

Jegyzőkönyv

Készült a Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete által megtartott lakossági fórumon a Településképi Arculati Kézikönyv megalkotásával kapcsolatban 2017. június 29-én 17.05 órai kezdettel

Jelen vannak:

Szathmáry Gergely polgármester
Kőhalmi Alajos alpolgármester
Herold István képviselő
Petneházy Gábor képviselő
dr. Tóth Balázs képviselő

dr. Darvas-Hammer Szilvia igazgatási vezető-tanácsos, jegyzőkönyvvezető
Földi Zoltán főépítész

A lakosság részvételét tartalmazó jelenléti ív jelen jegyzőkönyv részét képezi.

Szathmáry Gergely polgármester üdvözlí a megjelenteket, megnyitja a konzultációt melyen a Képviselő-testület 5 fővel, teljes létszámban van jelen. A polgármester ismerteti a megbeszélés témáját.

Szathmáry Gergely polgármester: Az egész szabályzatunk a 2004-ben készült HÉSZ-re épült rá. Ami jól működött – és ez volt a többség – azon nem változtattunk, amin kellett, azon javítottunk. Az új szabályozási tervünknek az a lényege, az benne az előrelépés, hogy már nem csak a belterületünkről, hanem a külterületeinkről is rendelkezik.

Településünk legnagyobb része erdő besorolásban van, ami fokozottan védett. A másik természeti „objektumunk” az Ördög-árok patak, ami vízgazdálkodási terület, így szintén védelmet élvez szabályozásunk szerint.

A Nagykovácsi út és a patak közötti zöldmezős terület az agglomerációs törvény szerint ökológiai övezet, ezért ezt nem lehet beépítésre kijelölni. A mi szándékunk az volt, hogy ezt rekreációs célú, „K” övezetnek jelöljük ki. Ehhez a Földhivatal mezőgazdaszai nem járultak hozzá, mert szerintük itt a völgyben az átlagosnál jobb minőségű termőföld van, ezért nem lehet a művelésből kivonni, tehát nem lehet felszabadítani a szántó besorolás alól, bárhogv szabályozzuk is. A helyszíni bejárás után ugyanakkor látható lett, hogy a 12-es környékén lévő 4-5 telek teljesen be van erdősödve, ezért ezt a részt átsorolták fásított területté, és a minőségi osztályát 3-asról 4-esre rontották. Így aztán lehetőségünk lett arra, hogy ott egy „K” övezetet, egy beépítésre nem szánt sport-rekreációs célra kialakítható területet jelöljünk ki.

A másik mezőgazdasági területünk a laktanya és a Rácski-telep között található. Ez a 19 hektáros terület marad mezőgazdasági övezet. Itt van két telek, amelyikből az egyik az önkormányzaté. Még egyet szeretnénk, mert szerencsére egyedi engedélyt kaptunk arra, hogy majd a művelésből kivonjuk, és az itt lévő területet sporttevékenységre használjuk, tehát kimondottan sportlétesítmény kialakítására használhatjuk.

Belterületünk nagytelkes és kistelkes részre oszlik, ezeken jelentős változás nincsen. Két területrészt kapott új szabályozást. Az egyik terület, ahol most vagyunk, a másik a szemben lévő. Mindkettő településközponti vegyes besorolást kapott, csak itt a beépíthetőség intézményi jellegű, ott pedig jóval visszafogottabb. Az a terület közös tulajdon, ezért amíg nem rendeződnek a tulajdonviszonyok, addig ez csak elméleti jellegű szabályozás.

Az utolsó a laktanya kérdése, ami beépítésre szánt terület. Ezt a jelenlegi állapotokat megőrizve belbiztonsági területként megtartottuk, viszont nagyon alacsonyra vettük a beépíthetőséget, mert azt szeretnénk, hogy bármilyen fejlesztési szándék csak az önkormányzat együttműködésével valósulhasson meg.

A beépíthetőség mértékét a táblázatban meg lehet tekinteni. A változás igazán csak annyi, hogy a nagytelkes övezetben lejjebb vittük a legkisebb kialakítható telek méretét. A zöldfelület mértékét viszont ugyanolyan magasan tartottuk.

A Vt-2 jelzés ezt a területet jelöli, ami önkormányzati tulajdon, és intézményi besorolású, ezért kizárólag itt a terv megengedi az 50 %-os beépíthetőséget, hogy később lehetőségünk legyen valamiféle faluközpont kialakítására.

A K-Bsz jelzés a laktanyát jelenti.

A Bodza-liget és az Amúr utca közpark besorolásba került, ahol technikai épület felhúzására van lehetőség 3 %-ig.

Az erdőterületen legfeljebb tanösvény épülhet mellette egy kis épülettel, de lakást nem lehet építeni.

A mezőgazdasági területen kizárólag a mezőgazdasági termelést szolgáló épületet lehet felhúzni 1 %-ig.

A rekreációs területeken 5 % a beépíthetőség, ami azt szolgálja, hogy a sportpályák mellett egy öltöző lehessen.

A honlapunkon a Szabályozás Terv, a Szerkezeti Tervünk és a Helyi Építési Szabályzat is megtekinthető.

A változás abban látható, hogy az elmúlt években nagyon felhígult az építési engedélyezés folyamata, ami odáig „fajult”, hogy jelenleg pusztán egy honlapra, egy elektronikus naplóba kell feltölteni a terveket, és ha 15 napon belül nem kap visszajelzést, akkor a lakos elkezdhet építkezni. Ez rossz vért szült, ezért hozták azt a jogszabályt, ami a településeknek kötelezővé tette a településképi arculati kézikönyv létrehozását. Erről fog főépítészünk egy pár szót szólni. Az első lépés az volt, hogy megalkottuk a HÉSZ-t június 14-én, ami az alapot képezi. Ezután indult meg az a többlépcsős folyamat, aminek során létrejön a Kézikönyv. Ez a fórum az egyik lépcsőfok, ahol meg lehet ismerkedni a fogalmakkal, a kiindulási pozícióval, és a tervezői munkába más munkaközi állapotban mindenki betekintést nyerhet, és véleményezheti. Ezt figyelembe véve fog majd a végleges verzió kialakulni. A szakmai és társadalmi egyeztetés után kerül majd elfogadásra. Ezzel az önkormányzatok visszakapnak egy kicsit az építéshatósági jogkörből, mert az elfogadás után már csak úgy lehet építkezésbe fogni, hogy lefolytatják a településképi eljárást az önkormányzatnál, és kézbe veszik a településképi véleményt. Ennek az eljárásnak a szakmai felelőse a főépítész, az önkormányzat részéről pedig a polgármester adja aláírását hozzá. Csak ez után lehet feltölteni a terveket a netre, és ha ezt az eljárást

valaki elmulasztja, vagy a leírtakat nem tartja be, akkor az önkormányzat hatósági eljárást fog indítani az adott épülettel kapcsolatban.

Földi Zoltán főépítész bemutatkozik, és a következőket mondja: Szakmai szempontból a településrendezés a szívügyem. Ma az a probléma, hogy inkább védjegyszerű épületek születnek, és nem alkalmazkodnak a környezethez. A CSOK eredendően pozitív elgondolása, az építkezések bürokratikus megkönnyítése sajnos egy olyan vadhajtást is eredményezett, hogy 300 m² alatt szinte bármit lehetett építeni. Ez ellen az építész szakma is felemelte szavát. Ez kezd most átalakulni, és minden településnek meg kell alkotni egy településfejlesztési koncepciót, ami után megszületik egy fejlesztési stratégia. Ezek alapján pedig készül egy településszerkezeti terv, ami területileg szabályozza a lehetőségeket. Erre alapozódik a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat. Ez a lánc tulajdonképpen nem változott, csak hozzájön, szakmai szempontból új irányt mutat a Településképi Arculati Kézikönyv, amelyben a műszaki szakma képben és szövegben megpróbálja megfogalmazni, hogy mit lehet építeni. Például a HÉSZ rögzíti a tetőforma hajlásszögét, de ettől még nem épülnek szebb, a környezetbe illőbb házak. Ezért a Kézikönyv összegzi a helyi sajátosságokat. Az arculat meghatározása az épület milyenségére vonatkozik, a szabályzat pedig a méretekre. Minden önkormányzat rendelkezik megtartandó értékekkel, amit szeretne megóvni. E mellett rendelkezhet a környezetet befolyásoló reklámokról, és arról, hogy az építendő épületek milyen típusúak legyenek. A régi rendszerhez képest jelenleg az indításkor mindenért az építész a felelős, és nincs semmilyen biztosíték, hogy a későbbiekben nem merülnek fel kifogások különböző fórumokon az építés miatt. Az összes érintettel történő egyeztetés is az építész feladata, és az építési hatóság teljesen kikerült ebből a körből. Így nincs hatósági „pecsét” az építkezésen. Ha nem kellően gondosan járt el a tervező, ill. az építtető, akkor utólag felelősségre vonható. Ezen a helyzeten próbál változtatni az Arculati Kézikönyv, ami képes formában igyekszik bemutatni az adott településre vonatkozó esztétikai követelményeket. Ezek a követelmények vonatkozhatnak a település utcáinak és telkeinek rendszerére, a közterületek és a telkek kapcsolatára, a beépítési módozatokra és az épületek konkrét formájára. A Kézikönyv fotókon keresztül igyekszik megmutatni a pozitív, követendő példákat, és ez mindenre kiterjedhet, még a parkolási rendre is például. A jelenlegi fórum célja, hogy az itt élők számba vegyék azokat a gondokat, amiket szeretnének megoldani, és ezt főépítészként, szakmailag igyekszem orvosolni, a megoldáshoz segítséget nyújtani. Ki lehet alakítani egy közös álláspontot, amivel szabályozni lehet ezeket a kérdéseket. Ha most esetleg valami kimaradna, vagy az élet változása miatt átalakulna, akkor persze később is lehet módosítani. Mindenki szépet és jót szeretne létrehozni, csak nem biztos, hogy minden információ a rendelkezésére áll ehhez. Ezért kell pozitív példákat felmutatni, és a szakma segít ebben. Annak például, hogy Magyarországon éppen a 45 fokos tetőforma terjedt el, annak komoly gazdasági, épületechnikai, fizikai összefüggései voltak. A közép-európai klíma olyan, hogy néha nagyon sok csapadék esik, ezért olyan tető kellett, ami gyorsan leereszti a vizet, és minél messzebb a falaktól. A népi építészet nagyon gyakorlatias volt, mert mindig a környezetben megtalálható alapanyagokból dolgozott, ami az adott területhez a legmegfelelőbb is volt. A könnyűszerkezetes épület Magyarországon klíma nélkül elviselhetetlen, míg a régi vályogházak a nyári hőségben is kellemes hőmérsékletűek voltak. Ma van egy hőszigetelési örület, közben pedig penészednek a házaink. Itt minden összefügg, és az építészeti környezet meghatározó.

dr. Tóth Balázs képviselő: Azt például tudjuk majd szabályozni, hogy két, már meglévő. ámde nem igazán esztétikus kerítés közé ne kerülhessen be egy harmadik ronda? Szóval nem általánosságban rögzítem, hogy ilyen ne legyen, hanem konkrétan oda ne kerüljön még egy ilyen.

Szathmáry Gergely polgármester: Úgy lehet egyedileg szabályozni, hogy azok a rendelet hatálya előtt épültek, ez pedig a hatályba lépése után, tehát olyan már nem lehet, mint azok.

Földi Zoltán főépítész: A főépítész szerepe azért fontos, mert rá tudja vezetni a tulajdonost arra, hogy ne akarjon olyan kerítést, ami nem illik a szabályozásba. A lényeg éppen az, hogy mielőtt bármit csinálnának, bejönnek egyeztetni, és akkor konkrétan megmondhatjuk, hogy mit ne tegyen adott helyen a Kézikönyvünk alapján.

dr. Tóth Balázs képviselő: Tehát abból nem tudunk kiindulni, hogy a már meglévőkhöz (amik esetlen rondák) passzol-e, vagy nem. Szóval, ha nincs leírva általánosan, és mégsem passzol, akkor nincs mit tenni?

Földi Zoltán főépítész: Éppen az a lényege a konzultációnak, hogy amit nem lehet a törvény erejével meghatározni, azt is lehessen befolyásolni. Hogy a lakosság közgondolkodásában is kialakuljon egy kép, amit a magáénak érez, és amit szeretne megóvni. Éppen ezért kellene, hogy a lakosság minél nagyobb számban vegyen részt a település arculatának kialakításában, hogy ne utólag jöjjenek a kritikai megjegyzések. Nem mindent lehet betűvel leírni.

Bozsik Imre helyi lakos: És mi van a tudomány, a technika fejlődésével? Hogyan lehet az anyaghasználatban ezt megkötni?

Petneházy Gábor képviselő: Lehet változtatni a szabályozáson.

Bozsik Imre helyi lakos: De ez olyan gyorsan változik, hogy nem lehet hasonló tempóban követni a szabályozással.

Földi Zoltán főépítész: Ma sajnos a lakóépületek esetében is a könnyen megvalósítható, olcsó, ipari „melléktermékeket” használó trendek vannak terjedőben. De ezek többsége nem lakóépületre való! Például a könnyűszerkezetes technológiák ilyenek. Nem véletlen, hogy ezek a külföldről behozott megoldások nem nálunk alakultak ki. Nincs annyi fa, nem olyan az építési kultúra, hagyomány. Azoknak az építőlemezeknek az ötlete pl. azoktól a faipari cégektől ered, akiknek a mozgástere a nagy épületek építésénél már korlátozott. Ezért kitalálták ezeket a paneleket, amik tulajdonképpen már műanyagnak mondhatók a sok kezelésnek köszönhetően. Ez ipari melléktermék, ami 5-10 év múlva, csúnyán öregedve már nem lesz elfogadható. Még egy napelem esetében is elgondolkodtató, hogy az egész életciklusát, és a megsemmisítését is figyelembe véve, valóban megérte-e. De sajnos a szakmára mindig nagy nyomás nehezedik az ipar részéről, így sokszor olyan anyagokat használunk olyan helyekre, ahová nem lett kitalálva.

dr. Tóth Balázs képviselő: Az anyagok, színek kölcsönhatását, együttes hatását szabályozhatjuk? Szóval pl. egy meglévő kék ház mellé ne épülhessen rózsaszín, mert

a kettő együtt még rosszabb, mint a csúnya kék egyedül. Én ezt akartam az előbb kérdezni.

Földi Zoltán főépítész: Előre kitalálni, hogy milyen ötlettel jön egy építető, lehetetlen. Ezért van a véleményeztetési folyamat, hogy amikor meglátjuk, hogy mit akar, azzal összefüggésben kimondhatja a főépítész a polgármesterrel együtt, hogy nem.

dr. Tóth Balázs képviselő: Tehát ilyen szinten lehet szubjektív az elbírálás?

Szathmáry Gergely polgármester: Azért van az egyeztetési folyamat, hogy már az elején meg lehessen akadályozni a nem megfelelő épületek építését. Ha a Kézikönyv és a rendelet kereteibe az én nemem belefér, akkor mondhatok nemet.

Földi Zoltán főépítész: Így van!

dr. Tóth Balázs képviselő: Akkor viszont mondhatják, hogy ez joggal való visszaélés, és elkezdenek pereskedni.

Földi Zoltán főépítész: Lehet, hogy elő fog fordulni. De az orvosoknál is létezik konzílium, vannak szakmai és egyéb szabályok, de a végén mégis az operáló orvos dönt, hogy hol vág. Vállalja a felelősséget. Itt a főépítésznek és a polgármesternek van ilyen szerepe. Ha kimondok egy nemet, akkor meg tudom indokolni, hogy a szabályozás alapján miért. És meg lehet kérdezni egy másik építészt, de hasonló álláspontra fog jutni, ha kellően képzett a kérdésben.

Bozsik Imre helyi lakos: Például az antracit elfogadható tetőszínek?

Földi Zoltán főépítész: Igen, az földszín.

Bozsik Imre helyi lakos: De ezeket nem lehet így leírni! Mert ez csak szubjektum! Adni kell egy kis nyílást is! Mert így elriaszthatjuk az érdeklődőket.

Földi Zoltán főépítész: Azt nem mondtam, hogy az olyan megszabásnak, hogy pl. csak földszíneket akarunk látni, az a lényege, hogy aki nem ezt akarja, az ne jöjjön ide.

Bozsik Imre helyi lakos: De erre azt mondja, hogy itt, meg ott nem olyan van, azoknak lehet, nekem meg nem?

Földi Zoltán főépítész: Visszautogatás mindig van.

dr. Tóth Balázs képviselő: Ha valaki erőszakosan ragaszkodik egy olyan elképzeléshez, ami nem fér bele, az nem való ide! Mert az ugyanúgy fog hozzáállni az összes közösségi kérdéshez!

Bozsik Imre helyi lakos: És ha itt örököltem egy üres telket, és szeretnék rajta építkezni?

Kőhalmi Alajos alpolgármester: Mit fogunk csinálni azokkal, akiknél jelenleg már folyik az építkezés, és nem a megfelelő módon jártak el?

Szathmáry Gergely polgármester: Őket már nem lehet kötelezni rá. Visszamenőleg nem lehet alkalmazni a jogszabályt.

Bozsik Imre helyi lakos: És azt tudjuk-e kezelni, ahol már évek óta áll az építkezés, de a befejezés még nem történt meg?

Földi Zoltán főépítész: Az más kategória, a jogfenntartásé.

Szathmáry Gergely polgármester: Nekik van egy engedélyük, és az még ott nem járt le.

Petneházy Gábor képviselő: A jogszabály leghamarabb októberben lép életbe. És pl. lapostető lehetséges?

Földi Zoltán főépítész: Ez a kérdés is beletartozik. A kilátás pl. kényes kérdés, és fontos szempont, erre is kéne valamit mondanunk. Ezért is kellene a lakosság véleménye. Ezt meg kell vizsgálnunk.

dr. Tóth Balázs képviselő: Régen a domboldalon eltolással kellett építeni a házakat, amik egymás alatt vannak.

Földi Zoltán főépítész: Ezt be kell emelni!

dr. Tóth Balázs képviselő: És azt mondhatjuk-e, hogy bizonyos idegen népi építészeti elemeket kizárunk a lehetőségek közül? Pl. pagodát, sárkányos házat nem akarunk itt látni.

Szathmáry Gergely polgármester: Paloznakon ki van tiltva a „mediterrán” típusú épület.


Földi Zoltán főépítész: Ilyet leírhatsz. Meg lehet ezt pontosan fogalmazni.

Petneházy Gábor képviselő: Sokszor ez telekadottság kérdése is.

18.26-kor Szathmáry Gergely polgármester bezárja a fórumot.


Szathmáry Gergely
polgármester




dr. Darvas-Hammer Szilvia
jegyzőkönyvvezető