidék területe, a Kőhegy kerüljön olyan övezetbe, ami elősegíti a borvidék és a borászatok fejlődését, kapjon erre vonatkozóan építési jogot a terület. Például az építhető épület nagysága legyen a szőlőtőke számához kötve, ami szerint ösztönző lenne.

Kiss Gabriella főépítész: A külterületeken, így a Kőhegyen is kényes kérdés az építési jog megadása, hiszen a tapasztalatok azt mutatják, hogy nem akadályozható meg az, hogy valójában mégiscsak lakóépületek épüljenek és mezőgazdasági tevékenység, a gazdálkodás, a szőlőművelés pedig nem valósul meg. Ebben az esetben az a biztos, ha tiltjuk a beépítést. Jelezte, hogy ez szintén nem a településképi rendelet témája, hanem a SZÉSZ-ben kezelhető kérdés.

Nagy Simon: Sérelmezte, hogy a lapostetős megoldásokat a Kertváros és az üdülőterületek teljes területén tiltani akarjuk. Véleménye szerint a Kertváros és az Üdülőterületek hegyvidéki területein a lapostetős beépítés alacsonyabb épületeket eredményezne, melynek következtében a szomszédok kilátáshoz való joga sem sérülne túlzó mértékben. Javasolja, hogy lejtős telkeken tegyünk lehetővé a lapostetős épület létesítését.

Kiss Gabriella főépítész: A Kertvárosi karakterű területeken eddig is csak akkor lehetett lapostetős az épület, ha a telek környezetében a jellemző karakter nem magastetős. Ilyen szinte csak a Boldogtanya újonnan beépült lakóövezeti része. Üdülőkarakterű területen pedig akkor, ha a terület karakter szempontjából még formálódó. A tervezetben csak pontosításra kerül a szabály, ami szerint a magastetők a terület kialakult karakteréhez igazodó hajlásszögűek legyenek, ne pedig az OTÉK által már magastetősnek tekintett 10%-os hajlásszögűek.

A főépítész végül megköszönte a jelenlévők részvételét és bezárta a lakossági fórumot.

K.m.f.

Készítette:

Sajtos-Kövesi Diána
főépítész koordinátor