

TANULMÁNYKÖTET

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÖSSZEFÜGGÉSEIRŐL ÉS VISZONYÁRÓL



TANULMÁNYKÖTET

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÖSSZEFÜGGÉSEIRŐL
ÉS VISZONYÁRÓL

A kötetet szerkesztette: **Kovács Zsófia és Dér Andrea**
Kiadja a **Magyar Építész Kamara**
Felelős kiadó: **dr. Hajnóczi Péter** elnök
ISBN 978-615-80389-4-2
Budapest, 2020



BEVEZETŐ

A jelenlegi tanulmány első próbálkozás a településképi arculati kézikönyv (kézikönyv vagy TAK) és a településképi rendelet (rendelet vagy TKR) összefüggésének, a kézikönyv és a rendelet viszonyának vizsgálatára, valamint a rendelet alkalmazhatóságának elemzésére. Nem mond ítéletet, nem ad konkrét javaslatokat, tükröt próbál tartani analitikus szemléletével. Az összefoglalót az esettanulmányok füzére követi a szerzők által elkészített változatlan formában.

A településképi védelméről szóló törvényt az Országgyűlés a 2016. június 13-i ülésén fogadta el. A törvény és az azt követő jogszabály-módosítások kötelezően előírják minden település számára a településképi védendő elemeinek feltárását és a településképi követelmények meghatározását a városok és a községek sajátos településképi védelme és alakítása érdekében. Ennek az önkormányzati kötelezettségnek az eljárási szabályai is megszületnek a „társadalom” bevonásától kezdve az elkészítés előírásain keresztül a széles körű tájékoztatás biztosításáig a településképi eredményes védelme és alakítása érdekében a tervezés és kivitelezés során. Fontos hangsúlyozni, hogy ebben az esetben az önkormányzatok új, kötelező feladatához a kormány – költségvetési forrásból – anyagi, a helyettes államtitkárságunk segédanyagokat, képzést és szakmai támogatást biztosított.

És most a teljesség igénye nélkül (ebben a témában a teljességet elérni szinte lehetetlen, a megközelítése is hosszú ideig tartó kutatómunka eredményeként jöhetne csak létre) tekintsünk át egy-két kiragadott példát az idáig tartó útról...

Témánk szempontjából igen fontosak Meggyesi Tamás tipológiai kutatásai. A kutatás 1984-ben kezdődött. A tanulmányok kiadványokban jelentek meg.

Dr. Meggyesi Tamás, munkatárs Nagy Béla: Magyarország hagyományos lakókörnyezeti kultúráinak tipológiája (készült az ÉVM megbízásából 1986-ban).

„Ez a kutatási munka elsődlegesen azt a célt szolgálja, hogy a jelenlegi magánlakás-építési gyakorlat számára a hagyományos hazai lakókörnyezeti kultúrák tanulságait hozzáférhetővé tegye.”

„A magánlakás-építés jelenlegi építészeti jellegtelensége, a hagyományoktól való elszakadás túlságosan mélyen gyökerezik a társadalmi viszonyokban ahhoz, hogy torz megnyilvánulásainak felületi kezelésétől eredményeket lehessen elvárni. Ha helyre akarjuk állítani a környezetkultúra megszakadt folyamatosságát, vagy a társadalmi viszonyokat kellene átalakítanunk, vagy legalább is a környezetkultúra terén széles körű, népművelői jellegű akcióprogramokat kellene szerveznünk.”

„Összefoglalóan azt mondhatnánk, hogy e munka kísérlet a hagyományos hazai lakókörnyezeti kultúránk tipológiájának összeállítására. Az említett korlátozó tényezők miatt ez a kísérlet nyilvánvalóan csak töredékes lehet; töredékes jellegét azonban mentse az a tény, hogy ilyen vállalkozásra hazánkban eddig még nem került sor.”

Dr. Meggyesi Tamás, munkatárs Nagy Béla: Utcák és terek az alföldi kertes településekben (a munka az ÉVM Építészeti és Műemléki Főosztályának megbízásából készült 1988-ban).

„A tanulmány alapvető célja az, hogy felhívja a figyelmet a halmazos települések pusztulófélben lévő hagyományos környezeti értékeire és, hogy meggyőzze a döntéshozókat, a beruházókat, a tervezőket és a közösségeket arról, hogy nemcsak az erdélyi falvak, hanem a magyar települési hagyományok is védelemre szorulnak.”

Dr. Meggyesi Tamás: Szekszárd-Bartina

„A települési kultúránk” harmadik darabja immáron konkrét városrészről foglalkozik. A cél szerény, de sokrétű. Nem útikalauz, noha végigvezeti az olvasót a Bartinán oly módon, hogy a jellegzetes útszakaszainál, elágazásainál és tereinél felhívja a figyelmet a látvány sajátosságaira és szépségére. Ehhez megidézi a hely szellemét is. Végezetül a szerző konkrét ajánlásait olvashatjuk a felújítás és az építés eseteire.

Budapest karaktertervének kidolgoztatása kapcsán a Fővárosi Önkormányzat új típusú munkával bízta meg az Építész Stúdió 11 Kft. ügyvezetőit (Cságoly Ferenc és Pálffy Sándor).

„Hazai viszonylatban ez teljesen új kezdeményezés, de a környezeti-városi irányultságú karakterkutatás világszerte is kezdeti stádiumában van. Az ember lassan elidegenedik a környezetétől és a környezet idegenné válik az ember számára. Ezenközben értékek mennek veszendőbe, merülnek feledésbe. Hagyományok halnak ki és városrészek veszítik el arcukat. Ennek a folyamatnak a felismerése teszi időszzerűvé ezt a munkát. Célunk ezért a meglévő értékek megőrzése és ebből az alapról indítva új értékek létrehozása. Célunk, hogy az egymástól elszigetelt, spontán és gyökeretlen beavatkozások helyét egyre inkább a tudatos, tradíciókra alapozott és előrelátó környezetformáló tevékenység vegye át. Tudjuk, hogy ez a cél hosszú távú. De látjuk azt is, hogy a tennivalók sürgetőek és azonnali kezdést igényelnek... A cél nemessége és a munka nagysága miatt stúdióink – a saját részvétel mellett – a témában már eredményeket elért külső szakemberekből munkacsoportot szervezett. Ez az összefogás, az így létrejött közös intelligencia teremtheti meg munkánk eredményességének biztosítékát.” (Budapest, 1992. február hó; Cságoly Ferenc és Pálffy Sándor)

A „Karakterterv-metodika” foglalkozik és felvázolja a hasznosítás és alkalmazás területeit is. Az építési övezetek meghatározása jóval differenciáltabbá válhatott volna. A kidolgozott módszer segítségével előállíthatók lettek volna a homogén karakterű területegységek, ill. azok tipológiája, a főváros identitásának és „genius loci”-jának meghatározása. Az építési ajánlásokon túl a munka utalt a környezeti karakter publicitásának megteremtésére, helyszíni kiállításokra, ökológiai túrákra és televíziós sorozatokra annak érdekében, hogy környezeti kultúránk elhanyagoltsága, a tájékozottság és a tudatosság hiánya megszűnjön, és 180 fokkal forduljon új pozitív irányt vegyen. Még ebben az évben elkészült a BUDAPEST Karakterterkép és Értékkataszter (1992. október), és számos konkrét településrész értékkatasztere (pl. Alsó- Víziváros). Az elkezdett munka ezután erejét veszítette, majd elhalt, a budapesti vezetés a tervezések során nem élt az így felvázolt lehetőséggel, a tervezést új elemmel bővítő, az építészeti kultúrát erősítő kiegészítéssel.

Az ország egyéb helyein rövid ideig még készült egy két „karakterterv”, a hetedik „Magyarországi falumegújulási és faluképvédelmi nap” alkalmából 1995-ben Galgahévízre.

„A karaktervizsgálat nem szól ismeretlen vagy fellegekben járó gondolatokról. A maga egyszerű, ám ilyen formában talán ki nem mondott evidenciák sorozatával megvilágítja, amiben élünk, és rámutat kultúránk emelésének, a körülöttünk lévő világ minőségi javításának lehetőségeire, felhívja a figyelmet a meglévő és talán rejtőzködő értékeinek megőrzésére, az új értékek felszínre hozására. Segíti környezetünk, lakóhelyünk megismerését, megszerettetését, a kötődések, az egészséges lokalpatriotizmus kialakulását.” (Hajnóczi Péter)

Más „megközelítések” is foglalkoznak településeink életével, építészetével.

„Száz éve, a honfoglalás millenniuma alkalmából, az akkori nemesi-polgári igényeknek megfelelően a „Magyarország vármegyéi és városai” című vállalkozást kezdték kiadni 21 kötetben. Most egy modernebb, szélesebb nemzetfogalom jegyében, az államalapítás ezredik évfordulóján, száz

kötetben száz kiválasztott falu egyéni történetét tesszük közzé a több ezer közül, hiszen valamenynyie túlhaladná a vállalkozás kereteit. Szeretnénk, ha kis helyi közösségek és azok egykori lakói, szereplői sorsának, küzdelmeinek válságokat is átvészelve, cselekvő erejének számbavételével e sorozat egy olyan szélesebb, személyesebb múltat tudna bemutatni olvasóinak, amely a mai nemzet öntudatát, önbizalmát, alkotókészségét is erősíteni tudja.” (Kosáry Domokos főszerkesztő. Kiadja a Száz magyar falu könyvesháza Kft. 2000.)

Ilyenek a monográfiák is, például: Budapest legősibb városrészének, a kétezer évesnél idősebb Óbudának immár harmadik, bővített kiadású monográfiája: ÓBUDA ÉVSZÁZADAI (főszerkesztő: Kiss Csongor; Better Kiadó; Budapest, 2005.)

Következzen most két véletlenszerűen kiragadott vélemény, amelynek mondanivalója kapcsolódik a kézikönyvek „kulturális missziójának” kérdésköréhez.

Jó építészet = művelt társadalom

Beszélgetés a Kossuth-díjas Borvendég Bélával (Tandi Lajos) SZEGED Várostörténeti, kulturális és közéleti magazin 16. évfolyam, 10. szám 2004. október

„Az építészeti minőség mégis sokkal inkább a megrendelő és a társadalom műveltségétől függ. Nálunk gyakran még az exkluzív igény is talmi csiricsáré. A finn építészet színvonala a múlt század első negyedétől kezdve töretlenül magas. Mint az ottani általános műveltség is. Szemben az e téren tapasztalható, mindegyre növekvő honi apáttal.

A puszta építés olyasmi, mint a piac nyelve. Az építészet pedig hasonló, mint az irodalmi nyelv. Az építőművészet pedig mint a költészeté. Minden építés nyilvános cselekedet. Borzalmas lenne, ha mindenki mindenkor rímekben beszélne. De az irodalmi nyelven történő megszólalás minden építéstől elvárható.

Jó építészete csak művelt társadalomnak lehet. Egykor az építészet minden művészet befogadója és a társadalmi rang és értékrend kifejezője volt. Mára ez a szerepe megszűnt, de azért a kultúra része maradt. Bár az épületek mindennapi életünk színteréhez tartoznak, üzenetük csak a vizuálisan olvasni tudó, és érelemre, gondolkodásra képes emberhez jut el. Csakúgy, mint a szépirodalom esetében. Hiába épülnek ma is megkapóan szép házak – nálunk is –, ha az emberek behunytt szemmel mennek el mellettük, vagy bennük csak az összefirkálható falfelületet veszik észre. A társadalom műveltségén és felelősségtudatán múlik, hogy a régi épületeket becses értéknek vagy kőbányának, a parkot szemet gyönyörködtető, tüdejét tisztító jótéteménynek, vagy ingyen használható szeméttlerakó helynek tekinti-e.

Persze az építetők általában nem is igénylik és meg sem fizetik az építész ilyen szintű tudását és tapasztalatait. Jórészt az kapja a megbízást, aki a legolcsóbb. És attól is csak az engedélyezési terv elkészítését kéri. A kivitelezési terveket már rábízák az építési vállalkozóra, a károkat meg áthárítják a vevőre. Nem csoda hát, hogy tele az ország gyenge minőségű, sőt elfuserált házakkal. Egykor minden jelentősebb középületre tervpályázatot írtak ki. Jól tudták, hogy minden építészeti feladatnak több lehetséges jó megoldása létezik és a legjobb csak a jók közül ismerszik fel. Franciaországban ez a gyakorlat ma is általános, sőt kötelező. Nálunk ritka, mint a fehér holló. A közbeszerzés célszerű eljárás lehet katonai bakancsok vagy harci repülőgépek esetében, építészeti tervezés esetében azonban olyan agyrém, mint bekötött szemmel párt választani.”

És végezetül, de nem utolsósorban Esztáry Győző erdélyi építész gondolatai (Káli Híradó – Magyar Nemzet, 2000.)

„Az egységes és hagyományos faluképre, utcaképre a legveszélyesebb dolog az idegen formák, anyagok, színek, arányok térhódítása, mindez oly módon, hogy a rend és harmónia helyett diszharmónia vagy káosz teremthető, a különböző épületek között semmiféle kommunikáció, harmónia, egymásra utalás nincsen. Lehet, hogy önmagukban a különböző családi házak megállnák a helyüket, de így egymás mellé, utcaképbe illesztve köszönő viszonyban sincsenek egymással, ezért ez a negatív utcakép visszahat az egyes épületekre.”

A településkép védelméről szóló törvény végre megvalósította azt, ami több mint 30 éve a „levegőben van” és foglalkoztatja szakmánk különböző képviselőit. A kézikönyvre épülő rendeletek természetesen nem azonnal, „varázsütésre”, egyik pillanatról a másikra változtatják meg az emberek építészeti kultúráját, ez egy nagyon hosszadalmas és nagyon differenciált folyamat. Sőt, van ahol már most elérhetők komoly eredmények, de sajnos van ahol nincs. Olyan véletlenszerűen egy helyre került építetők esetében, ahol nincs semmi közös bennük, illetve ha van, annak semmi köze a kultúrához, akkor a helyzet reménytelen. De hál’ Istennek ezek vannak lényeges kisebbségben. A valamilyen formában szervesen fejlődő települések esetében azonban minden eszközt meg kell ragadni az építészeti színvonal emelése érdekében. Egy település arculata ugyanis nagymértékben meghatározhatja az ott élők közérzetét, hogy jó legyen hazatérni, hogy jó legyen ott élni. És, hogy az embereket érdekelje, hogy mi épül a településükön. Emlékszem a hetvenes években Salgótarján központjának átépítésekor a „tarjóniak” a buszon, a piacon, az utcán Finta, Magyar és Szrógh épületeiről beszélgettek.

A kézikönyv és rendelet zömében egymásra épül és összhangban van, de a felülvizsgálatok folyamán a helyenként meglévő anomáliák kiküszöbölése fontos előrelépés lenne. Annak eldöntése, hogy megfelelő-e a TAK és a TKR viszonya, vagy érzékenyebb megközelítés kéne, igen kényes feladat, értelemszerűen csak egyedileg lehet és kell eldönteni. További feladat ott jelentkezik, ahol a TAK részben, a TKR egyáltalán nem segíti a karakter megőrzését; ahol a TKR településképi követelményeket egyáltalán nem tartalmaz; ahol a TKR nem ragadja meg a hely szellemét; ahol a TKR előírásai alig kapcsolódnak a TAK-hoz, általánosak, más településre is vonatkozhatnak, alapvetőek, amit egy építésznek magától is tudnia kell!

Sokszor a rendelet a kézikönyv nélkül nem értelmezhető. Felmerül, hogy a TKR függeléke lehetne a TAK, hogy a kettőt egy helyen lássák az építetők és az építészek. A való életben előfordul olyan helyzet, amire a kézikönyv tud megoldást, de nem kötelező, a rendeletben meg minden nem szabályozható. Ilyen esetben egy hiteles főépítész megoldást jelenthet.

Bonyolult kérdés, hogy mi történjen egy zaklatott, karakter nélküli terület felülvizsgálatánál, amelyre most se ad iránymutatást a kézikönyv, a rendelet meg nem mond semmit. A kérdés nem elméleti, viszont filozófiai aspektusa van: kell-e egyáltalán mondani róluk valamit a TAK–TKR szintjén? Itt most ne egy „faluvégi” utcára, vagy egy mind műszaki, mind esztétikai szempontból közepesen gyenge területre gondoljon bárki, ezek átépítésében hatalmas potenciálok szunnyadnak mindenféle szempontból, hanem egy gazdag, luxusépületekből álló együttesre. (Egymás mellett értékes, jó építészeti értékkel rendelkező alkotások, de disszonanciájukkal nagyon rontják egymás értékeit.)

A rendeletek tartalmát a kézikönyvben feltártak szerint a „települések arculatai” határozzák meg. Sokszor az egész területre érvényes rendelkezéseket rögzítenek, a TKR beemeli a TAK ajánlásait általánosan, a TAK-ot és a HÉSZ-t együtt kell alkalmazni a TKR előírásaival.

Némelyik TKR nem egységes, nem jellemző az értékmegőrző felújításra való törekvés. Van, ahol ellentmondás van a TKR és a szabályozási terv között, akad magyartalan, pontatlan, helyesírási hibás, nehezen értelmezhető, ezáltal jogbizonytalan rendelet.

Léteznek megalapozott lehatárolások, de se a TAK, se a TKR nem tartalmaz sajátos előírásokat a területekre. Vannak nagyobb egységgel dolgozó TKR-ek, és azon belül megkülönböztetett előírások. Az egységesen egy „karakterű az egész település” szisztémája kétesélyes: kisebb védendő településen indokolt, nagyobbban, ahol más okok miatt történik, tulajdonképpen szabálytalan. Van, ahol igyekeznek keveset mondani, nem akarnak túlzott korlátokat rögzíteni. Általában nincsenek túlkapások, de anomáliák léteznek: településképi véleményezés kötelező új építmény „egyszerű bejelentésénél” is, amire nincs jogszabályi felhatalmazás; meglévő, jellemző karakterrel ellentétes előírások; nyílászárókra, redőnyökre, homlokzatra túlzó előírások, az egész településre; tetőszerkezetre vonatkozó előírások; általánosságban előfordul néhol, túl nagy területre kiterjedően, túlzó követelmények meghatározása.

Ugyanakkor létezik a „nincs indokolatlan követelmény” kategória: helyi védelemben részesülő területre, épületre, műemléki értékre a követelmények megalapozottak, betarthatók, nincs olyan, amely indokolatlan, vagy jogilag ellentmondásos lenne. Fontosak a településkaraktert megőrző, kedvező alakítását biztosító építészeti követelmények.

Hihetetlenül fontos, hogy 30 év távlatában (vö.: karakterterv-metodika) a TAK–TKR szakít a korábbi szemléletmóddal, és új látásmóddal fogalmazza meg a településrészek karakterén alapuló lehatárolásokat, városrészi jellemzőket, amelyek alapjául szolgálhatnak a különböző településrészekre vonatkozó ajánlásoknak!

A településképi-védelmi tájékoztatást, a szakmai konzultációt, a településképi véleményezést és a tervtanácsot minden rendelet érinti valamilyen formában. A főépítész konzultáció kötelezővé tétele nagyon fontos. A személyes megbeszéléseken lehet legtöbbet segíteni az építtetőkn.

Vannak helyzetek, ahol sem a TAK, sem a TKR nem tud tanácsot adni. Általánossá kéne tenni a főépítész kötelező konzultációt minden építési tevékenység előtt.

És jönnek az érdekességek: a településképi követelményekről a főépítész, annak hiányában a polgármester kérelemre konzultációt biztosít az önkormányzatnál vagy a helyszínen; a polgármester a településképi véleményét a főépítész véleménye alapján adja, de tervtanácsot nem ír elő a rendelet, főépítész pedig nincs.

A jelenlegi helyzet igen összetett. Az építés kvázi „egyik, ellenőrző oldalának” résztvevői: az építési hatóság, az építésfelügyelet, a főépítész és az építész kamara. Ezek mindegyike jogszabályban említetett, nem rendszerszerű, összefüggéstelen feladat és hatáskörrel rendelkezik. Ennek rendbetétele évek óta húzódó megoldandó feladat. Jogszabályban kell ugyanis egyértelműen meghatározni az építési hatóság, az építésfelügyelet, a főépítész és az építész kamara feladat- és hatásköreit, azok összefüggéseit, hogy végre a kívánt – pontosan meg nem határozott – minőség-ellenőrzési rendszer is létre jöhessen a résztvevők jogainak és kötelességeinek egyértelmű meghatározásával.

Ösztönzőket a rendeletek szinte kivétel nélkül tartalmaznak, tudatosan beépítve, van ahol előfinanszírozással. A kivétel, hogy van, ahol nincs, pedig van ott helyi védelem alatt álló építészeti érték.

A felmentési lehetőségek megosztott képet mutatnak. Az egyértelmű NEM-től az IGEN-ig.

A többség a kategorikus nem, de ennek enyhébb, bár a TKR célját vitatható változata, hogy a szempontok általánosak, a szabályok lazák, ezért nem is indokolt.

Az „igenek” viszont konkrétan és tudatosan megfogalmazva kerültek a rendeletekbe különféle normatív vagy egyéb garanciális eljárási rend szabályozásával:

A TKR rögzíti az eltérés lehetőségét és feltételeit; nem zárja ki a lehetőségét, ha az megfelel a környezeti elvárásoknak; nagyon indokolt esetben, főépítési javaslatra, a polgármester eseti engedélyével el lehet térni; állami főépítési jóváhagyás akkor, ha a település alkalmaz főépítést; a hatás nem hátrányos, a főépítész állást foglalt és a képviselő-testület a főépítész véleménye alapján határozatban támogatja.

A kortárs építészet megjelenését a rendelet nem gátolja, szerepel több TKR analízisében.

Ez persze ennél bonyolultabb. Anyaghasználat, tetőhajlásszög szerint nem, és ezt csak az eseti engedély tudná kezelni. Aztán nem tiltja, de tömeggel, homlokzattal, anyaggal illeszkedni kell a környezethez. (Bíróági eljárásnál nehezen védhető főépítési állásfoglalást, polgármesteri véleményt eredményezhet.) A jó példák között van kortárs épület, amely a TAK ajánlásai szerint meg se épülhetett volna. A kortárs lapostetős illeszkedik a sátor-, manzárd-, nyeregtetőshöz? Helyi területi építészeti védettség esetén nem. Beépítésre nem szánt településrészen a tájba illesztést értelmezi, amely korszerű anyagokkal, szerkezettel és épületformálással biztosítható. Nem gátolja, de a rendelet szellemisége inkább hagyományőrző. A rendelet a hagyományőrzés, az értékek megóvása, fenntartása irányában és a kortárs építészet befogadására egyaránt biztosít mozgásteret. Kevés kolléga műveli profi szinten a XXI. század építészetét.

A 20 000 000 forintos kérdés: Mi az a kortárs építészet?

A továbblépés a helyzet további elemzése, a felmerült eldöntendő kérdések előkészített vitája nélkül nem javasolt. Az építész kamara továbbra is intenzíven kívánja inspirálni a folyamatokat, mert a mai napig hiányérzete van az eredmények – nagyon kellemetlen szóval kifejezhető – társadalmasítása terén. Mindent megtesz a kulturális misszió érdekében, de akcióinak bővítésével ki kell lépnie a szakmai közeg zárt miliójából. Ennek érdekében még szorosabb együttműködésre van szükség az ÉÉHÁT és a MÉK között.

2020. március

Hajnóczi Péter
MÉK elnök

ESETTANULMÁNYOK

Összesen 9 kollégát – állami főépítészt, főépítészt, tervezőt – kértünk fel arra, hogy általa választott, (jobb) ismert települések kézikönyvét és rendeletét vegye górcső alá. A szerzők csupán néhány „sorvezető” kérdést kaptak. Az ezekre adott válaszok számunkra a továbblépés lehetőségeit vázolják fel, a „helyettes államtitkárság” és a készítők pedig a TAK és a TKR viszonyáról egy összevethető képet kapnak.

A közel 30 település ugyanakkor korántsem mondható reprezentatívnak, az országra vonatkozó általános érvényű észrevételek, tendenciák, megfigyelések összegzésére ebben a fázisban még nem kerülhetett sor. Ennek ellenére nagyon értékes és tanulságos munkák születtek, amelyek megfelelő támpontot jelentenek számunkra is a megkezdett munka folytatásához és reméljük mindazok számára is érdekes olvasmányul szolgálnak, akik foglalkozni kívánnak a felvetett témával!

Bízunk benne, hogy az esettanulmányokat olvasva meríthetünk ötleteket egy-egy jó példából vagy személyes hangulatú történetből, az építés más, kapcsolódó területein történő szabályozás módosításakor is.

A szerzők a tanulmányok sorrendjében

- » **Nagy Béla DLA** – Gödöllő, Budapest, I. kerület, VII. kerület
- » **Sipos Gábor** – Budapest, XV. kerület
- » **Csohány Klára** – Bernecebaráti, Érd, Nagykőrös, Pilisborosjenő, Tápiószele
- » **Kassai-Szoó Dominika** – Sopronhorpácsi körjegyzőség, Dömös, Keszthely, Pilisszentlászló, Budakalász
- » **Faragóné Godó Mária** – Dorog, Tát
- » **Körmendy János** – Fertőboz, Dunaszentpál
- » **Farkas Renáta** – Nagykörű, Jászapáti, Kunhegyes, Szaknyér, Tiszaföldvár
- » **Végh József, Jambrik Imre** – Fábianháza, Szamossályi, Nagyecsed, Vállaj, Hajdúszoboszló, Mátészalka

BEVEZETŐ

A kormány 2016-ban döntött arról, hogy meg kívánja erősíteni a hagyományos helyi környezeti minták, a fizikai (épített és természeti) környezet értékes – védett és nem védett – elemeinek fennmaradását. Ennek érdekében erősíteni kívánja a helyi környezeti minták, a települések jellegzetes arculati elemeinek feltárásán, a környezetkultúra értékes helyi összefüggéseinek védelmén és környezethez illeszkedő fejlesztésén alapuló minőségi környezet kialakítását.

A célokat a települési értékek, az értékes hagyományos és új környezeti minták feltárásán alapuló Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban TAK) állapítja meg, míg az építésjogi követelményeket a településképi védelméről szóló rendelet (továbbiakban TKR) határozza meg.

Az önkormányzati határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a rendelettel jóváhagyott, a településképi védelméről szóló rendelet (TKR) alapjait a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapozta meg.

A jelen tanulmány kísérletet tesz egyes települések településképi arculati kézikönyve (TAK) és településképi rendelete (TKR) összefüggéseinek, a kézikönyv és a rendelet viszonyának vizsgálatára, valamint a rendelet alkalmazhatóságának elemzésére.

E tanulmány az alábbi három önkormányzat rendeletét dolgozza fel:

- » Gödöllő város,
- » Budapest főváros I. kerület, Budavár,
- » Budapest főváros VII. kerület, Erzsébetváros.



Gödöllő



Bp., I. kerület, Budavár



Bp., VII. kerület, Erzsébetváros

A TAK ÉS A TKR JOGSZABÁLYI ÉS SZAKMAI KÖRNYEZETE

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a végrehajtására vonatkozó kormányrendelet több jogszabály módosítását igényelte. A törvény hatályba lépését követően új rendelkezések léptek hatályba és több hatályos jogszabály módosult, illetve több jogszabályt együtt kell alkalmazni:

TÖRVÉNYEK

2016. évi LXXIV. törvény	a településkép védelméről (TKTV)
2016. évi CL. törvény	az általános közigazgatási rendtartásról (ÁKR)
2011. évi LXXVII. törvény	a világörökségről (VÖTV)
2010. évi CXXX. törvény	törvény a jogalkotásról (JTV)
2004. évi CXL. törvény	a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (KET)
2001. évi LXIV. törvény	a kulturális örökség védelméről (KÖTV)
1997. évi LXXVIII. törvény	az épített környezet alakításáról és védelméről (ÉTV)

RENDELETEK

104/2017. (IV. 28.)	Korm. rendelet a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról
496/2016. (XII. 28.)	Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról
421/2015. (XII. 23.)	Korm. rendelet a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklám-célú eszközök közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól (RTR)
39/2015. (III. 11.)	Korm. rendelet a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról
314/2012. (XI. 8.)	Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (TRV)
224/2011. (X. 21.)	Korm. rendelet a reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklám-célú berendezések közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól
190/2009. (IX. 15.)	Korm. rendelet a főépítési tevékenységről
61/2009. (XII. 14.)	IRM rendelet a jogszabályszerkesztésről (JSZR)
253/1997. (XII. 20.)	Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

ÚTMUTATÓ ÉS SEGÉDLET

A jogszabályok kidolgozásához egységes metodika- és tematikajavaslatok is készültek:

1. Útmutató településképi arculati kézikönyvekhez (2017)
2. Segédlet a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendelet megalkotásához (2017)

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV – TAK

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV CÉLJA, FELADATA

A Településképi Arculati Kézikönyv tartalmát és érvényesítésének eszközeit a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény rögzíti.

2016. ÉVI LXXIV. TÖRVÉNY A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME RŐL

2/A. § (2) A kormány az országos jelentőségű településképi követelmények érvényesítésének elősegítésére a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre egyedi településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: egyedi kézikönyv) készítését írhatja elő, az egyedi kézikönyv tartalmára, elkészítésére és egyeztetésére vonatkozó részletes szabályok meghatározásával. Az egyedi kézikönyv az országos főépítész közreműködésével készül.

4. § (1) A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.

(2) A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

(3) A kézikönyv tartalmi elemeit kormányrendelet határozza meg.

5. § (1) A kézikönyv és a településképi rendelet az egy település által önállóan foglalkoztatott települési főépítész, több település által közösen foglalkoztatott térségi főépítész vagy a megyei főépítész (a továbbiakban együtt: önkormányzati főépítész) közreműködésével készül.

(2) A kézikönyv egyeztetése során a Magyar Építész Kamara, a településképi rendelet egyeztetése során az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal véleményét ki kell kérni. A kézikönyv és a településképi rendelet elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat a kormány rendeletben állapítja meg.

(3) A kézikönyv és a településképi rendelet megalkotása során gondoskodni kell – kormányrendeletben meghatározott módon – a széles körű társadalmi bevonásról és a nyilvánosság biztosításáról.

4. Az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközök

8. § (1) A településképi követelményeknek az egyedi építési beruházásoknál való alkalmazását – a hatósági eljárásoktól független – önkormányzati településképi-érvényesítési eszközök segítik elő.

(2) A településképi védelme érdekében

a) az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,

b) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),

c) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást folytat le az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek, valamint az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó rendeltetésmódosítások tekintetében, továbbá településképi bejelentési eljárást folytat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében,

d) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki, ide nem értve a reklámhordozók és reklámok jogellenes elhelyezésével kapcsolatos, valamint a településképi bírságot.

(3) A (2) bekezdés b)–d) pontjában szereplő településképi-érvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok településképi rendelete tartalmazza.

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV TARTALMA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (TRV) részletesen szabályozza a TAK, a TKR és az egyéb sajátos jogintézmények feladatait.

314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET (TRV)

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK ÉS EGYES EGYÉB TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

16. A településképi arculati kézikönyvre vonatkozó általános szabályok

21. § (1) A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogad el.

(2) A kézikönyv – a 21/A. §-ban a fővárosra vonatkozó kivételekkel – a település teljes közigazgatási területére készül.

(3) A kézikönyvben – a településképi követelmények megalapozására – meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálásra vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

(4) A kézikönyv a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével készül és legalább a 12. mellékletben meghatározott fejezeteket tartalmazza azzal, hogy a beépítési vázlat nem kötelező.

(5) A beépítési vázlat tartalmát a megalapozni kívánt településképi követelmények határozzák meg, a 7. mellékletben meghatározott beépítési tervre vonatkozó tartalmi követelmények irányadók.

(6) A kézikönyv szerkeszthető – e rendeletben meghatározott egyeztetésre és külön jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – digitális formátumban készül, papírfomátumú dokumentálásra is alkalmas módon.

16/A. A településképi arculati kézikönyvek a fővárosban

21/A. § (1) A kézikönyvet a főváros esetében

a) a kerületi önkormányzat a kerület teljes közigazgatási területére, és

b) a fővárosi önkormányzat

ba) a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott területre,

bb) a főváros helyi egyedi védelmének megalapozására, és

bc) a főváros településképi szempontból meghatározó területeire

fogadja el.

(2) A kerületi arculati kézikönyv területi átfedés esetén a fővárosi arculati kézikönyvvel ellentétes arculati jellemzőket, értékeket, javaslatokat és elemeket nem tartalmazhat, azonban a kerületi arculati kézikönyv a fővárosi arculati kézikönyvtől függetlenül is készülhet. Ha a két kézikönyv között az összeütközés megállapításra kerül, a fővárosi arculati kézikönyv meghatározásait kell figyelembe venni.

A Településképi Arculati Kézikönyv tartalmi követelményei a jogszabály szerint az alábbiak:

12. MELLÉKLET A 314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELETHEZ

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVTARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Bevezetés, köszöntő
2. A település bemutatása, általános településképi, településkarakter
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
5. A településképi minőségi formálásra vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek
6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása
7. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések
8. Beépítési vázlatok (nem kötelező tartalom)

A TAK kötelező fejezetei a következők:

1. Bevezetés, köszöntő

A „Bevezetés, köszöntő” felhívja a figyelmet a társadalom és a fizikai (épített és természeti) környezet kapcsolatának fontosságára. Bár ez a fejezet általában ajánlás, mégis fontos szerepe van, mert felhívja a figyelmet a helyi társadalom örökségének és e kapcsolat kulturális dimenzióinak jelentőségére.

2. A település bemutatása, általános településképi, településkarakter

A TAK részletes tartalmi követelményei a „településképi”-re és a „településkarakter”-re helyezik a hangsúlyt. A települések egyedi, megismételhetetlen megjelenése, táji környezete és a kettő kölcsönhatása valóban a települések megjelenésének lényeges elemei. Amint Geoffrey West¹ és kutatócsoportja több ezer város adatai alapján megállapította: „a város az emberek közötti kapcsolatok hálózatának (network) térbeli manifestációja”. Bizonyítékaik szerint ez a kapcsolati háló a világ minden részén egyformán működik, független attól, hogy az adott társadalmi csoport melyik földrészen van (West 2010). Ugyanakkor az emberek közötti kapcsolati háló térbeli manifestációjának módját és minőségét minden esetben a fizikai (épített és természeti) környezet határozza meg; a számos tanulmány, kutatás által már korábban is körüljárt fogalom: maga a „hely”.

Érdemes Szent Ágoston² gondolataira is odafigyelni: „*Non muri sed mentes*” (nem a falak, hanem a mentalitás tesz egy települést várossá). Más szavakkal a fizikai (épített és természeti) környezet nem értelmezhető a társadalom nélkül, amely viszont elválaszthatatlan a fenntartásához szükséges gazdaságtól.

¹ Geoffrey West (1940–): elméleti fizikus, a Santa Fe Institute professzora
<http://www.citylab.com/weather/2013/06/scientific-proof-cities-are-nothing-else-nature/5977/>

² Ep. CXXXVIII, 16, Patrologia Latina XXXIII. in Antonio Fernández Vicente: La ciudad digital: Esperanzas, riesgos y desilusiones en las redes.
 Hippói Szent Ágoston: Aurelius Augustinus (354–430) hippói püspök, egyházatya, filozófus, a kereszténység egyik legbefolyásosabb filozófusa, szinte az egész középkor ideológiája belőle táplálkozott.

A TAK ezeknek a fontos összefüggéseknek egyfajta vetületét, megjelenését rögzíti. A „településkép” és a „településkaracter” fogalmak leginkább a „táj” Mőcsényi Mihály³ által meghatározott fogalmához (1968) kapcsolhatók, mely szerint:

„A táj nem más, mint a természet és a társadalom kölcsönhatásainak ellentmondásos, ezért dialektikus egysége. A táj egyrészt a társadalom anyagi életfeltétele, másrészt magas rendű vizuális-esztétikai kvalitások hordozója. Ezért egyben az ember és természet kölcsönhatásainak tárgyiasult – az ember alakította anyagi világban manifestálódott – története. A táj antropológiai-centrikus fogalom. A természet és társadalom olyan ellentétpár, mely kölcsönösen áthatja egymást, és megbonthatatlan egységet képez. Azaz a táj a társadalmi igényeknek megfelelően bioszférából nooszférává alakított, emberiesített természet, emberi környezet.”

A felölelt szakmai terület a morfológiai kutatásoktól a látványelemzéseken át az image értékelésig, sőt még ezen túl terjedhet. A témakörnek hatalmas szakirodalma van. A morfológia fogalmát szinte minden tudományterület alkalmazza a nyelvészettől a biológián át az orvostudományon és a mérnöki tudományokon keresztül a településtervezésig. Ez utóbbi kiemelkedő tudósai között – többek között és a teljesség igénye nélkül – olyan nevek szerepelnek, mint J. Stübben⁴, C. Sitte⁵, M. R. G. Conzen⁶, Ch. N. Schulz⁷, de itt kell említeni Palóczy Antal⁸, Pogány Frigyes⁹ és Meggyesi Tamás¹⁰ munkásságát is. Ezzel párhuzamosan a település – bár ez az értelmezés már leszűkíti a fogalmat – a látványként, vizuális információhordozóként történő értelmezésre is található számos példa, kísérlet.

Külön csoportot alkotnak a kutatások és a kutatók, amelyek és akik a K. Lynch¹¹ által kijelölt utat jelentik, amelyek a szociálpszichológia és a környezetpszichológia felé vezetnek.

3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

A Települési Arculati Kézikönyvek megalapozására a „településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők” még oly igényes és szakszerű leltárba vételén túlmenően, nem készülhetett tudományos igényű település morfológiai vagy „image”-vizsgálatok és e változások evolúcióját is bemutató kutatások; vélelmezem a rövid határidőkre és a rendelkezésre álló forrásokra is tekintettel. Az előző pontban említettekkel együtt, azok ellenére – több TAK tartalmát is áttekintve – megállapítható, hogy **a TAK-ok üzenete fontos és előremutató.**

³ https://hu.wikipedia.org/wiki/M%C5%91cs%C3%A9nyi-f%C3%A9le_t%C3%A1jfogalom

⁴ Hermann Josef Stübben (1845–1936): „Der Städtebau” (1890)

⁵ Camillo Sitte (1843–1903): „Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen”, több fordításban: „The Art of Building Cities” (1889)

⁶ Michael Robert Günter Conzen (1907–2000): Conzen, Michael P. (ed.) Thinking about urban form: papers on urban morphology, 1932–1998 (2004) A „Conzenian Urban Morphology” módszertana világszerte elfogadott (forrás: Kissfázekas Kornélia – Gurdon Balázs: A várostest morfológiája https://www.researchgate.net/publication/280834703_A_varostest_morfologiaja)

⁷ Christian Norberg-Schulz (1926–2000): Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture (1979)

⁸ Palóczy Antal (1849–1927) építész, városrendező, író, lapszerkesztő

⁹ Pogány Frigyes, dr. (1908–1976): Terek és utcák művészete (1954), Párizs (1965), Róma (1967), Firenze (1971), A szép emberi környezet (1976)

¹⁰ Meggyesi Tamás (1936–): „Magyarország hagyományos lakókörnyezeti kultúráinak tipológiája” (1987), „Városépítészeti alaktan” (2009)

¹¹ Kevin Andrew Lynch (1918–1984): The Image of the City (1960)

Nemcsak a fizikai (épített és természeti) környezet értékeinek egyfajta összefoglalása, de az értékek megőrzésének, védelmének igénye is felhívja a figyelmet az épületállomány lehetőség szerinti újrahasználására (reuse) és a természeti környezeti elemek megőrzésére, fejlesztésére, amelyek erősítése közvetlenül összekapcsolható a klímavédelemmel és a fenntarthatósággal is.

4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, az arculati jellemzők és a településkarakter bemutatásával

A Települési Arculati Kézikönyvek a feltárt *„településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők”* alapján, azoknak megfelelően lehatárolják a *„településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területeket”* és bemutatják az arculati és településkarakter jellemzőit.

5. A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek

6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

7. Jó példák bemutatása: sajátos építményszerűségeket, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések

A Települési Arculati Kézikönyvek az 5., 6. és 7. pont szerinti fejezetei bemutatják a helyi környezeti minták leglényegesebb településképi elemeit, a kedvezőnek ítélt, követésre érdemes, illetve ajánlott, esetenként jelezve a nem kívánatos megoldásokat is. A kiemelések általában megfelelőek, kifejezik a Települési Arculati Kézikönyveknek a hagyományos és a kortárs megoldásokkal kapcsolatos állásfoglalását is, de a feldolgozott és bemutatott megoldások semmiképpen sem tekinthetők teljes körűnek.

8. Beépítési vázlatok (nem kötelező tartalom)

Általában hasznos lehet egy-egy ilyen vázlat kidolgozása, de a vizsgált Települési Arculati Kézikönyvek nem tartalmaztak ilyen fejezetet.

ÖSSZEFOGLALVA

A Települési Arculati Kézikönyvek legnagyobb értéke, hogy összefoglalják a települések fizikai (épített és természeti) környezeti értékeit, ezen belül jellemzően az épített környezet alakításában kedvezőnek ítélt, a fejlesztések során megőrzendő és fejlesztendő megoldásokat. A Települési Arculati Kézikönyvek átfogó tartalmukban, főbb fejezeteikben nem helyettesítik a nemzetközi gyakorlatban elterjedt települési inventáriumokat. A TAK kidolgozásának mélysége, részletezettségének hiánya miatt jelenleg nem tudja helyettesíteni az inventáriumokat, amelyek feldolgozzák a műemlékek mellett mindazokat az értékeket, amelyek *a város története, kultúrája szempontjából figyelemre méltóak* (lásd: nemzetközileg kiterjedten alkalmazott *„műemléki topográfia”, „műemléki kistopográfia”*).

A TAK, A TKR ÉS A KÉT DOKUMENTUM VISZONYA

A TAK és a TKR viszonyát a két dokumentum egymásra építése határozza meg. A településképi védelméről szóló rendelet tartalmát és érvényesítésének eszközeit a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (TKTV) határozza meg.

A 2016. évi LXXIV. törvény 4. § (1) bekezdése alapján:

TKTV 4. § (1) „A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.”

A hierarchia egyértelművé teszi a logikus kapcsolatot: a szakmai célokat a TAK rögzíti, míg a célok eléréséhez szükséges rendelkezéseket, eljárásokat, folyamatokat és feladatokat a TKR szabályozza. Ennek megfelelően a TKR egy hatékony jogszabály, hiszen a helyi építési szabályzattal (továbbiakban HÉSZ) együttműködve „*munkamegosztásra*” ad lehetőséget.

A HÉSZ rögzíti a mit?, mennyit?, mekkorát? kérdésekre adott válaszokat, normatív jogszabályként meghatározva az építésjogi követelményeket, szabályozási jellemzőket és építési feltételeket.

A TKR pedig a hogyan?, milyen módon?, milyen formában? kérdésekre kell, hogy választ adjon és meg kell határozza az alkalmazható, alkalmazandó eljárásokat (településképi véleményezési, településképi bejelentési és településképi kötelezési eljárás). Ezekben az eljárásokban a külön jogszabályban meghatározott keretek között a főépítész és a tervtanács is részt vesz, illetve részt vehet, de az eljárások lebonyolításának címzettje általában a polgármester. Ezek a szabályok szemléletileg új összefüggésrendszerbe helyezték a településképi változtatásával kapcsolatos szabályokat.

A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció külön említést érdemel, mert megerősíti a főépítész és a tervtanács szerepét. Ezzel a hazai gyakorlat bizonyos szempontból közelít a településrendezés más országokban alkalmazott eljárásainak egyes elemeihez (bizonyos szempontból hasonlít az angol vagy a svéd gyakorlat egyes eljárásaihoz, ahol az engedélyezési eljárás korai szakaszában fontos szerepet tölt be az építés környezetre gyakorolt komplex hatásainak előzetes mérlegelése, beleértve a funkció[ka]t, az infrastrukturális, a környezetvédelmi, a fizikai [épített és természeti] környezetre és a építészeti környezetre gyakorolt várható hatásokat is).

314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓRÓL, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁRÓL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKRŐL, VALAMINT EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL

1. § E rendelet hatálya

a) a településfejlesztési koncepcióra (a továbbiakban: koncepció),

b) az integrált településfejlesztési stratégiára (a továbbiakban: stratégia),

c) a településrendezési eszközökre,

d) a településképi követelményekre és azok megalapozását szolgáló településképi arculati kézikönyvre (a továbbiakban: kézikönyv), a településképi véleményezési eljárásra, a településképi bejelentési eljárásra, a településképi kötelezési eljárásra és a közterület-alakításra (a továbbiakban együtt: egyes településrendezési sajátos jogintézmények),

e) a településképi-védelmi tájékoztatásra és szakmai konzultációra, továbbá

f) az a)–c) pontban foglaltak, valamint a településképi rendelet és a kézikönyv elkészítésének, egyeztetésének, elfogadásának és módosításának rendjére terjed ki.

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET – TKR

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET CÉLJA, FELADATA ÉS TARTALMA

A településkép védelméről szóló rendelet tartalmát és érvényesítésének eszközeit a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény rögzíti.

2016. ÉVI LXXIV. TÖRVÉNY A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL

2. A HELYTELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK ÉS AZOK MEGHATÁROZÁSA

3. § (1) A településképi rendelet

a) az építési tevékenységgel érintett építmények – ideértve a sajátos építményfajtákat is – településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,

b) a – településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt – településképi szempontból meghatározó területekre,

c) az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,

d) a reklámok, reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára

vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

(2) A településképi rendelet (1) bekezdés szerinti településképi követelményeinek részletes tartalmi kereteit – ideértve a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait is – kormányrendelet határozza meg.

4. § (1) A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.

(2) A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

(3) A kézikönyv tartalmi elemeit kormányrendelet határozza meg.

5. § (1) A kézikönyv és a településképi rendelet az egy település által önállóan foglalkoztatott települési főépítész, több település által közösen foglalkoztatott térségi főépítész vagy a megyei főépítész (a továbbiakban együtt: önkormányzati főépítész) közreműködésével készül.

(2) A kézikönyv egyeztetése során a Magyar Építész Kamara, a településképi rendelet egyeztetése során az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal véleményét ki kell kérni. A kézikönyv és a településképi rendelet elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat a kormányrendeletben állapítja meg.

(3) A kézikönyv és a településképi rendelet megalkotása során gondoskodni kell – kormányrendeletben meghatározott módon – a széles körű társadalmi bevonásról és a nyilvánosság biztosításáról.

(4) Az építési tevékenység során a településképi követelmények teljesítése az építtető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelőssége, tervező és kivitelező hiányában az építtető felelőssége. A tervező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a kivitelezési dokumentáció a településképi követelményeket figyelembe vette.

A kivitelező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a részére átadott kivitelezési dokumentációban foglaltak szerint járt el. Az építtető mentesül az

egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a felelősség a tervezőt vagy a kivitelezőt terheli.

6. § A világörökségi terület, valamint a világörökség-jegyzékbe javasolt várományos terület esetében a világörökségi kezelési terv településképi követelményeit a településképi rendeletben megállapított településképi követelményektől függetlenül alkalmazni kell.

3. ÖNKORMÁNYZATITÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐRENDSZER

7. § Az önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség megóvása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszert vezethet be és alkalmazhat, amelynek részletes tartalmát a településképi rendelet határozza meg.

4. AZ ÖNKORMÁNYZATITELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

8. § (1) A településképi követelményeknek az egyedi építési beruházásoknál való alkalmazását – a hatósági eljárásoktól független – önkormányzati településkép-értékesítési eszközök segítik elő.

(2) A településképi védelme érdekében

a) az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények értékesítésének módjára,

b) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),

c) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást folytathat le az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek, valamint az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó rendeltetismódosítások tekintetében, továbbá településképi bejelentési eljárást folytathat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében,

d) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki, ide nem értve a reklámhordozók és reklámok jogellenes elhelyezésével kapcsolatos, valamint a településképi bírságot.

(3) A (2) bekezdés b)–d) pontjában szereplő településkép-értékesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok településképi rendelete tartalmazza.

9. § (1) Az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárásban – a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül, a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban – véleményt adhat a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(2) A fővárosi helyi építészeti értékvédelem alá vont építmény, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott területen lévő építmény esetében az (1) bekezdésben meghatározott körben és módon a (3)–(5) bekezdésben meghatározottak szerint a fővárosi önkormányzat főpolgármestere adhat véleményt.

(3) A polgármester az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint kikéri az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét. Ha a polgármester az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

(4) A településképi követelmények értékesítésére és a településképi-védelmi feladatok ellátá-

sa érdekében a polgármester – az Étv. végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint – szakmai tanácsadó testületként helyi építészeti-műszaki tervtanácsot működtethet.

(5) A helyi építészeti-műszaki tervtanács feladata

a) a településképi követelmények érvényesítése,

a) az Étv. illeszkedési szabályai érvényesülésének elősegítése.

10. § (1) Az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást

a) folytathat le – a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon – az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek és az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó rendeltetésmódosítások,

b) folytat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében.

(2) A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában a polgármesternél (főpolgármesternél) kezdeményezi. Az (1) bekezdés szerinti tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester (főpolgármester) a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg vagy az eljárást nem szünteti meg.

(3) A polgármester (2) bekezdés szerinti önkormányzati hatósági döntésével szemben a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

(4) A településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy az (1) és (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása esetén a 11. § szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatók.

11. § (1) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, egyidejűleg – ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

(3) Az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlantulajdonossal szemben 1 000 000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképi-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.

(4) A településképi-védelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben meghatározott követelményeket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (TRV) szabályozza, meghatározva a TAK, a TKR és az egyéb sajátos jogintézmények feladatait.

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK ÉS EGYES EGYÉB TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

17. A településképi rendeletre vonatkozó általános szabályok

22. § (1) A településképi rendelet – a 23. §-ban a fővárosra vonatkozó kivételekkel – a település teljes közigazgatási területére készül.

(2) A településképi rendelet állapítja meg

a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,

b) a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket,

c) a településképi követelményeket.

(3) A településképi követelmény lehet

a) területi építészeti,

b) egyedi építészeti és

c) reklámokra, valamint a reklámhordozókra, cégekre, továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény.

(4) A helyi egyedi védelemmel érintett elemre vonatkozó (3) bekezdés b) és c) pontja szerinti településképi követelmény megengedő, tiltó vagy kötelező követelményként egyaránt meghatározható.

(5) A helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó (3) bekezdés b) pontja szerinti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó követelményként, a (3) bekezdés c) pontja szerinti településképi követelmény megengedő, tiltó vagy kötelező követelményként határozható meg.

(6) A helyi területi védelemmel érintett területre és a településképi szempontból meghatározó területre a területi építészeti követelmény csak kötelező követelményként határozható meg.

(7) A helyi területi védelemmel és a településképi szempontból meghatározó területtel nem érintett egyéb területek esetében

a) egyedi építészeti követelményként csak építmény anyaghasználatára és a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségére vonatkozó tiltó követelmény határozható meg,

b) reklámokra, reklámhordozókra, továbbá egyéb műszaki berendezésekre és cégekre megengedő, tiltó vagy kötelező településképi követelmény egyaránt meghatározható,

c) területi építészeti követelmény egyáltalán nem határozható meg.

(8) A településképi követelmény a világörökségi helyszínre, a világörökségi területre, a nyilvánított műemléki értékre, műemléki környezetre és műemléki jelentőségű területre vonatkozóan az örökségvédelmi jogszabályban vagy hatósági döntésben foglaltnál szigorúbb helyi követelményt is előírhat, de azokkal nem lehet ellentétes.

(9) A településképi követelmény a helyi építési szabályzatban meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat.

(10) Honvédelmi és katonai rendeltetésű területet érintően az érintett államigazgatási szerv egyetértésével kizárólag egyedi építészeti követelmény határozható meg a közterületi telekkel azonos telekhatáron álló vagy azzal érintkező épületre.

22/A. § (1) A helyi területi védelemmel érintett terület és a településképi szempontból meghatározó terület a kézikönyv alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben és annak rajzi mellékletében.

(2) A településképi rendelet szerkeszthető – e rendeletben meghatározott egyeztetésre és külön jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – digitális formátumban készül, papírfomátumú dokumentációra is alkalmas módon.

17/A. A településképi rendeletek a fővárosban

23. § (1) A fővárosban a településképi rendelet

a) a kerületi önkormányzat részéről a kerület teljes közigazgatási területére és

b) a főváros önkormányzat részéről a főváros teljes közigazgatási területére készül.

(2) A fővárosi önkormányzat településképi rendeletében

a) a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület teljes területére a 22. § (3) bekezdése szerinti településképi követelményeket teljeskörűen,

b) a főváros településképi szempontból meghatározó területeire

ba) helyi egyedi védelmet, védelmi előírásokat és

bb) területi építészeti követelményt, valamint

c) a főváros teljes közigazgatási területére helyi egyedi védelmet, védelmi előírásokat állapíthat meg.

(3) A főváros esetében a fővárosi önkormányzat településképi rendeletben állapítja meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti helyi építészeti örökség egyedi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket, valamint a fővárosi helyi védelem alá vont építményekre a településképi véleményezési és bejelentési eljárás részletes szabályait. A fővárosi önkormányzat emellett a (2) bekezdés szerinti követelményekhez megállapítja a településképi érvényesítési eszközöket, továbbá az egyéb kapcsolódó követelményeket.

(4) A kerületi önkormányzat településképi rendeletében állapítja meg a helyi védelmet és a településképi követelményeket azzal, hogy

a) a kerületi önkormányzat egyedi védelmet a főváros által megállapított helyi egyedi védelemmel érintett elemre nem,

b) a fővárosi egyedi védelemmel érintett helyi építészeti örökségre a kerületi önkormányzat helyi területi védelmet, illetve településképi szempontból meghatározó területet,

c) a fővárosi önkormányzat által meghatározott településképi szempontból meghatározó területre a kerületi önkormányzat az építészeti követelmények közül csak egyedi építészeti követelményt állapíthat meg.

(5) A kerületi településképi rendeletben meghatározott településképi követelmény a fővárosi településképi rendeletben foglalt területi építészeti követelménnyel összhangban kerülhet megállapításra.

17/B. A helyi védelem

23/A. § (1) Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – településképi rendeletében védetté nyilvánít (a továbbiakban: helyi védelem). A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

(2) A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazzák a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket.

(3) A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazhatják a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást (adókedvezményt és

egyéb támogató, ösztönző intézményt), valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

23/B. § (1) A településképi rendelet 23/A. § (2) bekezdése szerinti helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül. Értékvizsgálatnak minősül

a) a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmány települési értékleltára, vagy

b) a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának az épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értékvizsgálatához felhasználható a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat.

(3) Ha nem áll rendelkezésre az (1) és (2) bekezdés szerinti értékvizsgálat, vagy az nem tartalmazza a helyi építészeti örökség települési értékleltárát, a helyi védelmet meghatározó előírások megalapozására el kell készíteni az értékvizsgálatot.

23/C. § (1) A helyi védelem a 23/B. § szerinti értékvizsgálatban szereplő helyi építészeti örökségre terjedhet ki.

(2) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.

(3) A területi védelem a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés, az utcakép vagy utcaképrészlet, továbbá a település- és tájkarakterelemek megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.

(4) Az egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településszervezetet meghatározó valamely

a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,

b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre,

c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint

d) az a)–c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.

(5) A helyi védelemmel érintett épület belső kialakításával kapcsolatos követelmény is meghatározható.

(6) A helyi védelem alatt álló építészeti örökségre az egyéb településképi követelmények hatálya akkor terjed ki, ha azok alkalmazási kötelezettségéről a településképi rendelet az építészeti örökség adott eleme vonatkozásában külön rendelkezik.

(7) Ha a településképi rendelet a helyi egyedi védelmet megállapítja, a rendelet hatálybalépésétől számított tizenöt napon belül az önkormányzat jegyzője – a más jogszabály által fennálló egyedi védelem bejegyzése hiányában – az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

23/D. § A helyi védelemről az önkormányzat a településképi rendeletben meghatározott nyilvántartási szabályok szerinti nyilvántartást vezet, amely tartalmazza legalább:

a) a védett érték megnevezését, védelmi nyilvántartási számát és azonosító adatait,

b) a védelem típusát,

c) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását és

d) a védelem rövid indokolását.

17/C. A területi és egyedi építészeti településképi követelmények

23/E. § (1) A területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára. A területi építészeti követelmény a helyi építési szabályzatban, a beépítési tervben és a közterület-alakítási tervben érvényesül.

(2) A területi építészeti követelmény a településképi rendeletben a kézikönyv településszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés és utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

(3) A területi építészeti követelmény kiterjedhet – a településképi szempontból meghatározó vagy a helyi területi védelemmel érintett terület tekintetében –

a) a beépítés telepítési módjának (amely telepítési mód figyelembevételével a helyi építési szabályzat az építési helyet egyedi módon határozhatja meg),

b) a beépítés jellemző szintszámának vagy az épület legmagasabb pontjának (amely érték figyelembevételével a helyi építési szabályzat a beépítési magasságot meghatározza),

c) a közterület alakítási terv által érintett terület lehatárolásának általános meghatározására.

23/F. § (1) Az egyedi építészeti követelmény a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

(2) Az egyedi építészeti követelmény a településképhez való illeszkedés biztosítására és a minőségi településképi kialakítása vagy védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett

a) építmény

aa) anyaghasználatára,

ab) tömegformálására,

ac) homlokzati kialakítására,

b) telken a zöldfelületek kialakításának módjára és

c) sajátos építményszínt elhelyezésének módjára határozható meg.

(3) Az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményszínt építőanyagának településkaraktert befolyásoló anyagot, felületképzést vagy színt meghatározó valamely minőségi jellemzőjére.

(4) A tömegformálásra vonatkozó követelmény kiterjedhet az épület

a) megengedett legnagyobb szélességi és hosszanti méretének vagy ezek arányának,

b) a tetőzet kialakítási módjának,

c) tetőgerincének a telek homlokzatához képest meghatározott irányainak és

d) tetőfelépítményeivel, tetőzetet érintő nyílászáróival kapcsolatos követelmények meghatározására.

(5) A homlokzati kialakításra vonatkozó követelmény kiterjedhet az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben

a) a homlokzati architektúra és a homlokzattagolás (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok) kialakítási módjának és

b) a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezési módjának és lehetőségének meghatározására.

(6) A zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmény kiterjedhet a zöldfelületek településképi befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben

a) a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségének,

b) a fás szárú növényfajok településképi illeszkedési követelményeinek és

c) a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok településképi illeszkedési követelményeinek meghatározására.

23/G. § A településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni

a) a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos

építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket,
b) azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak és
c) a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.

17/D. A reklámokra, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

23/H. § (1) A településképi rendeletben a reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó településképi követelményeket

a) a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehatásáról szóló kormányrendelet (a továbbiakban: reklámelhelyezési kormányrendelet) figyelembevételével és
b) a települési környezet egységes elvek szerinti rendezett és esztétikus kialakítása, illetve igényes fenntartása érdekében
kell meghatározni.

(2) Településképi követelmény

a) a reklámelhelyezési kormányrendelet keretei között a reklámok méretére,
b) a reklámelhelyezési kormányrendelet keretei között a reklámközzététel technológiájára, módszerére és eszközeire,
c) a reklámelhelyezési kormányrendeletben a reklámhordozókra meghatározott általános formai követelmények figyelembevételével a reklámhordozók különös formai követelményeire, továbbá az egyéb műszaki berendezések formai követelményeire,
d) az elhelyezhető reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések számára,
e) az elhelyezhető reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések anyaghasználatára határozható meg.

ESETTANULMÁNYOK – RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS

Az esettanulmányok három Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a településképi védelméről szóló rendelet (TKR) áttekintésére terjednek ki.

A VIZSGÁLT DOKUMENTUMOK:

Gödöllő város

Gödöllő Településképi Arculati Kézikönyve 2017.

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről.

Budapest főváros I. kerület, Budavár

Hagyomány és megújulás – Budapest I. kerületének Településképi Arculati Kézikönyve 2017.

Budapest 1. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (IX. 29.) számú rendelete a településképi védelméről.

Budapest főváros VII. kerület, Erzsébetváros

Budapest VII. Kerület Erzsébetváros Településképi Arculati Kézikönyve 2017 (328/2017. (X. 03.) KT határozattal jóváhagyva).

Budapest főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2017. (X. 9.) önkormányzati rendelete Erzsébetváros városképvédelmi rendeletéről.

FELHASZNÁLT, DE ÉRTÉKELÉSRE NEM KERÜLŐ DOKUMENTUMOK:

Budapest Településképi Arculati Kézikönyv (elfogadva a 1319/2017. [IX. 29.] határozattal).

Budapest Főváros Közgyűlése 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet a településkép védelméről.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az esettanulmányok értékelési módszere az előzetesen körvonalazott értékelési szempontokat követi, ennek megfelelően a főbb szempontok a következők voltak:

A Településképi Arculati Kézikönyv

A TKR értékelésének alapja az, hogy elősegíti-e a TAK oldalain bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, javítását (esetenként visszaállítását), továbbá mennyiben tár fel olyan hagyományos telepítési, építészeti elemeket, amelyek alkalmazása megerősíti a hagyományos helyi környezetkultúra megőrzését és kontinuitásának fenntartását.

1. *Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását,*
2. *a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?*

A településkép védelméről szóló rendelet

A TKR értékelésének célja annak a megállapítása, hogy elősegíti-e a jellemző építészeti karakter megőrzését, javítását (esetenként visszaállítását), továbbá megerősíti-e a hagyományos helyi környezetkultúra megőrzését és kontinuitásának fenntartását.

1. *Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?*
2. *A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?*
3. *Tartalmaz-e végrehajthatatlan vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túllapásokat”?*
4. *Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?*
5. *Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?*
6. *Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?*
7. *Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?*

ESETTANULMÁNY 1 – GÖDÖLLŐ

Gödöllő város területe: 61,92 km², népessége: 32 131 fő (2018. 01. 01.)

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 24/2017. (XII. 15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL

A TKR rendelet tartalma:

6 fejezet,
45 paragrafus,
a rendelet terjedelme: 58 889 karakter.

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya 1. §
2. Értelmező rendelkezések 2. §

II. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMÉNEK ELEMEI

3. Településképi szempontból meghatározó terület 3–4. §
4. Helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett terület 5–6. §

III. FEJEZET

HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

5. A helyi védelem általános előírásai 7–8. §
6. Helyi védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetése 9–10. §
7. A védett értékek fenntartása, hasznosítása 11–12. §

IV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

8. Általános településképi követelmények 13. §
9. Az épületek anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati megjelenésére vonatkozó településképi követelmények 14–17. §
10. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények 18–19. §
11. Kerítésekre, kapuépítményekre és kapubehajtókra vonatkozó előírások 20.–24. §
12. Helyi építészeti értékvédelemmel érintett épületekre és területekre vonatkozó településképi követelmények 25–26. §
13. Reklámokra, reklámhordozókra és információs vagy más célú berendezésre vonatkozó településképi követelmények 27–31. §

V. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

14. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció 32. §
15. A településképi véleményezési eljárás 33–35. §
16. A településképi bejelentési eljárás 36–40. §
17. Településképi kötelezési eljárás 41–42. §

VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18. Hatályba léptető rendelkezések 43. §

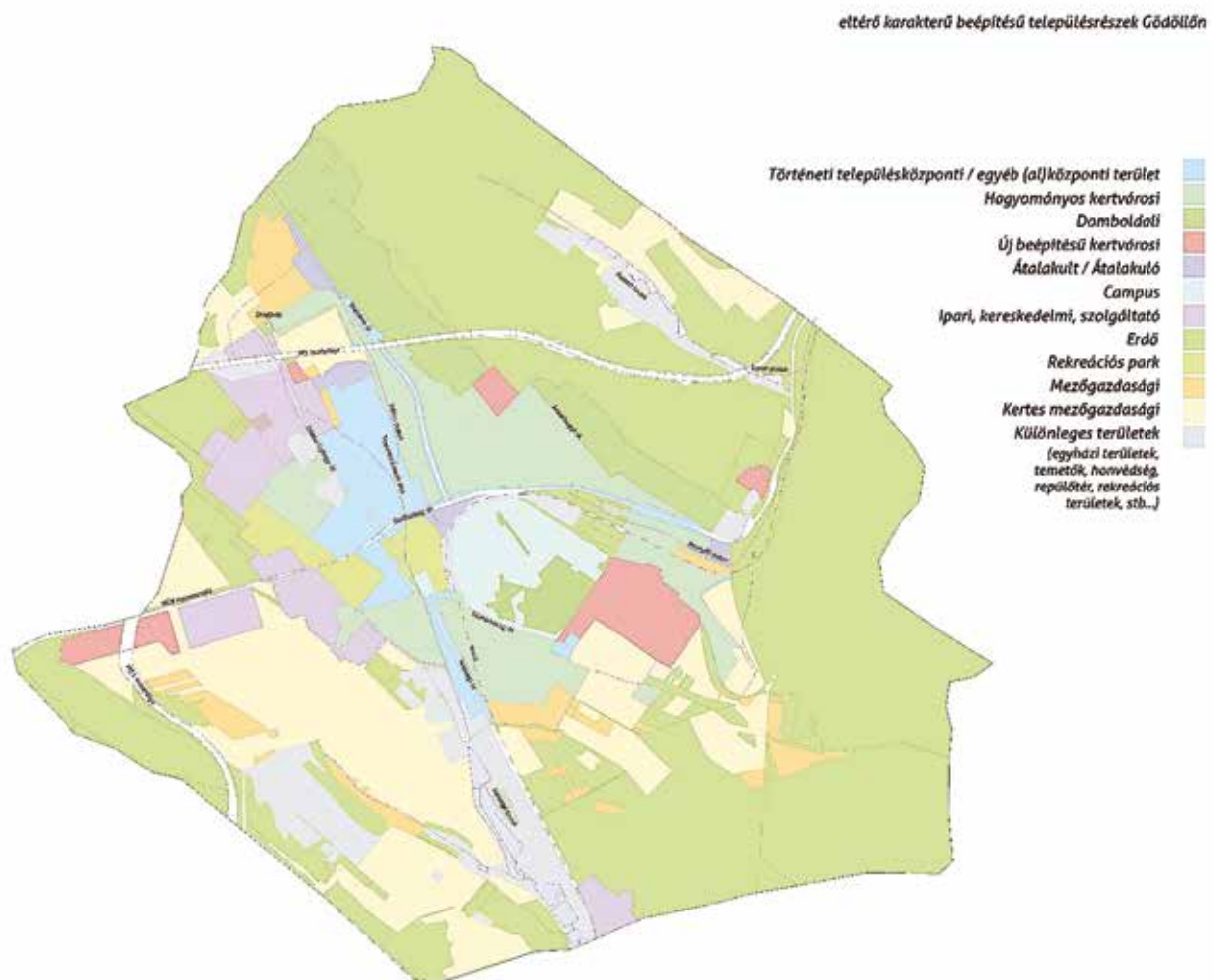
19. Módosító rendelkezések 44. §

20. Hatályon kívül helyező rendelkezések 45. §

ÖSSZEFOGLALVA

ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELES

1. A településkép védelméről szóló rendelet (TKR) a jogszabályok előírásainak megfelelően a településképi arculati kézikönyvre épül.
2. A településkép védelméről szóló rendelet (TKR) felépítése követi a jogszabályban előírt tartalmat.
3. A Településképi Arculati Kézikönyvben lehatárolt 12 eltérő karakterű terület összhangban állnak a településkép védelméről szóló rendeletben (TKR) alkalmazott lehatárolásokkal. A HÉSZ övezeti rendszere esetenként nem tér el az eltérő karakter alapján lehatárolt területeken, azaz azonos szabályozási jellemzők mellett a részletképzés szintjén jeleníti meg a karakterbeli különbségeket. Ebből az „átlapolásból” a különböző területek között árnyalt különbségek alakulhatnak ki.



Az eltérő karakterű területek lehatárolása

A VIZSGÁLATI SZEMPONTOK SZERINTI ÉRTÉKELES

A kézikönyv és a rendelet

1.1. *Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását?*

ATKR általános és egyes területekre sajátos előírásokat ad.

ATKR 13. § meghatározza az „Általános településképi követelmények” körét. Ebben szigorú követelményeket állapít meg a beavatkozások módjára és az illeszkedés szabályait alárendeli a védett terület karakterelemeinek: „Védett épületet tartalmazó utcaszakaszon (védett épület telkétől számított 120–120 méteren belül) a védelemmel nem érintett telken az új épület, épületrész formálása, tömegképzése, anyaghasználata, színezése a védett épület értékeinek érvényesülését nem zavarhatja. Új épület építése vagy meglévő épület átépítése, átalakítása, felújítása esetén az utcai homlokzatmagasság, tetőhajlásszög, tetőgerinc-magasság vonatkozásában az utcaszakaszon álló védett épület kialakítása a meghatározó.”

ATKR 4. § sajátos előírásokat rögzít „a helyi építési szabályzatban településképi-védelmi területként jelölt történeti települési területre és az 1. mellékletben meghatározott a domboldal területére”.

1.2. *Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?*

Igen. ATKR 14. § – több szakasz mellett – előírja, hogy: „(1) Fő rendeltetés szerinti épület homlokzati anyaghasználata a hagyományos építészeti karakter megőrzése érdekében egyéb illeszkedési előírás hiányában jellemzően vakolt kivitellű kell, hogy legyen, amely nem teljes felületen téglafal-, kő- és nemes anyagú fémlemezburkolattal tagolható. Ettől a hagyományos anyaghasználatától csak a vegyes területekkel vagy lakóterületekkel közvetlenül nem határos, nem fő közlekedési útvonal mentén elhelyezkedő gazdasági területeken szabad eltérni.”

ATKR 14. § (2) bekezdésében a kiegészítő épületre is kiterjeszti a szabályokat, de nem teljeskörűen.

ATKR 14. § (3) bekezdése rögzíti a hagyományos anyagok alkalmazásának szabályait: „(3) Magastetők esetén a tetőfedés anyagaként – egyéb előírás hiányában – anyagában színezett téglavörös, antracit- vagy természetes földszínárnyalatú cserép, pala vagy műpala (szálcement), ezenkívül fazsindely és olyan sík fémlemezfedés alkalmazható, amelynek felületi kidolgozása és megjelenése anyagszerű, színes bevonat nélküli, és más tetőfedési anyagot (például cserépfedést) nem imitál.”

ATKR 14. § (4) bekezdés előírja, hogy „(4) Tetőfedésanyagaként bitumenes zsindely is alkalmazható kertvárosias lakóterületen (Lke), Lk-03, Lk-08, Lk-09 és Lk-10 jelű építési övezetekben, Vt-01 és Vt-02 jelű építési övezetekben, hétvégi házas területen és mezőgazdasági területen.”

A rendelet

2.1. *Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?*

ATKR a település egész területére érvényes rendelkezéseket rögzít, nemcsak a védett vagy sajátos karakterű területekre érvényesít előírásokat: „1. § (1) E rendelet hatálya Gödöllő közigazgatási területére terjed ki.”

2.2. *A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?*

A város domborzat által is meghatározott szerkezetéből adódóan egyes karaktertípusok több helyen is megjelennek, így a közöttük kialakult eltérő karakterű területek szabályozása is indokolt lehet.

A TKR kitér a beépítési módhoz is kötődően az épületek elhelyezési módjának, tömegalakításának jellemzőire is.

A TKR 15. § rendelkezései általában, a 16. § a Grassalkovics kastély környékére állapítanak meg városképi rendelkezéseket.

Ugyanakkor egyes területeken – például a gazdasági terület – a TKR eltérési lehetőségeket fogalmaz meg: TKR 14. § (5) *„Tetőfedésanyagaként gazdasági területen a (3) bekezdésben meghatározott héjalási módtól csak a vegyes vagy lakóterületekkel közvetlenül nem határos, nem fő közlekedési útvonal mentén elhelyezkedő területeken szabad eltérni.”*

A TKR beemeli a TAK ajánlásait általánosan: TKR 1. § (3) *„E rendeletben meghatározott településképi követelményeket Gödöllő város településrendezési eszközeiben meghatározott előírásokkal, valamint Gödöllő város Településképi Arculati Kézikönyvével (a továbbiakban: TAK) együtt kell alkalmazni”; és alkalmazza esetileg is: TKR 17. § (3) „Nagyvárosias lakóterületbe tartozó, telep-szerűen épített lakóépületek homlokzati átalakítását, átszínezését a TAK ajánlásainak és az egész lakótelepi egység figyelembe vételével kell megtervezni.”*

2.3. *Tartalmaz-e végrehajthatatlan vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?*

Nem.

2.4. *Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?*

Igen. A TKR 12. § (1)–(13) bekezdései részletesen rögzítik a pályázati úton elnyerhető támogatás módját, mértékét, határidejét és egyéb feltételeit.

Például: 12. § (3) bekezdés: *„A védett épületre adható támogatás mértéke a homlokzat, tető, kerítés, kapu stb. felújítási költségeinek maximum 25%-a lehet.”*

2.5. *Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?*

Igen. A TKR számos esetben rögzíti az eltérés lehetőségét és feltételeit, például a TKR 14. § (1) bekezdésében *„...Ettől a hagyományos anyaghasználattól csak a vegyes területekkel vagy lakóterületekkel közvetlenül nem határos, nem fő közlekedési útvonal mentén elhelyezkedő gazdasági területeken **szabad eltérni.**”*

A TKR egyes esetekben kifejezetten megengedi az eltérést: TKR 14. § (1), 14. § (5), 15. § (1), 15. § (8), más esetekben nem az eltérést helyezi a központba, hanem a érték védelmét nem zavaró megoldás lehetőségét: (11. § (2) *„Helyi védelem alatt álló érték fennmaradását nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja építési tevékenység, használat.”*

2.6. Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Igen, rögzíti a kötelező konzultációt, és utal a főépítész, illetve a tervtanács alkalmazására is.

A kötelező konzultációt a 32. § szabályozza:

„(1) Szakmai konzultáció kérelmezése kötelező

- a) az 1. mellékleten jelölt kiemelt közlekedési utak (I. rendű főút, országos mellékút és helyi gyűjtő-út) mentén elhelyezkedő,
- b) Gödöllő város településszerkezeti tervében meghatározott nagyvárosi lakóterület, kisvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület és központi vegyes terület építési övezetben található,
- c) az 1. mellékleten jelölt domboldali területen található,
- d) helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett és
- e) védett épületet tartalmazó utcaszakaszon (védett épület telkétől számított 120–120 méteren belül) elhelyezkedő

ingatlanon történő egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén.”

A tervtanács alkalmazásának eseteiről többek között a 35. § rendelkezik:

„(1) „A polgármester a véleményezési eljárás során a településképi véleményének megalapozására a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontját az alábbi esetekben kéri meg:

- a) műemléki környezetben megvalósuló új épület építése, meglévő épület minden olyan átalakítása, bővítése, ami a műemléki érték városképi érvényesülését befolyásolja;
- b) országos jelentőségű védett természeti területen, Natura 2000 területen 5000 m² összes szintterületet elérő kereskedelmi, ipari, logisztikai rendeltetésű, továbbá 2000 m² összes szintterületet elérő egyéb rendeltetésű új épület építése, átalakítása, bővítése;
- c) az 1. mellékletben meghatározott városközpont területén és a kiemelt közlekedési utak mentén megvalósuló, 1000 m² összes szintterület feletti kereskedelmi- szolgáltató- gazdasági, valamint ipari-gazdasági épület építése;
- d) az önkormányzat beruházásában megvalósuló építmény építése;
- e) új épület építése, amely nagyvárosias lakóterület, központi vegyes, településközponti vegyes terület és a különleges terület építési övezetbe tartozik, valamint összes szintterülete az 500 m²-t, kizárólag lakófunkciójú épületeknél a 600 m²-t meghaladja;
- f) nagyvárosias lakóterület, Ln-03 jelű építési övezetbe sorolt, lapostetős épületek magastetőssé történő átalakítása;
- g) helyi védelem alatt álló területen lévő építményt vagy egyedi helyi védelem alatt álló építményt érintő, városképi megjelenést befolyásoló építési munka végzése;
- h) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak talapzatával együtt mért magassága a 6,0 métert meghaladja.

(2) Az (1) bekezdésben meg nem határozott esetekben a véleményezési eljárás során a polgármester a településképi véleményének megalapozására a főépítész írásos szakmai álláspontját kéri meg.”

2.7. Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

Igen.

ESETTANULMÁNY 2 – BUDAPEST, I. KERÜLET (BUDAVÁR)

Budapest I. kerület területe: 3,41 km², népessége: 25 172 fő (2019. 01. 01.)

BUDAPEST 1. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 18/2017. (IX. 29.) SZÁMÚ RENDELETE A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL

A TKR rendelet tartalma:

10 fejezet

33 paragrafus

a rendelet terjedelme: 58 586 karakter (mellékletekkel: 61 190 karakter)

I. FEJEZET

Általános rendelkezések 1–2. §

II. FEJEZET

A kerületi védelem alá helyezés eljárásrendje 3–11. §

III. FEJEZET

A kerületi területi és egyedi védelem megállapítása 12. §

IV. FEJEZET

A településképi követelmények

Területi építészeti követelmények 13. §

Építmények anyaghasználati előírásai 14. §

Tömegformálásra, tetőkre vonatkozó előírások 15. §

A homlokzati kialakításra vonatkozó előírások 16. §

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások 17. §

Világítási előírások 18. §

A vár területére vonatkozó egyedi előírások 19. §

Közterületekre vonatkozó sajátos előírások 20. §

A kerületi védett értékekre vonatkozó építészeti követelmények 21. §

V. FEJEZET

Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények 22. §

VI. FEJEZET

A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció 23. §

VII. FEJEZET

A településképi véleményezési eljárás 24–25. §

A településképi véleményezés szempontjai 26. §

A településképi véleményezési eljárás szabályai

VIII. FEJEZET

A településképi bejelentési eljárás 27. §

A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai 28. §

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályai 29. §

IX. FEJEZET

A településképi kötelezés 30–31. §

X. FEJEZET

Zárórendelkezések 32–33. §

MELLÉKLETEK

1. Melléklet: Értékvizsgálati dokumentáció tartalmi követelményei

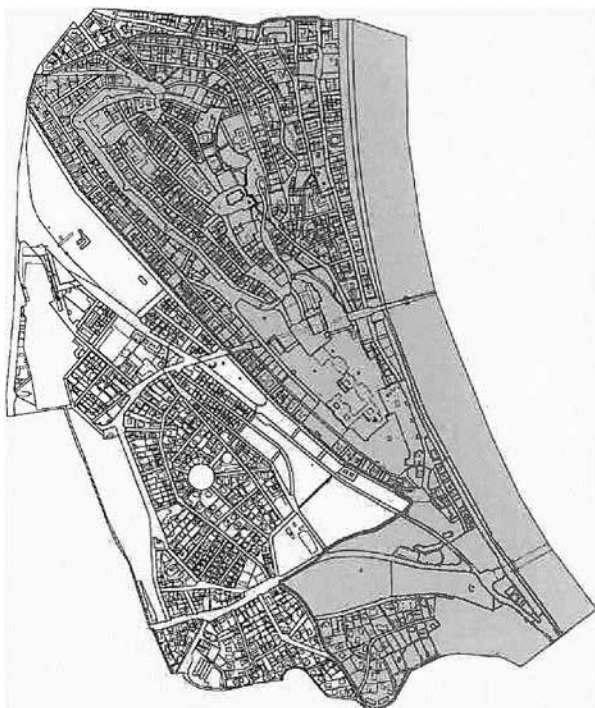
2. Melléklet: A kerületi egyedi védett értékek jegyzéke

3. melléklet: A kerület világörökségi területe

4. melléklet: A budai vár területe

5. melléklet: Településképi véleménykérelem-formanyomtatvány

6. melléklet: Településképi bejelentési formanyomtatvány



A kerület világörökségi területe

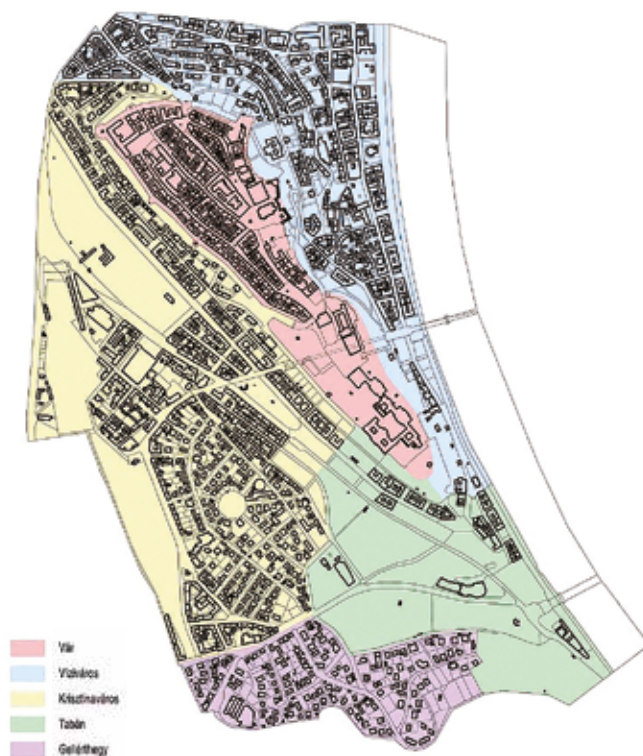


A budai vár területe

ÖSSZEFOGLALVA

ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉS

1. A településképi védelméről szóló rendelet (TKR) a jogszabályok előírásainak megfelelően a településképi arculati kézikönyvre épül.
2. A településképi védelméről szóló rendelet (TKR) felépítése követi a jogszabályban előírt tartalmat.
3. A Településképi Arculati Kézikönyvben lehatárolt eltérő karakterű területek összhangban állnak a településképi védelméről szóló rendeletben (TKR) alkalmazott lehatárolásokkal. A lehatárolás áttekinthető, megfelel a kerületet alkotó sajátos karakterű területek elhelyezkedésének, a morfológiai és történeti összefüggéseknek is.



A kerületben 5 markánsan eltérő karakterű városrész található:

BUDAI VÁRNEGYED (VÁR)

Területi lehatárolása: A várfal a Bécsi kaputól keleti irányban kiindulva az óramutató járásával megegyező lefutásban zár vissza nyugatról a Bécsi kapuhoz.

VIZIVÁROS

Területi lehatárolása: I. kerület Duna folyam a Bem József tér déli oldalától – Ybl Miklós tér déli oldala – Sándor Mórész lépcső – a lépcsős sétány a Nagy Rondelláig – a keleti várfal a Bécsi kapuig – Városliget útja – Városliget út – Széna tér – Margit körút – Bem József útja – Bem József tér déli oldala a Duna folyamig.

KRISZTINAVÁROS

Területi lehatárolása: I. kerület Szilágyi Erzsébet fasor a Városmajor utcától – Széll Kálmán tér – Városliget útja – a várfal a Bécsi kapu nyugati oldalától a Dózsa György tér 9-ig – Pásztor lépcső – Gellérthegy útja – Csakó útja – Hegyalja úti kereszteződés – Avar útja – Kiss János Áltábornagy útja – Ujgocsa útja – Bözsörményi út – Kék Golyó útja – Ráth György útja – Roskovics útja – Bíró útja – Alma útja – Gaál József út – Határőr út – Városmajor útja a Szilágyi Erzsébet fasorig.

TABÁN

Területi lehatárolása: A Városliget a Dózsa György tér 9-től a Nagy Rondella kapujáig – a Nagy Rondellától délnek futó lépcsős sétány – Sándor Mórész lépcső – Ybl Miklós tér déli oldala – Duna folyam – I. és XI. kerület határa (merőlegesen a Duna vonaláig) – Citadella északi sétány – e sétány és a Szirtes út elágazásánál északnak futó sétány az Órom utcáig – Órom útja – Sánc útja – Hegyalja úti kereszteződés – Csakó útja – Gellérthegy útja – Pásztor lépcső – Dózsa György tér.

GELLÉRTHEGY

Területi lehatárolása: I. kerület Hegyalja út a Budaörsi úttól – Sánc útja – Órom útja – a Citadella Északi sétánya és a Szirtes út elágazásához futó sétány – Citadella Északi sétánya – az I. és XI. kerület határa – Duna folyam – Kelenhegyi út – Mátyási út – Mészáros út – Alsóhegy útja – Villányi út – Budaörsi út a Hegyalja útig.

Az eltérő karakterű területek lehatárolása

A kézikönyv és a rendelet

1.1. *Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását?*

A TKR 1. § (1) bekezdése meghatározza a TKR céljait: „A településképi védelméről szóló rendelet (a továbbiakban: rendelet) célja a kerület építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme, az igényes átalakítások érdekében – a környezeti adottságok figyelembevételével – a kerületi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok meghatározása, a városképi illeszkedések biztosítása, a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése.”

Sajátos előírásokat állapítanak meg: a TKR 19. § (1)–(6) bekezdései a Budai Vár területére, a 20. § (1)–(19) bekezdések rendelkezései a közterületekre vonatkozóan.

A TKR rendelkezéseket fogalmaz meg a kerületi védelem alá tartozó területekre, de ilyen területet a TKR mellékletei nem határolnak le.

1.2. *Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?*

Igen. A TKR a telepítési módtól a tömegformáláson át a részletképzésen keresztül a színezésig szabályozza az elvárt megoldásokat.

A TKR 14. § – több szakasz mellett – előírja, hogy: „(2) A területen 1945 előtt létesült épületek esetében az eredeti anyaggal és formával megegyező, illetve annak látványához legjobban hasonlító tetőhéjalás alkalmazandó. Átalakítás esetén – ha azt a műszaki állapot és megoldás megengedi – az eredeti héjazati anyagokat kell (újra)felhasználni. Egyben látszó tetőfelületeken eltérő megjelenésű héjazati anyag nem alkalmazható. Új épületeknél a magastető fedési anyaga természetes anyagú pikkelyes fedés, cink, réz vagy hasonló esztétikai értékű fedőanyag lehet, nem alkalmazható hullámpala, vagy más, a terület karakterétől, hagyományaitól idegen héjazati anyag.”

A TKR 14. § (3) bekezdésében az anyaghasználatra kötelező rendelkezéseket fogalmaz meg: „(3) A terület városképi jelentőségének és helyi karakterének megőrzése, a városkép védelme érdekében a környezettől idegen anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók. A homlokzatok kialakításakor előnyben kell részesíteni a környezetben már alkalmazott anyagok illetve homlokzati felületek kialakítását. Világörökségi területen színdinamikai vizsgálattal, illetve tervvel igazolt (történeti) színeket, illetve homlokzati felületeket kell alkalmazni.”

A TKR 14. § (4) bekezdés foglalkozik a világörökségi terület egyedi védelem alá nem tartozó építményeivel: „(4) Világörökségi védettségű területen az 1945 előtt létesített épület közterületről látható homlokzatán a nyílászárók cseréje esetén csak az eredetinek megfelelő nyílászáró (azonos anyag, osztásrend, profilozás, szín) építhető vissza. A nyílászáró külső megjelenése nem változhat, az eredetitől eltérő kialakítású, szélességű profil még azonos anyagból sem alkalmazható.”

A TKR 15. § (4) bekezdése rendelkezik a helyreállítási hibák javításáról, az eredeti részletek visszaállításáról: „(4) A területen bármely, a meglévő épületek külső megjelenését érintő beavatkozás csak az épületek eredeti terveinek felhasználásával végezhető el, amennyiben azok rendelkezésre állnak. A beavatkozás keretében biztosítani kell a korábbi helyreállítási hibák, eltérések korrekcióját, ideértve különösen az építészeti minőséget lerontó utólagos hozzáépítések elbontását, stílus-egyeztetés esetén a tetőzet eredeti formájának újjáépítését és az esetlegesen korábban eltávolított épületdíszítések, tetődíszek, tornyok, kupolák, portálok visszaállítását.”

A TKR 15. § (6) bekezdésében: „(6) A tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű és hagyományos formá(ka)t kell alkalmazni és a tetőfelületek homogén egységét megőrizni. A tetőzeten lévő kiugrások és bevágások felületi aránya nem haladhatja meg a tető felületének felét...”
E rendelkezések a világörökségi kezelési terv elfogadásáig hiánypótlóak.

A rendelet

2.1. Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

A TKR a kerület egész területére érvényes rendelkezéseket rögzít: „1. § (2) A rendelet hatálya Budapest I. kerület közigazgatási területére terjed ki (továbbiakban: terület). E rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely a területen jelen rendeletben szabályozott tevékenységet folytat.”

A TKR 1. § (3) bekezdése előírja, hogy a TKR-t a településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni: „A rendelet előírásait a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.”

2.2. A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A kerület történeti szerkezete adott, amint az is, hogy jelentős része világörökségi helyszín (MJT); e rendelkezések a világörökségi kezelési terv elfogadásáig fontosak.

A TKR a kerületi védelmen belül elkülöníti a területi és az egyedi védelmet, de a területi védelemmel érintett területet nem határozza meg (távlati kijelöléséről rendelkezik).

2.3. Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

Nem.

2.4. Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

Igen. TKR 11. § „(1) A kerületi védett egyedi érték fenntartásához, felújításához az önkormányzat támogatást nyújt azzal, hogy

a) az építési munkák végzésének idejére fizetendő közterület-használat díjat elengedi,
b) az önkormányzati társasházfelújítás-pályázatokon való részvétel esetén a kerületi védett értékek között szereplő társasházak előnyt élveznek.

(2) A támogatás akkor vehető igénybe, ha a kerületi védelem alá helyezett építmények eredeti külső és belső megjelenését az értékvizsgálat alapján megőrzi és helyreállítja. Ilyen értékőrző helyreállításnak minősül különösen a védett érték

a) egésze és részletei geometriai formájának, azok rész- és befoglaló méreteinek,
b) az építmény homlokzati és tetődíszének (nyílászáró-keretezések, párkányok, kupolák, díszítőfestések stb.),
c) közös tereinek, kapualjának, lépcsőházának,
d) eredeti anyaghasználatának egészében és részleteiben,
e) ismert eredeti színhatásának,
f) eredeti tartozékainak és felszereléseinek,
g) kertjének, kerti építményeinek restaurálása, visszaállítása vagy újjáépítése.”

2.5. Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

Igen. A környezet karakteréből adódóan az eltérési lehetőségek nem „direktek” abból a szempontból, hogy általános eltérési lehetőséget rögzítenek, de nem zárja ki az eltérő megoldások lehetőségét, amennyiben azok megfelelnek a környezeti elvárásoknak. Például a TKR 10. § (2) bekezdésében: „(2) A kerületi védelem alatt álló értékek használata és fenntartása során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.”; vagy a TKR 10. § (3) bekezdésében „(3) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési vagy bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.”

2.6. Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Igen, rögzíti a kötelező konzultációt, és utal a főépítész, illetve a tervtanács alkalmazására is.

A kötelező konzultációt a 23. § szabályozza: „(1) A településképi védelme érdekében kérelemre az önkormányzat a főépítész útján tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.”

A tervtanács alkalmazásának eseteiről a 26. § rendelkezik és az általános szabályokra tartalmaz hivatkozást: „(1) „A településképi véleményezési eljárás részletes szabályairól a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 26/A §-a rendelkezik.”

A tervtanács és a főépítész bevonásának lehetőségét a TKR 29. § (4) bekezdése tartalmazza. „A polgármester a bejelentésről a főépítész szakmai véleményét is figyelembe veszi, vagy igénybe veheti a helyi tervtanács közreműködését is.”

A TKR 26. § (2) d) pontja rögzíti, hogy: „(2) d) A településképi vélemény indokolásának tartalmaznia kell az azt megalapozó tervtanács, illetve főépítész szakmai véleményét.”

2.7. Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

Igen. Miközben a TKR jellemzően a hagyományos megoldások alkalmazását, a történeti környezethez illeszkedő anyagok, formák alkalmazását támogatja, esetenként elő is írja, de nem zárja ki a kortárs megoldásokat. A korlátozások és a tilalmak a világörökségi területen, a kerületi védelem alatt álló területen és a kerületi egyedi védelem alatt álló épületekre terjed ki, ahol egyes megoldásokat tilt a TKR, de itt is – ha szűkebben is –, de teret ad a kortárs megoldásoknak.

A TAK számos kortárs megoldást említ jól sikerült megoldásként.

ESETTANULMÁNY 3 – BUDAPEST, VII. KERÜLET (ERZSÉBETVÁROS)

Budapest VII. kerület területe: 2,09 km², népessége: 52 362 fő (2019. 01. 01.)

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK 25/2017. (X. 9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ERZSÉBETVÁROS VÁ- ROSKÉPVÉDELMI RENDELETE

A TKR-rendelet tartalma:

9 fejezet

40 paragrafus

a rendelet terjedelme: 62 534 karakter (mellékletekkel: 69 422 karakter).

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

A rendelet alkalmazása

1. A rendelet hatálya 1. §

2. A rendelet célja 2. §

II. FEJEZET

Értelmező rendelkezések 3. §

MÁSODIK RÉSZ ÖRÖKSÉGVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

III. FEJEZET

Erzsébetváros helyi építészeti örökségének védelme

1. Kerületi építészeti értékvédelem célja 4. §

2. Kerületi helyi építészeti értékvédelem fajtái 5. §

3. Kerületi helyi építészeti értékvédelem alá helyezés elrendelése és megszüntetése 6. §

4. Kerületi építészeti értékvédelem alatt álló értékek nyilvántartása és a dokumentumok őrzése 7. §

5. Kerületi építészeti értékvédelem alatt álló értékek megjelölése 8. §

6. Kerületi építészeti értékvédelem alatt álló értékekre vonatkozó szabályok 9. §

7. A védett értékek fenntartása, támogatása 10. §

HARMADIK RÉSZ VÁROSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

IV. FEJEZET

8. A kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területre vonatkozó területi építészeti követelmények 11. §

9. A kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények 12. §

10. A kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területek karakter jellemzők szerinti tagolása 13. §

11. A karakter jellemzők szerint tovább tagolt kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területekre vonatkozó területi építészeti követelmények 14. §

Rottenbiller utca menti terület 15. §

Városligeti fasor menti villasor 16. §

12. A karakterjellemzők szerint tovább tagolt kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények 17. §

Belső-Erzsébetváros területe 18. §

Külső-Erzsébetváros területe 19. §

Rottenbiller utca menti terület 20. §

Városligeti fasor menti villasor 21. §

Közterületekre vonatkozó városképi követelmények 22. §

Egyéb építményekre vonatkozó városképi követelmények 23. §

V. FEJEZET

Hirdető- és reklámberendezések elhelyezése

A hirdető- és reklámberendezések elhelyezésének általános szabályai 24. §

A hirdető- és reklámberendezésekre vonatkozó szabályok 25. §

A hirdető- és reklámberendezések elhelyezésének részletes városképi követelményei 26. §

Cégér, cégtábla, címtábla, cégfelirat, felírotábla 27. §

NEGYPEDIK RÉSZ VÁROSKÉP ÉRVÉNYESÍTÉS ESZKÖZEI

VI. FEJEZET

Városképi bejelentési eljárás

A városképi bejelentési eljárás alkalmazási köre 28. §

A városképi bejelentés eljárási szabályai 29–31. §

VII. FEJEZET

Városképi véleményezési eljárás

A városképi véleményezési eljárás alkalmazási köre 32. §

A városképi véleményezési eljárás lefolytatása 33–34. §

A városképi véleményezés szempontjai 35. §

VIII. FEJEZET

Városképi kötelezési eljárás

Városképi kötelezési eljárás alkalmazási köre 36. §

IX. FEJEZET

Városképvédelmi tájékoztató és szakmai konzultáció 37. §

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések 38–40. §

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A kerületi építészeti értékvédelem alatt álló ingatlanok jegyzéke

2. számú melléklet: A kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területek karakterjellemzők szerinti tovább tagolása

3. számú melléklet: Ábrák az illeszkedési szabályokhoz

4. számú melléklet: Az értékvizsgálati dokumentáció tartalmi követelményei

5. számú melléklet: Városképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

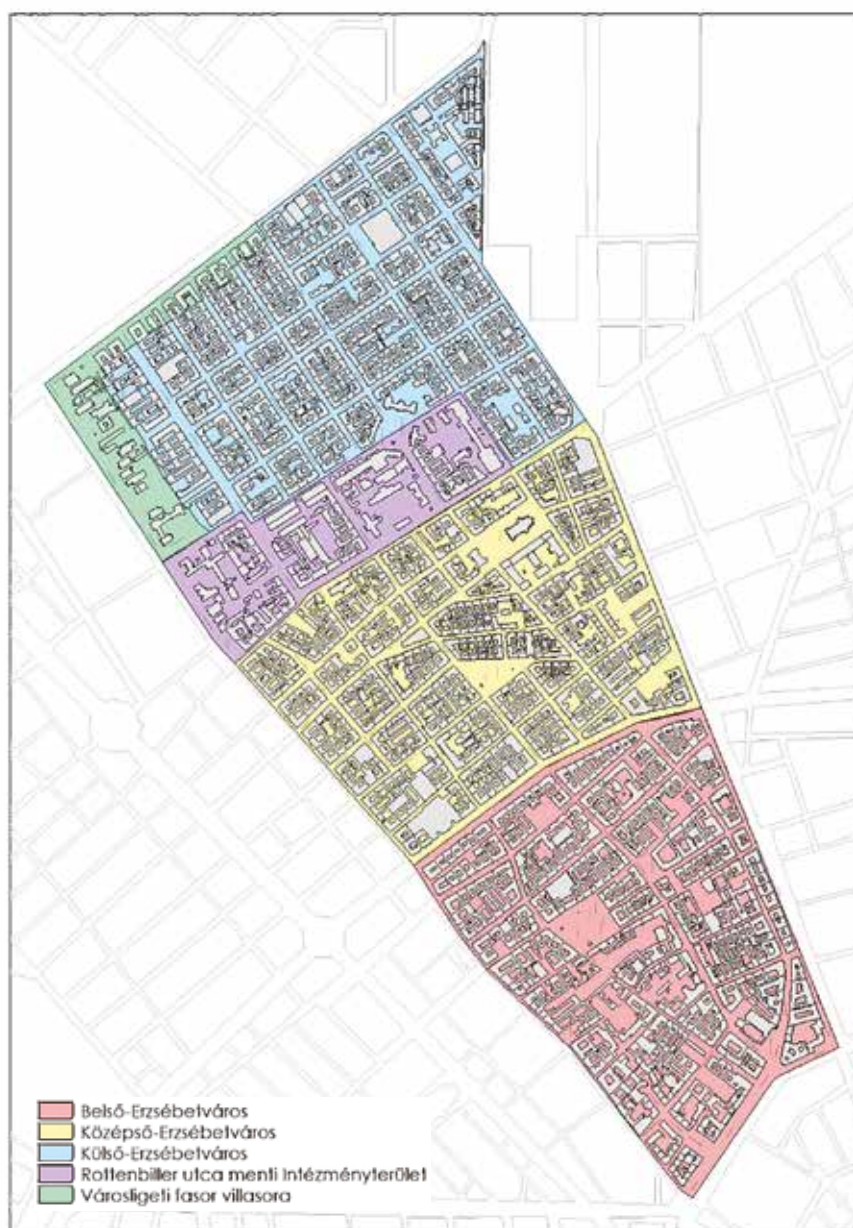
6. számú melléklet: Bejelentőlap városképi bejelentéshez

7. számú melléklet: A rendelet szempontjából főútvonal

ÖSSZEFOGLALVA

ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉS

1. A településképi védelméről szóló rendelet (TKR) a jogszabályok előírásainak megfelelően a településképi arculati kézikönyvre épül.
2. A településképi védelméről szóló rendelet (TKR) felépítése követi a jogszabályban előírt tartalmat.
3. A Településképi Arculati Kézikönyvben lehatárolt eltérő karakterű területek összhangban állnak a településképi védelméről szóló rendeletben (TKR) alkalmazott lehatárolásokkal.



Az eltérő karakterű területek lehatárolása

A kézikönyv és a rendelet

1.1. *Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását?*

ATKR 2. § meghatározza a TKR céljait: „2. A rendelet célja – 2. §

(1) *Erzsébetváros historizáló (eklektikus) és szecessziós épületállománya, valamint városszerkezete, továbbá patinás utcaképe harmonikus, fenntartható fejlődésének elősegítése jelen rendeletben megalkotott szabályok által.*

(2) *A meglévő épületállomány eredeti állapotához illeszkedő, szerves fejlődésének biztosítása, különösen az emeletráépítések, a tetőtér beépítések és a foghíj telkek beépítése során.*

(3) *A közterületek és a rajta megjelenő infrastruktúrahálózatok, különösen a közlekedés városi térben megjelenő arculata méltó legyen e jelentős értéket hordozó városrészhez.”*

A TKR rendelkezéseket fogalmaz meg a kerületi védelem alá tartozó területekre, de ilyen területet a TKR mellékletei nem határolnak le. A TKR a település egész területére érvényes rendelkezéseket rögzít: „1. § (1) *Erzsébetváros városképvédelmi rendeletének (a továbbiakban: EVR) területi hatálya Budapest, VII. kerület, Erzsébetváros teljes közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: kerület).”*

A kerületi építészeti értékvédelem céljait a TKR 4. § rendelkezései foglalják össze: „4. § (1) *A kerületi építészeti értékek védelmének célja a városrész képe, városszerkezete, karaktere és történelme szempontjából meghatározó épített környezeti értékek védelme, a város építészeti örökségének, jellegének, arculatának a jövő nemzedékek számára való megtartása, a védett értékek fenntartása.*

(2) *A kerületi építészeti értékek a városrész kulturális kincsének részei, ezért fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk, megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek. Erre figyelemmel a helyi védett értékek védelme a városban működő minden szervezet és a városrész összes polgárának kötelessége.”*

4. § (3) *A kerületi építészeti értékek védelmének feladatai különösen*

a) a különleges oltalmat igénylő városszerkezeti, városképi, építészeti, történeti, régészeti, művészeti, műszaki szempontból védelemre érdemes területek, építmények, épületrészek, épületegyüttesek, műtárgyak (a továbbiakban együtt: védett értékek) körének számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és a közvéleménnyel történő megismertetése;

b) a védett értékek károsodásának megelőzése, bekövetkezett károk elhárítása.”

1.2. *Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?*

Igen. A TKR az épületek elhelyezésének módjától, a tömegformáláson át a részletképzésen keresztül a színezésig szabályozza a megoldásokat.

9. § „(6) *A védett épületek eredeti külső megjelenését, ezen belül*

a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését, valamint ezek rész- és befooglaló méreteit,

b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,

c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a jellegének és környezetének megfelelő színezését,

d) eredeti épülettartozékait és felszereléseit az értékvizsgálati dokumentációtól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.”

A rendelet

2.1. *Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?*

A TKR a kerület egész területére érvényes rendelkezéseket rögzít: „1. § (1) Erzsébetváros városképvédelmi rendeletének (a továbbiakban: EVR) területi hatálya Budapest, VII. kerület, Erzsébetváros teljes közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: kerület).”

2.2. *A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenziós?*

A kerület történeti szerkezete adott, amint az is, hogy egy része az Andrássy út világörökségi helyszín védőterülete.

A TKR elkülöníti az eltérő karakterű területeket és azokra külön-külön rendelkezéseket ír elő.

2.3. *Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?*

Nem.

2.4. *Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?*

Igen. A TKR lehetővé teszi a védett értékek védelmének támogatását a csekély számú kerületi védelem alatt álló épület esetében. A TKR 10. § a következőket írja elő: „(1) A védett építmény jó karbantartása a tulajdonos (használó) kötelezettsége.

(2) A védett értékek használata során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.

(3) A polgármester a mindenkori költségvetési rendeletben biztosított keretek közt – a főépítész javaslatának ismeretében – dönt a helyi védettséget élvező épületek támogatásáról, a támogatásra szerződést kell kötni, melyet a pénzügyi és kerületfejlesztési bizottság hagy jóvá.”

2.5. *Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?*

Igen. A környezet karakteréből adódóan az eltérési lehetőségek nem „direktek” abból a szempontból, hogy általános eltérési lehetőséget rögzítenek, de nem zárja ki az eltérő megoldások lehetőségét, amennyiben azok megfelelnek a környezeti elvárásoknak.

Például kiegészítő tervművelten vagy más módon indokolt esetben:

– TKR 22. § (6) bekezdés:

„(6) Közterületen fogyasztóteret csak a telek homlokvonalán a homlokzathoz csatlakozva lehet elhelyezni, ettől eltérni csak közterület-alakítási terv (a továbbiakban: KAT) alapján lehet.”

– TKR 34. § (3) bekezdés:

„(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szabályozási terv beépítési előírásban foglalt irányadó szabályozásától, vagy a városképi illeszkedésre vonatkozó egyéb javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műszaki leírásban az eltérést indokolni kell.”

– TKR 35. § (1) bekezdés:

„(1) c) a városrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás esetén azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve városképi megjelenést eredményez-e.”

2.6. Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Igen. Előírja a kötelező konzultációt, és utal a főépítész, illetve a tervtanács alkalmazására is.

A kötelező konzultációt a 37. § szabályozza: „(1) A szakmai konzultáció iránti kérelmet az illetékes szervezeti egységhez kell eljuttatni elektronikus úton, vagy személyesen, vagy írásban.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét, a kérelmező elérhetőségét, az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát, az építési tevékenység jellegét.

(3) Amennyiben az építési tevékenység új beépítés vagy funkcióváltás, a tervezett funkciót is jelezni kell a kérelemben.

(4) Az építtető köteles szakmai konzultációt kérni, ha a területen új épület építését, emeletráépítést vagy tetőtér beépítését tervezi, ha tervezett funkcióváltás az épület az összes szintterületének több mint 50%-a, ha utcai homlokzat teljes felújítását tervezi.”

A főépítész és a tervtanács szerepét, részvételét a különböző eljárásokban több szakasz is rögzíti.

ATKR 31. § alapján kiemelt a főépítész szerepe egyes eljárásokban: „(2) A polgármester városképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.”

TKR 32. § „(3) A polgármester Erzsébetváros építészeti-műszaki tervtanácsa létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló 56/2012. (XII. 17.) önkormányzati rendelet által a tervtanács hatáskörébe utalt ügyekben a tervtanács véleményének, egyéb esetekben a főépítész álláspontjának kikérésével jár el.”

TKR 33. § „(4) Városképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást, vagy főépítész szakvéleményt, kivéve a városrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 12. § (6) bekezdésében rögzített esetet.”

2.7. Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

Igen. A TKR a történeti környezethez illeszkedő anyagok, formák alkalmazását támogatja, esetenként elő is írja, de nem zárja ki a kortárs megoldásokat. A TKR teret ad a kortárs megoldásoknak.

ÖSSZEFOGLALÓ

AZ ÉRTÉKEK ÉS ÖSSZEFOGLALÁSA

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME RŐL SZÓLÓ RENDELETEK SZERKEZETE

A településképi védelméről szóló rendeletek összehasonlítása megmutatja, hogy a vizsgált rendeletek szerkezeti felépítése lényegében azonos, a kiemelt témakörök sorrendiségükben eltérnek, de tartalmilag – az érintett témaköröket illetően – eltérés nem állapítható meg. Tartalmi szempontból vannak különbségek, de azok lényegében a szabályozott területek jellegéhez köthetők. Gödöllő, a Budai Vár és az Erzsébetváros alapjaiban eltérő karakterű területek, sajátosságaik mégis megfelelően kezelhetők a TKR előírásainak keretei között. Különbségek találhatók a települési karakter megőrzését szolgáló előírások, kötelezések, eltérések, támogatások előírásainak részletezettségében.

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről	Budapest Főváros I. Kerület Buda- vári Önkormányzat Képviselő-tes- tületének 18/2017. (IX. 29.) számú rendelete a településképi védelméről	Budapest Főváros VII. Kerület Erzsé- betváros Önkormányzat Képviselő- testületének 25/2017. (X. 9.) önkor- mányzati rendelete, Erzsébetváros városképvédelmi rendelete
I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDEL- KEZÉSEK	I. FEJEZET	ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDEL- KEZÉSEK I. FEJEZET
1. A rendelet hatálya 1. §	Általános rendelkezések 1–2. §	A rendelet alkalmazása
2. Értelmező rendelkezések 2. §		1. A rendelet hatálya 1. § 2. A rendelet célja 2. §
II. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI VÉDELEMÉNEK ELEMEI	II. FEJEZET	II. FEJEZET
3. Településképi szempontból meg- határozó terület 3–4. §	A kerületi védelem alá helyezés eljárásrendje 3–11. §	Értelmező rendelkezések 3. §
4. Helyi területi vagy egyedi véde- lemmel érintett terület 5–6. §		
III. FEJEZET	III. FEJEZET	MÁSODIK RÉSZ ÖRÖKSÉGVÉDE- LEMMEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁ- SOK III. FEJEZET
HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME		Erzsébetváros helyi építészeti örök- ségének védelme
5. A helyi védelem általános előírá- sai 7–8. §	A kerületi területi és egyedi véde- lem megállapítása 12. §	1. Kerületi építészeti értékvédelem célja 4. §
6. Helyi védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetése 9–10. §		2. Kerületi helyi építészeti értékvé- delem fajtái 5. §
7. A védett értékek fenntartása, hasznosítása 11–12. §		3. Kerületi helyi építészeti értékvé- delem alá helyezés elrendelése és megszüntetése 6. §
		4. Kerületi építészeti értékvédelem alatt álló értékek nyilvántartása és a dokumentumok megőrzése 7. §
		5. Kerületi építészeti értékvédelem alatt álló értékek megjelölése 8. §
		6. Kerületi építészeti értékvéde- lem alatt álló értékekre vonatkozó szabályok 9. §
		7. A védett értékek fenntartása, támogatása 10. §
IV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK	IV. FEJEZET	HARMADIK RÉSZ VÁROSKÉPI KÖVETELMÉNYEK IV. FEJEZET
8. Általános településképi követel- mények 13. §	A településképi követelmények	

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről	Budapest Főváros I. Kerület Buda- vári Önkormányzat Képviselő-tes- tületének 18/2017. (IX. 29.) számú rendelete a településkép védelméről	Budapest Főváros VII. Kerület Erzsé- betváros Önkormányzat Képviselő- testületének 25/2017. (X. 9.) önkor- mányzati rendelete, Erzsébetváros városképvédelmi rendelete
	Területi építészeti követelmények 13. §	8. A kerületi építészeti értékvéde- lem alatt álló területre vonatkozó területi építészeti követelmények 11. §
9. Az épületek anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati megjelenésére vonatkozó telepü- lésképi követelmények 14-17. §	Építmények anyaghasználati előírá- sai 14. §	9. A kerületi építészeti értékvéde- lem alatt álló területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények 12. §
	Tömegformálásra, tetőkre vonatko- zó előírások 15. §	10. A kerületi építészeti értékvéde- lem alatt álló területek karakter- jellemzők szerinti tovább tagolása 13. §
	A homlokzati kialakításra vonatko- zó előírások 16. §	11. A karakterjellemzők szerint tovább tagolt kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területekre vonatkozó területi építészeti köve- telmények 14. §
	A zöldfelületek kialakítására vonat- kozó előírások 17. §	Rottenbiller utca menti terület 15. §
	Világítási előírások 18. §	Városligeti fasor menti villasor 16. §
12. Helyi építészeti értékvédelem- mel érintett épületekre és terü- letekre vonatkozó településképi követelmények 25–26. §	A kerületi védett értékekre vonat- kozó építészeti követelmények 21. §	12. A karakterjellemzők szerint tovább tagolt kerületi építészeti értékvédelem alatt álló területekre vonatkozó egyedi építészeti köve- telmények 17. §
	A vár területére vonatkozó egyedi előírások 19. §	Belső-Erzsébetváros területe 18. §
		Külső-Erzsébetváros területe 19. §
		Rottenbiller utca menti terület 20. §
		Városligeti fasor menti villasor 21. §
	Közterületekre vonatkozó sajátos előírások 20. §	Közterületekre vonatkozó városké- pi követelmények 22. §
11. Kerítésekre, kapuépítmények- re és kapubehajtókra vonatkozó előírások 20.–24. §		
10. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követel- mények 18–19. §		Egyéb építményekre vonatkozó városképi követelmények 23. §
	V. FEJEZET	V. FEJEZET
13. Reklámokra, reklámhordozók- ra és információs vagy más célú berendezésre vonatkozó település- képi követelmények 27–31. §	Reklámhordozókra és egyéb mű- szaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények 22. §	Hirdető- és reklámberendezések elhelyezése
		A hirdető- és reklámberendezések elhelyezésének általános szabályai 24. §

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről	Budapest Főváros I. Kerület Buda- vári Önkormányzat Képviselő-tes- tületének 18/2017. (IX. 29.) számú rendelete a településkép védelméről	Budapest Főváros VII. Kerület Erzsé- betváros Önkormányzat Képviselő- testületének 25/2017. (X. 9.) önkor- mányzati rendelete, Erzsébetváros városképvédelmi rendelete
		A hirdető- és reklámberendezések- re vonatkozó szabályok 25. §
		A hirdető- és reklámberendezések elhelyezésének részletes városképi követelményei 26. §
		Cégér, cégtábla, címtábla, cégfel- irat, felírotábla 27. §
V. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK	VI. FEJEZET	NEGYEDIK RÉSZ VÁROSKÉP- ÉRVÉNYESÍTÉS ESZKÖZEI IX. FEJEZET
14. A településkép-védelmi tájékoz- tatás és szakmai konzultáció 32. §	A településkép-védelmi tájékozta- tás és szakmai konzultáció 23. §	Városképvédelmi tájékoztató és szakmai konzultáció 37. §
	VII. FEJEZET	VII. FEJEZET
15. A településképi véleményezési eljárás 33–35. §	A településképi véleményezési eljárás 24–25. §	Városképi véleményezési eljárás
	A településképi véleményezés szempontjai 26. §	A városképi véleményezési eljárás alkalmazási köre 32. §
	A településképi véleményezési eljárás szabályai	A városképi véleményezési eljárás lefolytatása 33–34. §
		A városképi véleményezés szem- pontjai 35. §
	VIII. FEJEZET	VI. FEJEZET
16. A településképi bejelentési eljárás 36–40. §	A településképi bejelentési eljárás 27. §	Városképi bejelentési eljárás
	A településképi bejelentés elbírála- sának szempontjai 28. §	A városképi bejelentési eljárás alkalmazási köre 28. §
	A településképi bejelentési eljárás részletes szabályai 29. §	A városképi bejelentés eljárási sza- bályai 29–31. §
	IX. FEJEZET	VIII. FEJEZET
17. Településképi kötelezési eljárás 41–42. §	A településképi kötelezés 30–31. §	Városképi kötelezési eljárás
		Városképi kötelezési eljárás alkal- mazási köre 36. §
VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	X. FEJEZET	ÖTÖDIK RÉSZ
18. Hatályba léptető rendelkezések 43. §	Zárórendelkezők 32–33. §	Záró rendelkezések 38–40. §
19. Módosító rendelkezések 44. §		
20. Hatályon kívül helyező rendel- kezések 45. §		

A SZEMPONTOK ÉRVÉNYESÜLÉSÉNEK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

Szempontok és érvényesülésük	GÖDÖLLŐ	BUDAPEST, I. (BUDAVÁR)	BUDAPEST, VII. (ERZSÉBETVÁROS)
A kézikönyv és a rendelet			
1.1. Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását?	●	●	●
1.2. Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?	●	●	■
A rendelet			
2.1. Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészeti heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?	■	■	■
2.2. A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?	■	●	●
2.3. Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?	●	●	●
2.4. Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?	●	■	■
2.5. Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?	●	■	●
2.6. Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?	●	●	●
2.7. Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?	●	■	■

Jelmagyarázat:

A szempontok érvényesülésének becsült mértéke:

- kismértékű, elfogadható
- közepes mértékű
- széles körű

JAVASLATOK [TOVÁBBI VIZSGÁLATRA]

1. A Települési Arculati Kézikönyvek megalapozására a „településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők” még oly igényes és szakszerű leltárba vételén túlmenően, nem készülhetnek tudományos igényű település-morfológiai vagy komplex „image”-vizsgálatok és e változások evolúcióját is bemutató kutatások; vélelmezhetően a rövid határidők és a rendelkezésre álló források miatt. Ezzel együtt, ennek ellenére – több TAK tartalmát is áttekintve – megállapítható, hogy a TAK – mint dokumentum – kulturális üzenete fontos és előremutató.
2. A TAK és a TKR összekapcsolódása, egymásra épülése jogszabályi rendelkezés. A fizikai (épített és természeti) környezeti értékek feltárása, lehatárolása, kiemelése és szabályozása logikailag korrekt rendszer.
3. A TAK és a TKR tartalma a tapasztalatok alapján tovább finomítható, differenciálható a települések mérete függvényében. A kisebb települések esetében a kiadott útmutató alapján feldolgozott minták jól alkalmazhatók.
4. A TAK kidolgozására vonatkozó ajánlások és rendelkezések a nagyobb települések, illetve településrészek esetében – részletesebb elemzések, kutatások hiányában – általában csupán felületes megállapításokig, általánosságokig tudnak eljutni (például: Budapest főváros Településképi Arculati Kézikönyve és településképi védelméről szóló rendelete).
5. A külön jogszabályként kezelt helyi építési szabályzat (HÉSZ), a fővárosban a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) számos meghatározó szabályozási jellemzőt, adatot, mutatót, szabályozási elemet (építési vonal helye és iránya, építési hely lehatárolása, beépítési magasság stb.) rögzít.
A TAK által feltárt településképi értékek és karakterjellemzők megőrzése, átörökítése – mint cél – a HÉSZ/KÉSZ összefüggéseiben esetenként nehezen értelmezhető.
(Például ugyanazok az arányok, léptékek és a méretek ellentmondásokhoz vezethetnek. Elég a léptékre gondolni: egy megadott utcai légtérarány egészen más hatást kelt egy keskeny vagy egy széles közterület mentén: ugyanaz az arány, de más a lépték, más térérzet.)
6. A hagyományos környezeti kultúrák megőrzésének eszközrendszere további finomítást igényelhet. A jelenlegi eszközrendszer is széles keretet biztosít az ajánlástól a kötelező előírásig, de az eszközkészlet bővítésére további lehetőségek kínálkoznak.
7. A támogatások forrása a TKR rendelkezései alapján az önkormányzati költségvetés terhelhetőségétől függ, így amennyiben ezek a források csökkennek, az ösztönzés és a támogatás helyett marad a meggyőzés, illetve a kötelezések, korlátozások, tilalmak és a szankciók szűk ösvénye; háttérbe szorulhat a hagyományos környezeti minták megőrzése.
8. A támogatások eszközrendszerébe beemelhetők lennének olyan újabb tervműveletek, amelyek elősegítenék a hagyományos környezeti minták piaci alapú terjesztését. E javaslat koncepciója a részletes kidolgozás során pontosítható. Lényege, hogy a helyi minták alkalmazását támogatja és több lépésben is bevezethető.
9. Arculati Terv (ART) bevezetése a TKR mellékleteként.
Az Arculati Terv (ART) lényege, hogy meghatározza a településrész jellegzetes karakterét alkotó – hagyományos és/vagy kortárs eszközökkel megfogalmazott – konkrét arculati elemeket és azokra vonatkozóan műszaki terveket dolgoz ki. Az épületek és a környezet egyes részleteinek megoldására vonatkozó tervek elemkészlete tetszőlegesen bővíthető. Tartalmazhatja a karakterhez illeszkedő burkolattípusok (anyag és minta), kerítések, kikutatóro-

lók, levélszekrények, utcabútorok, köztárgyak, lépcsők, épületrészek (nyílászárók, ereszek, kémények, szellőzők stb.), kiegészítő berendezések (növénytartóktól a légkondicionálókig) elhelyezésére alkalmas elemek terveit; első lépésben ajánlasként. Az Arculati Terv (ART) nemcsak a településrész karakterének megőrzését, de egyes területeken akár a települési karakter megteremtését is szolgálhatja a TKR mellékleteként.

10. Az Arculati Terv (ART) és a hatósági eljárások egyszerűsítése.

Az Arculati Terv (ART) segítheti a hagyományos környezeti értékek megőrzése és fejlesztése mellett az építésügyi igazgatás munkáját is. Amennyiben az érintett tulajdonos (beruházó, építtető, tervező) az Arculati Terv (ART) elemkészletéből választ megoldást, akkor egyszerűsített eljárásban lehet része (például: elegendő a főépítési konzultáció), ami rövidíti az engedélyezés, illetve az ellenőrzés folyamatát.

11. Az Arculati Terv (ART) mint üzleti modell.

Abban az esetben, ha a település(rész) rendelkezik egy elfogadott és kedvezményeket nyújtó elemkészlettel, az egyes elemek piaci terméké is előléphetnek, mert így a kiválasztott elemek gyártásából üzleti haszonra is szert lehet tenni: az építtető még inkább a rövidebb utat választja, ha az elfogadott elemkészletből alapján épít és ezek az elemek a piacon is elérhetők. Például az egyes területi egységekre kialakított kerítéselemek vagy a támogatott nyílásarányú, -osztású ablakok, köztárgyak készen beszerezhetők, az még munkahelyet is teremthet. Ebben az esetben a támogatás egy piaci résztvevő érdeke is lehet: érdemes legyártani a sablonokat, mert az Arculati Terv (ART) keresletet generál. A vállalkozás lehetne egy, az állam vagy az önkormányzat által támogatott „start-up” cég, piaci versenyben elnyerhető beszállítói státusz vagy más formáció.

12. A TKR és a HÉSZ/KÉSZ rendeletek együttes alkalmazásának kötelezettsége természetes, de a bizonytalanságot jelzi, hogy több TKR külön is rendelkezik a rendeletek együttes alkalmazásáról.

- *Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről*
 - 1. § (3) E rendeletben meghatározott településképi követelményeket Gödöllő város településrendezési eszközeiben meghatározott előírásokkal, valamint Gödöllő város Településképi Arculati Kézikönyvével (a továbbiakban: TAK) együtt kell alkalmazni.
- *„Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (IX. 29.) számú rendelete a településkép védelméről*
 - 1. § (3) A rendelet előírásait a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.”
- *„Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2017. (X. 9.) önkormányzati rendelete Erzsébetváros városképvédelmi rendelete*
 - 1. § (3) E rendelet előírásait az építési jogszabályokkal, különösen a Budapest főváros VII. kerület Erzsébetváros kerületi építési szabályzatával együtt kell alkalmazni.”

BEVEZETÉS

Egy budapesti peremkerület (**XV. kerület**) sajátos helyzetben van az arculati kézikönyvek és a településképi rendeletek terén. A kerületek nem önszántukból lettek nagy Budapestnek részei és ez sok szempontból meg is jelenik: több, korábban önálló kisváros, község területi elhelyezkedésük alapján kerültek egy közigazgatási egységbe. Kerületünk esetében ez Rákospalota és Pestújhely 1950-es „egyesítését” jelentette, melynek helyi identitás kérdései (ellenérzései) a felszín alatt az „öslakosok” szívében még mindig ott lapulnak. E két településrészhez csatlakozott a 70-es évektől az újjalotai lakótelep, mely mind építészeti karakterében, mind lakosságösszetételében erősen eltér. E markáns eltérések ellenére a kerület a főváros szerves részévé vált mind közlekedési, közmű és humán infrastruktúra összefüggéseinek eredményeként.

A három nagy településrész történelmüknél fogva igen eltérő településrészekből tevődik össze: a közel 27 km² nagyságú és 80 500 fő lakosú kerület területe végül 31 meghatározó területre került felosztásra.

A KÉZIKÖNYV ÉS A RENDELET

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A településképi rendeletnek előképe volt a 2012-ben megalkotott helyi értékvédelmi rendelet, mely egyrészt meghatározott területi védettséget (védett településrész és védett utcaszakasz) és 134 db épületet helyezett egyedi védettség alá egy igen alapos, több mint 600 épületet tartalmazó javaslatot tartalmazó előkészítő anyag leszűrése után. A védettség ténye akkor az ingatlannyilvántartásba rögzítésre is került. A településképi rendeletbe ezen korábbi részletes előírások beemelésre kerültek, a védett épületek listájával együtt. Az arculati kézikönyv a helyi védettség tekintetében szerény tartalommal bír, de több fénykép felvillantja a védendő értékeinket, azok részleteit (amennyiben minden egyedi védett épület adatlappal, fényképpel megjelenítésre kerülne, kb. száz oldallal megnövelte volna a kiadvány terjedelmét). Az arculati kézikönyv így a többi 31 meghatározó területre fókuszál, bemutatva az adott területegység jellemzőit, az ott elfogadható „viselkedési” normát.

A RENDELET

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

A XV. kerület – az újjalotai lakótelep kivételével – igen heterogén település. A viszonylag egységes, közel egy időben: részben 1800-as évek körül (a település magját képező Öregfalu) részben az 1900-as évek környékén beépült területek kerültek a védett településrészek kategóriába

a meghatározó területbontáson túl. Sajnos a településnek, még a magot képező Öregfalunak sem volt más településre jellemző hagyományos központja, központi teresedése templommal stb., hanem leginkább telkek halmazának volt tekinthető. A váci vasútvonal megépítése után elindult területfelértékelődés során bekövetkező telekalakítások is leginkább mai szóval „telek-spekulációnak” nevezhetnénk, kevés jövőbe mutató gondolat, ellenben sok értékesíthető telek. E hiányt próbálták meg egy 1938-as tervpályázattal orvosolni, sajnos az akkori gazdasági helyzet ezt nem segítette, s bár a központot meghatározó főtemplom és a szinte egyedülálló, a többi felekezet hitéleti épületeit magába foglaló templomsor elkészült, de a valódi központot adó egyéb épületek (városháza, piac stb.) már nem. S ez ma is várat még magára. A településképet vizsgálva eddig sose volt egységes rendezőelv meghatározva. Egy adott tömbön belül megtalálható előkertes oldalhatáros beépítés, előkert nélküli hézagosan zárt sorú, de szabadon álló beépítés is igen változatos előkertméretekkel. Ebben irányt mutatni, jövőképet meghatározni csak sokkal szigorúbb építési hely, építési vonal meghatározásával lehet, melyet a TAK-on és a TKR-en alapuló KÉSZ-ben meg is tettünk.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A kerületben 31 meghatározó területegység került első körben kijelölésre hosszas belső egyeztetést követően: el akartuk kerülni a túlzott felaprózódást. A jelenlegi felbontásban is vannak összetett területegységek, ezekre vonatkozóan a rendelet szöveges előírási tartalmaznak megkülönböztetést bizonyos markánsabb tömbökre vonatkozóan. Az alkalmazás során megbizonyosodott: néhány területrészt tovább kell bontani, míg mások „beolvaszthatók” a mellette lévő területegységbe. A TAK felülvizsgálatán dolgozunk, a tervzet szerint a 31 egységet 27-re csökkentenénk úgy, hogy a rendelet szöveges előírásai fognak az adott egyégen belül megkülönböztető előírásokat tartalmazni.

Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

A rendelet megalkotása során egy-egy adott meghatározó területegységre igyekeztünk „keveset mondani”, nem akartunk túlzott korlátokat rögzíteni. Meghatároztuk az építhető épülettömeg nagyságát (F+T, F+1+T stb.), illetve szükség esetén az épületek tetőgerincének irányát az eltérő területegységekben. A tényleges és a legnagyobb jóindulattal is vegyes beépítések tekintetében ez is okoz néha fejtörést. A településképi rendelet, valamint az egyszerű bejelentési eljárás bevezetése előtti időben valamennyi építési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges volt a tervtanács véleményét beszerezni. A tervtanács tárgyalása során jobban tudta kezelni az általánostól eltérő, vegyes utcaképbe való illeszkedés kérdéseit. Ez ma nem tud így lenni.

Szigorúbb elvárások a védett településrészekre, illetve az egyedi védett épületek tekintetében kerültek megfogalmazásra mind a tömeg, mind a nyílásrend, mind az anyaghasználat tekintetében. Itt a leginkább betarthatatlan előírásnak érzem a **fehér műanyag nyílászárók** alkalmazásának tiltását. A műanyag ablakgyártók alapvetően a fehér színt preferálják, ez az alapáras termék, így egy engedély nélkül végezhető nyílászárócsera esetében ez kerül beépítésre szinte minden esetben. Jobb esetben az eredeti nyíláshoz igazítva legyártatják, rosszabb esetben a

típusméretben kapható ablak mellé falaznak, lehet bármilyen szép példa is az arcuati kézikönyvünkben. A rendelet lehetőséget biztosít a településképi kötelezési eljárás alkalmazására, de erre eddig alapvetően két ok miatt nem került sor. A főépítési iroda egyrészt nincs berendezve a jelentős nagyságú területek „járőrözésére”, másrészt nem hálás feladat egy frissen beépített ablakot kicseréltetni...

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

A rendelet tartalmazza az önkormányzat támogatási ösztönzőrendszerének intézményét. Sikert elérni, hogy az évenként kiírásra kerülő pályázat **előfinanszírozott** legyen, azaz a nyertes pályázó előre megkapja a támogatás összegét, természetesen elszámolási kötelezettséggel egyetemben. A pályázat maximált értéke nem haladhatja meg a pályázat mellékleteként benyújtandó költségvetés 50%-át és egyúttal ne lehet nagyobb 2 000 000 millió forintnál. A pályázat kerete nem túl nagy: eddig 5 000 000 Ft volt évente, mely a 2020-as költségvetésben 7 000 000 Ft-ra növekedett. A 2018-as pályázat során ez két családiház-léptékű védett épület tetőfedésének cseréjére, és egy Bartók Béla által is lakott védett épület homlokzatfelújításának első ütemére volt elégséges. A pályázat jelenleg az egyedi védettségekkel rendelkező épületek felújítását támogatja. A pályázat rendszerét tanulnunk kellett: a felhívás helyi újságban, honlapon való megjelentetés szerény érdeklődést mutatott, akkor értünk el nagyobb aktivitást, amikor minden védett épület postaládájába eljuttattuk a lehetőségről szóló rövid tájékoztatóanyagunkat.

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

A rendelet tudatosan nem tartalmaz felmentési lehetőséget, bár az élet, a kérdéses beépítés néha igényelné a rendelet előírásaitól eltérő alkalmazást. Egy adott telek beépítése nagyban függ a közvetlen környezetétől: a teljes utcát tekintve helyénvaló az utcával párhuzamos tetőgerinc előírása, de egy „beszorult” keskeny telek esetében akár a lapostető alkalmazása sem lenne rossz építészeti kialakítás. A rendelet felülvizsgálata során törjük a fejünket az eltérési lehetőségek normaszövegszerű megfogalmazásán. A kivétel, ha a „főépítész azt mondja” típusú előírásokat nem szeretném bevezetni.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

A rendelet előírja a kötelező szakmai konzultációt: jelenleg csak a védett településrészek tekintetében. A rendelet készítése során nehéz volt megbecsülni, hogy ez mekkora teher lesz a főépítési irodán, milyen hatékonysággal működik az, valamint a fő fókusz az új építési szabályzat megalkotása volt. Az eltelt idő tapasztalatai azt mutatják, hogy a konzultációköteles területeket a kerület teljes közigazgatási területére ki kell terjeszteni: ez az egy eszköz maradt a kezünkben, ha valamilyen szinten befolyásolni szeretnénk egy kerület esztétikai megjelenését (a szakmai konzultáció tapasztalatairól az összegzésben részletesen kifejttem véleményem).

A rendelet valamennyi építési engedélyhez kötött építési munka esetében él a településképi véleményezés adta lehetőséggel. Ez alapvetően a tervtanács véleményén alapul, és csak kivételes esetben helyettesítheti a főépítész véleménye. Nem mintha egyedül nem tudnék megítélni egy épületet, de a „több szem többet lát” elvnek vagyok a híve. Az általam vezetett tervtanács ülésen a „tanács” szón van a hangsúly: azaz egy jó tervből még jobbat kihozni, egy szerényebb próbálkozásnál pedig irányt mutatni. Sajnos a kifeszített eljárási idők megnehezítik az érdemi tervtanácsműködést. Az egyszerű bejelentési eljárás bevezetése előtt minden építési engedélyhez kötött munka megjelent a tervtanács „vigyázó szemei” előtt is: ez éves szinten 100–120 na-

pirendi pont tárgyalását jelentette. A XV. kerület jelentős része kertvárosias, avagy kisvárosias beépítésű, ahol a beruházások jelentős hányadát teszi ki a 300 m² nem meghaladó építkezések. A tervtanács által tárgyalta napirendek száma 2019-ben alig haladta meg a 20-t, a többi építkezés jelentős része „esztétikai” kontroll nélkül valósult és valósul meg. És a szomorú tapasztalat az, hogy az esztétikai, városképi szűrés nagyon hiányzik a rendszerből: egy épület attól, hogy betartja a rá vonatkozó építési előírásokat, még nem biztos, hogy szép.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A rendelet nem tiltja kortárs építészeti eszközök alkalmazását, a TAK-ban a mai, megvalósult kerületi példákkal igyekeztünk ennek példáit is bemutatni. A rendelet „csak” a környezetbe való illeszkedési elvárások kereteit (tömegforma, tetőforma, párkánymagasság, gerincmagasság, jellegzetes nyílásarány, anyaghasználat) fogalmazza meg mind a védett településrész, mind az egyedi védett épület tekintetében.

A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉS A MAI ÉPÍTÉSI HELYZET NEHÉZSÉGEI: ÖSSZEGZÉS EGY GYAKORLÓ FŐÉPÍTÉSZ SZEMÉVEL

- » Az építészek jelentős részének fejében még ma sem áll össze: hogy egy új építés, meglévő épület bővítése esetében nem csak az építési szabályzat, de a településképi rendelet előírásait is be kell tartani, azaz mindkettőnek meg kell felelni.
- » A főépítészek egyik fontos feladata, hogy ügyelje települése városképi megjelenését, legyen szó akár kicsi, akár nagy épületről. Ma a hatályos 312/2012-es kormányrendelet szerint rengeteg oly átalakítás végezhető építési engedély nélkül, mely erősen befolyásolja, átalakíthatja egy épület megjelenését előnyére, de hátrányára is. A mai kommunikációból az ment át az építtetők fejébe, hogy ma bármit csinálhat akkor, ha az nem engedélyköteles. Ez egy igen rossz irány. Tudom, hogy a kerületek kezében ott van a településképi kötelezés eszköze, de gondoljunk bele: egy elkészült „kész terméket” átalakíttatni egyik félnek: sem az építtetőnek, sem az önkormányzatnak nem jó. Jobb előbb megtudni, mit lehet és mit nem lehet építeni, mint utána keménykedni, az előírásoknak érvényt szerezni. Ha például valaki az egyszerű bejelentési eljárás során nem vette figyelembe/észre a rendeletben előírt tetőgerincirányt (pl. utcával párhuzamos, eltérő lehetőség nélkül), nagyon fog „örülni” annak a kötelezésnek, hogy „forgassa el” a kész tetőt kilencven fokkal...
- » A konzultáció attól, hogy nem kötelező, még nem tilos. Nálunk bárki kér, kap időpontot és azon belül írásban rögzített emlékeztetőt. Nem lenne baj, ha ez a kamara kommunikációjában is meg tudna jelenni a tervezők felé: éljenek a lehetőséggel!
- » A mai előírások nagy hiányossága, hogy
 - a konzultációhoz helyi szinten **nem írható elő**, hogy az elképzelések **terv** formájában kerüljenek bemutatásra. Az építészet sajátossága, hogy terv nélkül egy elképzelésről beszélgetni lehet ugyan, de teljes körű véleményt megfogalmazni már igen nehéz (mint tudjuk: az ördög a részletekben lakik).
 - ha történt is tervbemutatás, a konzultáción **nincs helyi szinten rálátás**, hozzáférés, hogy ez, vagy az észrevételek alapján korrigált terv kerül feltöltésre az egyszerű bejelentési eljárás digitális felületére. Ez szélsőséges esetben azt is jelenti, hogy én láttam egy tervet és teljesen más kerül feltöltésre, és a kormányhivatal eljárása során csak a konzultáció jegyzőkönyvének megléte kerül ellenőrzésre... (míg a településképvéleményezési eljárás során ez működik).

- nem egy esetben kapok az ügyfelektől megkeresést, hogy a kész, már megépült épület terveltéréseiről kell nekik főépítész véleményét benyújtani az eljáró hatóság felé. (Ez több esetben okozott nehezen kezelhető helyzetet: a terv első elképzelését láttam ugyan egy konzultáción, született is arról emlékeztető; attól eltérő terv került benyújtásra az egyszerű bejelentési eljárás keretein belül; egy harmadik féle állapot épült meg olyan elemekkel, mely a tervtanács szűrön biztos elbukott volna... és erre adjak utólag igazolást a tudomásul vételi döntéshez...)
- » A helyi építési szabályzatunk nem véletlenül tartalmaz előírást egy adott övezetben létesíthető rendeltetési egység számának meghatározására egy telekre vetítve. A rendeltetési egységek, legtöbb esetben a lakások száma nagyban befolyásolja az adott terület közlekedési terhelését, nagyobb térségre vetítve a humáninfrastruktúra-igényeket stb. Egy tudatosan gondolkodó önkormányzat ezeket mérlegelő szakmai anyagok figyelembevételével határozza meg rendeletében. Ez az egyszerű bejelentési eljárás keretén belül ma nem kerül ellenőrzésre, mely nagy hiba. Hiába hívtuk fel az eljáró kormányhivatal figyelmét arra, hogy az adott ingatlanon max. három egység helyett öt épült, nem történt semmi. Több olyan esettel is találkoztam: egy építési vállalkozó átalakítása során sokkal több lakást épített, mint lehetett volna, s ezeket szépen el is adta. Utána nálunk sírnak a póru jár vevők, mert hatósági igazolás már az átalakításra nem adható ki. Az adott építési övezetben előírt rendeltetési egység szám **legyen számonkérhető**.
- » Furcsa disszonáns helyzet, hogy a Fővárosi Önkormányzat állapíthat meg településképi követelményeket többek között a fővárosi védett épületegyütteseire, de annak közvetlenül már nem tud érvényt szerezni, csak eljárást kezdeményezhet az illetékes kerületnél. Érződik is ezen épületek „gazdátlansága”: a főváros nem felügyeli ezen területeit, veszíti is el fényét például a nyílászárók cseréje által. Lehet, hogy javítana a helyzeten, ha a főváros saját maga tudna érvényt szerezni előírásaira

Javaslatok (hogyan ne csak a problémák kerüljenek felsorolásra)

- » A főépítész szakmai konzultáció „erejének” megemlézése. Ehhez szükséges lenne közvetlen „rálátás”, **hozzáférés biztosítása** a főépítész irodák részére a településképi véleményezési eljáráshoz hasonlóan. Így ellenőrizhető, hogy arra a tervre került-e kiadásra a szakmai konzultáció.
- » Tudatos kamarai felhívás, információátadás kell a tervezők felé, **éljenek a konzultáció lehetőségével akkor is, ha az nem kötelező**: jobb egy tervet előbb átnézni, átbeszélni olyannal, aki a helyi előírásokat tán egy fokkal jobban ismeri, megelőzve ezzel a kötelezési eljárásokat.
- » A kötelező szakmai konzultáció kiterjesztése a teljes kerület közigazgatási területére (helyi jogalkotási szintű feladat).
- » A településképi bejelentési eljárások kibővítése helyi szinten, így lehet egy kicsivel hatékonyabban rajta tartani a szemünket az engedély nélkül végezhető homlokzati átalakításokra, nyílászárócserékre, csökkentve ezzel az esztétikai károkozást a rendezett településképi védelme érdekében (helyi jogalkotási folyamat). Ez a főépítész irodák feladatát fogja megnövelni, tekintettel arra, hogy március 1-től szinte senki más szakmabeli nem marad az önkormányzatoknál. Ezzel kezdetét veszi a főépítész irodák „elhatóságosodása”: határozatok, kötelezések, helyszíni ellenőrzések stb. növekedése.

» **Tervtanácsok szakmai szerepének visszaerősítése:**

- Ne csak a „külsínre” lehessen véleményt mondani, ezzel lealacsonyítva szakmánkat. Szerintem nem csak „épületfelsőrész-készítők” vagyunk: egy épület funkcionális működése, szerkezeti kialakítása épp úgy szükséges, hogy a végeredmény jól használható, jól kinéző épület legyen.
- Ma a 15 napos településképi véleményezés eljárásába kell a tervtanácsai véleményezést be-
szorítani. Ez a minőségi szakmai idejét rövidíti le, szinte állandó készségben kell a terv-
tanácsai tagokat tartani. Nem biztos, hogy a terv érdemi szűrésén kell az időt megspórolni,
mert a végeredményt évekig, évtizedekig szemlélhetjük, bízva abban, hogy a növényzet
előbb-utóbb csak eltakarja. Javasolom, hogy a településképi véleményhez kelljen mellékel-
ni a tervtanácsai véleményt!
- A tervtanácsok véleményezési lehetősége ma támogató vagy elutasító, azaz a korábban
működő átdolgozás után javasolt döntést már nem lehet hozni, pedig az sok esetben mű-
ködőképes volt. Az átdolgozás megfelelőségéről meg tud a főépítész dönteni a telepü-
lésképi-vélemény kiadásának előkészítése során. Javasolt az „átdolgozás után” az opció
visszavezetése.
- Tervtanácsköteles tervek esetében korábban többszintű rendszer volt: a beruházás nagy-
ságától függött, mely tervtanács volt illetékes. Nem lebecsülve a helyi tervtanácsok felké-
szültségét, megfontolandó e rendszer visszaállítása.

CSOHÁNY KLÁRA



A települések kiválasztásának szempontja az volt, hogy elhelyezkedésük, a településhálózatban elfoglalt szerepük minél különbözőbb legyen.

- » Bernecebaráti a megye legészakibb, periférián található községe. Szlovákiával és Nógrád megyével határos. Lakossága nem éri el a 900 főt.
- » Érd Pest megye egyetlen megyei jogú városa, Budapesttel határos. Lakóinak száma meghaladja a 65 ezret.
- » Nagykőrös alföldi mezőváros, több száz éves városi múlttal. Járási központ. Népessége 25 ezer körüli.
- » Pilisborosjenő agglomerációs kistelepülés, Budapesttől néhány száz méterre húzódik a határra. Lakossága közel 3500 fő.
- » Tápiószele Nagykáta és Cegléd között található. 2009 óta város, inkább falusias karakterrel. Népessége közel 6000 fő.

BERNECEBARÁTI

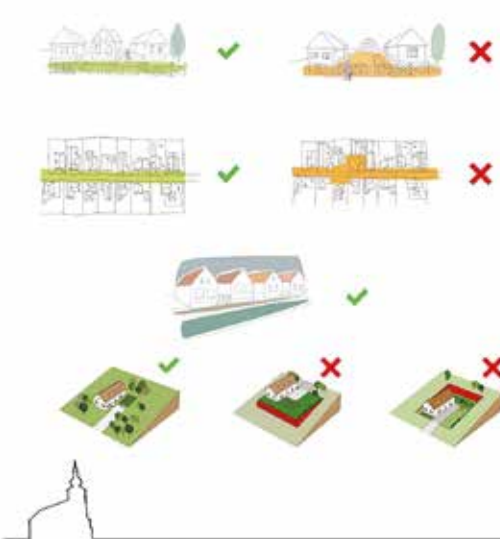
A KÉZIKÖNYV ÉS A RENDELET

Segíti-e, előmozdítja-e a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A kézikönyv és a rendelet részben segíti az építészeti karakter megőrzését, de mind a kézikönyvben, mind a rendeletben érzékenyebb megközelítésre lenne szükség.

A kézikönyv a lehatárolt területekre nem ad részletes építészeti útmutatót. Röviden ismerteti a területek jellegzetességeit, de az ajánlások általánosak, egységesen mindhárom meghatározó területre vonatkoznak és nagyon csekély támpontot nyújtanak. Lényegében két oldal az egész:

BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK



Egy új épület létrehozása vagy átépítése esetén az illeszkedés nem egy régi épület másolatának elkészítésében rejlik, korszerű anyagokból. A mai kor lakhatási körülményeinek biztosítása az alapvető feladat. Ez alól egyedül a palóc házak képeznek kivételt, ahol a használatot kell úgy megválasztani, hogy az eredeti épület megmaradjon.

A település teljes területén alapvető követelmény a kialakult telepítés megtartása, és léptékében, hangulatában olyan épület létrehozása mely az eddig ismert települési arculatba harmonikusan illeszkedik. A községben több olyan példával is találkozhatunk, ahol az eredeti formák alkalmazása modern lépték, anyag és színhasználat mellett végül idegenül ható, groteszk épületet eredményezett.

Oregfalu területén az építészeti eszköztár a még megőrződött hagyományos karakterhez történő illeszkedés miatt kötöttebb. Tradicionális tetőforma és homlokatzaképzés javasolt.

Újtelek esetében az újabb utcaszerkezet és a XX. századi telepítés szabadabb épületformáját tesz lehetővé. A jellemző épülettípusok megtartása mellett az illeszkedési szempontból előnyös modern eszköztár is rendelkezésre állhat.

Mindkét településrész esetében az adott épület elhelyezése, kialakítása azonban egyedi feladat, a tervezés kezdeti fázisában a földrajzi konzultáció során segítséget kaphatnak az opimium megtalálásában.

17

PÉLDÁK



A településen, bár úgy tűnik, hogy korlátozott a javasolt anyagok, burkolatok kiterjedési skálája, mégis az alábbi példák is jól mutatják, hogy mennyiféle variációjuk lehetséges.

A tetőfedés anyagaként agyagcserep javasolt. A cserépfedés formavilága széleskörű, található is homályt, hűdörű, sajtot cserép is. Színük a barnától téglavörös színgig terjedő skálán alkalmazandó.

Kerülni kell a bitumenes zsindelek alkalmazását, mivel teljesen idegen a településen, és az éghajlatunkból adódóan avulása nagyon gyors.

Falak felületképzésére a hagyományos vakolatstruktúrák alkalmazása szükséges. A színek kiválasztásánál az élénk, környezetől idegen színek kerülendők, a fehér és tört árnyalatok, bézs, világosbarna homogén árnyalatok alkalmazása javasolt.

Lábazat, kerítés, pincék esetében falazatok burkolóanyagaként javasolt természetes burkolat. Ez előfordul szabálytalan vagy szabályosabb, téglalap alakú mintázatban is, kerítések esetében a vakolt felület is jellemző.

ANYAGHASZNÁLAT

18

A rendelet ennek megfelelően szintén figyelmen kívül hagyja a lehatárolásokat, az előírások mindhárom meghatározó területrésze vonatkoznak. Igaz, jó esetben ezek az egyes területrészek különböző eredményre vezethetnek. Pl.: „A tervezett épület tetőformája, tetőgerincirányja az utcaképben jellemző tetőformát és tetőgerincirányát kövesse.” Az ilyen jellegű általános előírások viszont nem mindenhol egyértelműek, így Öregfalu településrészén, ahol vegyesen találhatók a hagyományos oromfalas kontyolt nyeregtetős lakóházak és a kockaházak és azok változatai, ez az előírás nehezen értelmezhető.

Külön szakasz foglalkozik a helyi védelemben részesülő területre vonatkozó építészeti követelményekkel. Itt előírja a rendelet pl. a belterület szalagtelkes és újabb hálós szerkezetének megőrzését, viszont sajnos nincs helyi védelemben részesülő terület a településen. Az itt megfogalmazott látvány- és karaktervédelmi előírásokat a megfelelő meghatározó területnél kellett volna elhelyezni, de még jobb lenne a területi védelmet bevezetni Öregfaluban, legalább egyes utcaszakaszokra.

Védett építményekre készültek sajátos előírások, viszont vannak olyan nem védett épületek, melyek esetében a területi védelem biztosítaná a karakter megőrzését.

A RENDELET

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült rendelet vagy építészeti heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

Bernecebaráti Öregfalu településrésze, mely a Börzsöny lábánál a két ősi település, Bernece és Baráti egyesülésével jött létre 1928-ban, megőrizte eredeti, a völgy vonalát követő egyutcsás, szalagtelkes településszerkezetét, beépítési módját. Itt még találhatunk a palóc lakóházépítésre jellemző oromzatos kontyos házakat, melyek a későbbi építésű kockaházakkal, falusias-polgári háztípusokkal vegyesen jelennek meg.

Az Ipoly menti településeket feltáró közút túloldalán az Ipoly síkján jött létre Újtelek, mely tervezett, hálózatos utcaszerkezettel épült, többnyire az elmúlt 50–60 évre jellemző falusi lakóház irányzatait képviselő lakóházakkal.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

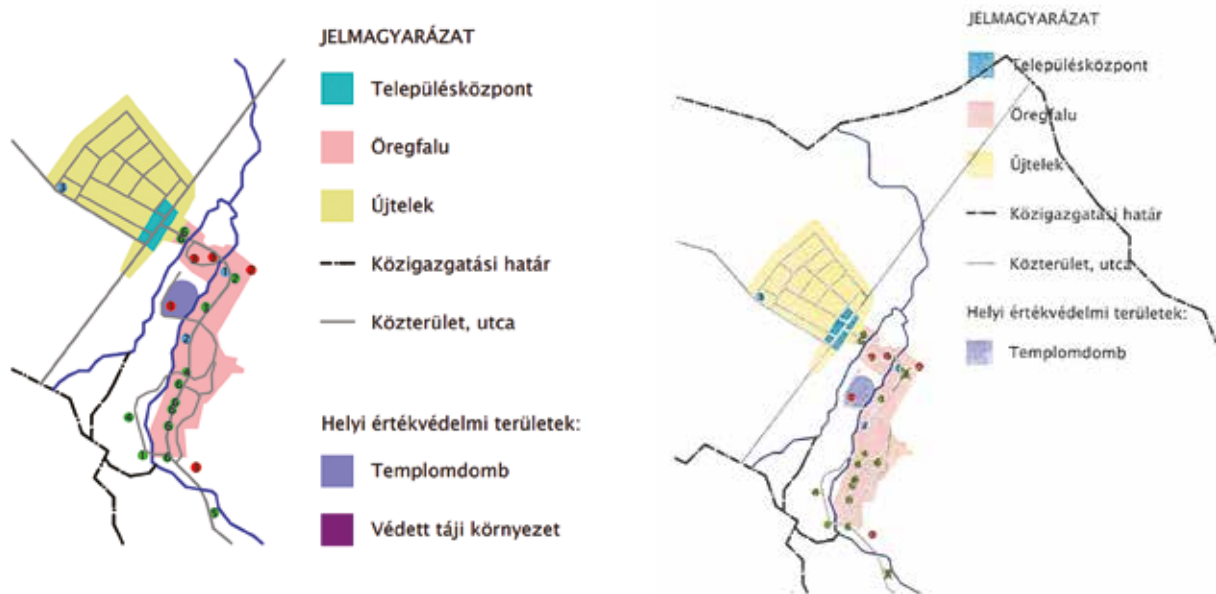
A rendeletben lehatárolt településrészeket az arculati kézikönyv alátámasztja.

A TAK lehatárolását ábrázoló térkép jelmagyarázatában szerepel még a „védett táji környezet”, de ennek sem a térképi lehatárolása, sem a bemutatása nem jelenik meg a kézikönyvben sem. A lehatárolt területeken belül szerencsés lett volna egyes tipikus építészeti karakterek meghatározása (melyekre utalás történik a kézikönyvben), azokra külön ajánlások és rendeleti előírások megfogalmazása.

Sem a kézikönyv, sem a rendelet nem határolja le a pincésort, melyre – egyedüli területként – a rendelet tartalmaz sajátos előírásokat. Ez az Öregfalu meghatározó területen belül is lehatárolható lenne.

Hasonlóképpen nincs összhangban a rendelet kerítésekről szóló szakasza a lehatárolt területekkel. Itt a helyi építési szabályzat területfelhasználási kategóriáit használja az egyes területrészek megkülönböztetésére (üdülőterület, különleges rekreációs terület stb.).

Tartalmaz-e végrehajthatatlan vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?



A település egészére vonatkozó általános településképi előírások az építmények anyaghasználatára vonatkozhatnak. Bernecebaráti rendelete – az anyaghasználatra vonatkozó előírások címszó alatt – kitér a szintszámra (javaslatként), tömegarányra, mobil- vagy konténerház elhelyezhetőségére is.

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

A rendelet nem tartalmaz ösztönzőket, kedvezményeket, pedig helyi védelem alatt lévő építészeti értékei vannak a településnek.

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

Az előírások betartása alól felmentési lehetőség nincs.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és a tervtanács alkalmazását?

Településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kötelező minden olyan tevékenység esetén, mely

- » új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése során, ha az az építmény vonatkozásában közterületről látható módon, a településképvédelmi szempontjából megváltoztatja
 - a telepítési módot,
 - a szintszámot vagy az épület legmagasabb pontját,
 - a kerti építményeket, műtárgyakat,
 - az építmény anyaghasználatát,
 - az építmény homlokzatának kialakítását, tömegformálását,
 - a kerítés kialakítását,
- » új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén.

A rendelet szerint a településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció a települési főépítész, annak hiányában a polgármester feladata.

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a település teljes közigazgatási területén építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz kötött

- » új építmény építésére,
- » meglévő építmény szintterület növekedését eredményező építésre,
- » meglévő építmény településképet érintő átalakítására irányuló építészeti-műszaki tervdokumentációval kapcsolatban az engedélyezési eljárás megkezdése előtt.

A polgármester településképi véleményét a települési főépítész véleménye alapján adja ki.

Tervtanács működését nem írja elő a rendelet, de települési főépítészt sem alkalmaz jelenleg az önkormányzat.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A kortárs építészet megjelenését a rendelet nem gátolja.

ÉRD

A KÉZIKÖNYV ÉS A RENDELET

Segíti-e, előmozdítja-e a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítást a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A településképi arculati kézikönyv a településrendezés szintjén, léptékében készült. Foglalkozik telepítéssel, valamennyire tömegalakítással, tetőformával, de az építészeti részletekig nem jutott el. Nagyon hasznos vizsgálatait, megállapításait vannak, melyek útmutatóul szolgálhatnak a további, részletesebb munkához.

Leginkább a helyi egyedi védett értékekre, az Ófalu, az Újfalú és az ófalusi pincesor területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények előírásai segítik az értékek megőrzését, de a homlokzatarchitektúra, nyílászáró, tornác stb. szintjéig az sem jutott.

A településképi arculati kézikönyv a többi lehatárolt területen a karakteres területeken (ld. a lehatárolt területek elemzését) sem határoz meg építészeti karaktert, így a rendelet többnyire csak általános, bármely területre alkalmazható előírásokat tartalmaz, pl.:

„Zárt sorúan beépült telkeken az épületek tömeg- és homlokzatképzését az utcaszakaszra jellemző arányrendszerrel, anyaghasználattal és színezéssel kell megoldani.”

A karakter nélküli és zaklatott településképi területekre (ld. szintén a lehatárolt területek elemzését) nem ad iránymutatást sem a településképi arculati kézikönyv, sem a rendelet.

A RENDELET

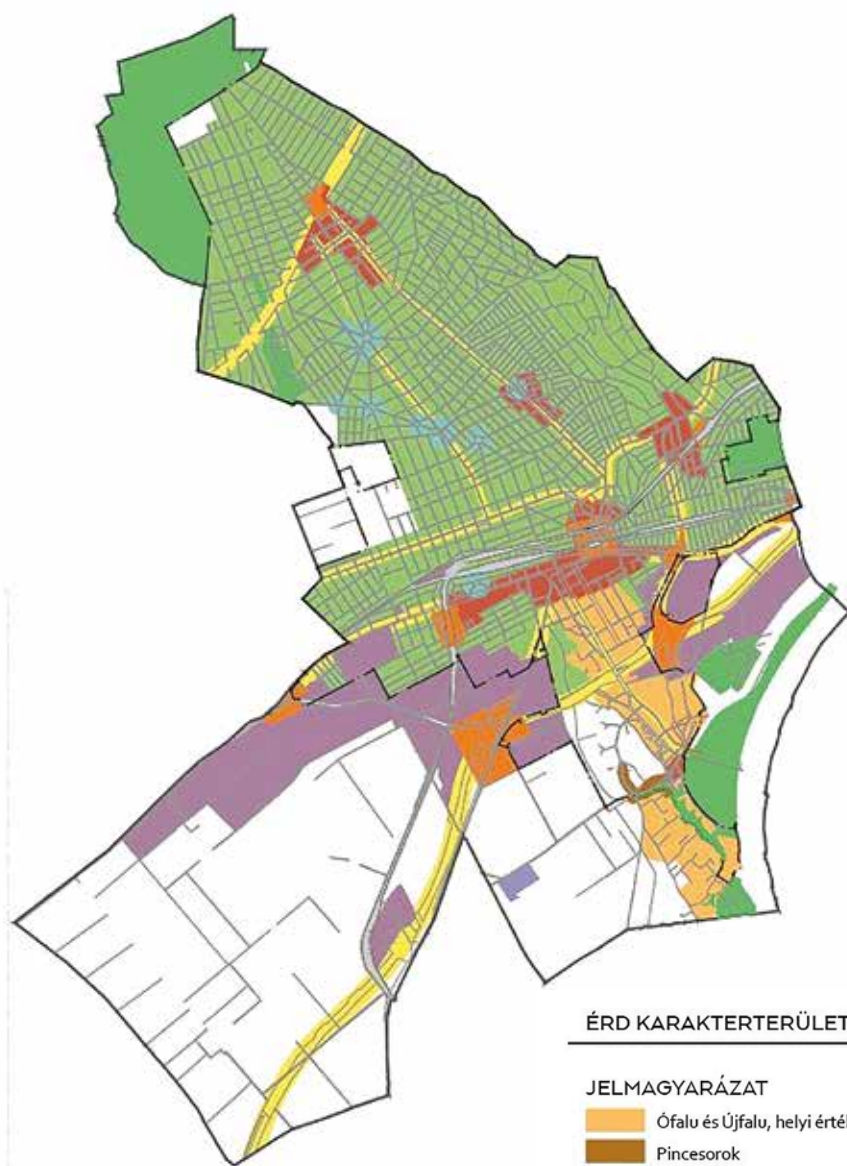
Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült rendelet, vagy építészeti heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

Érd heterogén településképpel rendelkező város. Fejlődése nem folyamatosan, hanem szakaszosan történt. Egyes településrészein fellelhetők a hagyományos építészeti jellemzők, de a XX. században történt dinamikus növekedés idején – amikor a város népessége és lakossága a húszszorosára nőtt – az építészeti minőség, a várostervezés háttérbe szorult. A XX. század végén megindult szuburbanizációs folyamat során jellemzően egyedi tervezésű lakóházak épültek, gyakran igényes tervek alapján, melyek azonban egymásra nem voltak tekintettel. Az utcakép szempontjából így ezek sem mondhatók sikeresnek. A TAK megfogalmazása szerint: „Az egy-

más melletti, egyedenként értékes, jó minőségű, építészeti is értékelhető épületek nemegyszer olyan mértékben disszonáns hatásúak, hogy egymás értékeit jelentős mértékben lerontják. A random jellegű építési folyamat miatt nem jelentkeznek az építési divatokhoz köthető, valamiféle közös jellegzetességekkel azonosítható, egymás melletti épületek karakteres egységei.”

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A rendelet kilenc meghatározó településrészt (karakterterületet) határol le, melyek megegyeznek a településképi arculati kézikönyvben lehatárolt területekkel, tehát a két dokumentum összhangban van.



ÉRD KARAKTERTERÜLETEINEK LEHATÁROLÁSA

JELMAGYARÁZAT

- Ófalu és Újfalu, helyi értékvédelmi területek
- Pincesorok
- Városközpont és központi helyek
- Városkapuk és jelentős csomópontok
- Kiemelt jelentőségű városi főutak és gazdasági, ipari övezetek
- Egyedi karakterű terek, többágú csomópontok
- Kertvárosias területek
- Védett zöldterületek és tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek
- Vasút

A lehatárolás a TAK alapján viszont nem meggyőző. Pl. Érd Ófalu és Újfalú egy meghatározó területként szerepel, miközben a „Területi egységek – Districts” fejezetben (31. oldal) eltérő karakterű területekként szerepelnek. Az „Eltérő karakterű területek bemutatása, településkarakter” fejezetben (25. old.) is határozottan megfogalmazott az Ófalu sajátos karaktere: *„Érd fiatal város, melynek magját az Ófalu adja. Ez a városrész évszázados kiépülése során alakította ki az önálló, sajátosan színes karakterét.”*

Nincsenek megkülönböztetve a sík és hegyvidékes területek sem, mely utóbbiakra ajánlások sincsenek megfogalmazva. A TAK kizárólag a településtörténet fejezetben említi a panelházas lakótelepet, pedig ajánlásokkal, rendeleti előírásokkal el lehetne kerülni a kedvezőtlen átalakításokat.

A lehatárolt területek aluldimenzionáltak.

A TAK több szempontból is vizsgálja a települést, így található benne egy „karakteres területek – karakterhiányos területek – zaklatott településképű területek” lehatárolás is, mely értelem-szerűen független a meghatározó területek lehatárolásától, azonban a karakterelemek ismertetése itt elmarad, illetve annyit olvashatunk az építészeti ajánlások bevezetőjében, hogy *„a város arculatképző elemei nem elősorban az egyes építési telkeken... rejlnek”, ...„hanem sokkal inkább a közterületek arculatának kialakításában”.*

Külön fejezet foglalkozik a közterületekkel és zöldfelületekkel adható értékekkel, de ez általánosságban, a település egészére készült, nem tartalmaz helyi sajátosságokat, ahogy az építészeti útmutató sem tér ki a karakteres területek megtartására javasolt megoldásokra, vagy a karakterhiányos területek számára javasolt iránymutatásra.

A kézikönyv egyes fejezeteiben elszórva találhatók karakterre vonatkozó utalások, de nincsenek rendszerben, az építészeti útmutató és az arra épülő rendelet pedig azokat is figyelmen kívül hagyja.

Tartalmaz-e végrehajthatatlan vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

A településképi rendelet nem tartalmaz végrehajthatatlan előírásokat.

Túlzott megkötés, hogy új épület elhelyezése esetén melléképület csak a főépülettel időben együtt tervezetten helyezhető el, kizárva egy később felmerülő igényt:

„Új épület elhelyezése esetén gépkocsitároló vagy egyéb melléképület csak a főépülettel időben együtt tervezetten, azzal harmonizáló anyaghasználattal és kialakítással helyezhető el.” [18. § (2)]

A „Városkapuk, jelentős csomópontok” meghatározó területre vonatkozó területi építészeti követelményként megfogalmazott előírás, miszerint a 2000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű épület megvalósítása esetén kötelező művészeti alkotás létesítése, ugyan támogatható szándék, de nem csak hogy nem területi építészeti követelmény, ez a településképi rendelet keretein belül nem írható elő.

„A 2000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű épület megvalósítása esetében az épülettel egy időben a közterületről látható művészeti alkotást (szobor, szökőkút, grafittó, dombormű, relief stb.) kell létesíteni.” [19. § (1) e)]

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

A rendelet 10. §-a tartalmazza az önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszer előírásait, mely a helyi védett érték tulajdonosainak pályázat útján adható pénzügyi támogatás szabályait tartalmazza az alábbi tevékenységekre:

- » építészeti arculati elemek, vakolat javítása vagy új vakolat készítése, festése, színezése,
- » építészeti tagozatok javítása, helyreállítása,
- » meglévő utcai nyílászárók (és zsalufeltét) javítása, mázolása, cseréje,
- » tetőszerkezet felújítása, cserépfedés cseréje,
- » meglévő kerítés felújítása, új kapu, kémény építése,
- » tornác felújítása, eredeti állapotának helyreállítása,
- » épületszerkezetek megújítása, utólagos alapozás, vízszigetelés.

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

Az előírások betartása alól felmentési lehetőség nincs.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kötelező az egyszerű bejelentéssel érintett tervek benyújtását megelőzően

- » helyi értékvédelmi területen,
- » helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok esetében,
- » a rendelet mellékletében lehatárolt városközpont és alközpontok, városkapuk, jelentős csomópontok és kiemelt jelentőségű városi főutak, valamint a gazdasági és ipari övezetekben fekvő ingatlanok esetében,
- » a város teljes közigazgatási területén két, vagy annál több rendeltetést tartalmazó épület tervezése esetén,
- » a város teljes közigazgatási területén, ahol a 6,0 m előkerttel kialakított építési helyen belül bárhol el lehet helyezni az épületet.

A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció a rendelet szerint a főépítész feladata.

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően új épület építése, meglévő épület közterületről látható bővítése és közterületen történő bármilyen építési tevékenység esetén. A polgármester településképi véleményét a főépítész szakmai álláspontja alapján adja meg.

Tervtanács nem működik Érden.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A kortárs építészet megjelenését a rendelet nem gátolja.

NAGYKÖRÖS

A KÉZIKÖNYV ÉS A RENDELET

Segíti-e, előmozdítja-e a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A rendelet előírásai kevésbé épülnek a kézikönyvben ismerttetettekre. Településképi követelményeket csak általánosságban a település teljes közigazgatási területére és a védettség alatt lévő területekre, épületekre határoz meg, mely utóbbira ismertetés az „Örökségünk” fejezetben található.

A lehatárolt meghatározó területek ismertetése rövid, általában inkább már ajánlásokat tartalmaz, mint karakterek leírását.

A hagyományos telepítésre, anyaghasználatra vonatkozóan vannak előírások a rendeletben, az építészeti elemek, formakincs kevésbé jelenik meg, az egyes lehatárolt területekre jellemző karakter pedig egyáltalán nem, így azok megtartását nem segíti a rendelet.

A gépészeti berendezések elhelyezésére vonatkozó előírások helyenként ellentmondásosak és károsak a védett épületekre:

„Gépészeti berendezéseket, szellőzőt, klímaberendezést, megújuló energia berendezéseit országos vagy helyi védett értékek esetében utcafronti homlokzaton az építészeti értéket nem zavaró módon lehet elhelyezni.” [7. § (5)]

Ez később újra megismétlődik átfogalmazva:

„Helyi védettségű építészeti örökségen bármely épületgépészeti berendezés kültéri egysége az építészeti értéket zavaró módon nem helyezhető el.” [21. § (10)]

Majd néhány bekezdéssel lejjebb újra, kevésbé érthető megfogalmazásban:

„A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése a környezetébe nem illeszkedő, esetleg zavaró módon nem helyezhető el.” [21. § (15)]

A helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények meghatározásánál a fenti előírással szemben tiltja ezek megjelenését:

„Műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezése közterületről látható módon nem megengedett.” [24. § (6)]

A helyi védett egyedi értékekre vonatkozó építészeti követelmények között viszont ez az előírás nem szerepel, így azokon elhelyezhetők a gépészeti berendezések.

A RENDELET

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült rendelet, vagy építészeti heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

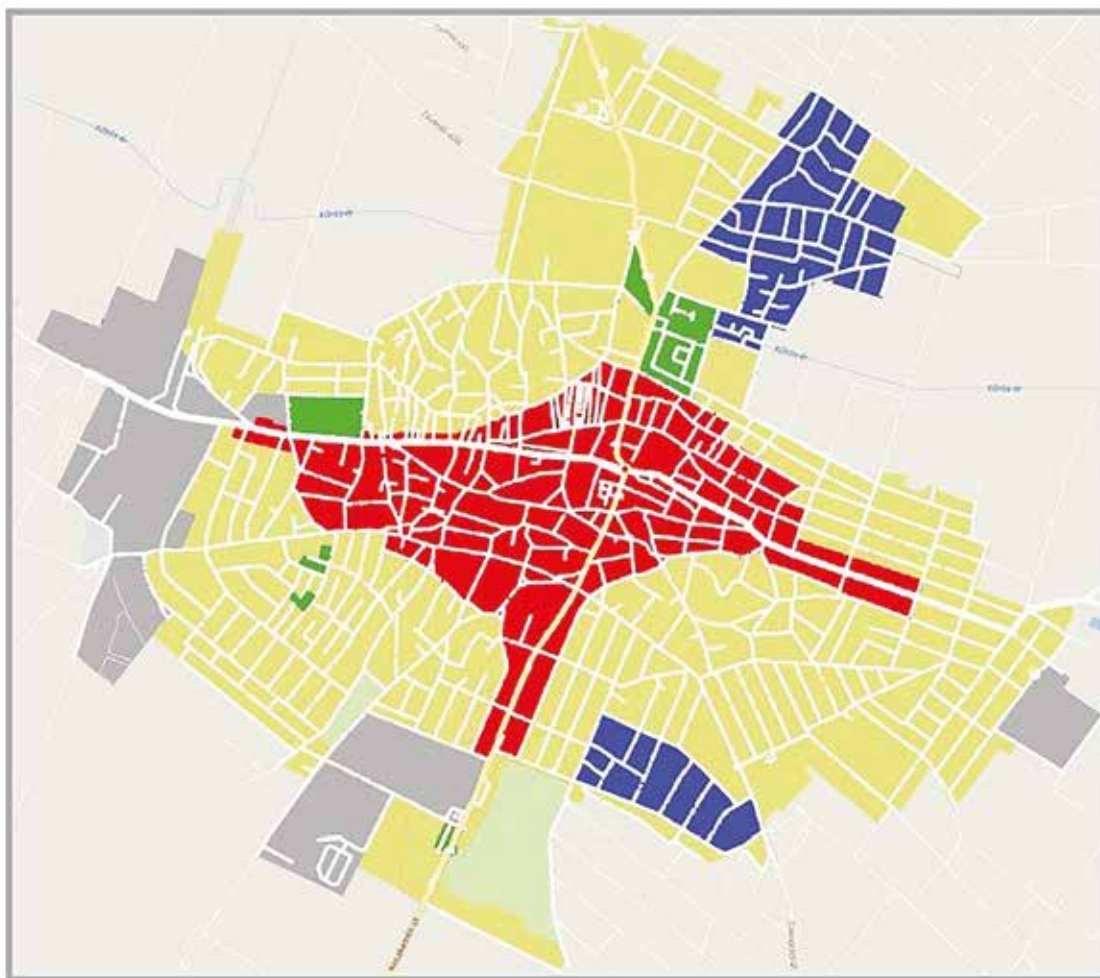
Nagykörös karakteres alföldi mezőváros, védelemre, fokozott odafigyelésre méltó városmaggal, védett területekkel, épületekkel.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A településképi arculati kézikönyv és a rendelet mellékletében található lehatárolások meg egyeznek. A rendelet fekete-fehér ábrája nehezen értelmezhető, de ennek nincs jelentősége, mert a rendelet nem tartalmaz külön előírásokat az egyes meghatározó területekre. Településképi követelményeket csak a védelem alatt álló területekre, illetve építményekre és a település egészére általános előírásokként fogalmaz meg a rendelet.

A településképi arculati kézikönyv a meghatározó területek lehatárolását megfelelően alátámasztja, de maga a kézikönyv sem tartalmaz külön javaslatot minden lehatárolt területre. A történeti városmag és az átalakuló településrész építészeti útmutatója közös. Egyes ajánlások közösek, mások csak a történeti városmagra vonatkoznak, az átalakuló településrészre nincsenek sajátos ajánlások.

Az új építésű területekre készült saját útmutató, de a lakótelepekre, gazdasági területekre nem. A lehatárolás tehát megalapozott, de nem él vele a kézikönyv sem, a rendelet pedig különösen nem, mert egyik meghatározó területre sem tartalmaz sajátos előírásokat.



Tartalmaz-e végrehajthatatlan vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

A település teljes területére, az építményekre vonatkozó általános építészeti követelmények között nem csak a megengedett anyaghasználatra vonatkozó előírások vannak, sőt, az itt megfogalmazottak még kiegészülnek egy, a TAK-ból átemelt tartalmú melléklettel, melynek előírásai (a valóságban ajánlásai) betartandók (7. §). Meghatározó területek a belterületen lettek kijelölve, az általános építészeti követelmények a külterületre is vonatkoznak.

A helyi védelem fajtáinak ismertetése során a helyi védelem alatt álló elemek mellett az előírás szerint helyi védelem alatt állónak kell tekinteni helyi védelem alá helyezési eljárás hiányában is a következőket [13. § (5)]:

- » a helyi építési szabályzat 3. mellékletében V₁ jelűként felsorolt, a helyi építészeti örökség feltétlen megtartandó elemeit,

- » a V₂ jelű megtartandó értékeket,
- » a bármely örökségvédelemért felelős hatóság által nyilvántartásba vett valamennyi régészeti lelőhelyet és régészeti védőövezetet,
- » a nyilvántartott műemléki értéket, műemléket és műemléki területet.

Településképi véleményezési eljárás kötelező lefolytatását írja elő a rendelet [34. § (1)] új építmény egyszerű bejelentését megelőzően, melyre sem az építési törvény, sem az egyszerű bejelentésről szóló kormányrendelet nem ad felhatalmazást.

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

A helyi építészeti örökség megóvása érdekében pénzügyi eszközökkel is támogatja a településképi védelmét. A támogatási rendszert külön önkormányzati rendelet szabályozza.

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

A rendelet nem tartalmaz felmentési lehetőségeket.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Településképi konzultáció a helyi védelem alatt álló területek és a helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetén kötelező, függetlenül az épület funkciójától. [33. § (2)]

A településképi konzultáció a főépítész feladata.

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- » új építmény építési engedélyezési eljárását vagy egyszerű bejelentését,
- » meglévő építmény településképet érintő bővítésére, átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.

A polgármester településképi véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

Tervtanács nem működik Nagykőrösön.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A kortárs építészet megjelenését a rendelet nem gátolja.

PILISBOROSJENŐ

A KÉZIKÖNYV ÉS A RENDELET

Segíti-e, előmozdítja-e a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A jóváhagyott településképi arculati kézikönyvben vélhetően sajtóhiba miatt az Ófalu ismertetése pár sor után mondat közben abbamarad, sajnos a karakterismertetés nem olvasható, pedig a többi terület leírása azt sejteti, hogy érdemes lenne megismerni.

A rendelet a meghatározó területek közül csak az Ófalura határoz meg településképi követelményeket, melyek megmaradnak az általában szokásos előírásoknál (pl. 38–45°-os magastető, áttört kerítés). Ezen túl még meghatározza a nyílászárók szélességi és magassági méretének hányadosát legfeljebb 0,8-as értékkel. A többi területre csak az általánosan, a település egészére vonatkozó anyaghasználati előírások vonatkoznak, holott a terület bemutatások alapján szükséges és lehetséges lett volna sajátos előírások megfogalmazása.

A kézikönyv részben, a rendelet viszont egyáltalán nem segíti a bemutatott építészeti karakter megőrzését, továbbörökítését.

A RENDELET

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült rendelet, vagy építészeti heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

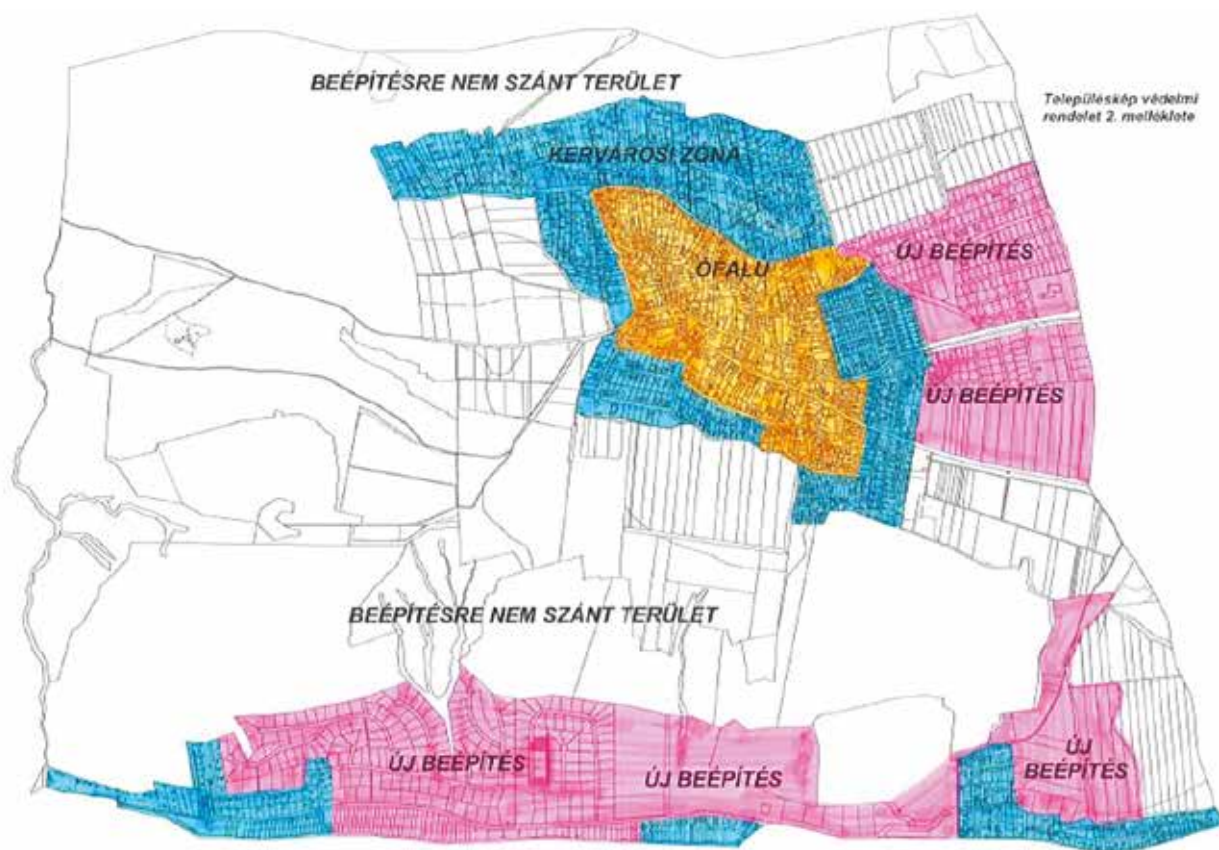
A település a Budapest-közi településekhez hasonlóan tükrözi a betelepülési hullámok korának építési szokásait, ennek megfelelően heterogén településképpel rendelkezik.

„Pilisborosjenő belső településmagjának építészeti karakterében ma is sváb múltját jelentős mértékben őrző zsákfalú. Utcaszerkezetét, elsősorban az ófalui részen a völgy domborzati viszonyai formálták. Az Ófalut a Kevély-oldalra a XX. század második felében kiépült, szabályos párhuzamosan és merőlegesen szerkesztett utcavonalú kertvárosias településrész, illetve a vele szemközt, a Kövesbérc északi-északkeleti oldalán a XX–XXI. század fordulóján kialakult szintén kertvárosias utcák karéjai övezik. Mindennek építészeti megjelenése szélsőségesen vegyes, többféle stílusirányzat és tervezői, kivitelezői minőség keveredik benne.”

Van tehát védendő, megőrzendő karakter, vannak egységesen kezelhető területei Pilisborosjenőnek.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A településképi arculati kézikönyv ismertetése alátámasztja a meghatározó településrészek lehatárolását. A rendelet is ezt a lehatárolást alkalmazza.



Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

Végrehajthatatlan, nem indokolt megkötéseket, jogi túlkapásokat nem tartalmaz a rendelet, de szakmai szempontból kifogásolható a rendelet amúgy igen kevés településképi előírásai közül kettő is, melyek az Ófalu karakterével ellentétes irányba vezetik az építetőket, tervezőket:

- » Az Ófalu területén a telek közterületi határvonalán tömör kerítés létesítése csak akkor lehetséges, ha a telken nincs a település arculatát meghatározó elem. A tömör kerítésnek hagyománya van falusias, előkert nélküli beépítés esetén, amikor az épület a közterület határán állva közvetlen kapcsolatban van a közterülettel. Az Ófalu karakterével ellentétes az előírás.
- » Erkély és loggia – a franciaerkély kivételével – az Ófalu területén, továbbá az országos mellékutak mentén épülő épületeken nem építhető. Vagyis franciaerkély építhető, ami szintén karakterrombolás.



Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

Amennyiben a helyi egyedi védelem alatt álló építményekre előírt építészeti követelmények teljesítésének költsége meghaladja a tulajdonosi jó karbantartás költségét, az önkormányzat a különbözetet pályázati elbírálás eredménye szerint megtéríti [11. § (3)].

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

A rendelet nem tartalmaz felmentési lehetőségeket.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Kötelező szakmai konzultációt kérni a polgármestertől, ha a tervezett építési tevékenység:

- » a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló jogszabály hatálya alá tartozik,
 - » helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint,
 - » helyi területi védelem alatt álló ingatlant érint,
 - » telepítési tanulmányterv tekintetében a településrendezési szerződés megkötése előtt.
- Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a hírközlési sajátos építmények kivételével az építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz kötött

- » új építmény építésére,
- » meglévő építmény szintterület növekedését eredményező építésre,
- » meglévő építmény településképet érintő átalakítására irányuló építészeti-műszaki tervdokumentációval kapcsolatban az engedélyezési eljárás megkezdése előtt.

A rendelet szerint a településképi szakmai konzultációt a főépítész tartja, a településképi véleményt a polgármester a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

Tervtanácsot nem működtet a település.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A kortárs építészet megjelenését a rendelet nem gátolja.

TÁPIÓSZELE

A KÉZIKÖNYV ÉS A RENDELET

Segíti-e, előmozdítja-e a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A kézikönyv ad valamennyi útmutatást, a rendelet településképi követelményeket gyakorlatilag nem tartalmaz. Az egy szem lehatárolt meghatározó területre fogalmaz meg csupán előírást, ami az alábbi:

12. § (1) A beépítés módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítva kell meghatározni. Kötelezően alkalmazandó telepítési mód nem kerül megállapításra.

(2) Közterületi alakítási terv lehatárolására kötelező előírás nem kerül megállapításra.

A meghatározó terület lehatárolása megegyezik a területi védelem alá helyezett építészeti örökség területével, így az előírás arra is vonatkozik. A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökségre külön nem tartalmaz a rendelet településképi követelményeket. A tulajdonosi kötelezettségek között szerepelnek a településképi követelményekhez tartozó előírások.

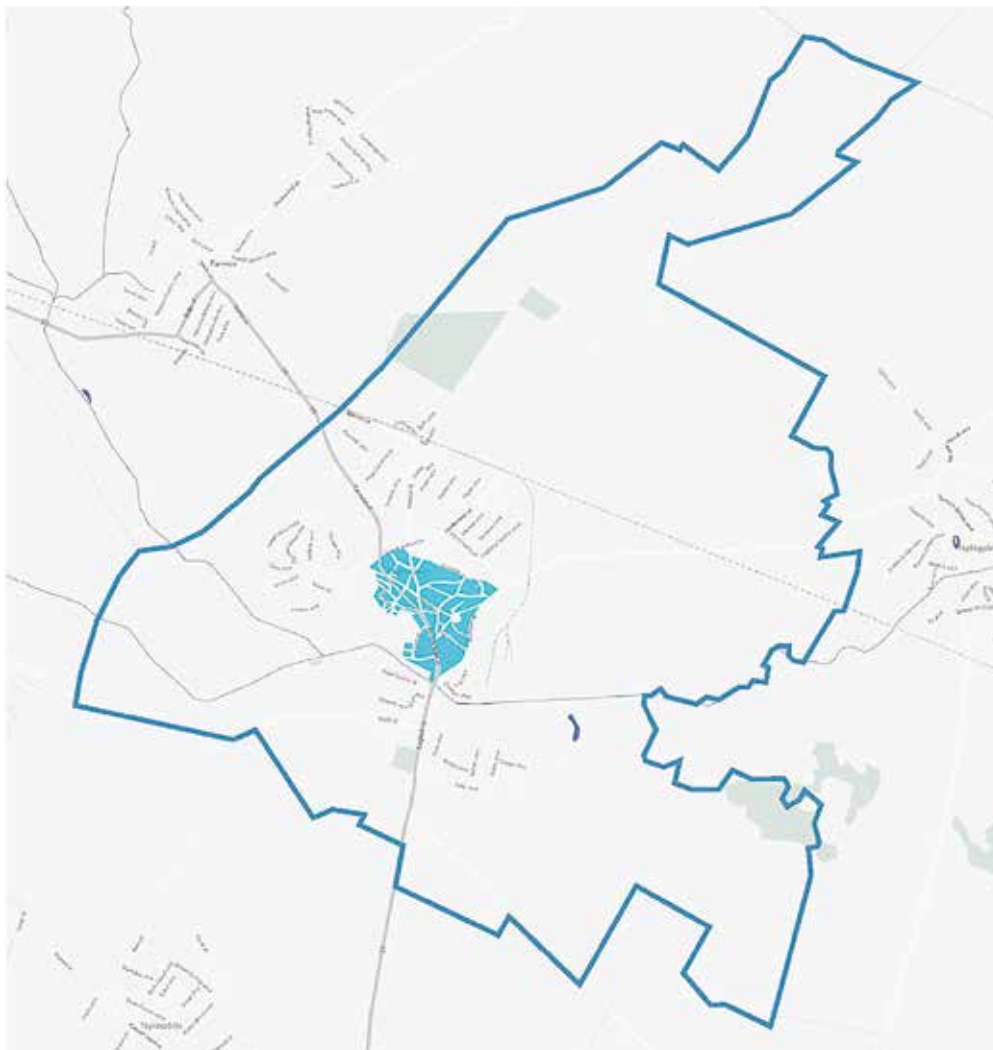
A RENDELET

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült rendelet, vagy építészeti heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

A 2009-ben városi rangot kapott település nem rendelkezik városias karakterrel, de építészeti örökségben gazdagnak mondható templomaival, kúriáival. Településszerkezete őrzi a régi szűk, kanyargós utcákat, míg az újabb beépítésű területek már tervezettek, hálózatos kialakításúak. Építészeti heterogén a település, védelemre méltó településrészekkel és a későbbi, kissé jellegtelen beépítésű területekkel.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A rendelet és a kézikönyv is egy meghatározó területet jelöl ki, a „halmazos utcaszerkezetű lakóterületet”. A véleményezési dokumentumban volt még egy az „Új településrész”, mely tervszerűen kialakított utcákból áll, kocka- és tetőtér-beépítéses lakóházakkal. Ez sajnos a jóváhagyott dokumentumokból kimaradt, így mindenképpen aluldimenzionáltnak mondható a lehatárolás. A kettő is az volt, láthatóan csak a lakott terület ennél nagyobb területet fed le.



Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

Nem.

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

A rendelet nem tartalmaz ösztönzőket, kedvezményeket, pedig helyi egyedi és területi védelem alatt lévő öröksége is van a településnek.

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

A rendelet nem tartalmaz felmentési lehetőségeket.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Szakmai konzultációt nem ír elő a rendelet. Főépítészre vonatkozó utalás nincs, tervtanácsot nem működtet a település.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A kortárs építészet megjelenését a rendelet nem gátolja.

KASSAI-SZOÓ DOMINIKA

2017-ben országszerte több település Településképi Arculati Kézikönyvének készítésében vettem részt, amelyhez kapcsolódóan én készítettem a települések Településképi rendeletét.

Lélekszám tekintetében a 72–600 fős osztrák–magyar határszéli településtől, az 1000 fő körüli Dunakanyar „gyöngyszeme” és a csodás szőlő kultúrájú bortermő településeken keresztül az agglomerációs nyomás alatti 1000–13 000 fős településig bezárólag. A településeken a munkám során egyfajta bizalmat kaptam, így megkértek, hogy mint főépítész segítsen őket építésügyi és településrendezési kérdésekben. Az elmúlt 3 év főépítési tapasztalatait szeretném megosztani, s tehetem ezt oly módon, hogy visszatekintve láthatom a kézikönyvekbe és rendeletekbe fektetett munkám hiányosságait és előnyeit is.

A kérdésekre általánosságban fogok válaszolni, majd az egyes településeken szerzett egyedi esetekről szólok. Mindegyik település egy-egy identitás, hiszen a település nemcsak mint épített és táji környezet létezik, hanem ezt a környezetet mi emberek alakítjuk. Ez evidencia, mégis fontosnak tartom megjegyezni, mert a különböző elhelyezkedésű, társadalmi összetételű települések esetében másfajta problémákkal, megoldási lehetőségekkel szembesülök, s a rendeletalkotásnál is az idő előrehaladtával több tapasztalattal a hátam mögött egyre inkább a rugalmasságra törekedtem.

A szóban forgó települések:

- » **Sopronhorpácsi körjegyzőség**, mely 6 települést fog össze: Gyalóka (72 fő), Und, Szakony, Zsira, Répcevis, Sopronhorpács. Ezek a települések az osztrák–magyar határ szélén lévő települések, jó módú társadalmi összetétellel, építési kedvvel, az építkezések elsősorban magánjellegű, családi házas építkezések.
- » **Dömös**: a Dunakanyar egyik gyöngyszeme, kiemelt turisztikai térség, ezért az építkezésekre is elsősorban az üdülőépületek építése a jellemző, valamint a település jelentős turisztikai fejlesztések előtt áll, településvezetői szinten előre jól átgondolt menetrenddel.
- » **Kesztölc**: csodálatos táji értékekkel bíró település, erős identitással rendelkező, jellemzően régi kesztölci családokból felépülő társadalmi közeggel. A település életének alapvető eleme a szőlő- és borkultúra, amely a tájművelést is és a több mint 300 prэшáz a faluképet is meghatározza. Zsáktelepülés, kevés számú építkezéssel, amelyek elsősorban magánjellegű családi házas beruházások.
- » **Pilisszentlászló**: a pilisi erdőben megbúvó, agglomerációs zsáktelepülés. Társadalmi összetétele kettős: a helyi szlovák családok és a kiköltöző családok. A településen Waldorf-óvoda és -iskola működik, melynek köszönhetően a folyamatosan kiköltöző családok az iskola szelvényével azonosuló emberek, építkezések szempontjából elsősorban ezek a családok teremtik meg házaikat. Egyetlen településem, ahol a legnagyobb számban hoznak az emberek olyan épületeket, amelyre jó szívvel mondom rá az áment és a legkevésbé kell jó tanácsokkal ellátnom az építtetőket: a házon kívül és belül rendszerint minden a helyén van, azonosul az épület a környezetével. Természetesen vannak ettől eltérő tervek is.
- » **Budakalász**: 13 000 fős település Budapest északi határában, komoly agglomerációs nyomásnak kitett város, az elmúlt 20 évben megduplázódott a település lélekszáma. Az építtetői kör nagyon vegyes: beruházók, magánépítkezők.

A KÉZIKÖNYV ÉS A RENDELET

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

Természetesen igen. Mindegyik település esetében a rendelet készítésekor lehatárolásra kerültek azok a területek, ahol erre kimondottan oda kell figyelni. Azonban vannak olyan íratlan szabályok, adott építési körülmények, amelyekre sem a településképi rendelet, sem az arculati kézikönyv nem ad és sajnos nem is tud adni útmutatást.

Természetesen lehet az arculati kézikönyvet tovább fejleszteni, illetve a rendeletet, mert az első kézikönyvek, rendeletek készítésekor igaz sokféle problémára, jellemzően visszatérő kérdésekre próbáltunk orvosságot adni, azonban a való életben mindig felmerülnek egészen új helyzetek, amelyre lazasága kapcsán talán a kézikönyv tud megoldást javasolni, de ez ugyebár nem kötelező, a rendeletben pedig pont arra a szituációra nem írtunk semmit. Hiszen alapelv s a 314/2012 Kormányrendelet is így rendelkezik, hogy a kézikönyv szemléletformáló eszköz, egy sorvezető, a rendelet pedig kötelezvény. Így a kézikönyvbe nagyon sok mindent beépítettünk, a rendeletbe viszont akkor a legszükségesebb elvárásokat tettük bele.

Salamin Ferenc fogalmazott nagyon helyesen az egyik Pilis térségi konferencián: „A szépséget a szerelemhez hasonlóan képtelenség jogszabályi előírásokban megfogalmazni.”

Ebben a kérdésben megtörtént eseteken keresztül tudok sikeres és kevésbé sikeres példával szolgálni Dömös és Keszthely településről.

Dömös

A település pályázati úton energetikai korszerűsítésre és akadálymentesítésre több millió forint támogatást kapott. A felújítás során a faluvezetés a tervezésre is felkért, valamint végig támaszkodott a szakmai jó tanácsaimra. Alapvető elv az volt, hogy a falu felé nekik el kell majd számolni, hogy mire költötték azt a pénzt, abból mit tudtak kihozni, hogyan tudják majd teljesíteni az általuk lefektetett településképi követelményeket. Ők megértették, hogy a 100 éves úri panzióknak épült épület, amely a 60-as években átesett egy átalakításon, újabb 50 évre legalább új arcot kaphat, a falu központja és az egyik legnagyobb épülete. Elkezdődött a felújítás, a régi homlokzati díszek visszakerültek az épületre, nem sajnálták a többletköltséget a fa nyílászárókra. Az első nagy kérdőjel akkor merült fel, amikor kiderült, hogy az azbesztpala elbontása után nem tudnak majd cserépfedést feltenni, mert a fedélszerkezet nem fogja elbírní. A rendeletben is alapvetően cserépfedés van előírva, s a kézikönyv is azt javasolja. A tetőszerkezet megerősítése jelentős többletköltséget jelentett volna. Mivel a tetőzetre az energetikai korszerűsítés miatt napelem kerül, erre az esetre a településképi rendelet kivételt tesz a tetőfedés színében, megengedi az antracitszínt. Ebbe tudtunk belekapaszkodni, s eshetett a választás középülethez méltó, természetes kőpala fedésre, amelyet jó kapcsolataik révén igen kedvező áron sikerült beszerezniük. Az akadálymentesítés miatt rámpa kiépítésére is szükség volt, erre sem a rendelet, sem a kézikönyv nem tartalmaz szabályt, jó tanácsot, íratlan szabály márpedig, hogy az épülethez méltó legyen. Ez nem egy közegészségügyi intézmény, ez egy község háza, így egyedi gyártásban készült el végül, betartva a rehabilitációs szakmérnök kéréseit.

A megvalósult épület jó példája lett az írott és íratlan szabályok teljesülésének, ehhez viszont nemcsak főépítési és tervezői tanácsaimra volt szükség, hanem nélkülözhetetlen építetők oldalról az a fajta, saját településképiüket tisztelő településvezetők hozzáállás, amelyet Dömös vezetése tanúsított.

Kesztölc

A település hagyományos faluképének nyitánya egy gazdasági terület. 20–25 évvel ezelőtt az önkormányzat avval a céllal adta át a területet egy Erdélyből áttelepült magyar iparos embernek, hogy ott gyakorlatilag a nullából felépíthesse a vállalkozását. Az úr csarnokot épített, könnyűszerkezetes fémcsarnokot, fémlemeztetővel, kék színben. Akkoriban ez nem volt szabályozva a helyi építési szabályzatban, 2017-től az arculati kézikönyvben dupla piros keresztes megoldás, s a településképi rendelet sem ezeket az anyagokat írja elő.

Az épületet a tulajdonos bővíteni szeretné, természetesen követve a meglévő szerkezet adottságait, kék lemezfedéssel, alacsony tetőhajlásszöggel. Először elleneztem a bővítést, nincs 35 fok a tetőhajlásszög, az anyag és annak színe sem passzol a településképhez. Helyszíni szemlét tartottam, találkoztam a tulajdonossal is. Bemutatta az üzemben folyó tevékenységet, helyiek szereltek apró alkatrészeket a közeli Suzuki gyárnak, egyszerű, kétkezi munkás emberek, helybéliek. A meglévő csarnok zsúfolásig tele, mert raktár is egyben, a tulajdonos élete a vállalkozás, régi típusú igazi iparosember, látszik rajta, hogy megküzdött azért, amit eddig elért, nem a milliomos vállalkozófajta... Anyagi keretei végesek az építkezéshez. Számomra a településképi nagyon fontos, de főépítésként a helyi viszonyokat is mindig szem előtt tartom, s nagy tiszteletben tartom a helyi társadalom szorgos rétegét (egy faluban ilyen pl. a borász, a hentes, iparos stb.). Ebben a szituációban egy olyan helyzettel találtam magamat szemben, amikor el kellett azon gondolkodnom, hogy milyen arany középutat találhatok ennek az embernek és a kisüzemének, valamint a településképi megjelenés között. A bővítést a telek hátsó része felé tervezték, az utca felől semmi sem látszik. Döntésem meghozatalában ez volt az egyik nagyon fontos tényező, a másik, hogy a településképi rendeletünknek vajon nem mondok-e ellent. Nos, itt derült fény a hiányosságra (jelen esetben ezt rugalmasságnak tekintettem): a rendeletünkben új épület építésére írtuk a cserépfedést, a vakolatot, a minimum 35 fok tetőhajlásszöget, bővítésre nem... Hosszasan próbáltam mindezekről függetlenül rávezetni az építtetőt, hogy a bővítésnél a kék színt nem kellene erőltetni. Miért lett volna fontos már annak idején pont ezen a területen más anyaghasználattal építkezni? A tulajdonos türelmesen végighallgatott, majd elmondta, hogy annak idején amikor a kisüzemet elkezdte felépíteni, a cég „arculat”-színének a kéket választotta, mutatta a logót, a névjegyet, valóban minden alapszíne a kék volt... A végén csak annyit mondott, hogy ez olyan, amit kérek tőle, mintha ő azt kérné: de főépítész asszony, kérem, ezentúl legyen a kedvenc színe a kék. A hosszas beszélgetést végül közös megegyezéssel lezártuk, hozzájárultam a bővítéshez fehér falszínnel, a tető színét a meglévővel azonos színben folytathatta. Az utca ebből semmit nem érzékel, a rendeletnek nem mond ellen, s az építtetőnek sem kellett lemondania a cégarculat színéről. Abban is megegyeztünk, ha utca felé bővít majd alkalom adtán, az utcakép érdekében odaillő anyaghasználatban kell majd gondolkodnia, megfelelő építészeti kialakítással. Hiszen a falukép gazdjaként felelősséggel tartozom egy településnek.

Megjegyzés, ez egy kis cég esete volt, de hasonló színben pompázik az IKEA és a METRO is. A rendelet erre nincs előre felkészülve a kézikönyvekben, pedig ezt ahogy írtam, dupla piros keresztes megoldásként tartjuk számon...

Egy másik tanulságos eset, szintén Kesztölc:

Egy telektulajdonos két egymás melletti üdülőtelket összevont, az építésze ezt kihasználva tervezett rá egy 30 méter hosszú épületet lemezfedéssel, alacsony hajlásszöggel. A konzultáció során kértem a tervezőt, hogy tartsa be a településképi előírásokat, különben nem fogjuk kiadni a településképi véleményt: min. 35 fok tetőhajlásszög, cserépfedés, s igaz, a rendelet nem tartalmazza, de a kézikönyvben sincs rá utalás, tehát íratlan szabály és főépítési javaslat, meglátás,

hogy túlságosan hosszú lesz az épület, törje meg a tömeget, vagy találjon ki egyéb építészeti bravúrt. A tervező nem így tett, hanem a soron következő testületi ülésre bevitte a terveket, gyakorlatilag botrányt próbált csinálni az ügyből, s engem, mint friss főépítészüket megkérdőjelezni. A testület viszont a pártomra állt, talán egy képviselőtől eltekintve, így kénytelen volt a terveken betartani a településképi előírásokat, majd helyszíni szemlét kértek a polgármestertől is, aki avval a feltétellel adta meg a hozzájárulását, hogy helyezze a telken a lehető leglejebb az épületet, hogy a legkevésbé látszódjék a környező dombokról... Hiába kértem az épület tömegének megbontását, erre nem került sor, s a történet azért tanulságos, mert ez egy viszonylag kis lélekszámú település, s a helyiektől a mai napig hallom vissza, hogy olyan a ház, mint a vonatfütyty, vagy mint a tsz lóistállója.

Számomra az is kérdés, hogy az épület oda került-e, ahova a polgármester úr kérte, mert a látképen segített volna, de ha nem került oda, akkor is az már nem építésiengedély-köteles, így nem kell újabb településképi hozzájárulást kérni... A tervező a megrendelővel karöltve a faluképben legalább 50 évre letette a lábnyomát, ez komoly felelősség, a benyomás mindenki ízlésére van bízva, egyenlőre a falu többsége nem tud azonosulni a képpel. Ez nekem visszaigazolás, de sajnos szomorú és tanulságos visszacsatolás.

A RENDELET

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

Mindegyik település esetében jól elkülöníthetők azok a településrészek, amelyek egyértelműen a történeti magot alkotják, s ezen kívül a vegyesebb területek. Budakalász, Dömös, Keszthely és Pilisszentlászló esetében térképen egyértelműen le lehetett határolni, a hatályos rendezési tervek ebben nagy segítséget adtak. A sopronhorpácsi körjegyzőség esetében ezt csak a rendelet szöveges részében tudtam kiemelni, mely területeken (utcalehatárolásokkal egyértelműsítettük) másabb az elvárás. A körjegyzőség egyes településének nem is volt rendezési terve, illetve akkor még ingyen nem jutottak hozzá az önkormányzatok a digitális alaptérképhez. A Lechner Tudásközpont által rendelkezésre bocsátott térkép pedig ilyen pontosságú lehatárolásra alkalmatlan volt. Ezek a határszéli települések igazi gyöngyszemek, s nem a szegénység konzerválta őket, hanem az osztrákok sok régi házat felvásároltak, s korhűen felújították őket. Ezeknek a településeknek az esetében az arany középutat választottuk, az egész települést településképileg meghatározó területbe soroltuk, s ahogy írtam, ezen belül a kiemeltebb területekre a szöveges részben utaltam.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

Igen, mindegyik település esetében ez igaz, s három év tapasztalata alapján mondhatom, hogy nincs túldimenzionálva. Sőt, sajnos Budakalász esetében nem voltunk anno elég bátrak, sokkal több területet kellene településképet meghatározó területbe vonni. Három évvel ezelőtt nem számítottunk akkora építési dömpingre, mint ami felütötte a fejét a városban. Vannak sajnos a rendeletben „semleges területbe” eső részei a városnak. Ezen szükséges változtatni.

Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

Nem, nem tartalmaz egyik rendelet sem. Már akkor törekedtünk arra, hogy a rendelet minél egyszerűbb legyen, csakis a legfontosabb, legalapvetőbb és sokszor visszatérő kérdéseket szabályozzon. Csakis egy későbbi kérdés fontosságára szeretnék utalni: a rugalmasság, ezt nem minden település rendelete merte felvállalni, kár, mert ez megoldás, felelősségteljes megoldás. Írtam egy példát már Keszthelyről az ipari kisüzem bővítéséről, végül született megoldás. A rendelet írásakor ilyen helyzetre nem gondoltunk, s szerencsés „véletlennek” tudom be a rendelet vonatkozó rendelkezésének megfogalmazását.

Dömös esetében szintén, ahogy korábban írtam, a községháza teteje azért lehetett az egyik legigényesebb tetőfedés, mert a rendelet alkotásakor a testület kimondott kérésének megfelelően került bele a rendeletbe, hogy napenergia-hasznosító panelek elhelyezése esetén megengedhető legyen az antracitszínű fedés. Akkor még szó sem volt a községháza felújításáról.

A rendelet alkotásakor a legnagyobb lakossági vita és hozzászólás Pilisszentlászlón volt. Akkor a falu népének a legfőbb kifogása az volt, hogy miért kell neki – némi túlzással fogalmazva – még egy kerti budi építését is bejelentenie... Ebben igazat adtam nekik, s megegyeztünk abban, hogy felőlem rendben, mert nem a papírgyártás a lényeg, hanem a normális utcakép megtartása, úgyhogy, ha nem építési engedélyköteles a munka, akkor abban az esetben nincs bejelentési kötelezettség, viszont kötelező a főépítési konzultáció. A testület is rábólintott, működik.

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

Mindegyik település rendeletébe a védett épületek védelme érdekében a támogatási rendszer lehetőségét tudatosan beépítettem. Egyenlőre a támogatás – a korábbi 15 év hagyományát követve – Budakalászon működik. Évi 2,5 millió forint a vissza nem térítendő támogatás összege. Egy pályázó az értéknövelő beruházás értékének max. a felét kaphatja meg (a korábbi években ez max. 500 ezer forint lehetett). Főépítési egyeztetést követően a pályázati kiírásnak megfelelően be kell nyújtani a terveket, a pénzügyi ütemtervet. Ezt ha szükséges, a tervtanáccsal is egyeztetem, majd a településfejlesztési bizottsággal döntünk a pontos összegekről. A kivitelezés végén főépítésként igazolom, hogy megfelelően készült-e el a felújítás, ha igen, benyújthatja az építtető a számlákat. Sok épület tudott így megújulni Budakalászon.

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

Felmentési lehetőséget sajnos csak a határszéli körjegyzőség településképi rendeleteibe építettünk be. Lakossági fórumon, valamint képviselők jelezték, hogy nekik nagyon sok olyan új megkötést jelent a rendelet, ami eddig nem volt szabályozva, hogy valamelyest lazítsak rajta. Ekkor találtuk ki, hogy kerüljön bele bizonyos előírásokhoz, mint pl. tetőfedés és falburkolat elvárásaihoz, hogy nagyon indokolt esetben, főépítési javaslatra, a polgármester eseti engedélyével el lehet térni. S milyen jól tettük, mert bizony azon a vidéken az egyik megélhetést a mezőgazdaság biztosítja, s nem egy esetben előkerült a mezőgazdasági épületek bővítése, vagy új építése, vagy egy nagyobb méretű, a hátsó udvarban létesítendő gazdasági rész.

A rendeletalkotáskor az állami főépítész a rendeletünkre úgy mondta rá az áment, ha a települések alkalmaznak főépítészt.

Minden rendeletben kellene alkalmazni...

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

Igen minden rendelet előírja a kötelező főépítész szakmai konzultációt, tervtanácsról nem ír. Annak idején beletettük volna, de kivetette a kormányhivatal, mondván a településképi véleményezés szabályait a kormányrendelet szabályozza.

Főépítészként felkértek, kísérem tovább a települések sorsát. Tervtanács egyedül Budakalászon működik, sajnos a tervtanács szakmai döntés-előkészítésben csak a településképi véleményes esetekben működhet közre, ettől függetlenül vannak olyan lakóháztervek, amelyeket konzultációs jelleggel megbeszélék a tervtanácsommal.

A főépítész konzultáció kötelezővé tétele egy nagyon fontos lépés volt. Talán az egyetlen eszköz, amellyel segíteni lehet az építetőknek, át lehet hidalni olyan helyzet adta körülményeket, amelyre sem a rendelet, sem a kézikönyv nem tud adni tanácsokat.

Ami viszont hiányzik, s evvel visszaélések vannak, hogy nincs ellenőrzés, s ha már végső esetben szükséges a kötelezés, akkor az sajnos nem a megfelelő hatáskörben van jelenleg.

A főépítész konzultációról is írnék két példát, az egyik Budakalász, a másik Pilisszentlászló esete.

Budakalász

Lakóépület építésével keresett meg egy tervező. Igaz, nem az Ófaluban, hanem egy szépen kialakult, kulturált utcaképpel rendelkező utca egyetlen egy üres telkére tervezett. A bemutatott ház méreteiből látható volt, hogy a beruházás értéke közelíti a 200 millió forintot, viszont a ház küllemét, utcaképi megjelenését tekintve minősíthetetlen volt. Természetesen ezt próbáltam diplomatikusan érzékeltetni a tervezővel, hiszen arra nem vagyok felkenve, hogy mások önértékebe belemásszak, arra viszont igen, hogy felhívjam a figyelmet az írott és íratlan szabályokra. A sok hibán túl utcaképileg a legnagyobb ellentmondás a házban az utcafronti, emeleti 50 nm-es nagy terasz volt... A tervező eleinte nagyon nehezen vette a kéréseket, észrevételeket, mindig az úgynevezett „legészszerűbb” mérnöki megoldásokra vezette vissza a megoldásait. A ház amúgy mindenben eleget tett a rendelet elvárásainak, sőt az arculati kézikönyvvel sem volt ellentét, a ház mégsem felelt meg az alapvető esztétikai, az utcában sorakozó elvárásnak. A problémákat a főépítész konzultációban leírtam. 2 hét múlva az építető jelent meg nálam. Ő egy ázsiai fiatalember. Más kultúra, amikor belépett az ajtón, a kezét összetette, meghajolt, s köszönt, majd leült, s azzal kezdte, hogy nagyon köszöni, hogy fogadom, s azt is, hogy a tervezőnek elmondtam az észrevételeimet, mert ő sem szereti azt a házat, nem olyanba szeretne lakni. Neki is elmondtam az alapvető problémáimat a tervezett épülettel kapcsolatban, kértem, legközelebb ő is jöjjön a tervegyeztetésre. Új tervezőt keres, ezt nem én kértem tőle, az ő döntése volt. A beszélgetés után ismét összetette a kezét, meghajolt, megköszönte a lehetőséget, elköszönt.

Pilisszentlászló

Jellemzően a legjobb ügyfeleim az itt építkezők. Ennek egyszerű az oka: aki ide kiköltözik, az a Waldorf-ovi és -suli miatt jön. A szülők is az antropozófia alapelveivel azonosulnak. Ennek köszönhetően a házak azonosulnak a környezetükkel, a belsőben is nem a WC van a ház közepén, hanem minimum egy konyha, de inkább egy kályha.

Jelenleg viszont folyamatban van egy olyan ház tervezése, amelytől első hallomásra teljesen elzárkóztam. Az építető konténerházat szeretne. Úgy gondolkodik, hogy ez egyfajta újrahasznosítás, s szeretné, ha a ház beleolvadna a természetbe. Így a több konténerből álló épület fala nö-

vényfal lenne, a teteje zöldtetőként lenne kialakítva. Nagyon elszánt. A falu kicsi település, s egy olyan polgármestere van, aki építések között nevelkedett, s érdekli, hogy e téren mi történik a faluban. Jeleztem neki, hogy ha akar, jöjjön el erre a konzultációra, mert ismervén a családot, nem az anyagiak, a spórolás miatt akar ennyire megszállottan konténerházban lakni. Viszont ha neki engedjük, másnak miért nem lehet majd, jogosan kaphatjuk a kérdést. Valószínűleg komoly szabályozott keretek közé fogjuk terelni ezt a kérdést. A legfőbb nézeteltérés az építetű és köztem, no persze a rendeletünk és az arculati kézikönyvünk között, hogy a magastetűs utcaképpen lapostetűvel szeretne megjelenni a ház. Másfél óráig tartott a konzultáció, ő a férjével jött és a tervezőcsapattal. Szó szót követett, nagyon tartalmas egyeztetés volt. Végül sikerült megértetnem, átvinnem, hogy nekem nem a zöld tetűvel van a problémám, sőt... Ha ezt mondjuk Budakalász Luppa-szigeten szeretné megépíteni, ahol mindenkinek lapostetűs a háza, ott lenne a helye, s ez még több is lenne a szomszédoknál a zöldtetű miatt. De ez itt egy hagyományos falu, ahol nincs lapostetű, még itt a falu újonnan beépűlt részén sem. A rendeletben pedig van egy 40–60%-os arány a lapostetű és magastetű arányára, ez épp elég rugalmasság. S abban maradtunk, hogy lesz egy ilyen része az épűletnek, zűlddel befűttatva, a hagyományos formavilágot imitálva. Ez egy próba. A főépítűsi konzultáció lényegét pedig ebben látom, egyezsűgre jutni, utat mutatni a szabályok biztosította lehetűségek és az igények rengetegében. Ezt egy rendelet vagy egy arculati kézikönyv önmagában nem képes megteremteni.

Enged-e teret a XXI. század építűszeti elemeinek?

Ha az anyaghasználatot vagy a tetűhajlássűzűget nézem, akkor nem. Veszűlyes víznek tartom. Erre is orvosság lehetne az eseti engedűly.

Sajnos kevés kollűga műveli profi szinten a XXI. század építűszetét. A legtűbbszűr a 60-as évek lapostetűs lakűtelepeit látom viszont bádoglemezzel vagy üvegkorláttal...

Konklűziűt is írűnk...

Az eddig tapasztaltak alapján tűbb erűs gondolat fogalmazűdött meg bennem:

1. A rendelet valóban csak a legszűksűgesebb elűírásokat tartalmazza, ne legyen tűlszabályozott, viszont legyen lehetűség rugalmasságra, eseti engedűlyre.
2. Nagyon fontos a főépítűsi szakmai konzultáció, melynek keretében az egyedi problémákra lehet megoldást adni.
3. Láthatű, hogy sokan visszaélnek az ellenűrzés hiányával. Szűksűges lenne telepűlésképi ellenűrzést beépűteni az építűs folyamatába, a használatbavétel tudomásul vételéhez főépítűsi hozzájárulást is kérni.
4. A kötelezés lehetűsége jelenleg polgármesteri hatáskűr. A polgármestert azok az emberek választjúk meg, akiket aztán bűntetnie kell, ha nem a megfelelű színre szűnezi a polgár a házát, ez óriási ellentmondás, nem is nagyon élnek evvel a polgármesterek, persze ez alűl van kivétel, de az sem volt sima űgy, rengeteg bírűsági pereskedés lett belűle, s sajnos el is veszűtette a polgármester űr. Célszerű lenne más hatáskűrbe tenni, például jegyzűi (ahogy sok más helyi űgyben) vagy például ahogy a tokaji kezelűsi terv tervezete rendelkezik, állami főépítűsi hatáskűrbe.
5. Alapelvűként és zsigerbűl ennek kellene műkűdnie: tartsd tiszteletben a szomszédodat, és Turi Attila mesterem igaz mondása: tartsd szem elűtt, hogy a látvány mindenkié, a ház haszna a gazdájé. A kollűgáim pedig mindig ezt hajtogatjúk: válassz jó építűszt...

DOROG

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

Dorog településképi rendelete a területi lehatároláson kívül alig kapcsolódik a településképi arculati kézikönyvhöz. A rendeletben szereplő előírások bármely más településre is vonatkozhatnak. Alapvető szabályokat határoznak meg, amelyet egy jól képzett tehetséges építész a rendelet ismerete nélkül is alkalmaz. Elmondhatjuk, hogy a TAK a meglévő településképi bemutatásáról szól, a védett értékek és egyéb adottságok számbavételét tartalmazza.

Véleményem szerint egy jól használható, bátor, jövőbe néző, nem csak a meglévőt bemutató kézikönyvet többször forgatnának az építetők. Sokkal jobban meg kellene ragadni a hely szellemét, amely után ki kellene jelölni néhány kisebb, valóban védelemre érdemes területet, mint például, ahol az ikres beépítésű bányászlakások találhatóak. Sem a TAK, sem a TKR területi helyi védelmet nem határoz meg.

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

A településképi a városban nem egységes. Mint egykori bányászvárosnak a fejlődését és a településképi is a bányaépületek, lakóterületek (kolónia) határozzák meg. Védett épületei is ezt tükrözik. 29 helyi védett épülettel rendelkezik, melyek túlnyomó többsége közintézmény. A településképi nagyban befolyásolják a lakótelepek és az ipari üzemek. A város két nagyobb főút csomópontjánál van, ez határozza meg a település szerkezetét a mai napig is. Joggal mondhatjuk, hogy Dorog nem egy turistacsalogató hely. A város helyzetén sokat rontott, hogy a 90-es évek végén megszűnt a bányavállalat, amelynek addig sokat köszönhetett a település. Hagományos és egységes utcakép a bányászkolóniák területe, mely megőrzendő, korszerűsítendő terület. Az áthaladó főutak utcaképe jellegtelen, ezek újjáépítése megindult.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A TAK 25 eltérő karakterű területet határol le: lakótelepi, társasházi, zársorú vegyes, kisvárosi, sorházas, családi házas, kolóniás, garázssori, templom, intézményi, jelentős zöldfelületű intézményi, temető, zöldterületi, ipari, bánya, kereskedelmi, üdülő, fejlesztési, zártkerti, szántó, legelő, erdő, közmű, vasúti, közúti. Ezek a lehatárolások a szerkezeti tervvel vannak részben összhangban és az egész település területét lefedik. Ezen túl 3 nagyobb meghatározó területet jelöl: a településképi védelme szempontjából kiemelt terület, az áthaladás szempontjából meghatározó terület és a történeti települési terület. Ezek magukba foglalják a TAK szerinti eltérő karakterű területek egy részét, de míg azok lefedték a város területét, a 3 meghatározó terület nem. A TKR is ezt a három területet nevesít, mint meghatározó terület. Véleményem szerint a lehatárolás igazodik a város nagyságához, építészeti megjelenéséhez.

Tartalmaz-e végrehajthatatlan vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

A rendelet a településképi szempontból meghatározó területekre konkrét szabályt, településképi követelményt nem határoz meg. Csak általánosságokat fogalmaz meg: a homlokzatti alakítások egymáshoz való illeszkedése, épületek összhangot mutató elhelyezése, minőségi anyaghasználat, harmóniát tükröző színezés, rendezett előkert, összehangolt kerítések, utcafásítások, rendezett műszaki állapot. Ráadásul ezeket „el kell érni”, fogalmaz a rendelet, amely szóhasználat jogszabály-szerkesztési szempontból sem erős kifejezés.

Anyaghasználatra vonatkozó szabályok esetében pedig olyan meghatározások vannak, amelyek vagy nem mondanak semmit (igénytelen formai kialakítású elemek), vagy esetlegesen nincsenek összhangban a nemrég épült vagy felújított színes, modern épületekkel (erős, élénk színű, valamint kontrasztos anyagok használatának kerülése).

A mai építészet kevesebb, de inkább letisztultabb formát használ, de több színt és anyagot. Véleményem szerint ez a megkötés félreérthető, esetleg túlzó. Néhány anyag használatát azért megtiltja a rendelet: azbesztpala, hullámpala, rikító színű fémlemezfedés, műanyag fedés és homlokzatburkolat.

Az előbb leírtakon túl csak általános követelményeket fogalmaz meg a rendelet, amelyek nem pontosan definiálják a szempontokat („elsősorban természetes, időtálló, minőséget képviselő, arányos, funkcióval összhangban lévő, arányos homlokzattagolás stb.). Éppen ezért nehéz őket értelmezni és betartatni. A szakmai konzultáció során elhangzó javaslatok nem kérhetőek számon, csak akkor, ha az eltérés következtében településképi követelmények sérülnek.

Felhívnom a figyelmet, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban 314-es kormányrendelet) sem teszi kötelezővé, hogy a konzultációt főépítész végezze! Ha pedig nincs főépítész, mitől szakmai a konzultáció?

Valójában a rendelet ilyen tekintetben súlytalan, a tervező vagy az építtető mérlegelése, hogy a konzultáción elhangzottakat figyelembe veszi-e vagy sem. Mivel a rendeletben nincsenek olyan konkrét szabályok, amelyek vitathatatlanok lennének, ezért a településképi követelményeknek érvényt szerezni nagyon nehéz.

Az önkormányzati főépítészek többször elmondták, hogy a kényszerítést, kötelezést csinálja az építésfelügyeleti hatóság, ezt ők nem vállalják fel. Sem a polgármesterek, sem ők nem akarnak konfrontálódni a lakossággal. Ez tükröződik ebben a rendeletben is.

Helyrehozatali kötelezettségeket kizárólag csak az egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökség elemeire ír elő a rendelet. A védett ingatlanok esetében max. 300 000 Ft támogatás vehető igénybe ehhez, melyet a szokásos karbantartási feladatokat meghaladó munkára lehet felhasználni.

Véleményem szerint a fentiek alapján a rendelet betarthatatlan előírásokat nem tartalmaz.

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

Általánosságban a településképi követelmények alkalmazására az önkormányzat anyagi támogatást nyújthat, melyről a képviselő-testület határozatban dönt.

Védett épületnél ennél több, konkrétabb lehetőség van. Max. 300 000 Ft támogatás vehető igénybe, mely az általános karbantartáson túlmutató munkákra használható fel.

Természetesen ezek a támogatások adhatók, nem kötelező jellegűek. Függenek az önkormányzat költségvetésétől, várospolitikai és fejlesztési elképzeléseitől.



Ha jól belegondolunk, bármely önkormányzatnak megvan a lehetősége – függetlenül attól, hogy erről rendeletet alkot-e – arra, hogy a városkép színvonalát emelje. Ehhez csak jó szem, akarat és támogatottság kell.

Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

A rendelet felmentési lehetőséget nem tartalmaz. A rendeletben meghatározott szempontok általánosak, a szabályok lazák, felmentési lehetőség nem indokolt.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

A rendelet kötelező konzultációt ír elő Dorog város területén minden építési tevékenység megkezdése előtt, függetlenül attól, hogy az engedélyköteles, bejelentésköteles vagy sem. Kisebb építési beavatkozások esetében a konzultáció sokszor elmarad, különösen ha építész nem kerül bevonásra. A konzultáció elmaradása esetén nincs lehetőség szankcióra az önkormányzat részéről.

Egyes főépítészek a konzultáció elmaradását a szakmai szabályok megszegésének érzik, és az építész kamarától várják a jóvátételt. Maga a 314-es kormányrendelet sem rendelkezik arról, mit lehet ilyenkor tenni. Kell-e bármit tenni, ha az elkészült épület egyébként betartja a TAK ajánlásait és a TKR rendelkezéseit?

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden olyan engedélyezési eljárás esetén, amely építésről, bővítésről, településképet érintő átalakításról szól. A polgármester a véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza. Tervtanács nem működik Dorogon. A rendelet részletes szempontrendszer tartalmaz a véleményezésre vonatkozóan. Ezek figyelembe veszik a környezetet, kapcsolódó közterületet, az illeszkedést és az összhangot hangsúlyozzák.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

Véleményem szerint a TAK is és a rendelet is lehetőséget biztosít kortárs épület megvalósulására, ha a környezethez való illeszkedést tágan értelmezzük. Ez vonatkozik a telepítésre, a tömegformálásra, a homlokzatképzésre is.

A TAK az általa lehatárolt 25 karakteres területről egy-egy fotót mutat be, rövid, néhány mondatos, általános leírással. Illetve néhány hasonló karakter összevonásával általános ajánlásokat tartalmaz, egy-egy fotó erejéig példát is hoz. Az építészeti útmutatónál a LLTK által készített sablonként használható ábrák mutatja be a jó és a kerülendő példákat. A megvalósult jó példák bemutatása során találunk kortárs épületet is, de ha komolyan vesszük a TAK ajánlásait, akkor ezek egy része meg sem épülhetett volna.

Elmondható, hogy a TAK nem ad megfelelő támpontot egy laikus építtető számára.

Jó példa erre a dorogi sportcsarnok, mely élénk színeivel a TKR-nek ellentmond, de építészeti megítélése jó.

Dorog város esetében nagy szerencse, hogy a városnak Dorogon született, jó kezű, lelkes főépítésze van, aki ismeri a várost, annak hagyományait, negatívumait és pozitívumait. Így a konzultációk és a településképi véleményezés során is a magas szintű építészeti kialakítást tolerálja, függetlenül attól, hogy mit tartalmaz a TAK és a TKR.



Képek: dorogisport.hu, dorogimedenca.hu

TÁT

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

Tát településképi arculati kézikönyve jól sikerült, a jellemző karaktereket bemutatja, az épített és a természeti környezet szépségeire felhívja a figyelmet. Jól összefoglalt leírásokat tartalmaz a meglévő és elvárt állapotokról. Hangsúlyt fektet a táji környezetre is.

A településképi rendelet szorosan kapcsolódik a TAK-hoz. A TAK-ban szereplő elvárások a TKR-ben is megjelennek. Véleményem szerint amennyiben a rendeletet betartják, akkor az segíti a városkép megújulását.

Sajnos a TAK keveset foglalkozik a kortárs építészettel. Úgy tűnik, hogy más településről nem kívánt példát bemutatni. Véleményem szerint modern épület részleteket, anyagokat, homlokzati kialakítást tartalmazhatna a kézikönyv.

A településképi kézikönyvnek és a rendeletnek nem szabadna kettéválnia. A rendelet kötelező, míg a kézikönyv csak ajánlott. Sokszor a rendelet a kézikönyv nélkül nem értelmezhető. Talán ha a rendelet függeléke lenne a kézikönyv, mindkettőt forgatnák az építtetők és az építészek is.

Védett vagy védelemre méltó, egységes, jól meghatározható karakterű településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészeti heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára gyakorlatilag csak nyomokban fedezhetők fel?

A településképp a városban nem egységes. A települést két főútvonal, a vasútvonal és az Únyipatak keresztezi. Ezek a városszerkezeti elemek különálló települési részekre osztják a várost, melyek kapcsolata egymással nehézkes. Építészeti heterogén a város, de van néhány karakteres terület. Ilyen az Ófalu, az ikres bányásházak, a 4 lakásos bányásházak és a kertváros „Kádár-kockás” területe. Az Ófalu sem mutat már egységes képet, a szigorú HÉSZ ellenére az oldalhatáron álló, utcára merőleges tetőgerincű épületeket felváltotta a zárt sorúvá váló beépítés. Sajnos nem jellemző ezeknek az épületeknek az értékmegőrző felújítása sem. Az építkezők az új üres ingatlanokat preferálják. Egységes utcakép már csak az ikerházak és a 4 lakásos házak esetében van. Természeti szépségben bővelkedik a település, a Duna-part és a Táti-szigetek nemzetközileg és országosan is védett természeti területek.

A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arcuati kézikönyv, a lehatárolt terület túlzó vagy aluldimenzionált?

A TAK 14 eltérő karakterű területet határol le: történeti településközpont, „Zola lakótelep”, 4-es bányászlakások, ikres bányászlakások, sorházas terület, családi házas kertvárosi terület, Táti-Depo, intézményi terület, kereskedelmi-szolgáltató terület, iparterület, városi zöldterületek, zártkertes-présházak területek, zöldterületek, beépítésre nem szánt területek. Ezek a lehatárolások a szerkezeti tervvel vannak részben összhangban és az egész település területét lefedik. A TAK meghatározza a helyileg védett terület nagyságát is, mely valójában az Ófalu főutcáját jelenti.

A TKR 5 településképi szempontból meghatározó területet jelöl ki: történeti településközpont, 4-es bányászlakások, ikres bányászlakások, intézményi területek, zártkertes-présházak területek.

Véleményem szerint a lehatárolás igazodik a város nagyságához, építészeti megjelenéséhez. Ahhoz, hogy az egységes utcakép megmaradjon, ezeken a területeken feltétlenül szükséges a beépítésre jellemző szabályozás.

Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

A rendelet a településképi szempontból meghatározó területekre először általános szabályokat határoz meg: a homlokzat kialakítások egymáshoz való illeszkedése, épületek utcaképbe illesztett elhelyezése, igazolható minőségű, időtálló és természetes anyaghasználat, harmonizáló színezet használata, rendezett, rendben tartott műszaki állapot stb. A TKR néhány anyaghasználatát is megtiltja: azbesztpala, hullámpala, ríktó színű fémlemezfedés, műanyag fedés, és homlokzatburkolat.

A továbbiakban a meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelményeket az 5 területre külön-külön határozza meg a rendelet.

Az Ófalu esetében részletes követelményeket határoz meg a rendelet. Szabályokat alkot a tetőgerinc magasságáról, a párkánymagasságokról, tetőhajlásszögekről, funkcióról, épülettömegről, kerítésről.

A 4-es bányászlakások területén kizárólag olyan követelményeket állapít meg, amely a jelenlegi utcakép és tömeg megőrzését célozza, a meglévő tető keretei között a tetőtér-beépítés lehetséges. A homlokzatot felújítani csak egységes építészeti kialakítással lehet.

Ikres bányászlakások területén az elsődleges szempont az ikerépülettel való összhang megtartása. Ez vonatkozik a tömegre, az anyaghasználatra, a színekre.

Intézményi területeken egy szűk mondat szól az illeszkedésről. Valójában a színvonalas építészeti megoldás keretein belül lehet kortárs épületet építeni.

Zártkertes-présházás területeken szabályozza a tetőhajlásszöget (legfeljebb 45°), tiltja az erkély kialakítását. Nagy hangsúly fektet a rendelet a táji környezethez való illeszkedésre.

A közterületekre vonatkozóan az önkormányzat önmagára és a vendéglátó teraszokra nézve is alkot szabályokat.

Véleményem szerint a rendelet nem tartalmaz túlzásokat annak ellenére, hogy sok konkrét követelményt határoz meg az épületek kialakításával kapcsolatban, de teszi ezt úgy, hogy különbséget tesz a területek között, valamint a lehatárolt területek a valós karakternek megfelelően, a szükséges mértékben vannak kijelölve.

Településképi kötelezési eljárást lehet lefolytatni a településképi követelmények teljesülése és érvényesülése érdekében, kötelezni lehet a tulajdonost a felújításra, átalakításra, elbontásra. Az eljárás hivatalból vagy kérelemre indul. Nem jellemző a településekre, hogy ezzel élnek is.

Véleményem szerint a fentiek alapján a rendelet betarthatatlan előírásokat nem tartalmaz.

Tartalmaz-e ösztönzőket vagy kedvezményeket?

A helyileg védett ingatlanok esetében a településképi követelmények biztosítására az általános jó karbantartási munkákon túl a védettséggel összefüggésben az önkormányzat anyagi támogatást nyújthat, melyről a képviselő-testület dönt. Ennél többet nem mond a rendelet. A településen kevés, 2 műemlék és 9 helyi védett épület található. Ezek nagyobb része önkormányzati tulajdonban van.



Tartalmaz-e felmentési lehetőségeket?

A rendelet felmentési lehetőséget nem tartalmaz.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314-es kormányrendelet) 12. §-a: „A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”

Fenti rendelkezés sajnos nem vonatkozik a településképi rendeletre, ezért megfigyelhető, hogy az önkormányzatok, a főépítészek tanácsára nem alkottak konkrét szabályokat. Az eddigi merev helyi építési szabályzatok helyett olyan rendelkezéseket hoznak, amelyek kevésbé kötik meg az építészek kezét. Ahol a főépítész részvétele a rendeletalkotásba csak jelképes volt, az önkormányzatok nem akartak a kötelező reklámokra vonatkozó előírásokon túl szabályokat alkotni.

Ír-e elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetében, előírja-e főépítész és tervtanács alkalmazását?

A rendelet kötelező konzultációt ír elő Tát város területén minden építési tevékenység megkezdése előtt, függetlenül attól, hogy az engedélyköteles, bejelentésköteles vagy sem.

Kisebbségi építési beavatkozások esetében a konzultáció sokszor elmarad, különösen, ha építész nem kerül bevonásra. A konzultáció elmaradása esetén nincs lehetőség szankcióra az önkormányzat részéről.

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden olyan engedélyezési eljárás esetén, amely építésről, bővítésről, településképet érintő átalakításról szól a település teljes területére vonatkozóan. A polgármester a véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza. Tervtanács nem működik Táton. A rendelet kevés szabályt határoz meg a véleményezéssel kapcsolatban, szinte csak visszahivatkozik a 314-es kormányrendeletre.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

Véleményem szerint a rendelet teret enged a mai építészeti formavilágnak, bár felveti annak a kérdését, hogy egy vegyes beépítésű, nem meghatározó területen, ahol illeszkedés van előírva, a kortárs lapostetős épület illeszkedik-e a sátor-, manzárd- vagy nyeregtetőhöz.

A TAK az általa lehatárolt 18 karakteres területről részletes leírást, tervezési szempontokat, szakmai ajánlást ad, melyet fotókkal és rajzokkal illusztrál.

Az építészeti útmutatónál a LLTK által készített sablonként használható ábrákon mutatja be a jó és a kerülendő példákat. Ezeket az ábrákat a településen készült fotókkal és magyarázó leírással egészíti ki.

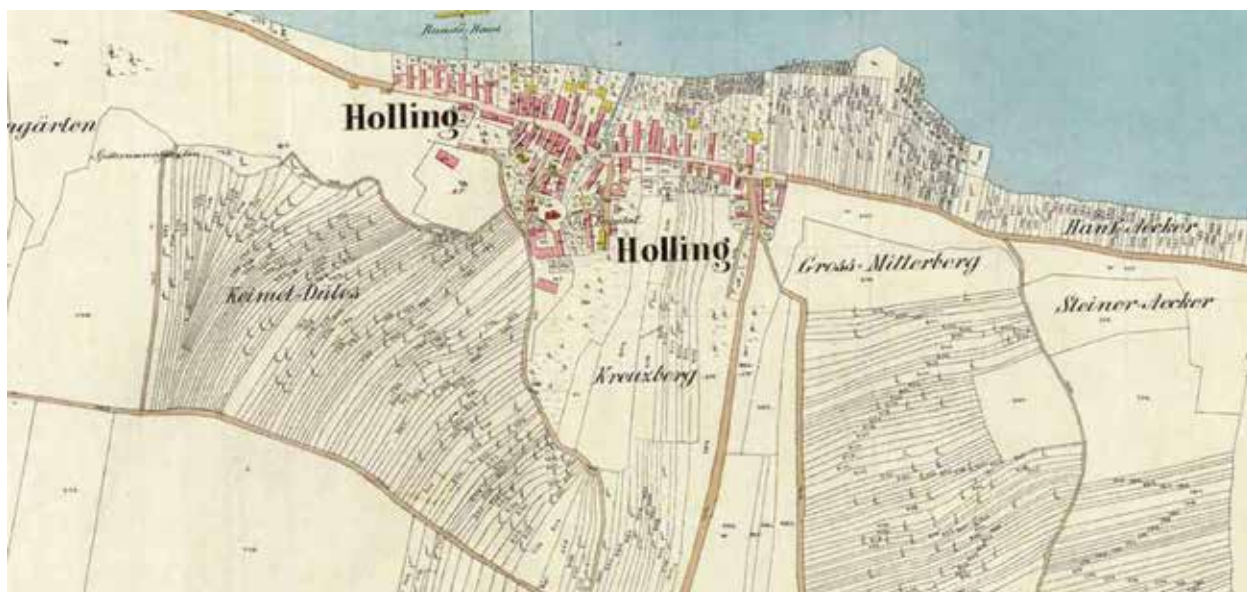
Nagyon kevés jó példát mutat be a TAK, de ezeket a településen megépült épületekből választották ki. Ezek elsősorban hagyományos eresz, ablak, kapu, kerítés stb.

A TAK érthető formában ad ajánlásokat a laikusok számára, fotói, leírásai kellemes benyomást nyújtanak az olvasója számára a városról.

A TKR alapján kortárs épület még a településképi szempontból meghatározó területeken is építhető, csak itt bizonyos formai kötöttségeket is figyelembe kell venni. Ez vonatkozik a telepítésre, a tömegformálásra, a homlokzatképzésre. A TKR kizárólag csak a jellegzetes beépítésű területekre határozza ezeket meg, ezért úgy gondolom, ez nem akadály a kortárs épület építésének. A régi épületek korszerű építészeti eszközökkel való megújítására számtalan jó példa létezik. Véleményem szerint ezzel kapcsolatban több megvalósult épületet kellett volna bemutatni más településekről a TAK-ban. Ezek inspirálók lehetnek.



Képek: Tát településképi arculati kézikönyve



Vármegyei kataszteri térkép 1856–1857

Fertőboz esete több szempontból is eltér kissé a többi település településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet viszonyától, nevezetesen:

- » A terület része a Fertő-táj világörökség magyar részének, így az ellenőrzöttség az állami főépítési tervtanács miatt eleve magasabb szakmai szintű, mint a falvak többi része. (Akkor még a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. tv. 11. §-a és a tervtanácsokról szóló 252/2006. [XII. 7.] Kr. 10. §-a kötelező területi tervtanácsot írt elő. Ma a törvényben sajnos nem szerepel.)
- » A Fertő-part világörökségi magyar települései közül a legkisebb a népessége, ugyanakkor a partra lefutó völgyeivel a legszebb, „legsűrűbb” tájon települt.
- » Fertőboz majdnem egész belterülete is a nemzeti park része (a dombon lévő Kisboz kivételével).
- » A településképi feladatokat a településtervező építész készítette, tehát ismerete a település-szerkezet terén eleve mélyebb, a testületnél a hitele nagyobb volt.

A törvény értelmezése alapján itt is a történelmi településszerkezet és a táj egy nagyon szép, egyszersmind beépítésre való tervezettség miatt része így meghatározó terület lett, és így szabályozódott. Meg kell említeni, hogy a hegy lábánál futó út, a két oldalának eltérő beépítési karaktere és a templom körüli halmazos településrész – az egész kicsiny területe ellenére – önálló meghatározó terület lett, illetve az említett tájban futó Mise út jellegénél fogva két részre kellett, hogy bontsuk. Mindez a szabályozásra való tekintettel is történt, az önkormányzat értelmes meggyőződéssel és – kompromisszumokkal kiegyensúlyozott – egyetértésével.

Az arculati kézikönyv egységesen kezeli a Kisboz nevű, a XX. század 20-as éveiben viszonylag egységes beépítésű területét, és kijelöl „különleges területet”, ilyen az éppen továbbépítésre tervezett obszervatórium és a Kereszthegy déli oldalára álmodott rekreációs idegenforgalmi terület.

A kézikönyv a részleteket (kerítés, kapu, tetőablakok stb.) fényképekkel magyarázva mutatja be, nem ábráskákkal. Szébb, egységesebb.

A külterület legnagyobb része – ahogy a belterület nagy része is – természetvédelmi terület, csak a déli részeken találunk tájvédelmi és egyéb mezőgazdasági művelésű területet.

A rendelet is ehhez az értékrendhez alakul, ahogy a jogszabályok lehetővé teszik, vagy éppen a HÉSZ és a TKR közötti határt meghúzzák.

Helyi védettség alatt – a meghatározó terület szabályozásával is védett – három terület kap területi helyi védelmet, a templom körüli történeti halmazos beépítés, az egyes síremlékeket nem kiemelően értékes temető és a szintén szép és jeles emlékművekkel gazdag, a Gloriette kilátó induló helyét is magában foglaló Millenniumi emlékpark. A szabályozás lényege a településszerkezet, illetve a tér/építmény arány megtartására koncentrálni és természetesen védeni rendeli az emlékműveket.

A meghatározó terület esetén a Fő utca Fertő felé eső területén a ma is általános fésűs beépítést rendeli el, a hagyományokban gyökerező, azokat nem tagadó tömegképzéssel és színhasználattal. Fontos még, hogy településképileg is megerősíti az előkert HÉSZ-ben meghatározott mértékét, hogy a kerékpárút valaha kialakulhasson.

A Fő utca déli, a hegy felé forduló oldalán a meglévő értékes épületeket rögzíti a rendelet, mint az illeszkedés esetén meghatározó épületeket. Magasabb, kétszintes épületet – az utcakép méltósága, jellegmegtartása miatt – csak hátrahúzva (ahol ez a hegyoldal miatt – csúszásveszély – lehetséges) enged a szabályozás.

A templom környéki halmazos településrész esetében a meghatározó terület szabályozása mintegy megerősíti, kifejti a területi helyi védelem alkalmával már elrendeltek, itt is nevesítve a meghatározó épületeket. Itt – természetesen a helyi védelem miatt – az épületek a meglévők helyére kell, hogy kerüljenek, hogy a nagyon szép halmazos beépítés tereinek és tömegeinek aránya megmaradjon.

A Mise út északi oldalán a testülettel együtt törekedtünk a nagyobb telkek megtartására, mintegy ilyen jellegű befektetők ide telepedését készítetve. Itt a domboldalon szabadon álló, utcával párhuzamos gerincű tömegeket szabályoztunk, természetesen a Fertő-part jellegének tiszteletben tartását előírva, elvárva. Nem tudom sikerül-e a kísérlet, mert eddig nem épültek be ezek a telkek, bár a domboldal a lágy kanyarban így is nagyon szép.

A Mise út közepén a telkek keskenyebbek, itt a hagyományosabb fésűs, oldalhatáron álló beépítés az előírás, a tömegformálás, az anyaghasználati korlátok a többi hellyel azonosak. Itt már néhány telek beépült, és ahol nem voltak össze telkeket, az utcakép harmóniája is alakul.

A teljesen új nem meghatározó területen egyforma telkeket nyert és osztott ki az önkormányzat, szabályozása a rendeletben alig volt lehetséges, mert az alábbi szabály:

- a) *tetőhéjazat kialakításaként pikkelyes fedéstől eltérő anyag, a nádfedés kivételével,*
 - b) *közterületről látható függőleges felületen ragasztott lapburkolat,*
 - c) *falburkolatként tetőfedő anyag, valamint műanyag,*
 - d) *kerítés anyagaként látszóbeton*
- nem alkalmazható.*

Nehezen jelent településképi karaktert egy beépítetlen területen, de a kormányrendelet ezt engedi e címen a HÉSZ mellett. A telkek kis mérete miatt – némi főépítési unszolásra – a hagyományos magastetős, oromfalas épület épült. Remélem valamelyes utcakép kialakul.

A külterületeken gondjaink voltak és lesznek is. A terület nagy része természetvédelmi terület, ha lesz tájképvédelem, úgy a többi abba kerül, hisz a világörökség az lehet, ami a magyar jogszabályok szerint oltalmat „élvez”.

A külterület védett részének meghatározó településképi kategóriába sorolását és ilyen szabályozását a FH Nemzeti Park Igazgatósága kérte véleményében, de értelmetlenség okán elutasí-

tottuk. Az indoklásunk azt tartalmazta, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/E-s 23/F §-ai kimondottan a területek beépítési követelményeinek meghatározását tartalmazzák. A külterületen tiltás csak az infrastruktúra-hálózat és reklámelhelyezés vonatkozásában van.

A gond ma az lett, hogy a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvénybe is bekerült, hogy a világörökségi területeket teljes egészében (hiszen jogszabály által védettek) településképi szempontból meghatározó területbe kell besorolni, és itt jön a gond:

- » A külterületek szabályozását legfeljebb a településrendezési terv szabályozása tartalmazza, de a teleknagyságokat, művelési ágakat, a művelésmódot, a történelmi borvidék hagyományainak továbbfejlesztését (kordonos művelés) stb. nem tudjuk hatékonyan szabályozni, sem az erdőgazdálkodás, sem a mezőgazdaság, sem a víz/nád gazdálkodás, sem a természetvédelmi területeken. Erre a településképi csapat nincs felkészülve a tájtervező kollégák közreműködésével sem.
- » A tájvédelem szabályozása részben a településképi, részben a településrendezés területén a településre marad, de pl. a megyei TrT-ben a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (1) bekezdésében megfogalmazott **„A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit” munkarész – a Fertő-táj esetében biztosan – hiányzik.** Kérdésemre a tervező Lechner TK őszinte sajnálattal jelezte, hogy az ehhez szükséges kutatások a tájhasználat területén nem készültek el. Így indulunk tovább.
- » A világörökségről szóló törvény megtartása érdekében nekünk a Fertő világörökség területét érintő településeken újra kellene készíteni a Településképi Arculati Kézikönyv kiegészítését, hogy a Településképi rendelet eddig nem meghatározó területeinek szabályozását megalapozzuk, majd a szabályozást a HÉSZ-szel összevetve megújítsuk. Miből, kivel, mikor...

A településképi rendelet tartalmazza az előzetes szakmai konzultációt minden építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez és bejelentéshez kötött, a településképet befolyásoló építés tervezése esetén. Ez eddig főépítész közreműködésével történt, most – Nagycenk példája alapján – a polgármester tartja. (Azt gondolom, legalább a világörökségi területen – mint az É-s tervezők esetén – ezt nem helyes megengedni. A területi tervtanácsokon azt nem tudom, hogy a főépítész nélküli településeken milyen a konzultáció, de a tervezők és a tervek is gyengébbek, többször kell a tervtanácsnak elutasítani azokat.) Nagycenk polgármestere a többi település főépítész keresése ellen azzal védekezett, hogy nem tartja jónak, ha egy épületről kétszer mondanak szakmai véleményt. Majd akkor keres főépítészt, ha visszakérül a tervtanács a településcsoporthoz.

A rendelet még tartalmazza a tervtanács működését is, de azt előbb a világörökségről szóló törvény utalta – abban az esetben, ha az önkormányzat nem működteti – a területi tervtanácshoz, ma a törvényből ez kikerült, de a tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kr. 9. § (4) c) pontja a területi tervtanács kötelességévé teszi. Ez már kizárja azt, hogy a települések – ahogy 2006–2012 között tették – önszántukból, központi támogatással tervtanácsot működtessenek. (2010-től a Fertő-táj világörökségi tervtanács sem kapott központi támogatást a törvény ellenére.)

Azt gondolom, hogy a Fertőboz Településképi Arculati Kézikönyve és a vele megalapozott Településképi rendelet egy jól elkészített anyag, ami az idő és a jogértelmezés szorításában nem csekélység! Ez dicséri a tervező Rosivall Ágnes és a keményen figyelő és vitatkozó, de értelmes kompromisszumokat kötő településvezetést.

DUNASZENTPÁL



Dunaszentpál III. katonai felmérés

Azért kezdem Dunaszentpál III. katonai felméréseivel, mert ebből érthető a „meghatározó” települési terület kijelölése. A meghatározó, mint a település egy részét kijelölő fogalom, szerintem nem csak, vagy nem elsősorban építészeti feltétellel rendelkezik, hanem településszerkezeti, történelmi tudattal, töltettel a faluban, illetve – ismereteim szerint – a legtöbb faluban, hisz ez mutatja, hogy miért ide települt.

Kevés olyan teljes épület, kicsivel több épületrész található már csak a meghatározó területen is, amely az építető vagy a tervező gondolatait a gyökerekből készítené – természetes módon – elindítani. A hagyomány felé hajló épületet inkább a történelmi levegő segíti, a telekhez, a léptékhez való igazodás és a gazdaságosság (energia, portahasználat, tájolás stb.) kívánalma is. Természetesen a készítő csapat szinte „megtanulta” a település rendezési tervét, majd a rendelet előkészítésénél a szabályozását is.

A rendelet pl. a helyi védelemmel kapcsolatban azért is sajátos, mert úgy gondoltuk – önkormányzat, főépítész és tervezők –, hogy bár ma nincs helyi védelem Dunaszentpálon, de bármikor lehet védett egy régi ház, egy útszéli kereszt, egy síremlék (melléképület a szükségesség hiányában már nem valószínű) és akkor a kerete már legyen adott, mintegy tudják, hogy mit vállalnak. Ma ezek közül a „kis emlékeket”, mint értékeket őrzi a településen élők ismerete és szeretete. A házakkal, „haszonépítményekkel” (pajták, ólak, különböző terménytárolók stb.) nem ez a helyzet, azoknak a mindenkorai használó igényeinek kell, hogy – reméljük, okosan – megfeleljenek. A rendeletsor azzal zárul, hogy a helyi védett építményeket az önkormányzat a költségvetésében tervezett módon támogathatja. (Időnként van rá pályázási lehetőség, amely ki-kihasználható. Ezt én is küldöm, ha az ICOMOS-tól értesülök, ők is figyelnek.)

A meghatározó területen alapként meghatároztuk a vakolt pasztellszínű falakat és a cserép pikelyes voltát, minőségét, színét. A legtöbb követelmény relatív, mert az épület megjelenését a 2–2 szomszédhoz, mint az illeszkedés alapjához köti. Előírtunk legalább egy nagy koronájú fa ültetését, a telek mérete függvényében. Fontos volt, hogy az utcai homlokzatokról tiltottuk a gépészeti berendezések kültéri egységeit. Ez egy faluban természetesen megoldható, hiszen minden háznak van udvara, amely felé ezeket az egyre többet használt géprészeket el lehet helyezni az utcakép harmóniájának kellemetlen zavarása nélkül. Azt gondolom, ez a szabályozás – bár a rendelet sokkal többet engedett volna – mértéktartó, és igazán jogilag az illeszkedést, építésszerűen a „büszke alázat” segíti érvényessé válni. Ha van hozzá megrendelő és tervező, aki nem csak néz, lát is, és fontos, hogy a „gazda” szeme rajta maradjon.

A meghatározó területen kívüli területen – a Kr. vonatkozó rendelkezéseinek fukarsága miatt – az önkormányzatok kimondott kérése ellenére csak néhány színt és anyagot tudtunk tiltani. Az önkormányzat alapvető érdekének érezte – nem csak Dunaszentpál –, hogy a fejlesztési, lakóterület-növekedési területeiket a településkép szempontjából szabályozzuk. A Tk tv. 3. § (1) b) pontja akkori értelmezése szerint meghatározónak a történetileg kialakult településközpontot gondoltuk.

Ma már kicsit sajnálom, hogy nem követtük néhány főépítész kolléga munkamódszerét, aki az egész települése kézben tarthatósága okán mindent „meghatározónak” nevezett és szabályozott. Talán ezt kellett volna tenni, de a jogszabály nem erre irányított, és idő végképp nem volt rá, hogy a településeket – a településrendezési megalapozó munkarészeknél sokkal kisebb vizsgálatra alapozva – teljes közigazgatási területén a „meghatározó” kategória lehetőségei szerint településképpileg tényleges értékű követelményekkel lássuk el.

Kísérletet tesz a rendelet arra, hogy a közművek légtornászhadát – kezdetben a bekötéseknél – a föld alá készítse. Először tán a meghatározó területen, majd a környezetében. Ez biztosan nehezen végrehajtható, de – szerintem – régóta méltányos elvárás volna a közműveink esetében.

Az előzetes szakmai konzultációt – szerintem természetesen – tartalmazza a rendelet, hisz ez lehet az önkormányzat egyetlen esélye, hogy a gazdaként pásztorolt településén megtudja, mi akar történni. Ez ma már akkor is fontos, ha nincs főépítésze, de hál’ Istennek van, az előzetes szakmai konzultációk folynak, a település őrzi a múltját és továbblép a mai igények szerint. A bejelentésköteles elemek bő köre a kerítésekéről a bejelentésköteles településképi változásokon át a kötelező reklámokig szabályozott a meghatározó területen, de kissé a főépítész és a polgármester kiterjesztheti úgy, hogy a nagyon vadakat megakadályozza. Nagy dolog ez! A polgármester és a főépítész is büszkén, elégedetten említik a sikereket, amit a kézikönyv, a HÉSZ és a településképi rendelet megtartatása és egyre természetesebb megtartása jelent.

Itt újra meg kell említeni, hogy minden résztvevő számára többletutánajarást, megfelelő utánajárás esetén is a tévesztés több lehetőségét rejti, hogy az építészet anyagi szabályozása az önkormányzat területén is két rendeletbe került, a HÉSZ-be és a TKR-be.

A TKR készítője a tervezőcsapat és a főépítész közreműködése mellett Veöreös András volt.

NAGYKÖRŰ

A TELEPÜLÉS RÖVID LEÍRÁSA

Nagykörű hajdan két beltelkes településszerkezete, ha nem is teljes egészében, de máig őrzi kialakuláskori jellegzetességeit. A hajdani belső telkek alkotta terület helyi területi építészeti védelem alatt áll. A település mára, ha a településszerkezetén ez nem is igen látszik, kétközpon-túvá vált.

A lakóterületeken még ma is a falusias népi lakóházak dominálnak. Évek óta „divat” a települé-sen az, hogy a múlt század derekán átalakított épületek esetében a felújítások során visszaállít-ják a régi rend szerinti két ablakszemes utcai homlokzatokat.

A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

A rendelet, összhangban a településképi arculati kézikönyvvel, településképi szempontból meg-határozó területként a második katonai térképen már látható beltelkek és kertség területét ha-tárolja le. A hajdani beltelkek területe egyben helyi területi építészeti védelem alatt is áll.

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építé-szeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A településképi védelméről szóló rendelet előírásai a helyi építési szabályzatból kerültek áteme-lésre.

A rendelet szerkezeti felépítése megfelel a vonatkozó előírásoknak, az egyes fejezetek sorrend-je követi a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvtv.), illetve a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (rendelet) alkalmazott rendszert.

A rendelet általános előírásai között a karbantartásra is található szabály, így nemcsak az újon-nan, vagy átalakítani tervezett épületek esetében van lehetőség a településképi javítására, ha-nem az elhanyagolt, leromlott állapotú épületek tulajdonosainak kötelezésével is.

Mivel Nagykörű épületállománya a mai napig túlnyomórészt egységesnek mondható, a rende-let 1. § (3) bekezdésében előírt „illeszkedésre” utaló szabály („Építményt úgy kell elhelyezni, ki-alakítani és karbantartani, hogy az építmény látványa átmenetileg se gyakoroljon káros hatást a településképre. Különösen káros hatásúnak minősül az idegenszerű, környezetébe nem illeszkedő vagy elhanyagolt, leromlott műszaki állapotú építmény látványa.”) a település szinte teljes terü-letén biztosíthatja a megfelelő településképi megtartását, javítását.

Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

Az építmények tömegformálására és homlokzati kialakítására vonatkozó előírások csak abban az esetben érvényesek, ha az Lf-10, Lk-1 és Üh-1 építési övezetek településképi szempontból meghatározó területre esnek. Jelenleg a szabályozási terv szerint ezek az építési övezetek nem esnek településképi szempontból meghatározó területre, így a vonatkozó előírásoknak nem le-het érvényt szerezni.

Településképi támogatási és ösztönzőrendszer

A településképi védelméről szóló rendelet nem tartalmaz támogatási és ösztönzőrendszert a településképi és a védett helyi értékek megőrzése, fejlesztése érdekében.

Előírások alóli felmentési lehetőségek

A rendelet előírásai szerint felmentés adható az előírások alól, amennyiben a tervezett fejlesztés településképi gyakorolt hatása nem hátrányos, a települési főépítész a fejlesztéssel kapcsolatban állást foglalt és a képviselő-testület a főépítész vélemény figyelembevételével határozatában támogatja azt.

Kötelező településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció csak abban az esetben kötelező, ha a tervezett tevékenység településképi szempontból meghatározó területen található és a közterületről látható épületrész megjelenését befolyásolja.

A településképi véleményezési eljárás esetében, amely a településképi szempontból meghatározó területen túl kiterjed az egyéb területekre tervezett 500 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épületekre is, települési főépítész bevonását írja elő. A jogszabályokban meghatározott véleményezési szempontokon túl egyéb szempontokat is meghatároz.

Településképi bejelentési eljárás esetében főépítész bevonása nem kötelező.

A településképi bejelentési eljárás lefolytatása nemcsak a településképi szempontból meghatározó területeken kötelező, hanem bizonyos nagyság feletti épületek esetében is.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A településképi szempontból meghatározó területeken, mely nagyrészt helyi területi építészeti védeltséget is élvező településrész is, hagyományos homlokzatképzést, népi építészet hagyományait követő nyílászárót, szín- és anyaghasználatot ír elő, mely gyakorlatilag kizorítja a XXI. század jellemző építészeti elemeinek, formavilágának megjelenését. Ugyanakkor a település egyéb területein nem gátolja a kortárs építészet megjelenését.

Összegzés

A rendelet az idegenforgalmilag legfrekvenciáltabb, történelmi településrészt helyezi területi építészeti védelem alá és vonja településképi szempontból meghatározó területbe. A rendelet szigorúbban szabályoz a védett településrészen, elősegítve a hagyományos „történelmi” településképi megtartását, visszaállítását, a népi építészet helyileg hagyományos anyaghasználatának, szín- és formavilágának alkalmazását.

Ugyanakkor több, a HÉSZ-ben még meglévő előírás TR-be való átültetésére nem talált megoldást, így ezek az előírások jelenleg nem követelhetőek meg.

Gyengéje a rendeletnek, hogy településképi szempontból meghatározó területeken kívüli településrészekben nem vonja kontroll alá, csak az 500 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épületek tervezését. Illetve e területek esetében csupán a tetőhéjzat és a kerítés anyaghasználatára vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz. Ennek oka a vonatkozó kormányrendelet előírása, mely szerint településképi szempontból meghatározó területeken kívül csupán az anyaghasználatra írható elő rendelkezés. Ez az előírás az oka a településképi szempontból ugyan nem meghatározó területen lévő, a településen elszórtan található értékes épületekre vonatkozó, a „rég” HÉSZ-ben meglévő, de jelen rendelet alapján már nem megkövetelhető előírások létének.

Települési főépítész bevonását az eljárásba csupán településképi véleményezési eljárás esetében írja elő.

A rendelet nem tartalmaz támogatásra vonatkozó előírásokat, ösztönzőket.

TAK és TR elérési helye: <http://nagykorukozsegiokormanyzat.hu/telepuleskepi-arcuati-kezikonyv/>

JÁSZAPÁTI

A TELEPÜLÉS RÖVID LEÍRÁSA

Jászapáti egyik legértékesebb jellegzetessége a mai napig fennmaradt gyűrűs-sugaras településszerkezete. Az épületek jellemzően oldalhatárra telepítettek, zárt sorúsodás csak a település központjában indult el a 70-es, 80-as években. A településen az épületek jellemzően földszintesek, illetve a településközpontban 1 emeletesek. Ennél magasabb épület csak elvétve található a városban.

A lakóterületeken az átépítések ellenére még ma is több falusias népi lakóház található, bár egyre inkább jellemző a deszkaoromfalak és az utcai hagyományos nyílászárók átépítése. A főút melletti villasor épületei, bár sok esetben díszítéseiktől megfosztva, de máig állnak.

Sajnos a történelmi, építészeti leginkább egységesen fennmaradtnak mondható belső településrész szlömösödése jelentős, a település egyik legnagyobb szegregátuma található itt.

A hagyományos jász népi lakóépületek jól dokumentáltak, jellegzetességeik átörökíthetők a ma épületeibe.

A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

A rendelet, összhangban a településképi arculati kézikönyvvel, két egymástól eltérő karakterű, településképi szempontból meghatározó területet határol le. A településképi szempontból meghatározó területek egybeesnek a város he-4 jelű védett településszerkezettel rendelkező részével.

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A rendelet szerkezeti felépítése megfelel a vonatkozó előírásoknak, az egyes fejezetek sorrendje követi a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvtv.), illetve a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (rendelet) alkalmazott rendszert.

A rendelet nagyon részletesen szabályozza a településképi szempontból meghatározó „jász hagyományos beépítésű” területeken az épületek telepítését, tömegformálását, homlokzati kialakítását, nem téve különbséget lakó és egyéb épületek között.

A településképi védelméről szóló rendelet előírásai szó szerint kerültek átemelésre a helyi építési szabályzatból. Ebből adódóan kerültek nem értelmezhető előírások a rendeletbe. Pl. 20. § (2) bekezdés „...Az egyedileg nem védett épületek elbonthatók, de helyettük azonos elhelyezésű és tömegarányú épület építhető és jászalmazos és jászfésűs övezeti előírásoknak megfelelően.” Jászalmazos és jászfésűs övezeti előírások a településképi védelméről szóló rendelet megalkotása után nem maradtak a HÉSZ-ben, és nem ilyen megjelöléssel kerültek át a rendeletbe, így nem értelmezhető ez az előírás.

Ellentmondás tapasztalható a rendelet és a szabályozási terv előírásai között. Pl. a 20. § (1) bekezdés a) pontjának előírása szerint a településképi szempontból meghatározó településközponti területen a közterületeket a jelenlegi formában kell megőrizni. Ugyanakkor a szabályozási terv tervezett szabályozási vonalakat is tartalmaz e területen. Ezen túl a b) pont szerinti jász hagyományos beépítésű területek karakterét meg kell őrizni, ugyanakkor a szabályozási terv a Kossuth út melletti terület egy szakaszát településközponti vegyes övezetbe sorolja, ami zárt sorú beépítést ír elő.

A rendeletben ellentmondásos előírások is találhatóak. Pl. 21. § (2) b): településképi szempontból meghatározó területen, közterületről látható épületrészen nem alakítható ki olyan tetőforma vagy tetőgerincirány, ami formailag nincs összhangban a szomszédos épületek tetőkialakításával és da) pontja: védett településszerkezet, egykori lakóterület (he₄) lakóépítési övezeteiben – a településképi szempontból meghatározó településközponti terület kivételével da) oromfalas, nyeregtetős, az utcafrontra merőleges gerincű, magastetős épületek alakíthatók ki.

A rendeletben többször szerepel nem pontosan meghatározott követelmény, jellemzően az alkalmazandó színek esetében. Pl. 21. § (1) ac) „az oromfal felülete tölgyesintől a sötét (dió) színig pácolt vagy festett fa”, vagy 21. § (4) b) „településképi szempontból meghatározó területen kívül a kerítésanyag nem lehet hullámpala, táblás sík, trapéz, műanyag és hullámidomú fémlemez, tömör vakolt felületű és nádborítású, valamint felületképzése a hagyományostól eltérő erős mély színű (pl. kék)”, 21. § (3) h) „településképi szempontból meghatározó területen kívül – gazdasági, iparterület kivételével – kék, zöld, fekete színek a héjazaton és homlokzaton nem alkalmazhatók, a földszínek alkalmazása megengedett”.

A védett helyi értékek rendeletben megállapított típusainak jelölése („T₁”, „T₂”...) nem azonos a rendelet mellékletében szereplő védett értékek jelölésével (he-1, he-2...).

Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

A 20. § (3) c) pontjában előírt, az építmények nyílászáróira vonatkozó előírások, tekintettel a védett (he-4) terület kiterjedésére, túlzónak mondhatók. „c) védett településszerkezet, egykori lakóterület (he₄) lakóépítési övezeteiben – a településképi szempontból meghatározó településközponti terület kivételével – ca) a homlokzaton álló téglalap alakú (min. 1:1,5 arányú) ablakokat lehet kialakítani. Az ablak üvegfelületében legalább egy vízszintes és egy függőleges osztás legyen, toldalékon (tornác) az utcai tömör ajtó csak vízszintes és függőleges osztásbetétekkel készülhet, cb) amennyiben a területen lakóépület építése nélkül az előírásoknak megfelelő csak üzletfunkciójú épület épül, akkor a homlokzaton tömör faajtó kialakítható, az ablak és az ablak szélességével megegyező portál zsaluval zárható vitrinként funkcionálhat, de hagyományos értelemben vett „üvegkirakati portál” nem alakítható ki.”

De ugyanígy túlzó a teljes településre kiterjedően előírt – ami vélhetően elírásból adódik – 20. § (3) d), e), f) pontja: „d) nyílászárókhoz redőny csak rejtett tokkal és vezetőelemmel építhető be a nyílászáró azonos színével, e) homlokzati felületek, nyílászárók keretezései és egyéb díszítései csak az épület korához és stílusához illeszkedő anyagokkal, felületképzéssel és szín alkalmazásával helyezhető el, nem alkalmazható hasított kő, vékony csempe, természetes anyagot imitáló burkolat, f) homlokzatra falfestmény, művi fali domborelem nem helyezhető el”.

Településképi támogatási és ösztönzőrendszer

A településképi védelméről szóló rendelet tartalmaz támogatási és ösztönzőrendszert a településképi és a védett helyi értékek megőrzése, fejlesztése érdekében. A források biztosítása, illetve a településképi bírságokból származó bevétel kezelésére településképi-védelmi alap elkülönítését írja elő az önkormányzat költségvetésében.

Előírások alóli felmentési lehetőségek

A rendelet előírásai szerint felmentés adható az előírások alól, amennyiben a tervezett fejlesztés településképi gyakorolt hatása nem hátrányos, a települési főépítész a fejlesztéssel kapcsolatban állást foglalt és a képviselő-testület a főépítész vélemény figyelembevételével határozatában támogatja azt.

Kötelező településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció csak abban az esetben kötelező, ha a tervezett tevékenység településképi szempontból meghatározó területen található, közterületről látható épületrész megjelenését befolyásolja.

Hiányossága a rendeletnek, hogy a hajdani ólas kertek helyén kialakult, védett településszerkezet területén, mely a rendelet szerint településképi szempontból nem meghatározó, nem ír elő kötelező szakmai konzultációt lakóépületek esetén.

A településképi véleményezési eljárás és a településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem csak a településképi szempontból meghatározó területeken kötelező, hanem egyéb, frekvenciátalt településrészekben, illetve bizonyos nagyság feletti épületek esetében, illetve védett helyi értéket, valamint köztéri műalkotások környezetét érintő építések esetén is.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A településképi szempontból meghatározó területekre előírt túlzó követelmények, mint pl. az ablakok arányainak, osztásainak meghatározása, gátat szabnak a XXI. század építészeti elemei megjelenésének.

Összegzés

A rendelet túl nagy területre kiterjedően ír elő túlzó mértékben, mélységben szabályozó követelményeket, gátolva ezzel napjaink építészeti elemeinek megjelenését. A szigorú előírásoknak véleményem szerint a he-1 védett népi építészeti együttesek értékvédelmi területen lenne jogosultsága. Ugyanakkor a rendelet pozitívuma, hogy nemcsak településképi szempontból meghatározó területeken, hanem egyéb szempontok alapján is ír elő településképi véleményezési, illetve bejelentési kötelezettséget.

TAK elérési lehetősége: http://www.jaszapati.hu/images/TAK/tak_elfogadott_171207.pdf

TR elérési lehetősége: <http://www.njt.hu/njtonkorm.php?njtcp=ehoeg3ed8dr3eo2dt7ee2em9cj6by1cc2ce7cf8cf3ceoi>

KUNHEGYES

A TELEPÜLÉS RÖVID LEÍRÁSA

Kunhegyes az Alföldre jellemző két beltelkes településformából kialakult sugaras-gyűrűs településszerkezettel rendelkezik, mely a Kakat-ér, illetve a múltbeli vízjárásos területek miatt félkör alaprajzú.

A település központjában még megmaradtak a XIX. században épült jellegzetes, utcával párhuzamos gerincű, földszintes épületek. A központtól távolodva Kunhegyes lakóterületét hajdanán utcára merőleges gerincű, oromfalas lakóépületek jellemezték. Az arcultati kézikönyv szerint ma már mind a telepítés, mind az épületek tömegformálása heterogén képet mutat. A település főtere védelemre méltó, egységesnek mondható, ellentétben a város egyéb területeivel.

A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

A rendelet, összhangban a településképi arcultati kézikönyvvel, két egymástól eltérő karakterű, településképi szempontból meghatározó területet határol le. A lehatárolás illeszkedik a történelmi településszerkezethez, de a településközponti terület határa átgondolandó a rendezési tervi előírásokra tekintettel (Vt 9,50 m, Lk 6,50 m épületmagasság). A rendelet nem kezeli külön a főter körüli meghatározó, védelemre méltó területet.

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arcultati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A rendelet szerkezeti felépítése megfelel a vonatkozó előírásoknak, az egyes fejezetek sorrendje követi a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvtv.), illetve a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (rendelet) alkalmazott rendszert.

A rendeletről összességében elmondható, hogy magyartalan, pontatlan megfogalmazása, helyesírási hibái miatt gyakran nehezen értelmezhető, így jogi bizonytalanságot kelt. [17. § (1) „... A telepszerű elhelyezésen belüli épület-összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.” vagy 17. § (2) b) „az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnoktól a félnyeregteretűs és lapostetűs kialakítású egyedi szerkezet is építhető”.]

A rendelet magasabb szintű jogszabályok előírásait [21. § (2) bekezdés és 26. §] és önmagát is ismétli [20. § a), b), c), d), e) pontja és a 25. § (1) f), g), h), i), j) pontja (ez a bekezdés nem tartalmaz a), b), c), d), e) pontokat és a szakasz nem tartalmaz csupán egy bekezdést), vagy 26. § (2) és (5) bekezdés].

A rendelet 26. §-ában összekeveredik az Étv. által szabályozott településrendezési és a Tvtv. által szabályozott településképi kötelezés.

A 21. § első négy bekezdése a településképi szakmai konzultáció eljárásrendjét rögzíti, az (5) bekezdés ide nem illően védett épületekre vonatkozó előírást tartalmaz.

A rendelet utal külterületi településképi szempontból meghatározó területek létre [14. § (1) bekezdés], de konkrét területeket nem határol le, arra hivatkozva, hogy azokat magasabb szintű jogszabályok tartalmazzák. Településképi szempontból meghatározó területeket egyéb jogszabályok nem állapítanak meg, így a rendelet külterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírásai nem értelmezhetőek. Vélhetően a Tvtv. 1. melléklete szerinti

„településkép védelme szempontjából kiemelt területek” fogalma keveredik a „településképi szempontból meghatározó területek” fogalmával.

A rendelet településképi szempontból meghatározó belterületi területekre vonatkozó előírásai zavarosak. Például a 15. § (2) bekezdésében új lakóépület esetében tiltja különböző anyagú és formájú tetőfedő anyagok használatát, illetve lakóépületeknél tiltja a zöld és kék tetőhéjazat alkalmazását. Ugyanakkor ugyanezekben a helyeken a 24. § c) pontja csak piros cserépfedést engedélyez új lakóépület esetében.

Az is érthetetlen, hogy bizonyos színeket miért csak bizonyos épületeknél tilt (zöld és a kék tetőhéjazat csak lakóépület esetében tilos, egyéb esetben nem, illetve a piros cserép is csak az új lakóépületeknél kötelező, átépítendőknél nem).

A településképi arculati kézikönyv szerint a település településképi szempontból meghatározó területe heterogénnek mondható. Ugyanakkor a rendelet a tetőhajlásszög és a színek meghatározásán kívül csak környezethez való illeszkedést ír elő. A környezet fogalma a rendeletben nincs definiálva. Az előírások a heterogén településképet konzerválják, nem szolgálják Kunhegyes történelmi településképehez hasonló hangulatú településkép visszaállítását.

A hagyományos településképet eltűnését segíti a településrendezési tervben a jellemzően, illetve hagyományosan földszintes épületekkel beépített településközpontra előírt 9,50 m-es maximális épületmagasság is.

Az értelmező rendelkezések között több olyan fogalom is szerepel, amit a rendelet nem alkalmaz (áttört kerítés, citylight).

A rendelet tartalmaz e rendeletbe nem illeszthető szabályt is. [16. § (3) „A bejárat elölépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rampát és elemeit) közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.”]

A rendelet jogilag rossz, alkalmazhatatlan előírásokat tartalmaz. [27. § (1) „Amennyiben a felszólításra az elkövető 8 napon belül nem **reagál**, a polgármester települési bírságot szabhat ki.”, 29. § (1) „...A pályázati eljárásról a Kt. külön **határozatban** dönt...”]

A rendelet a településképi előírások betartásának ellenőrzéséről rendelkezik, azt a polgármesteri hivatal köztisztviselője feladatkörébe sorolja.

Tartalmaz-e végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, megalapozatlan megkötéseket, szakmai, jogi „túlkapásokat”?

Az előírások között a tetőszerkezet kialakítására is ír elő követelményt [15. § (6) b) pontja], mely településképi rendelet esetében túlkapásnak minősíthető.

Ugyancsak túlzásnak tűnik az antennák és egyéb hírközlési berendezések elhelyezését kizárólag a hátsó kertre néző homlokzaton engedi meg. Hátsó kert sarok-, illetve átmenőteleknél nem értelmezhető.

Településképi támogatási és ösztönzőrendszer

A településkép védelméről szóló rendelet csupán a helyi védelemmel érintett ingatlanok „megfelelő színvonalú fenntartásához és megjelenéséhez” ad lehetőséget támogatási és ösztönzőrendszer létrehozására. A támogatás mértékéről a költségvetésben, a pályázati eljárásról külön határozatban (?) dönt a képviselő-testület, de a támogatás megítélését e rendeletben a képviselő-testülethez utalja. Pályázati eljárásról nem született rendelet.

Előírások alóli felmentési lehetőségek

A rendelet előírásai alól felmentési lehetőséget nem biztosít a rendelet.

Kötelező településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

Településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció csak a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. hatálya alá eső lakóépületek esetében és akkor kötelező, ha a tervezett tevékenység településképi szempontból meghatározó területen tervezett.

A településképi véleményezési eljárás és a településképi bejelentési eljárásra vonatkozó kötelezés a település teljes közigazgatási területén kötelező.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A rendelet nem zárja ki a kortárs építészet megjelenését.

Összegzés

A rendelet több ponton ellentmond a jogalkotásról szóló törvény előírásainak. Magyartalan, pontatlan, fogalmazása, zavaros előírásai nehezen értelmezhetővé teszik. Konkrét előírásai tetőhajlásszögre és színezésre vonatkoznak, minden más esetben illeszkedést ír elő, ami az arculati kézikönyvben bemutatott heterogén településképi esetén nem biztosítja a rendelet megalkotásának célját.

TAK elérési helye: <http://kunhegyes.hu/kunhegyes/doc/TAK/TAK.pdf>

TR elérési helye: <http://www.njt.hu/njtonkorm.php?njtcp=eh1eg6ed3dr6eo7dt2ee3em4cj9byocf1by8bz7cfobz7j>

SZAKNYÉR

A TELEPÜLÉS RÖVID LEÍRÁSA

Szaknyér az Őrség talán legkisebb települése, településszerkezete jellemzően egyutcás, azzal, hogy a nyugati végen – a geológiai adottságokhoz igazodva – a XIX. század második felében egy újabb út alakult ki, így az „alapképlet” megváltozott. A település követi a Szentjakabi-patak medrét, a telkek nagy része a patakmeder északi oldalán húzódik.

A település máig őrzi a XIX. századra kialakult telekszerkezetet. A lakótelkek a patakra merőlegesen, hosszan húzódnak délen a patakmederig, északon a dűlőútig. Az épületek telepítése a XIX. században jellemzőnek mondható csoportos, kerített elrendezés mellett mára inkább fésűs elrendezést mutat. Megtalálhatóak az utcára merőleges, illetve utcával párhuzamos nyeregterős épületek, a kerített elrendezés hagyományát mutató „hajlított” házak, valamint az udvar végében keresztben álló pajták is.

Az arculati kézikönyv szerint a településszerkezet alig változott, a telkek beépítése, valamint az épületek tömegformálása – igazodva a mezőgazdaság háttérbe húzódásához – heterogénebb képet mutat.

A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

A rendelet, összhangban a településképi arculati kézikönyvvel, két egymástól eltérő karakterű, településképi szempontból meghatározó területet határol le. A lehatárolás illeszkedik a történelmi településszerkezethez, gyakorlatilag a XX. század elejére kialakult és beépült településrész, mint „történeti”, a belterület fennmaradó része, mint „átalakuló” településrész került a településképi szempontból meghatározó területek közé. Tekintettel a településképi szempontból meghatározó terület jogszabályban rögzített értelmezésére, a vitatható az „átalakuló” terület lehatárolása, ami nem veszi figyelembe a terület jelenlegi, illetve tervezett területfelhasználását.

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A rendeletről összességében elmondható, hogy a településképi arculati kézikönyvben rögzített elvek alapján készült. Egyes rendelkezések megfogalmazása pontatlan, illetve nem felel meg a magyar nyelv szabályainak [11. § j.) pont, 12. § c) pont].

A rendelet szerkezeti felépítése megfelel a vonatkozó előírásoknak, azonban az egyes fejezetek sorrendje nem követ logikus rendet. A 4., 5., 6. és 7. alcímek tartalma, illetve sorrendje nem a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvtv.), illetve a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (rendelet) – településképi építészeti követelményekre vonatkozó – logikai felépítést követi. Szerencsésebb lenne egy olyan szerkezeti felosztás, amely külön tárgyalja a védett értékekre vonatkozó területi, illetve egyedi követelményeket, külön a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi, illetve egyedi követelményeket, valamint az egyéb területekre vonatkozó területi, illetve egyedi követelményeket.

Az értelmező rendelkezések között az „*egyéb műszaki berendezések*” értelmezése is szerepel annak ellenére, hogy azt a rendelet 2. § 1.c) pontja már tartalmazza. Az „önkormányzati hirdetőtábla” fogalom meghatározásából pont az hiányzik, hogy az mitől önkormányzati.

A rendelet tartalmaz olyan rendelkezéseket, amelyek a Tvtv.-ben, vagy a rendeletben meghatározott előírásokat tartalmilag ismétlik [pl. 3. § (1) bekezdés].

A védetté nyilvánítás részletes szabályai valójában a kérelemre indult eljárásokra értelmezhetőek, a hivatalból indított eljárással összefüggésben nem tartalmaz rendelkezést a rendelet. A védelem alá helyezéshez szükséges kérelem tartalmi követelményeihez hasonlóan szükséges lenne a védelem megszüntetését célzó kérelemmel kapcsolatban is meghatározni annak tartalmát.

A rendelet – a TAK-kal összhangban – megállapít területi védelmet az 1. mellékletben, a rendelet 22/A. § (1) bekezdése értelmében a védett területet rajzi mellékletben (is) le kell határolni (térkép).

A 6. § a „3. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek” alcím alatt tartalmilag azzal nem összefüggő rendelkezéseket, hanem településképi követelményeket tartalmaz [6. § (2) bekezdés].

A IV. fejezet előírásaival összefüggésben elmondható, hogy az ott ismertetett egyes követelmények nem felelnek meg a rendelet 22. § (4)–(7) bekezdés előírásainak (megengedő, tiltó, kötelező). Egyes településképi követelmények olyan területekre vonatkoznak (zártosított beépítés; iparterület; kereskedelmi, szolgáltató terület), amelyek Szaknyér község területén – figyelembe véve a helyi építési szabályzatot – nem értelmezhetőek.

Mind a védett területekkel, mind a településképi szempontból meghatározó területekkel összefüggésben hiányoznak olyan területi településképi követelmények, amelyek az Őrségre és

Szaknyér községre is jellemző telepítési formák (kerített ház, hajlított ház) továbbélését, esetleg elősegítését biztosítanák. Az előírások gyakran utalnak kialakult állapotra, de éppen a telepítés tekintetében a jelenlegi állapot nem mutat egységes képet, még kisebb területegységek esetében sem. Fontos lenne a hagyományos beépítések rendelkezésekkel történő elősegítése. Az „átalakuló településrész”-ként megjelölt településképi szempontból meghatározó településrészt javasolt felülvizsgálni úgy, hogy csak a mindenképpen indokolt terület legyen lehatárolva. A Tvtv. meghatározza azt, hogy a településképi bejelentési eljárás, illetve a településképi véleményezési eljárás nem terjed(het) ki az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépületekre. A rendelet ebben a tekintetben nem egységes. A 21. § a) és b) pontja az egyedi védelemmel érintett épületek építmények tekintetében egyes építési tevékenységeket megelőzően településképi bejelentési eljárást tesz kötelezővé. A védett objektumok nagy része (7-ből 6) lakóépület, ezért indokolt lenne a pontosabb megfogalmazás. (Vagy csak a Tvtv. előírásaira kellene hivatkozni, vagy kiemelni azt, hogy a bejelentési eljárás nem vonatkozik sem az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekre, sem a lakóépületek egyszerű bejelentésére.)

A bejelentési eljárásnál megjelölt vizsgálati szempontokhoz hasonlóan szükséges lenne a véleményezési eljárásnál is hasonlókat megfogalmazni.

A rendelet településképi kötelezésre vonatkozó előírásai ellentmondásosak az eljárási szabályok tekintetében. A 24. § (3) bekezdése szerint a településképi kötelezésben kell felhívni az érintettet a „kötelezés tárgyát képező állapot megszüntetésére”, míg a 25. § (1) bekezdése a felszólítást követő önkéntes teljesítés elmulasztása esetére írja elő a kötelezés elrendelését.

Településképi támogatási és ösztönzőrendszer

A településképi védelméről szóló rendelet a helyi egyedi védelemmel érintett ingatlanok karbantartása, felújítása rekonstrukciója céljából adhat támogatást „települési értékvédelmi támogatás” keretében. A támogatás forrása a költségvetésben szerepel. A támogatás mértékéről a rendeletben részletezettek szerint pályázat útján dönt a képviselő-testület. A pályázat felhasználásának ellenőrzéséről esetleges szankciókról nem rendelkezik a rendelet, erre vonatkozóan csak a támogatási szerződés tartalmaz feltételeket. Fontos lenne legalább a szabálytalan felhasználás eseteit, illetve a szankcionálás elveit a rendeletben rögzíteni.

Előírások alóli felmentési lehetőségek

A rendelet előírásai alól felmentési lehetőséget nem biztosít a rendelet.

Kötelező településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció minden, a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya alá eső lakóépület építése, és minden meglévő épület átalakítása, bővítése esetében kötelező, nem csak akkor, ha a tervezett tevékenység érinti a településképet.

A rendelet 25. § (6) bekezdése értelmében a konzultáción elhangzottak alapján összeállított emlékeztetőben rögzített nyilatkozatok a települési önkormányzatot kötik a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során. A rendelet 17. § (4) bekezdése azonban úgy rendelkezik, hogy az emlékeztetőben foglaltakat be kell tartani az építés során. Tekintettel arra, hogy településképi követelményt csak a településképi rendelet, építés helyére, beépítési módjára, magasságára vonatkozó követelményeket csak a helyi építési szabályzat határozhat meg, a rendeletnek ez a rendelkezése hatáskörtúllépést vetít előre.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A rendelet nem tiltja a korszerű, modern építészeti elemek alkalmazását, azonban a tömegképzés, homlokzatképzés, anyaghasználatban előírja a környezethez való illeszkedést. Figyelembe véve a település méreteit, adottságait és építészeti örökségét, a rendelkezés nem tekinthető túlzónak.

Összegzés

A rendelet településképi követelményei általánosak, ami az arculati kézikönyvben bemutatott karakteres településképi esetén nem biztosítja a rendelet megalkotásának célját. Emellett az illeszkedés, mint előírás a bírósági eljárás esetén nehezen védhető főépítész állásfoglalást, polgármesteri véleményeket eredményezhet.

TAK elérési helye: https://drive.google.com/file/d/17hQ_e_oB-WFu2Y73QUB9rxiSPqneC6kd/view

TR elérési helye: <https://www.njt.hu/njtonkorm.php?njtcp=ehgeg6ed9dr6eogdt8eegem2cj3bz2ca1cf4bz9cdobxgi>

TISZAFÖLDVÁR

A TELEPÜLÉS RÖVID LEÍRÁSA

Tiszaföldvár a Tiszazug legnagyobb települése. Annak ellenére, hogy a településnek csak a déli része tartozik a szigorúan vett Tiszazughoz, a város mégis a szűkebb környezet központi települése. A településszerkezet kialakulását a Tisza folyó egykori kanyarulatai, illetve a meder mellett kialakuló magaspartok befolyásolták.

A történelmi településmag utcaszerkezete ma is kirajzolódik a város északnyugati részén, a XIX. századtól kezdve jellemzően nem változott. Eerre a területre a szabdaltabb, kisebb tömböket tartalmazó, szabálytalan utcaszerkezet és telekosztás jellemző.

Az egykori mezőváros a későbbiek folyamán jellemzően déli, illetve keleti irányba terjeszkedett. Ezekre a – később betelepült – településrészekre a szabályos, közel merőleges utcaszerkezet, valamint a nagyobb telekméret a jellemző.

Jelenleg a város területét képezik a korábban is lakott részek mellett az egykori szőlős kertek – ma már lakott – területei is. Itt a kertes kialakítás utcaszerkezete és telekstruktúrája csak kis mértékben változott meg.

A különböző karakterű településrészek építészeti jellemzőit részletesen ismerteti a településképi kézikönyv.

A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

A településképi arculati kézikönyv (TAK) mind az építészeti karakterek, mind a településrészek történelmi kialakulásának figyelembevételével határol le legalább hat különböző településrészt. A településképi rendelet épít a TAK-ban meghatározottakra, de azt leegyszerűsítve egy területet jelöl meg „településképi szempontból meghatározó” területként, azon belül nem differenciál. Azt a szemléletet követi, hogy jellemzően a fő közlekedési utak melletti területeket sorolja be településképi szempontból meghatározó kategóriába, így a Tabánként ismert történelmi településmag csak részben kerül bele ebbe a kategóriába.

Segíti-e, előmozdítja-e a rendelet a településképi arculati kézikönyvben bemutatott jellemző építészeti karakter megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását a tervek készítése során?

A fentiekből következik, hogy a TAK-ban megjelenő differenciált településkarakter-leírás és az ebből következő differenciált szabályozás nem jelenik meg a rendeletben.

A rendelet szerkezeti felépítése megfelel a vonatkozó előírásoknak, az egyes fejezetek sorrendje követi a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvtv.), illetve a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (rendelet) alkalmazott rendszert. A településképi építészeti követelményekre vonatkozó követelmények esetében tovább segítené az alkalmazhatóságot, ha azokat tovább tagolná a jogalkotó aszerint, hogy azok egyedi vagy területi követelmények.

A rendelet tartalmaz olyan rendelkezéseket, amelyek a Tvtv.-ben vagy a rendeletben meghatározott előírásokat tartalmilag ismétlik [pl. 5. §, 32. § (1) bekezdés].

A védetté nyilvánítás (megszüntetés) szabályait részletesen tartalmazza a rendelet, a részlet-szabályok között azonban megjelennek olyan előírások is, amelyek vitathatóak:

- » A rendelet 9. § (3) bekezdése a védett értékekre vonatkozó követelményeket kiterjeszti azokra az elemekre is, amelyek tekintetében a védetté nyilvánítás folyamatban van.
- » A rendelet 11. § (3) bekezdése alapján a védetté nyilvánítás/megszüntetés elrendeléséhez a települési főépítész egyetértő véleménye szükséges. A Trtv. alapján a döntés a képviselő-testület hatásköre, a települési főépítész véleményének „figyelembevétele” jobban igazodik a Trtv., illetve a rendelet szemléletéhez.
- » A rendeletben megjelenik a „településképi védelme szempontjából meghatározó terület” fogalom, ami teljes mértékben fedi a Trtv.-ben bevezetett „helyi területi védelemmel érintett terület” fogalmát, ezért szükségtelen, illetve zavaró az új fogalom használata.

A védetté nyilvánítás/megszüntetés eljárása részletesen szabályozott a rendeletben, de szükséges lenne az eljárás teljes „ügyintézési” határidejének a meghatározása.

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek között szerepel a védett érték „jogszabályban meghatározott jó karbantartása”. Tekintettel arra, hogy a jó karbantartási kötelezettség a vonatkozó jogszabályi előírások alapján minden épület vonatkozásában fennáll, indokolt lenne a védett értékek tekintetében a jó karbantartási kötelezettséget meghaladó kötelezettség előírása is, összekötve a településképi támogatási és ösztönzőrendszerrel.

A rendelet megállapít területi védelmet a 2. mellékletben, a rendelet 22/A. § (1) bekezdése értelmében a védett területet rajzi mellékletben (is) le kell határolni (térkép).

A IV. fejezet előírásaival összefüggésben elmondható, hogy az ott ismertetett egyes követelmények nem felelnek meg a rendelet 22. § (4)–(7) bekezdés előírásainak (megengedő, tiltó, kötelező), illetve tartalmaznak olyan követelményeket is, amelyek nem településképi követelmények, így azokat a helyi építési szabályzatban kell szerepeltetni.

A részletes településképi követelmények együttesen vonatkoznak mind a védett területekre, mind a településképi szempontból meghatározó területekre, ezért a szabályozás nem tud eléggé differenciált lenni, nem tudja szorosan követni a TAK-ban megjelenő részletezettséget.

A bejelentési eljárásnál alkalmazott részletezettséghez hasonlóan szükséges lenne a véleményezési eljárásra vonatkozó előírásokat is részletezni.

A rendelet településképi kötelezésre vonatkozó előírásai nincsenek összhangban a Trtv. 11. § előírásaival, miszerint a kötelezést meg kell, hogy előzze a polgármester felhívása a jogszabálysértés megszüntetésére. Továbbá a törvény szerint, amennyiben kötelezés kibocsátására kerül sor, azzal együtt településképi bírságot is ki kell róni. Szükséges lenne a településképi kötelezéssel együtt szabályozni azt, hogy hogyan lesz ellenőrizve a kötelezés végrehajtása, illetve, hogy mik a teljesítés elmaradásának szankciói.

Településképi támogatási és ösztönzőrendszer

A településképi védelméről szóló rendelet a helyi építészeti örökség megóvása, a településképi követelmények átfogó érvényesülése céljából adhat támogatást „településképi pénzügyi támogatási alap” keretében. A támogatás forrása a költségvetésben szerepel. A támogatás mértékéről a rendeletben részletezettek szerint dönt a képviselő-testület. A pályázat felhasználásának teljes körű ellenőrzéséről, esetleges szankciókról nem rendelkezik a rendelet. Fontos lenne legalább a szabálytalan felhasználás eseteit, illetve a szankcionálás elveit a rendeletben rögzíteni.

Előírások alóli felmentési lehetőségek

A rendelet előírásai alól felmentési lehetőséget nem biztosít a rendelet.

Kötelező településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

A településképvédelmi tájékoztatással és szakmai konzultációval összefüggésben a rendelet nem ír elő kötelező eseteket, pedig tekintettel arra, hogy a város jelentős lakóépület-állománnyal rendelkezik, szükséges lenne a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. hatálya alá eső lakóépületek esetében a kötelező konzultáció előírása, amennyiben a tervezett tevékenység érinti a településképet.

Enged-e teret a XXI. század építészeti elemeinek?

A rendelet nem gátolja a kortárs, modern építészeti elemek alkalmazását.

Összegzés

Összességében az állapítható meg, hogy míg a TAK részletesen feltárja és bemutatja a település eltérő karakterű területeit, építészeti örökségét, a rendelet nem szolgálja minden lehetséges eszközzel az értékek megőrzését. Azonosan kezeli a településképi szempontból meghatározó és a védett területeket, a településképi szempontból meghatározó területeken belül nem differenciál, továbbá nem teszi kötelezővé a településképi konzultációt a lakóépületek építésével kapcsolatban sem, így ebben a szegmensben csak a kötelezést és a bírságot alkalmazhatja az önkormányzat. Tekintettel arra, hogy a településképvédelmi szabályozásának – többek között – célja a szemléletformálás is, véleményem szerint – nem mellőzhető a végiggondolt településképi követelményekre épülő konzultáció, véleményezés és bejelentés széles körű alkalmazása.

TAK elérési helye: http://www.tiszafoldvar.hu/doks/tak/tak_tiszafoldvar_20171201.pdf

TR elérési helye: <http://www.tiszafoldvar.hu/doks/rendeletek/telepuleskep2017e.pdf>

A vizsgálat és az elemzés tematikájában az alábbi kérdésekre keresi a választ.

1. A kézikönyv szakmai tartalma és a rendelet kapcsolata

A kézikönyv feltárja-e a település jellemző építészeti karakterjellemzőit a kül- és belterületen egyaránt?

Kezelték-e a kézikönyvben a jelenlegi, dokumentált településkép állapotából adódó értelmezési – akár konzerválóságot eredményező – veszélyeket?

A rendelet segíti-e, előmozdítja-e a településképi arculati kézikönyvben bemutatott épített, illetve természeti környezethez történő illeszkedés megvalósíthatóságát, a jellemző építészeti karakter, örökség mint érték megőrzését, visszaállítását a hagyományos telepítés, építészeti elemek, formakincs, anyaghasználat stb. átültetését, alkalmazását az építészeti műszaki tervek készítése, az egyes fejlesztések megvalósítása során?

2. A rendelet szakmai tartalma

- a) Jellegzetes, értékes, egységes, jól meghatározható, hagyományt őrző építészeti arculatú településkarakterű – pl. helyi védett vagy védelemre méltó –, településképpel rendelkező településre készült a rendelet, vagy építészetiileg heterogén településképpel rendelkező településre, ahol a hagyományos építészeti jellemzők mára részben megváltoztak, de még fellelhetők, vagy csak nyomokban fedezhetők fel, illetve ahol a településkép alapvetően homogén, de településkaraktere nem, vagy alig rendelkezik értékes, hagyományt őrző építészeti arculattal.
- b) A rendeletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó településrészek kiterjedését alátámasztja-e a településképi arculati kézikönyv. A lehatárolt területet valóban az értékes, hagyományt őrző építészeti arculat, településkarakter jellemzi, vagy túlzó, esetleg aluldimenzionált a területi kiterjedése? A hagyományörzéshez, a helyi védelem keretein belül bevezet-e támogató ösztönzőrendszert?
- c) Tartalmaz-e a településképi követelményként gyakorlatban szinte végrehajthatatlan, vagy nem indokolt, a település társadalmi, környezeti adottságaihoz, lehetőségeihez képest megalapozatlan megkötéseket, jogszabállyal ellentétes rendelkezéseket, szakmai, jogi ellentmondásokat?
- d) A településkép-érvényesítési eszközök adta lehetőségeket hogyan alkalmazza? Ezekben belül
 - » ír-e elő kötelező szakmai konzultációt, különösen lakóépületek esetében?
 - » bevezeti-e a reklámok, reklámhordozók körén túl az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és rendeltetésváltoztatások eseteiben a településképi bejelentési eljárást,
 - » az építési engedélyezési eljárások keretében a településképi véleményezési eljárást szabályoz-e. Ha igen, akkor biztosított-e szakmai feladatellátáshoz a főépítész személye, foglalkoztatása, esetleg a helyi építészeti műszaki tervtanács?
 - » a településképi kötelezéshez kapcsolódva bevezeti-e a településkép-védelmi bírság intézményét?
- e) Enged-e teret a XXI. század kortárs építészeti törekvéseinek?
- f) Tartalmaz-e a település gazdasági adottságaihoz igazítottan a vállalkozások által elvárt, illetve az önkormányzat számára közérdekű tájékoztatási reklámozási lehetőségeket?

FÁBIÁNHÁZA

Fábiánháza község Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti, Magyarország északkeleti „sarkában” található. A község Nyíregyházától délkeleti irányban, a megyeszékhelytől mintegy 72 km-re helyezkedik el a Délkelet-Nyírségben.

1. A KÉZIKÖNYV SZAKMAI TARTALMA ÉS A RENDELET KAPCSOLATA

A település bemutatása fejezetben a településtörténet, valamint a jellemző külső-belső (tehát épített és természeti) településképi jellemzőinek összességeként a településkarakter került teljes egészében feltárára. A településképi szempontjából eltérő karakterű településrészek bemutatásánál az ottani karakter és arculati jellemzők részletesebb kibontása történik.

A településszerkezet kialakulása és fejlődése a katonai felmérések térképei alapján lettek értékelve. Fontos megállapítása, hogy természeti és társadalmi törvényszerűségek hatására a természetföldrajzi viszonyokon alapulva alakult ki Fábiánháza településszerkezete.

A természeti tényezők: körül domborzat, vízrendszerek befolyásolták legerőteljesebben a településszerkezet időben végbement formálását.

Fábiánháza mai formájában is az útifalu jellemzőit mutatja. Fábiánháza egyutcás, a Fényes-patak által kettévágott, hosszan elnyúló völgyi település.

A település területének döntő részét a falusias beépítésű és használatú lakóterület jellemzi. A község közintézmények környezete kivételével a településre a falusias építészeti karakter a jellemző. A faluban a spontán, a szerves fejlődés során, illetve részben az egyenes (mérnöki kitűzésű) utcák mentén a több alrészletből álló telekformák, szalagtelkek alakultak ki, 15–18 méter széles, 70–100 méter, hosszú ingatlanokat eredményezve. A széles ingatlanokon lehetőség volt a térségben szokásos gazdasági épületek, sokszor a főépülettel szembeni ún. nyári konyha elhelyezésére is. A település bővülése tehát nemcsak az ingatlanok továbbosztásával történt, hanem az újabb területek bevonásával.

A településkarakter

A Fábiánházán élők eddig az időpontig nem érezték szükségét annak, hogy egy korábbi megoldást, mint „korszerűtlent” elvessen, és azt neológ, a városból vagy külföldről importált megoldásokkal cseréljék le. A magyar hagyományos környezetkultúrához igazodva mindig a meglévő bővítették, alakították, igazították az új igényeknek megfelelően, és ezzel az additív jellegű építkezéssel folytonosan új, de önmagában is életképes típusokat hoztak létre. Az így kialakult belső településképi szerves fejlődését torzították az 1970–1980-as évek lakásépítési programjai. A jelenlegi heterogén belső településképi azonban általában így is emberléptékű, barátságos maradt. A jövőben a településen az átépülés mellett a (lakó)épületek felújítása lesz a jellemző, beleértve a kerítés, a belső udvar (kert) átépítését is. A település ugyanis a kertvárosiasodás jeleit mutatja.

A történeti örökséget képviselő helyi értékekre az *oldalsó tornácos, oszlopos, falazott oromzatú lakóház jellemző a településen. Ez a hagyomány ritkán utcafronti tornáccal is kiegészítve jelenik meg.* Az utcai homlokzatának jellemzője az erőteljes lábazat, a nem vagy egyszerű keretezésű ablakok. Az oromfal párkánya húzott. Az oromfalat a homlokzati faltól cserépfedéssel ellátott párkány választja el. A padlásablakok kettes osztásúak és keretezettek.

A jellegzetes, hagyományos építészeti arculat megőrzésének eszközei, elvei a kézikönyvben:

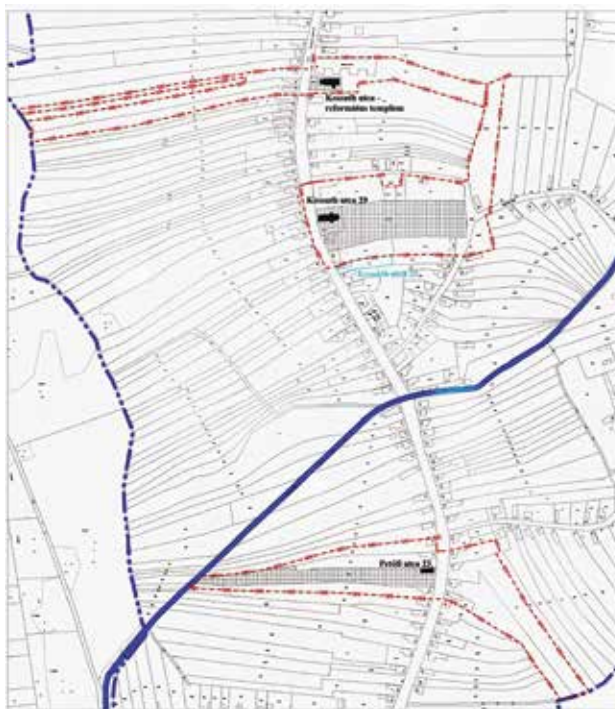
A rendezett településkép alakításához, védelméhez javasolt **illeszkedési szempontok**:

- » szomszédos épületek figyelembevétele a telepítés, a magasság, a tetőhajlásszög megválasztása során,
- » az alaprajzi elrendezés, a tömeg és a homlokzatképzés segítse a kedvező rendezett utcakép megtartását, fejlesztését,
- » bejáratok akadálymentesítése, rámpái közterületi adottságokhoz illesztése úgy, hogy az zavaró utcaképi megjelenést ne okozzon,
- » tetőfelépítmények (kémények, gépészet), napelemek, homlokzati épületgépészeti elemek (klíma, mérőórák stb.) elrejtése, a homlokzat zavartalan érvényesülése,
- » napelemek esetén a tetősíkkal azonos szögű elhelyezés mellett érvényesüljön az arányos illeszkedés, ne a napelem domináljon a tető megjelenésében,
- » az épület tömegének, homlokzatának építészeti megoldása (tagolás, színezés, nyílászáró rendszer, tető, ereszt stb.) az épület rendeltetését kell tükrözze, illetve kiszolgálja úgy, hogy a szűkebb (utca) és ha indokolt, a tágabb (belső településkép) környezethez is igazodjon,
- » kerülni kell az építészeti örökség közvetlen másolását,
- » törekedni kell egyensúlyra a modern és a hagyományos formák között,
- » a hagyományos részletformák alkalmazhatók a modern anyaghasználatú épületek humanizálásában.



Ezt követő fontos megállapítása a kézikönyvnek az, hogy az illeszkedési szempontok alkalmazása nem zárhatja ki az újszerű építészeti és korszerű műszaki megoldások alkalmazhatóságát. Ez a hagyományos tömegformákra utalásokból a karakteres részek újraértelmezéséig terjedhet.

Ezzel egyértelműen a konzerváló hagyományörzés helyett az építészeti illeszkedésre, helyi történeti értékek és a kortárs építészet egymást erősítő lehetőségeire helyezi a hangsúlyt. Ezzel a kortárs építészeti törekvéseknek is helyet ad az értékvédelemben rejlő erőforrások felhasználása és az új, mai érték teremtésében egyaránt.



2. A RENDELET SZAKMAI TARTALMA

a) A településkép szempontjából eltérő karakterű területek lehatárolása

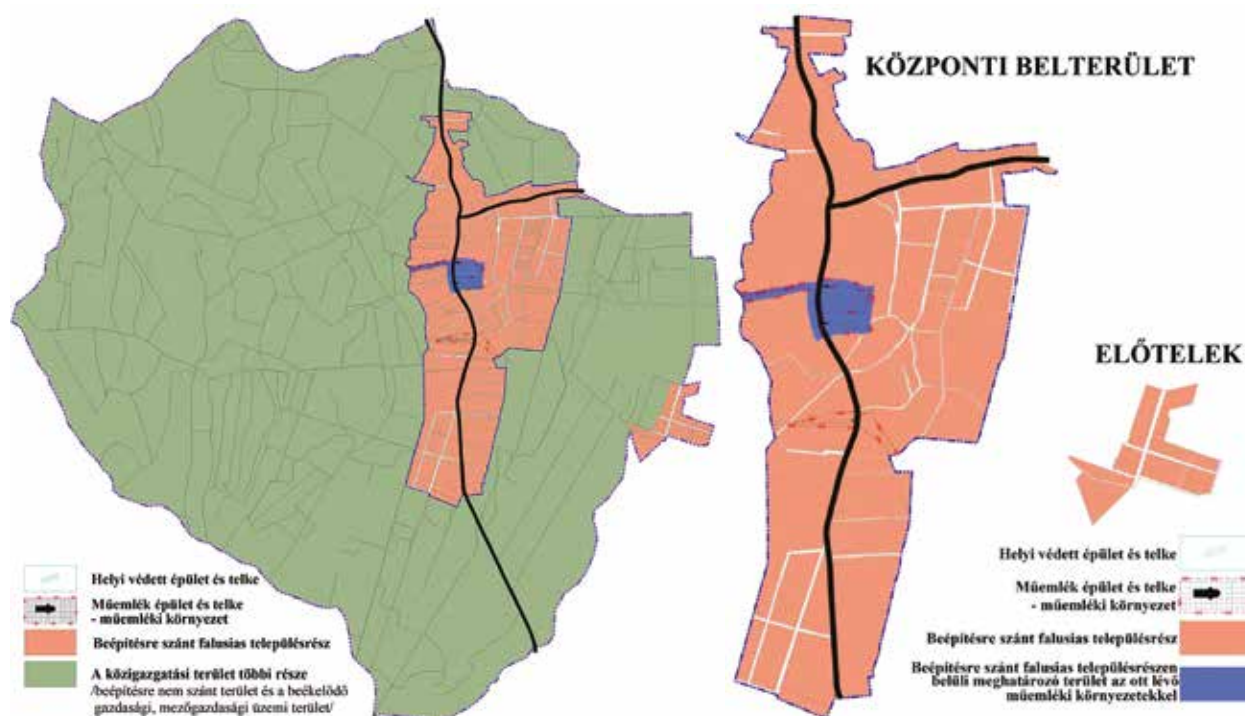
A településkép szempontjából eltérő karakterű területek lehatárolása a településrész arculati jellemzőinek és karakterének bemutatásával történt. A kézikönyv emellett külön foglalkozott a település épített örökségével, ezen belül a műemlékeivel (a görögkatolikus és a református templom, a műemlék faluház épülete), valamint a történeti népi építészeti kultúra népi lakóépületeivel és az egy épen maradt csarnokos csűrrel.

A település belterületét, mint beépítésre szánt falusias településrészt – beleértve Előteleket is – településkép szempontjából általános besorolású területként javasolta kezelni. A településrészben belül a műemlékek közötti területe a műemléki környezettel is kiegészülve viszont településkép szempontjából meghatározó területként kezelendő.

A beépítésre nem szánt, tájvédelemmel érintett területeket településkép szempontjából meghatározó területként javasolta kezelni! A beépítésre nem szánt területek többi része általános besorolásúak a beékelődő gazdasági és mezőgazdasági üzemi majorterületekkel együtt.

Településkép szempontjából meghatározó terület kijelölése akkor is indokolt volt a településen, ha a településnek nincs a meghatározó területekre jellemző építészeti megjelenése. Ezért a jövőbeni kedvezően alakítható településkép érdekében a középületek, a helyi, illetve országosan védett épületek környezetét sorolták meghatározó területbe.

A településkép-védelmi rendelet tehát a kézikönyvben feltártaknak megfelelően egységes, több építészeti karakterre nem osztható, de azért még a népi építészetben helyenként fel-lehető hagyományt is őrző építészeti arculatú településkarakterű településre készült.



b) A településkép szempontjából meghatározó területei

A rendelet lényegében átvette a kézikönyv meghatározó és egyéb területei rendszerét.

Településkép szempontjából meghatározó területek

- a) beépítésre szánt falusias lakóterületen belüli meghatározó terület a műemlékek telkeivel és műemléki környezetükkel településrész,
- b) helyi védett érték területe,
- c) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
- d) NATURA 2000 terület, tájvédelmi körzet területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett természeti emlék területei, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
- e) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
- f) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
- g) a műemlék területe, a műemléki környezet területe.

A kézikönyv a beépítésre nem szánt, tájvédelemmel érintett területekre adott ajánlásai (melyet a rendelet leképezett):

Külterületeken a telken található gazdasági, pl. termelő- és tároló-, szociális és lakófunkciójú összevonása nem javasolható, ha azt a technológia nem indokolja.

Pavilonos elrendezés javasolt. A major, az ipari terület, a tanya, a lakó-, illetve nem termelő-funkciójú épületei a hagyomány szerinti formákat, színvilágot követve illeszkedhet a külterületi tájba. Ennek elérése érdekében elsődleges szempont legyen a tájkarakter megőrzése, a növény-takaró zöldfelületek elsődlegessége az épített elemekkel szemben.

A külterületeken kiemelkedően fontos a szélvédelem, ezért a külterületi épületeket védendő széles fasor telepítése szükséges, a kevés fa nem tudja ezt a szerepet betölteni. Egyben ez így biztosítani tudja a tájba illesztést, a tájkarakter megőrzését.

c) Fontosabb településképi követelmények

Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények:

A beépítés telepítési módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítottan – a helyi építési szabályzat keretein belül – kell meghatározni. Kötelezően alkalmazandó telepítési mód nem kerül meghatározásra.

A jellemző szintszámot, a környezeti adottságokhoz igazítottan – a helyi építési szabályzat keretein belül – kell megállapítani.

Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények.

Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképbe illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

- a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerincirányaihoz,*
- b) kialakult párkánymagasságokhoz,*
- c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,*
- d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.*

A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját az alábbiak szerint:

- a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítőelemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,*
- b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,*
- c) az épületornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.*

Beépítésre nem szánt, településképi szempontjából meghatározó természet- és régészeti védelemmel érintett területekbe ékelődő állattartó, üzemi, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanyafunkciójú épületek tájba illesztési szabályai:

Az épületek, építmények szabadon állóan, az alkalmazott üzemeléstechológia és használat szerint csoportosítva helyezendők el. Az egyes épületösszeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetségesek.

Az újonnan kialakításra kerülő termelő-, tároló- és állattartó épületeket hosszúkásan legalább 1:2 arányban nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregretetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

Szociális és irodaépületeken a hagyományos építőanyagok – különösen: téglá, agyagcserép, natúrfa – kizárólagos alkalmazása nem kötelező, és síkban eltolt tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárdtető-kialakítás nem lehetséges.

A szél és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neonsárga, a neonzöld, az élénkpiros, a lila, az élénkkék színezések. Az épületek tetőfedése, homlokzati burkolóeleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.

A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó építészeti követelmények:

Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében az épület hordozta örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell az épületfelújítás és a külső térhasználat esetén is.

A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.

A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.



Műemlék tájház és helyi védett népi lakóépület, mint történeti örökség

Műemléki értékre vonatkozó kiegészítő előírások

Nyilvántartott műemléki értékkel érintett ingatlanon elhelyezhető új épületek kialakítása igazodjon a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához. Biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését. A szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.

Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében az épület hordozta, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani.

Összefoglalva megállapítható, hogy a településképi követelmények a település történeti örökségéhez szorosan kapcsolódva megfelelő szakmai tartalmú követelményeket állapítanak meg. Külön kiemelandó az országos és a helyi védelemhez kapcsolódó, a történeti örökség, településkarakter megőrzését, kedvező alakítását biztosító építészeti követelmények. Nincs olyan követelmény, mely indokolatlannak kellene ítélni, vagy amely jogi ellentmondásokat tartalmazna.

d) Településkép-érvényesítő eszközök alkalmazása

A település nagysága nem teszi lehetővé önkormányzati főépítész rendszeres foglalkoztatását. Ehhez igazodva településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt írtak elő kötelezően és szabályozták a településképi kötelezési eljárást, valamint a településkép-védelmi bírság kiszabásának eseteit. A településképi bejelentési eljárást a reklám közzétételére, reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezéséhez írták csak elő, tehát rendeltetésváltások eseteire, illetve építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységekre nem.

A településképi követelményekről a főépítész – alkalmazása hiányában a polgármester – az építéssel érintett telken tervezett építési munkák végzéséhez kizárólag kérelemre szakmai konzultációt biztosít.

e) A kortárs építészeti törekvések

Ezeket a rendelet nem gátolja, bár szó szerint nem minden fejezetben található benne tételes utalás. Jellemzően ki lehet emelni az építészeti illeszkedés követelményeit, a korszerű építőanyagok alkalmazhatóságának előírásai, vagy a helyi védett épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket. Szintén fontos a beépítésre nem szánt településrészben a tájba illesztés előírásainak értelmezése, miszerint a tájba illesztés korszerű építőanyagokkal és szerkezetekkel és épületformálással is biztosítható.



Települési sziluett a külterület felől nézve – Előtelek településrész

f) Reklám közzétételére, reklámhordozókra vonatkozó követelmények, lehetőségek

Reklámhordozókra vonatkozóan meghatározza az információs és más célú berendezések körét – közte többek között a rendelet alkalmazásában reklámnak nem minősülő cégtábla, címtábla, üzletfelirat, vállalkozást népszerűsítő felirat fogalmát – és kialakításuknak a településképi követelményeit.

Reklám közzétételére és reklámhordozók, berendezések elhelyezésére vonatkozó főbb településképi követelmények:

Épületekkel összefüggésben

Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégeket, cég- és címtáblákat, napvédő ponyvákat, reklámzászlót és üzletfeliratokat, egyedi tájékoztatótáblákat úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégek, cég- és címtáblák, valamint egyedi tájékoztatótáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

Üzletenként legfeljebb két cégtábla és egy darab cégér helyezhető el. Saroktelek esetén mindkét közterület irányába elhelyezhető a cég és címtáblák és 1–1 db cégér.

Az üzletfelirat hossza legfeljebb 3 méter, magassága 1 méter, vastagsága 15 cm lehet.

Közterületekre vonatkozóan

Közvilágítási berendezésen, egyéb közműberendezésen, hírközlési oszlopon reklámcélú felület nem helyezhető el.

Önkormányzati információs tábla és egyedi mobil tájékoztatótábla, oszlop tartószerkezetű tábla, továbbá egyedi tájékoztatótábla és transzparens közterületen a közlekedést nem zavaró módon helyezhető el.

Összességében megállapítható, hogy a reklámok közzétételére és a reklámhordozó berendezésekre, valamint a közterületekre megállapított településképi követelmények jól egészítik ki a területi védelem építészeti követelményeit, ezzel is elősegítve a történeti épített örökség méltó megjelenését, érvényesülését.



Belső településképi a templomtoronnyal

SZAMOSSÁLYI

Szamossályi község hazánk északkeleti részén, az észak-alföldi régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található a Szatmári-síkság, Szamoshát részén. Közigazgatási és természetföldrajzi szempontból is szoros kapcsolatban áll a szomszédos településekkel.

A járásszékhelytől, Fehérgyarmattól 15 km-re, a megyeszékhelytől 85 km-re található, az M3-as autópályán keresztül érhető el.

1. A KÉZIKÖNYV SZAKMAI TARTALMA ÉS A RENDELET KAPCSOLATA

A „**Szamossályi bemutatása**” című fejezetben a településtörténet és a település táji természeti jellemzői vannak összegezve. A településkép szempontjából eltérő karakterű településrészek bemutatásánál a karakter és az arculati jellemzők részletesebb kibontása történik.

Az „**Örökségünk**” című fejezetben az épített örökségek (műemléki védelem alatt álló református templom és a népi építészet örökségei) és a természeti értékek kerültek bemutatásra.

A „**Településképi szempontból meghatározó területek**” című fejezetben az eltérő karakterű településrészek lettek meghatározva az arculati jellemzők és a településrészek karakterének bemutatásával.

A TAK-ból idézve: Szamossályi a Szamosháton fekvő község, mely a folyó bal partján épült. A víz már a középkori templomot is elmosta, amikor a XX. század elején a Szamos átvágásával a folyó jobb partjára, biztonságos helyzetbe került. Szabálytalan alaprajzú falu, több utcával, ezeket összekötő síkatorokkal és kiágazó zsákutcákkal, ún. zugokkal. A faluban jellemzőek a szélesebb szalagtelkek soros beépítéssel.

A településhez tartozik még közigazgatásilag a Fenék-dűlő, mely Szamossályi és Szamosújlak között található, illetve a Szamos túloldalán található Újsályi, mely az eredeti település volt egykoron.

Szamossályi településképi arculatának vizsgálatakor három eltérő karakterű településrész meghatározására került sor. A település belterületén két eltérő karakterű településrész található:

a „településközpont” és a „kertvárosias, falusias lakóterület”. A harmadik kategóriába a „beépítésre nem szánt területek” kerültek a beékelődő gazdasági üzemekkel, majorokkal.

A településfejlődés története a TAK-ban nem katonai térképek alapján került bemutatásra, a szöveges munkarészben a téma általános áttekintése történik.





2. A RENDELET SZAKMAI TARTALMA

a) A településképi szempontjából eltérő karakterű területek lehatárolása

A lehatárolás a településrészek arculati jellemzőinek és karakterének bemutatásával történt. A Településképi Arculati Kézikönyvben feltártaknak megfelelően jellegzetes, hagyományt őrző meghatározó karakterű területként a „településközpont” településrészt azonosítja (térképen sárgával jelölt terület).

b) A településképi szempontjából meghatározó területek

A Településképi Arculati Kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően településképi szempontból meghatározó karakterű terület a „településközpont” településrész.

A településképi szempontból meghatározó természeti védelemmel érintett területek:

- a) NATURA 2000 terület, tájvédelmi körzet területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett természeti emlék területei, az országos ökológiai hálózat területe,
- b) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
- c) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
- d) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe.

c) Fontosabb településképi követelmények

Általános építészeti követelmények

11. § (1) A település közigazgatási területén belül az építmények homlokzati színezésére a pasztellárnyalatú színek alkalmazhatók.

(2) Az utcaképpen közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával (kivéve gazdasági és mezőgazdasági üzemi építési övezetekben).

(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek (pl. élénkvörös, kék) nem (helyette a földszínek) alkalmazhatók.

Az általános követelményekben megfogalmazott elvárások korlátozni kívánják az utóbbi évtizedekben elharapózott, igénytelen és településképi szempontból előnytelen homlokzati és tetőfedés színezési megoldásokat, valamint anyaghasználatot.

A beépítésre szánt meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

13. § (1.) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:

- a) rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.
- (2) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon. A heterogén tömegformálás miatt egyedi követelményt nem állapít meg a TKR.
- (3) Az építési telken tervezett építési tevékenység a településképi illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:
 - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerincirányaihoz;
 - b) kialakult párkánymagasságokhoz;
 - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz;
 - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (4) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját a következők szerint:

- a) Az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítőelemek és -tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe.
- b) A tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata (fémlemezfedés csak natúr és antracitszínben megengedett), annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is.
- c) Az épületornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat (műanyag homlokzatburkolat nem alkalmazható), homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

(5) Magastetős épületen utcaképben megjelenő napelem, napkollektor a tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

14. § (2) Épületen, építményen, előkertben az energiafogyasztást mérő berendezések és gépészeti berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.

(3) Épületeken antenna, hírközlési berendezés, klíma kültéri egysége az utcafronti homlokzaton, valamint attól számított 3 méteren belül az oldalhomlokzaton nem helyezhető el.

A meghatározó területre vonatkozó építészeti követelmények általános illeszkedési és alapvetően műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó konkrét előírásokat egyaránt tartalmaznak. A rendelet a készítésekor érvényes szabályoknak megfelelően részletesen foglalkozik a kerítések kialakításával, mely a későbbi központi szabályozás alapján ma már nem lehet tárgya a rendeletnek. Megjegyzendő, hogy a kerítések mértékadó utcaképfomálódó elemeknek minősülnek, ami egy jellemzően kertvárosias arculatú kistelepülés esetében fokozottan érvényes. Emiatt településképvédelem szempontjából kívánatos lenne a rendelet hatálya alá történő visszahelyezés lehetőségének felülvizsgálata. Előbbiek értelemszerűen általánosan, azaz nem csak a vizsgált konkrét településre vonatkozóan értelmezendők.

A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe ékelődő (állattartó, üzemi, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanyaterületekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények.

15. § (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében az épületek, építmények szabadon álló építési módban, csoportosan – különállóan, össze nem építve – helyezendők el.

(2) A csoportos elhelyezésen belüli épületösszeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetségesek.

16. § (1) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:

- a) az újonnan kialakításra kerülő termelő-, tároló- és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
- b) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezenbelül a nagy fesztávú ipari csarnoktól a félnyeregvetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.
- c) Szociális, iroda-, lakó- és szállásépületek modern építészeti anyag- és tömegkialakítással is építhetők. A manzárdtető-kialakítás nem lehetséges.
- d) Az épülethomlokzatok világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neonsárga, a neonzöld, az élénkpiros, a lila, az élénkkék színezések.

A beépítésre nem szánt területekbe ékelődő épületek, építmények szabályozása reálisan elvárható, nem túlszabályozott, ugyanakkor alapvető, az érintett rendeltetések és épülettípu-

sok által megkövetelt racionalitásnak, illetve a modern építészetnek is teret engedő előírásokat tartalmaz.

A helyi védelemben részesülő területekre és egyedi elemekre vonatkozó általános követelmények

Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében az örökség jellegéhez igazodó műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell az épület és a külső térhasználat (udvar) esetén is.

A helyi egyedi védett épületekre vonatkozó építészeti követelmények

18. § (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:

- a) tömegformáját, tömegarányait,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) homlokzati tagozatait,
- d) homlokzati díszítőelemeit,
- e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

(2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők.

(3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető, az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a rikító színeket és a túlzott kontrasztokat.

(4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.

(6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

Nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó településképi követelmények

19. § (1) Nyilvántartott műemléki értékekkel érintett ingatlanon elhelyezhető új épületek kialakítása igazodjon a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához. Biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését. A szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.

(2) Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell.

A helyi védelemben részesülő területekre, épületekre, műemléki értékekre vonatkozóan megfogalmazott követelmények megalapozottak, nem túlzók és betarthatók. A településen jelenleg a református templom műemléki védettsége biztosított, a rendelet további helyi védett épületeket nem tart számon annak ellenére, hogy a TAK a népi építészet vonatkozásában külön felhívja a figyelmet ezekre az értékekre, védelmük halaszthatatlanságára. Az előbbiek kezelése, a helyi védelem alá helyezett egyedi örökségi értékek, elemek számbavétele, a rendelet ilyen értelmű aktualizálása, kiegészítése mielőbb megoldandó, önkormányzatra váró feladat és kötelezettség.

d) Településkép-értékesítő eszközök alkalmazása

Szakmai konzultáció

(1) A településképi követelményekről a főépítész – alkalmazása hiányában a polgármester – az építéssel érintett telken tervezett építési munkák végzéséhez, kérelemre, szakmai konzultációt biztosít.

(2) A konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre a helyszínen is lefolytatható.

(3) Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:

a) településképi szempontjából meghatározó területen:

aa) új épület építése;

ab) meglévő épület homlokzatszínezéssel járó felújítása, bővítése, utólagos hőszigetelése;

ac) utcai kerítés építése, felújítása.

b) településképi szempontjából meghatározó besorolású területeken kívül:

ba) új épület építése;

bb) utcai kerítés építése, felújítása.

A településképi kötelezés és bírság

A településképi értékesítési eszközök határazatának, emlékeztetőjének be nem tartása esetén az eljárás a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetést tartalmazó felszólítólevéllel indul. Amennyiben az elmulasztásról szóló tudomásszerzést követően 8 napon belül nem reagál az építető a felszólításra, a polgármester településképi bírságot szabhat ki az építetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.

A településképi bírság összege:

a) településképi szempontból meghatározó és nem meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint 250 000 forint,

b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint 150 000 forint,

c) egyéb településképi és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 50 000 forint,

d) kötelező településképi konzultáció elmulasztása esetén 25 000 forint.

A településképi-értékesítő eszközök rendeletben szereplő eszköztára a vizsgált településen elégséges eszközt jelent a település polgármestere kezében a közösség érdekét jelentő szándékok értékesítéséhez. A bírságok mértéktartónak minősülnek, ugyanakkor elégségesek a településképi-védelem szándékainak megfelelő jogszerű magatartásra ösztönzésre, az esetleges jogszerűtlen állapotok felszámolására.

e) A kortárs építészeti törekvések

Ezeket a rendelet nem gátolja, bár a rendelet szellemisége inkább a hagyományörzés, konzerválás, a meglévő értékek megóvása, fenntartása irányában orientál. Az előbbiek ugyanakkor természetesen adódnak a település tradicionálisan hagyományörző vidéken történő elhelyezkedéséből, értékrendjéből, hagyományaiból.

Üdvözlendő ugyanakkor, hogy a település mértékadó középületei (községháza, óvoda, idősök otthona) az utóbbi időszakban regionalista stílusban, egyfajta kortárs szellemiséggel, ugyanakkor a szomszédos, Makovecz Imre erőteljes kéznyomát viselő Csenger építészetének helyileg értelmezett hatását is viselve, az igényes hagyományőrzés jegyében újjaltak meg. Az előbbi középületek és a Holt-Szamossal együtt élő, helyenként igényes és ápolt zöldfelületek megvalósítása kifejezetten előremutató értékeknek minősülnek, aminek létrejöttében, fenntartásában a helyi közösségnek, a település vezetésének nyilvánvalóan érdemi szerepe és elkötelezettsége nyilvánul meg.

f) Reklám közzétételére, reklámhordozókra vonatkozó követelmények, lehetőségek

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények a rendeletben megfogalmazásra kerültek.

A rendelet néhány alapvetése erre vonatkozóan a következő:

20. § (1) Közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanok esetén reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése

a) a beépítésre szánt területen belül csak a vegyes és lakóterületeken és kizárólag utcabútor-igénybevétel esetén lehetséges,

b) a beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.

(2) Magánterületen reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése

a) beépítésre szánt területen belül a buszpályaudvar és a vasútállomás területét kivéve nem megengedett.

b) beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.

23. § (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat és üzletfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

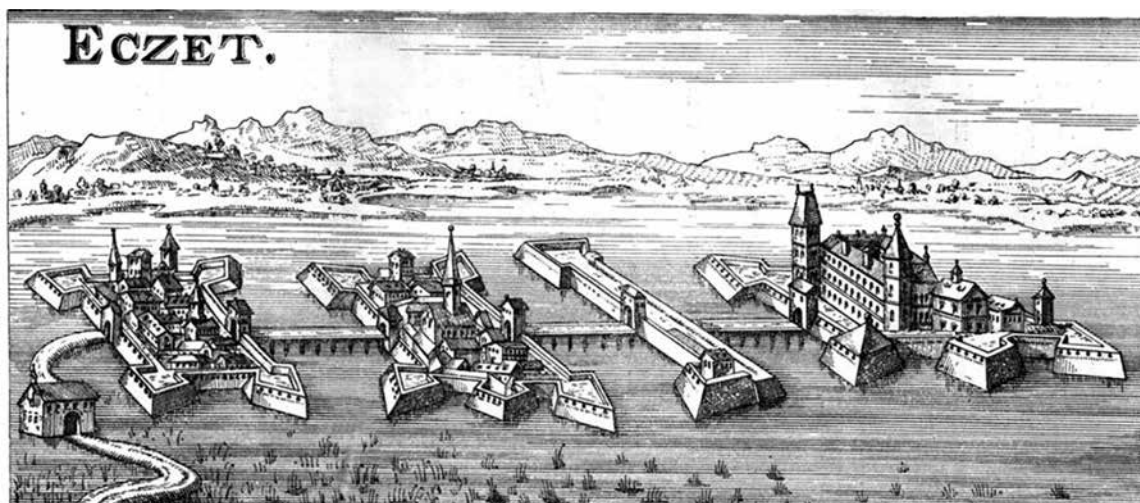
24. § Védett természeti területeken reklámhordozó berendezések nem, új elektromos és hírközlési vezetékek csak földkábelben helyezhetők el.

Előbbieken alapján a rendelet a vonatkozó jogszabályoknak a reklámok, reklámhordozók vonatkozásában is eleget tesz. Összességében megállapítható, hogy a reklámok közzétételére és a reklámhordozó berendezésekre, valamint a közterületekre megállapított településképi követelmények elősegítik a kedvező településképi kialakítását és fenntartását.



NAGYECSED

Nagyecsed Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területén, a Délkelet-Nyírségben, a mátészalkai járásban található. A város a Kraszna folyó által szelt és a Szamos folyó által határolt Ecsedi-lápmencedében fekszik. A település életében meghatározó volt az Ecsedi-láp és az ecsedi vár. Az ecsedi vár a Gut-Keled nemzetség ősi birtokán, az Ecsed (a mai Nagyecsed) települést körülvevő lápból kiemelkedő négy sziget közül a legbeljebb levő harmadik szigeten épült fel a XIV. században. A vár a XVII. században a legjobban felszerelt magyar várak egyike volt. A XVIII. század elején azonban a bevehetetlennek tartott vár a császáriak kezére került, hamarosan felrobbantották, nehogy a kuruc felkelések bázisává válhasson. Maradványait a szatmári jobbágyok és a környező városok, falvak népei gyorsan széthordták, házaikba beépítették. Az egykori vár területén feltárt tárgyakat (ágyúgolyók, ezüstpénzek, cserép- és épülettöredék) a helyi múzeumban őrzik.



1. A KÉZIKÖNYV SZAKMAI TARTALMA ÉS A RENDELET KAPCSOLATA

A kézikönyv szakmai tartalma és a rendelet a meghatározó szakmai területeken szorosan egymásra épül, azonban egyes résztémákban a közvetlen kapcsolat nem egyértelmű.

A település bemutatása fejezetben településtörténet, táji-természeti adottságok, gazdaság, idegenforgalom, turizmus szerepel. A településszerkezeti jellemzők a „Településképi szempontból meghatározó területek Nagyecsedben” című fejezetben kerülnek bemutatásra.

Nagyecsed földrajzi és városszerkezeti szempontból két fő településrészről áll. A Kraszna folyó észak-déli irányban szeli ketté a települést, két különálló városrészt alakítva ki (térképét lásd a következő oldalon). A nyugati településrész az újabb telepítésű. Az utcaszerkezet hálós, részben szalagtelkes. Kertvárosias, falusias karakterű terület. A keleti településrész történeti értékű terület, kanyargós, bonyolult utcarendszerrel. Karaktere jellemzően falusias, a városiasodásra jellemző jegyekkel. A kialakult városközponti terület a keleti településrészen, Nagyecsed földrajzi központjában található. A terület apró telkei nagyobb fejlesztést nem tesznek lehetővé, így a város kulturális és sportéletéhez szükséges újabb létesítményeket a központtól távolabbi területeken lehetett megvalósítani. Így kerülhetett a Kraszna túloldalára a művelődési ház sportpályával, az iskola és két templom, illetve a lakóterület keleti pereméhez közel, a régi református templom és a vásártér mellé az új kultúrház és kultúrpark, sport- és játszótér. A településen lévő Kraszna-holtág városligetjelleggel újult meg és hasznosul.

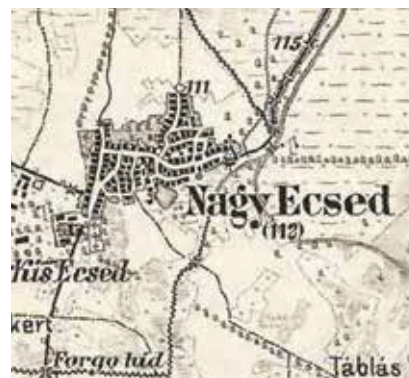
Az „Örökségünk” című fejezetben a történeti emlékek és a népi, polgári építészet jellegzetes helyi példái egyaránt szerepelnek.



Első katonai felmérés



Második katonai felmérés



Harmadik katonai felmérés

A **településszerkezet** kialakulása és fejlődése nem a katonai felmérések térképei alapján lett értékelve, de azok bemutatása jelen anyagban tanulságos. A település halmazos jellegű utcahálózata, annak kialakulása az Ecsedi-láppal szorosan összefügg. A magasabb fekvésű, beépíthető területek és az azok elérésére alkalmas útvonalak jelölték ki a település történeti városrészének beépíthető területeit és úthálózatát, melynek középkori struktúrája a mai úthálózattal is átfedésben van és beazonosítható. A település későbbi eredetű, Kisecséd nevű része struktúrájában tervezettebb, hálós szerkezetet mutat szalagtelkekkel, eltér az előbbtől.

A **településszerkezet** úgy foglalták össze, hogy a település fő értékeit a történeti részekben népi építészeti, illetve polgári lakóházak jelentik, a nyugati városrész későbbi eredetű épületei a múlt századvég kevésbé karakteres lakóházai. A városközpont utóbbi években jellemző erősítése, megújítási folyamata számos középület arculatváltásánál megjelenik, melyek között iskolák, óvoda, bölcsőde is található. A városháza regionalista stílusú, kortárs felfogású megszületése és annak környezetében főter és vegyes forgalmú útként sétányjellegű utca térkövezett megvalósulása áttörés a városi arculat megerősítésében, melyhez szociális városrehabilitáció keretében városligetként megújult, jóléti tóval, játszótérrel, közösségi házzal rendelkező rehabilitált terület tartozik.

A TAK-ban többször megjelenő kulcsszó az **„illeszkedés”**. Ez nem feltétlenül a meglévő épületek vagy motívumok lemásolását jelenti. Sokkal inkább a helyi építészeti értékeket kiegészítő, azokkal jól megférő épületek és környezet létrehozását. „Uniformizálás helyett szükség van bizonyos fokú mozgalmasságra, hogy ne váljon a környezetünk egysíkúvá, unalmassá, illetve, hogy jól tudjunk tájékozódni a szűkebb környezetünkben.”

A másik, többször használt kifejezés az **„élhetőség”**, mely az épületek, a szűkebb környezet tervezésekor lényeges szempont. Fontos, hogy nemcsak esztétikai, hanem kényelmi és energetikai szempontból is időtálló, praktikus művek szülessenek. Településtervezési szempontként is különös tekintettel kell lenni a növényzet megfelelő mértékére, a pihenési, szórakozási, sportolási, illetve egyéb infrastrukturális lehetőségek megteremtésére és helyes elosztására is.

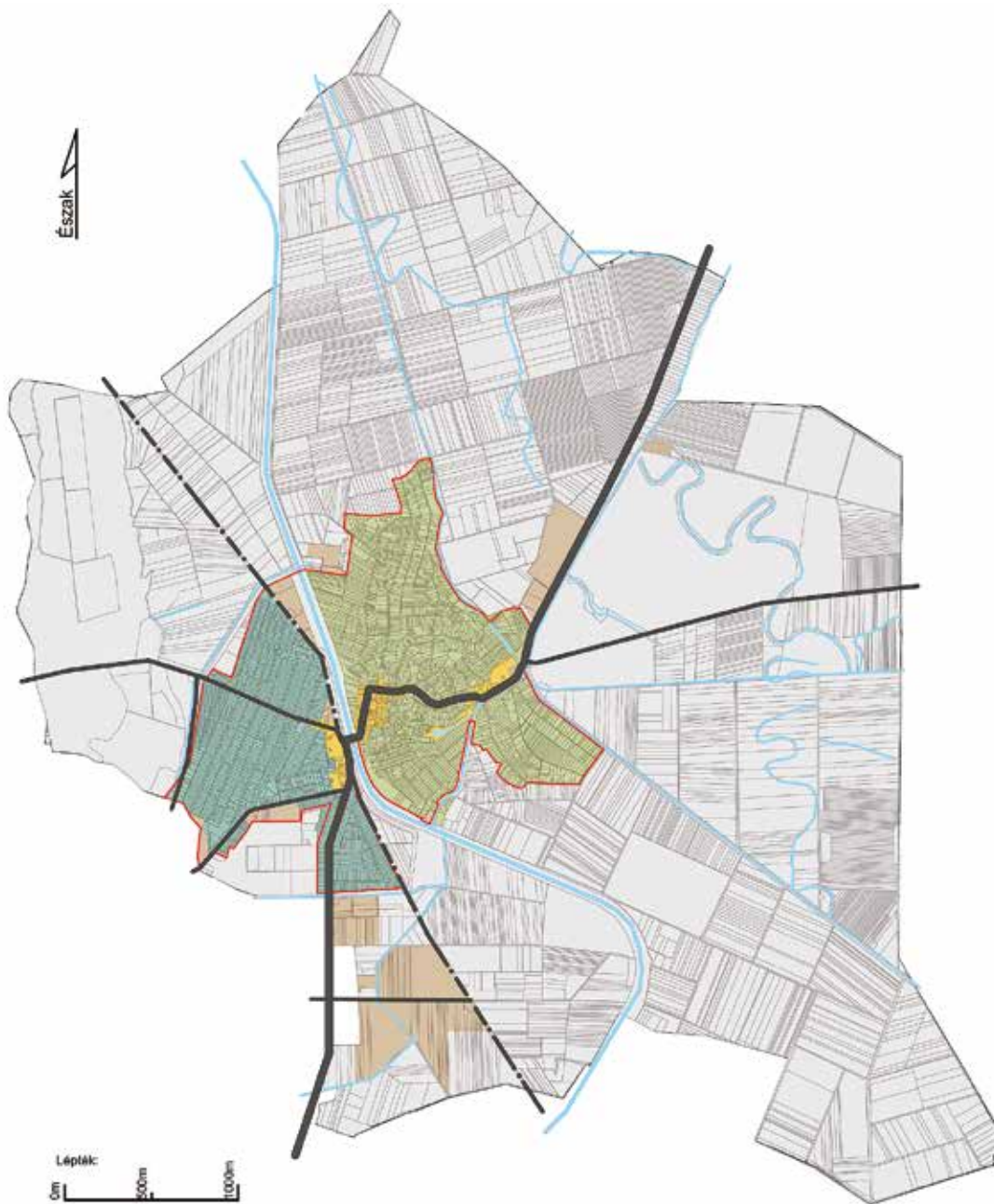
Sajátos fogalmat is értelmez a kézikönyv, amit a **„kivételek”** névvel illet. Eltérő funkciójú épületeknél, illetve eltérő méretű telkeknél javasolja egyedileg meghatározni azokat a paramétereket, amikkel a tervezett épület már jól elláthatja a funkcióját, megjelenésével szükség szerint felhívhatja magára a figyelmet, mégsem ugrik ki zavaróan a környezetéből. Ennek a problémának a megoldását a jövőbeni településtervezés feladatának fogalmazza meg a kézikönyv.

Az illeszkedés és élhetőség vonatkozásában leírtakat a TAK a főépületekre vonatkozó telepítés, magasság, tetőhajlásszög, tetőforma, a színekkel együtt értelmezendő anyaghasználat és a kerítés vonatkozásában egyaránt értelmezi.

2. A RENDELET SZAKMAI TARTALMA

a) A településkép szempontjából eltérő karakterű területek lehatárolása

A lehatárolás a településrész arculati jellemzőinek és karakterének bemutatásával történt.



Az 5 lehatárolt településrész a következő:

1. Városközponti településrész
2. Történeti struktúrájú lakóterületi településrész
3. Kertvárosias, falusias lakóterületi településrész
4. Ipari, gazdasági területek
5. Beépítésre nem szánt területek

A településkép-védelmi rendelet tehát a kézikönyvben feltártaknak megfelelően jellegzetes, hagyományt őrző meghatározó karakterű területként a „városközponti településrészt” azonosítja (térképen sárgával jelölt terület).

b) A településképi szempontjából meghatározó területek

A településképi arculati kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően, településképi szempontból meghatározó karakterű terület a városközponti településrész.

A településképi szempontból meghatározó, természeti védelemmel érintett területek:

- a) NATURA 2000 terület, tájvédelmi körzet területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett természeti emlék területei, az országos ökológiai hálózat területe,
- b) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
- c) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
- d) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe.

c) Fontosabb településképi követelmények

Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, tájképi megjelenésének biztosítása érdekében az örökségjellegéhez igazodó műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell az épület és a külső térhasználat esetén is.

A helyi egyedi építészeti követelmények:

(1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:

- a) tömegformáját, tömegarányait,*
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,*
- c) homlokzati tagozatait,*
- d) homlokzati díszítőelemeit,*
- e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,*
- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.*

(2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok, így különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés helyettesíthetők.

(3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető, az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Nem alkalmazhatóak a rikító színek és a túlzott kontrasztok.

(4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(5) A helyi egyedi védett épületek belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése csak a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.

(6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

Önkormányzati támogatás és ösztönzés:

41. § (1) A helyi védelem alá helyezett építészeti örökség védettségéből eredő és a rendeltetés-szerű használathoz szükséges mértéket meghaladó, vagy a védettségéből eredő kötelezettség teljesítéséhez szükséges költségekhez való hozzájárulás, továbbá a rendelet szerinti településképi követelmények alkalmazásának elősegítése érdekében az önkormányzat részéről helyi támogatás nyújtható.

Nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó településképi követelmények:

- (1) Nyilvántartott műemléki értékekkel érintett ingatlanon új épületek kialakítása során
 - a) annak igazodnia kell a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához,
 - b) biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését,
 - c) a szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.
- (2) Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell.

Összefoglalva megállapítható, hogy a településképi követelmények a település történeti örökségéhez szorosan kapcsolódva megfelelő szakmai tartalmú követelményeket állapítanak meg. A „városközponti” és „történeti struktúrájú lakóterületi településrész” nem szokványos úthálózati struktúrája különleges települési értéknek minősülhet, ezért annak területi védelem alá helyezése a jövőbeni felülvizsgálat alkalmával aktuális lehet. Megállapítható továbbá, hogy a településen nincs olyan követelmény, amely indokolatlannak minősül, vagy amely jogi ellentmondásokat tartalmazna.

d) Településkép-érvényesítő eszközök alkalmazása

Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:

- a) településkép szempontjából meghatározó területen:
 - aa) új épület építése;
 - ab) meglévő épület bővítése;
 - ac) utcai kerítés építése
 esetén,
- b) településkép szempontjából meghatározó besorolású területeken kívül új lakóépület építése esetén.

A településképi kötelezés és bírság

40. § (1) A településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos döntéseinek betartását a polgármester ellenőrzi. A mulasztásokat – amennyiben tudomására jut – kivizsgálja, és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény alapján jár el.

(2) A településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos döntés be nem tartása esetén a polgármester figyelmezteti a jogkövetkezményekre a bejelentőt, és 8 napos határidőt szab a határozatban foglaltak betartására. Amennyiben a felszólítás eredménytelen, a polgármester településképi bírságot szabhat ki az építtetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.

(3) A településképi bírság összege:

- a) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint, legalább 250 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,
- b) településképi szempontból meghatározó és egyéb területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint, legalább 100 000 forint, legfeljebb 200 000 forint,
- c) egyéb településképi és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén legalább 50 000 forint, legfeljebb 100 000 forint,
- d) kötelező településképi konzultáció elmulasztása esetén 20 000 forint.

A település nagysága nem teszi lehetővé önkormányzati főépítész rendszeres foglalkoztatását. Ehhez igazodva településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt írtak elő kötelezően és szabályozták a településképi kötelezési eljárást, valamint a településkép-védelmi bírság kiszabásának eseteit. Értelmszerűen településképi véleményezési eljárást nem vezettek be, mivel annak feltételei nem adóttak a településen.

A településképi bejelentési eljárást a reklám közzétételére, reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezéséhez írták csak elő, tehát rendeltetésváltoztatások eseteire, illetve építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységekre nem.

A rendelkezés értelmében szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező **településkép szempontjából meghatározó területen** új épület építése; meglévő épület bővítése; utcai kerítés építése esetén, a **településkép szempontjából meghatározó besorolású területeken kívül** új lakóépület építése esetén

A rendelet bevezeti a településképi kötelezés és bírság intézményét.

e) A kortárs építészeti törekvések

A rendelet az ilyen jellegű szándékok és a hagyományörzés kereteit egyaránt megteremti. A település arculatában mindkét törekvés megtalálható és gyarapodnak a mai építészeti megnyilvánulások igényesnek szánt példái. A hagyományörzés jegyében a meglévő értékek védelme és elsősorban a regionalizmus talaján álló jelenkori építészet talál kedvező fogadtatásra, ami a település történelmi értékeiben (a hajdani vár identitása, tornyok, kő, téglák, fa anyaghasználat stb.) keres kapaszkodót.

Előbbieknél ki lehet emelni az építészeti illeszkedés követelményeit, az építőanyagok alkalmazhatóságának előírásait, vagy a helyi védett épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket.

f) Reklám közzétételére, reklámhordozókra vonatkozó követelmények, lehetőségek

(1) Közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanok esetén reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése a beépítésre szánt területen belül csak a vegyes és lakóterületeken és kizárólag utcabútor igénybevétele esetén lehetséges.

(2) Közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanok esetén reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése a beépítésre nem szánt területeken tilos.

28. § (1) Magánterületen reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése beépítésre szánt területen belül a buszpályaudvar és a vasútállomás területét kivéve tilos.

(2) Magánterületen reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése beépítésre nem szánt területen tilos.

30. § Építési reklámháló kihelyezésére vonatkozó kérelem esetén az építési tevékenység időtartamára az önkormányzat településképi bejelentési eljárásban engedélyezheti az építési reklámháló kihelyezését, ha a tulajdonos igazolja a felújítás megkezdését.

31. § (1) Helyi népszavazás, települési rendezvény vagy a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében az esemény napját megelőző legfeljebb 5 naptári hét időszakra az eseményre vonatkozó hirdetések elhelyezhetők a településen.

32. § (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat és üzlet feliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy,

hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(2) Cégér, cég- és címtábla, üzleti felirat utólagos elhelyezésénél az (1) bekezdésben foglaltakon túl biztosítani kell, hogy a berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(3) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 15%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cég- és címtábla, üzletfelirat, információs vagy más célú berendezés.

(4) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz, az előkertben nem helyezhető el.

(5) Közvilágítási berendezésen, egyéb közműberendezésen, hírközlési oszlopon reklámcélú felület nem helyezhető el.

(6) Önkormányzati információs tábla és egyedi tájékoztatótábla közterületen csak a gyalogos közlekedést nem zavaró módon helyezhető el.

(7) Üzletenként legfeljebb két cégtábla és egy darab cégér helyezhető el. Saroktelek esetén mindkét közterület irányába elhelyezhető a cég- és címtábla, valamint cégér.

(8) Az üzletfelirat hossza legfeljebb 3 méter, magassága 1 méter, vastagsága 15 cm lehet.

33. § Védett természeti területeken reklámhordozó berendezések nem, új elektromos és hírközlési vezetékek csak földkábelben helyezhetők el.

Reklámhordozókra vonatkozóan a rendelet meghatározza az információs és más célú berendezések körét – közte többek között a rendelet alkalmazásában reklámnak nem minősülő cégtábla, címtábla, üzletfelirat, vállalkozást népszerűsítő felirat fogalmát – és kialakításuk településképi követelményeit.

Összességében megállapítható, hogy a reklámok közzétételére és a reklámhordozó berendezésekre, valamint a közterületekre megállapított településképi követelmények elősegítik a kedvező településképi kialakítását és fenntartását.



Szivattyútelep – ipari műemlék

Református nagytemplom

VÁLLAJ

Vállaj a Délkelet-Nyírségben, Nyíregyházától mintegy 67 km-re, a román határ mentén található nevezetes sváb község, híres a sváb speciális húsáruiról, a jó tudású, szorgalmas gazdáiról, iparosairól, híres a tanult embereiről. A betelepült sváb nemzetiségű falu a német nemzetiségi építési hagyományokat építészeti és szokásait kultúráját magával hozta, ültette át a magyar társadalmi és gazdasági viszonyok adta lehetőségeken belül és ennek eredménye, hogy Vállaj környezetkultúrája is országosan ismert, elismert a jelen korban is.

1. A KÉZIKÖNYV SZAKMAI TARTALMA ÉS A RENDELET KAPCSOLATA

A település bemutatása fejezetben a településtörténet, valamint a jellemző külső-belső (tehát épített és természeti) településképi jellemzőinek összességéként a **településkarakter** került teljes egészében feltárára. A településkép szempontjából eltérő karakterű településrészek bemutatásánál az ottani karakter- és arculati jellemzők részletesebb kibontása történik.

A **településszerkezet** kialakulása és fejlődése a katonai felmérések térképei alapján lettek értékelve. Fontos megállapítása az, hogy Vállaj mai formájában is tipikusan az úti falu jellemzőit mutatja. A Mérk–Vállaj összekötő út mentén levő szalagtelkek ma is őrzik a történelmi telekszerkezetet. Az úttól távolabb levő szabályos telektömbök már tervezettek, mérnöki munka eredményei.



Első katonai felmérés



Második katonai felmérés



Harmadik katonai felmérés

A **településkaraktert** úgy foglalták össze, hogy a település 1750-es évek körül kialakított utca képe, a megtervezett telekrendszere, a telkeken azonosan kialakított porták, a házak és csűrök kapcsolatrendszere az évszázadok múlásával nem változott. A település beépített területének bővítése nem a telek megosztásával, hanem új utcák nyitásával történt. A belső településkép a helyiek identitástudatának is köszönhetően így megőrizte történeti örökségét.

A **történeti örökséget** képviselő lakóépületek utcai homlokzatának jellemzője az erőteljes lábazat, keretezett ablakok, melyek a falazatból kiálló oszlopsorok között helyezkednek el. Az oromfal párkánya fogazott. Az oromfalat a homlokzati faltól cserépfedéssel ellátott párkány választja el. A padlásablak kettes vagy hármas osztásúak és keretezettek. Ezen épületek nagy része oldalsó tornácos.

A **másik történeti örökség**, amely a közép- és nagyparaszti gazdaság legfontosabb épülete, a csűr, mely a szálas gabona csépelésének a helye volt. Ez biztosította a szemkinyerést száraz, védett helyen. Később főleg terménytárolásra használták.

Az 1903. évi tűzvész után kezdték építeni a téglaromzatú cifra csűröket. A helybeli kőműves-mesterek sajátos eklektikus stílust honosítottak meg, hatásuk a környező falvakban is észrevehető. A nagyméretű csűrkapukat fűrészelt mintákkal, legtöbbször piros-fehér-zöld festékekkel díszítették. A kapu körül jellemző a kissé kiemelt kváderutánzatú keretezés, egyszerű záró párkánnyal, íves nyíláskiváltóval. A kapu rátétes, fűrészelt díszítése eredetileg zöld alapon piros és fehér festésű volt. Teteje korábban nádazott volt, ma cserép.

Jellegzetes, hagyományt őrző építészeti arculat megőrzésének eszközei, elvei a kézikönyvben

A történeti beépítés településrésze helyi területi védelem alá helyezett, mely egyben településkép szempontjából meghatározó területként tudja településkép-alakító, -védő szerepét betölteni. E területen található egy nemzeti műemlék porta is a lakóépülettel, a cifra csűrrel és a háromólas góréval.

A településkép jövőbeni alakításához, védelméhez ajánlásokat tartalmaz a kézikönyv, melynek összefoglaló elvei:

A településkép jövőbeni alakítását nem lehet egy fő irányzat mellett kijelölni és elvégezni. Helyett kell kapjon az érdekvédelem mellett a jelen korszerű építészeti törekvései is. A településkép jövőbeni alakításának útját három összefüggő, egymást feltételező településkép-alakító építészeti-városépítészeti elv mentén javasolja a kézikönyv megvalósítani minden egyes építés során, melyek a következők:

- » arányos illeszkedés a szűkebb-tágabb környezetben,
- » a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára törekvés,
- » építészeti rend a településképben, azok egyes elemeiben.

A formálásban, az anyaghasználatban a homlokzat képzésében az arányosság és az illeszkedés kell, hogy érvényesüljön az egyes épületek építése, felújítása, átalakítása során. A jellemző épületi elemek (homlokzat, tető, nyílászárók, tömeghatás) egymáshoz viszonyított, az épületen, épületen belül megjelenő arányossága éppen olyan fontos, mint a környezetéhez való arányos illeszkedés. Ez a követelmény azonban nem zárhatja ki a mai építészet korszerű anyaghasználatának és formavilágának megvalósíthatóságát. Ez a hagyomány és a modernizáció kettősségét jelenti, mely az építészetben a modern és a hagyományos formák közötti egyensúly megteremtésére való törekvést takarja. Ezzel elérhető az az építészeti rend, mely a sokszínű heterogén településképet rendezetté, így széppé teszi.

Ezzel egyértelműen a konzerváló hagyományőrzés helyett a hagyomány és a modernizáció közötti egyensúly megtalálására helyezi a hangsúlyt és így a kortárs építészeti törekvéseknek ad helyet az örökségvédelemben és az új, mai érték teremtésében egyaránt.



Történeti településrész a csűrös telkek ábrázolásával.

2. A RENDELET SZAKMAI TARTALMA

c) A településkép szempontjából eltérő karakterű területek lehatárolása

A lehatárolás a településrész arculati jellemzőinek és karakterének bemutatásával történt. A kézikönyv emellett külön foglalkozott a település épített örökségével, ezen belül a műemlékeivel (a Foerk Ernő tervezte római katolikus templom, a német nemzetiségi porta épületei, a temetői kálváriakápolna és stációépítmények, valamint faragott kő és öntöttvas sírkeresztjei, továbbá a szőlőhegyi kápolna), valamint a sváb építészeti kultúra népi lakóépületeivel és a csarnokos cifra csűrökkel.

Ajánlásai, jó példái szorosan kapcsolódtak a történeti örökség elemeihez, a telken belüli épült elhelyezés kialakult rendszeréhez (különösen a lakóházak és a csűrök viszonylatában).

A településkép-védelmi rendelet tehát a kézikönyvben feltártaknak megfelelően jellegzetes, értékes, egységes, jól meghatározható, hagyományt őrző építészeti arculatú településkarakterű helyi védelemre méltó településképpel rendelkező településre készült.

b) A településkép szempontjából meghatározó területei

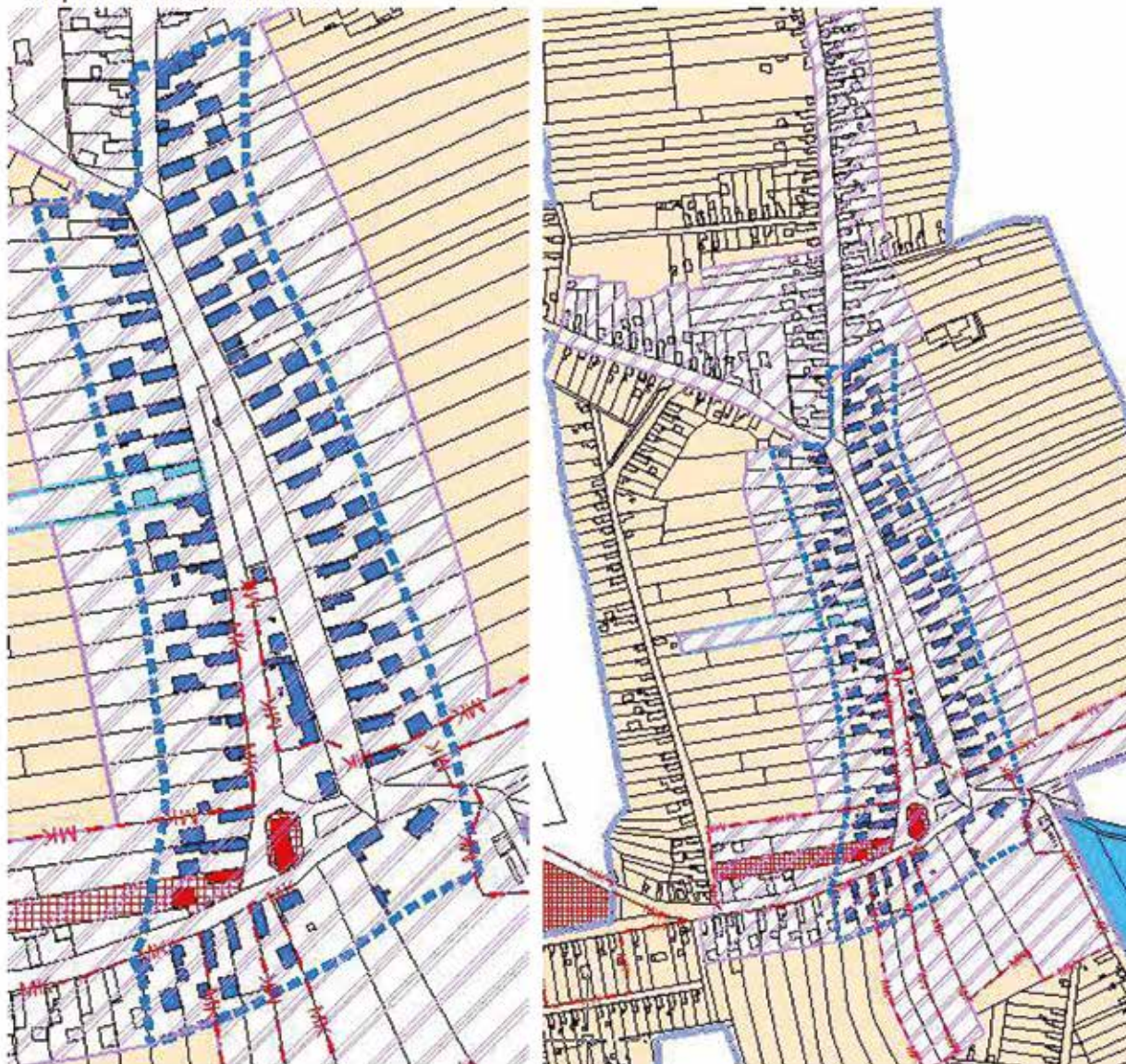
A rendelet lényegében átvette a kézikönyv rendszerét. Ennek megfelelően a településkép szempontjából meghatározó területek:

- a) településközpont történeti településrész,
- b) helyi védett érték és terület,
- c) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
- d) NATURA 2000 terület, tájvédelmi körzet területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett természeti emlék területei, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
- e) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
- f) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
- g) a műemlék területe, a műemléki környezet területe.



Településkarakter: külső-belső településkép

eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával



-  Történeti településrészen kívüli lakóterületi településrész
-  Pihenő rekreációs településrész
-  Intézmény és lakóterületi történeti településrész (településképi szempontból meghatározó terület)
-  Utcaképvédelemmel érintett terület
-  Műemlék épület és telke - műemléki környezet
-  Helyi védett épület és telke

A lehatárolást egyértelműen alátámasztja a kézikönyv. **Településkép szempontjából meghatározó terület a jellegzetes történeti településrész.** Ezen belül helyezkedik el a helyi védett terület, mely utcafépi védelemmel érintett és a helyi védett épület, valamint **a műemlék templom, valamint a német nemzetiségi porta és műemléki környezete. A természeti és régészeti védelemmel érintett területek** nem önálló meghatározó területként lettek lehatárolva, hanem a beépítésre nem szánt, ún. egyéb karakterű településrészen belül jelentenek önálló meghatározó területet. Ez fontos követelménye a rendeletnek, mely így biztosítani tudja a kiemelt figyelmet a településkép jövőbeni alakítása során a történeti sváb hagyományok védelmének kiegészítőjeként. Ezen területek az országos védettségük alapján pontosan beazonosított területen tudnak meghatározó területként a településkép alakításában kiemelt szerepkört betölteni. A település a jelentős helyi értékek ellenére nem vezetett be ösztönző, támogató rendszert, mivel a gazdasági lehetőségei ezt (még) nem tette lehetővé.

c) Fontosabb településképi követelmények

A helyi területi védelemhez kapcsolódó építészeti követelmények:

Utcairányú (lakó)épületek:

A tetőfedés anyaga égetett agyag vagy cserép lehet. A cserép színe natúr vagy vörös lehet.

A tetőfelület 20%-án fémlemez- és egyéb anyagú fedés is alkalmazható.

Az épületeket 38–45°-os tetőhajlásszögű tetőként kell kialakítani. Az utcai homlokzaton 3 db, legalább 1:2 arányú nyújtott ablakokat kell beépíteni.

Az utcavonalon legalább 50%-ban korlátozottan átlátható kerítés építhető. A tégl- vagy téglaburkolatú pillérek és lábazat közti kerítésmező kovácsoltvas vagy faanyagú lehet. Színezése vörös, barna vagy szürke árnyalatú lehet. E követelményt nem kell alkalmazni a közösségi használatú épületek telkeinél, ahol nem kötelező a kerítés építése, illetve az lehet áttört kialakítás is. Homlokzatvakolat színezésére fehér, sárga és vörös színárnyalatok alkalmazhatók. Emellett vörös és sárga árnyalatú téglaburkolat is készíthető a homlokzat egyes, vagy teljes felületén.

A csűrök telepítése.

Minden esetben a lakóépület mögött szabadon állóan telepített kell maradjon. Felújítása, bővítése csak a beépítési hely megtartásával, az eredeti építészeti megjelenés megőrzésével lehetséges.

Nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó kiegészítő településképi követelmények:

Nyilvántartott műemléki értékkel érintett ingatlanon elhelyezhető új épületek kialakítása igazodjon a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához. Biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését. A szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.

Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsőlegességét biztosítani kell.

Helyi védett épületre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület tömegformáját, tömegarányait, tetőformáját, tetőfelépítményeit, homlokzati tagozatokat, homlokzati díszítőelemeit, nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit, nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

A rendelet további előírásokat tartalmaz az igazgatási területen belüli anyaghasználat és szín tiltásaként az utcafépben közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezetére, miszerint azok nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézle-

mez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával. A tetőfedő anyagok közül a rikitó színek nem, míg a homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók.

Összefoglalva megállapítható, hogy a településképi követelmények a település történeti örökségéhez szorosan kapcsolódva megfelelő szakmai tartalmú követelményeket állapítanak meg. Külön kiemelendő a területi védelemhez kapcsolódó, a történeti örökség, településkarakter megőrzését, kedvező alakítását biztosító építészeti követelmények, továbbá a műemléki értékekre vonatkozó, előre mutató kiegészítő követelmények. Nincs olyan követelmény, mely indokolatlannak kellene ítélni, vagy amely jogi ellentmondásokat tartalmazna.

d) Településkép-érvényesítő eszközök alkalmazása

A település nagysága nem teszi lehetővé önkormányzati főépítész rendszeres foglalkoztatását. Ehhez igazodva településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt írtak elő kötelezően és szabályozták a településképi kötelezési eljárást, valamint a településkép-védelmi bírság kiszabásának eseteit. Értelemszerűen településképi véleményezési eljárást nem vezettek be, mivel annak feltételei nem adóttak a településen.

A településképi bejelentési eljárást a reklám közzétételére, reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezéséhez írták csak elő, tehát rendeltetésváltoztatások eseteire, illetve építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységekre nem.

A rendelkezés értelmében szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer **kötelező településképi szempontjából meghatározó területen** új épület építése, továbbá meglévő épület átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése, homlokzatszínezéssel járó felújítása, új cégér, információs és más célú berendezés elhelyezése eseteiben.

A településképi szempontjából általános besorolású területeken új lakóépület építése, továbbá, ha a meglévő lakóépület átalakítása, bővítése esetén, ha az eredeti épület tömege, tetőszerkezete a közterület felé eső, illetve az oldalkert irányából közterület felől látható módon megváltozik.

A településképi kötelezés kiegészítőjeként bevezeti a településkép-védelmi bírság intézményét. Ezzel az eszközzel a településképi védelmének eddigi eredményei megőrizhetők, illetve a jövőben is kedvező, minőségi településképi alakításnak az egyi jogi garanciája tud lenni.

e) A kortárs építészeti törekvések

Ezeket a rendelet nem gátolja, bár szó szerint nem minden fejezetben található benne tételes utalás. Jellemzően ki lehet emelni az építészeti illeszkedés követelményeit, a korszerű építőanyagok alkalmazhatóságának előírásai, vagy a helyi védett épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket.

f) Reklám közzétételére, reklámhordozókra vonatkozó követelmények, lehetőségek

Reklámhordozókra vonatkozóan meghatározza az információs és más célú berendezések körét – közte többek között a rendelet alkalmazásában reklámnak nem minősülő cégtábla, címtábla, üzletfelirat, vállalkozást népszerűsítő felirat fogalmát – és kialakításuknak a településképi követelményeit.

Reklám közzétételére és reklámhordozók, berendezések elhelyezésére vonatkozó főbb településképi követelmények:

Épületekkel összefüggésben:

Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat, napvédő ponyvákat, reklámzászlót és üzletfeliratokat, egyedi tájékoztatótáblákat úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek, cég- és címtáblák, valamint egyedi tájékoztatótáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

Üzletenként legfeljebb két cégtábla és egy darab cégér helyezhető el. Saroktelek esetén mindkét közterület irányába elhelyezhető a cég és címtáblák és 1–1 db cégér.

Üzletfelirat hossza legfeljebb 3 méter, magassága 1 méter, vastagsága 15 cm lehet.

Közterületekre vonatkozóan:

Közvilágítási berendezésen, egyéb közműberendezésen, hírközlési oszlopon reklámcélú felület nem helyezhető el.

Önkormányzati információs tábla és egyedi mobil tájékoztatótábla, oszlop tartószerkezetű tábla, továbbá egyedi tájékoztatótábla és transzparens közterületen a közlekedést nem zavaró módon helyezhető el.

Összességében megállapítható, hogy a reklámok közzétételére és a reklámhordozó berendezésekre, valamint a közterületekre megállapított településképi követelmények jól egészítik ki a területi védelem építészeti követelményeit, ezzel is elősegítve a történeti épített örökség méltó megjelenését, érvényesülését.



*Települési sziluett a temető felől nézve.
A kálváriakápolna, a stációépítmények és a faragott sírkereszték
ma már műemléki védelem alatt állnak.*

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Hajdúszoboszló város Hajdú-Bihar megyében, a megyeszékhelytől, Debrecentől 21 km-re helyezkedik el. A város kedvező térszerkezeti pozícióban fekszik a megyeszékhely és a fő közlekedési útvonalak közelségének köszönhető. A 100. számú vasúti fővonalnak és a 4. számú országos főút áthalad a település területén, melynek közlekedés-földrajzi helyzetét tovább javította a 2006 végén átadott M35 autópálya, mely bár nem érinti a város területét, Ebes határánál éri el a 4. számú főutat, mely lehetővé teszi a sztráda gyors elérését. Emellett megközelítőleg félúton fekszik két másik térségi jelentőségű város, Derecske és Balmazújváros között. A város gazdaságára jelentős hatással van a megélénkült belföldi turizmus. A településen szinte az összes szolgáltatás a gyógyturizmushoz kötődik. A kereskedelem a lakossági igények kielégítésén túl főleg a településre érkező vendégek ellátására specializálódott.

1. A KÉZIKÖNYV SZAKMAI TARTALMA ÉS A RENDELET KAPCSOLATA

A **település bemutatása** fejezetben a településtörténet, továbbá a gyógyfürdő története, a gazdasági környezet és a tájföldrajzi jellemzők lett bemutatva.

A **külső-belső településkép** önálló fejezetben lett feldolgozva, és mellette a településkép szempontjából eltérő karakterű településrészek bemutatásánál az ottani karakter és arculati jellemzők további kibontása történik.

A **településszerkezet és településkarakter** jellemzőinek fő megállapítása az, hogy a 900 éves múltra visszatekintő település településszerkezetében a mai napig megfigyelhetők a jellegzetes mezővárosi akolkertes szerkezet jegyei, annak ellenére, hogy különösen az elmúlt száz évben végbement népességnövekedés miatt a korábbi külső kertek beépültek. Mindezt katonai felmérések térképlapjain szemléltetik. Jellemezték az úthálózati rendszert, a telektömbök szerkezetét, a térformákat, térstruktúrákat. A belső településképet a beépítési módok jellemzői szerint – zártos, hézagosan zártos, halmazos stb. – mutatták be.

A város jelenlegi arculatát a XX. század második felében nyerte el. A település szerkezetében meghatározó a kétpólusú felépítés. A városközpont a középkori település belső lakóterületét foglalja magában, ezt veszi körül a külső kertségből kialakult lakóterületek gyűrűje. Hajdúszoboszló településképi arculatának vizsgálatakor kilenc eltérő karakterű településrészt különítettek el.

A település középkori magját is magában foglaló vegyes karakterű városközpontot, melyben a polgárvárosias arculatú épületek és a telepszerű, illetve kisvárosias beépítés keverednek. A központba ékelődve elkülöníthető egy telepszerű beépítésű lakóterület. Ezt a két központi részt veszi körül a kisvárosias arculatú lakóterület, melyet a város pereme felé haladva a kertvárosias és falusias lakóterületek követnek. A városközponttól északkeletre a gyógyfürdő adottságaira építve alakult ki Hajdúszoboszló üdülőövezete, mely két további részre osztható arculatilag, a többemeletes hoteleket és szállodákat magában foglaló idegenforgalmi, rekreációs és sportterületek elnevezésű településrészre, másrészt az egyszerűbb, üdülő- és lakófunkciót is betöltő egy-két szintes családi házakat és apartmanokat magában foglaló üdülőházas és kertvárosias lakóterületi településrészre. Önálló besorolást kaptak a város külterületén található zártkerti és egyéb kertes területek. A következő kategória az ipari, kereskedelmi és egyéb gazdasági tevékenységet folytató létesítményeket tömörítő ipari-gazdasági területek, melyek elhelyezkedésüket tekintve a belterületen és a külterületen is egyaránt előfordulnak. Az utolsó kategória a beépítésre nem szánt területek a beékelődő egyéb területekkel. E kategóriába kerültek besorolásra a Keleti-főcsatorna mentén kialakult hétvégi házas üdülőterületek is.

Jellegzetes, meghatározó településrészek arculati jellemzői

Városközpont településrész vegyes karakterrel

Hajdúszoboszló első és legmeghatározóbb településrésze a fő utca, illetve főter (Hősök tere) mentén kialakult városközpont, amelynek arculatát nem egyszerű definiálni. A városközponti területen megtalálhatóak a múltat idéző, polgárvárosias karakterű középületek (városháza, rendelőintézet, rendőrkapitányság épülete, Nelson Hotel) és a zárt sorú beépítésű polgári lakóházak, a rendszerváltás korabeli földszint + 3 vagy 4 szintes tömbszerű lakóházak és a kisvárosias karaktert képviselő újszerű 2–3 szintes társasházak is. A belvárosban megfigyelhető egyfajta átépülő tendencia, mely teret ad a modern építészeti alkotásoknak is (kulturális központ). A településrész magában foglalja a város főbb középületeit, mint a városháza, a rendelőintézet, a rendőrség és a tűzoltóság épülete, bíróság, posta, piac csarnok, kulturális központ, a Nelson Hotel impozáns épületét, a református, a római és a görögkatolikus templomot, iskolát, óvodát és bölcsődét is. A lakóházak jelentős része a polgárvárosias stílusjegyeket hordozza, de ezek közé beékelődve új építésű családi házak is megjelennek. A középületek és a polgári lakóházak többsége jó állapotban van, a lakótömbök homlokzati szigetelése és felújítása egyelőre még nem történt meg.

Az idegenforgalmi, sport- és rekreációs területek

Hajdúszoboszló fő vonzereje a fürdőkomplexum, mely a híres gyógyfürdőből, az Aquaparkból, a strandból és a 2010-ben megnyitott Aqua-Palace élményfürdőből áll. A fürdőkomplexum szolgáltatásaival egész évben felejthetetlen élményt kínál a gyógy- és üdülővendégek, valamint a kis- és nagygyermekes családok számára. A városrész szerves része a Mátyás király sétány, melyen árusokat és hatalmas szállodákat találhatunk. Néhány hotel a nagyobbak közül: Hunguest Hotel Aqua-Sol, Hotel Délibáb, Hunguest Hotel Béke, Mátyás Király Gyógy- és Wellness Hotel.

A kisvárosias és egyéb lakóterületi településrész

Ebbe a lehatárolásba azokat a területeket soroltuk, ahol a kisvárosias karakterű, többszintes épületek dominálnak, melyek betölthetnek üdülő- vagy lakófunkciót egyaránt. A városközpontot szinte körülölelő kisvárosias településrészben a többszintes épületek mellett a földszintes vagy földszint + 1 vagy 2 szintes családi házak is vegyülnek, ez a két típusú vegyes beépítés, a városközpont és a kertvárosias, falusias lakóterületek közt átmenetet képez. A városközponti kisvárosias jellegű beépítéseken túl a kertvárosias, falusias lakóterületi településrészbe ékelődve is találunk elszórtan néhány tömbszerű megjelenésű lakóépületet az Ádám utca és a Mikszáth Kálmán utca, valamint a Hőforrás utca, Keleti utca, Földvár utca által határolt területen.

Üdülőházas, kertvárosias lakóterületi településrészek

Hajdúszoboszló üdülőházas övezete elsőként a Bánomkert nevű városrészben jött létre. A Bánomkert közvetlen közelében található a gyógyfürdő, ahol 1925-ben találtak termálvizet. Ez lendítette fel a terület benépesítését és a turizmust. Az 1940-es években lett az üdülők és a szállodák helye ez a városrész. 1941 óta építenek szállókat, apartmanokat és magánlakásokat is. A többszintes hotelek mellett megtalálhatóak a földszintes, földszint + 1 vagy 2 szintes családi házak, apartmanok, panziók.

A településrészbe a Bánomkert mellett a Debreceni úttól délre kialakult üdülőházas terület tartozik. A telkek mérete és a beépítésük is változatos. Ezen a déli részen az utcák mérete keskenyebb, a telkek beépítése zsúfoltabb, mint az északi részen. A hagyományos, sátozott üdülőházak mellett a modern stílus is megjelenik.

Jellegzetes, hagyományt őrző építészeti arculat megőrzésének eszközei, elvei a kézikönyvben.

Az építészeti örökség számbavétele.

A műemlékek – templomerőd fal és -torony, református templom – mellett a helyi építészeti értékeket részletesen elemzi a kézikönyv. Emellett a nem védett, de értéket képviselő népi, illetve polgári építészeti örökséget is feltárja.

A népi építészeti örökség az oldaltornácos, díszített faoromzatos, utcára merőleges tetőgerincű lakóépület erőteljes lábazattal.

A polgári építészeti karaktert a homlokzat gazdag díszítése és a minőségi anyaghasználat jellemzi.

Ajánlások az arculat megőrzéséhez

Új házak építésekor, illetve a meglevő polgári karakterű házak felújítása esetén szem előtt kell tartani a városrész történeti jellegét, ahhoz illeszkedő arculatot érdemes kialakítani. Nem elfogadhatóak a kirívó homlokzati színhasználatok, és az sem előnyös, ha túl sokféle anyagot használunk a homlokzat díszítésére, így az összhatás diszharmonikussá válhat.

Igyekezzünk a homlokzatot úgy megtervezni, hogy a választott színek és anyagok harmonizáljanak egymással, ugyanakkor az épület a környezetével is összhangban legyen, így egy egységes arculat hozható létre, melyre büszkék lehetünk!

A városközpont történeti részén az a szerencsés, ha a nyílászárók kialakítása illeszkedik az épület stílusához színben és anyaghasználatban egyaránt.

Az épület utcai képi harmóniájának biztosítását az épület egyes részleteinek kidolgozása is elősegítheti. Ezért az épületornamentika, a homlokzati hirdetőfelület, egyéb műtárgy kialakítása, helye illeszkedjen az épület egészéhez.

A történeti településkarakter számbavétele

A történeti településközpont a több századon át tartó településfejlődési folyamat során az ún. Óvárosban térben állandó, ma már **településszerkezeti védelem** alá helyezett területen jött létre. A településrész-karakter mára kialakult jellemzőit az elmúlt száz-százötven év építkezései határozzák meg a néhány ennél is idősebb reprezentatív funkciójú épülettel együtt. Ez az állandó tér jelenti a történeti Szilfákajla főutcat, főteret alakító – alapvetően eklektikus – épületeket, melyek akár egy-egy telektömb beépítésével jöttek létre.

Ez az állandó tér jelenti még a főtértől távolabb eső, az egykori palánk menti utcák hézagosan zárt sorú, kisvárosias jellegű hordozó száraz kapualjas beépítését is, mely a településközpontban emeletessé és zárt sorú válva, utcával párhuzamos tetőgerincű, előkert nélküli elhelyezése alakította ki ezt a karakterjellemzőt.

A városközpont kiemelkedő, jellegzetes épülettípusa a szakrális, illetve a reprezentációs (közfürdő, kórház, igazgatási) épületek kiegyensúlyozott megjelenése, melyeket térben kiegészít a burkolt, illetve fásított közterek, közparkok együttese. Az emlékművek, köztéri alkotások e városrész-karakter további fontos kiegészítő elemei.

A település központi magja mai kortárs épületekkel is gazdagodott. A kulturális központ vagy a görögkatolikus templom a történeti hagyományokból építkezve hozott létre új építészeti minőséget.

A településképi városi sziluettet érintő vonatkozása is jelentős. A történeti településközpontban jelenik meg egy vertikálisan kiemelkedő mag templomokkal és a környező magasabb, többszintes köz- és társasházak lakóépületekkel.

A településrész központi magját jellemzi a közszolgáltatások mellett a kereskedelmi-vendéglátó funkciók jelenléte is. Ezt övezi a részben kisvárosias karaktert is hordozó zóna. A településrész-

szen az épületek jellemzően előkert nélkül vannak elhelyezve, elsősorban a központi mag területén. A beépítettség a kisebb telkek esetén sűrű, a telkek mérete változatos, a közszolgáltató épületek telkei nagyobb méretűek. A többnyire két-három szintes főtéri épületek 7–10 méter közötti utcai homlokzatmagasságúak, az utca szintjén üzletekkel, egyéb szolgáltatófunkciókkal. Az épületek tömegalakítása változatos, arányosan összetett mozgalmas utcai megjelenéssel. A saroktelkek és a néhány szabadon álló épület mindkét, vagy akár többutcai irányban kedvező megjelenést biztosítanak. A zárt sorú beépítés jellemzője az ilyenkor az alföldi középvárosokra jellemző, utcával párhuzamos főgerinc-tetőszerkezet, melyet díszes tetőfelépítmények gazdagítanak. Jellemzője még a homlokzatok vízszintes tagolása is annak érdekében, hogy a földszinti funkciókhoz igazított kialakítás eltérjen az emeleti homlokzati jellemzőktől. Vertikális hangsúlyok is jelen vannak, de nem meghatározó mértékben. A homlokzatok díszítései kidolgozottak. Hangsúlyosak az ablak- és ajtókeretezések, az erkélyek is.

Összefoglaló megállapítás

A városközpont helyi örökséget hordozó legkiemelkedőbb épületei az épületkarakter egyes összetevői helyi építészeti értékvédelmet érdemelnek annak érdekében, hogy megőrizhetők legyenek a jövő nemzedékének is. Ezt építészeti értéküknek megfelelő mai használattal is elő lehet segíteni. A nem védett épületeken végzett építési munkák, illetve foghíjbeépítések esetén is a meglevő történeti beépítésekhez és épületkarakterekhez való igazodás az elvárás.

Ajánlásaival, a helyi építészeti értékek feltárásával az építészeti illeszkedésre, helyi történeti értékek és a kortárs építészet egymást erősítő lehetőségeire helyezi a hangsúlyt. Külön foglalkozik a gyógyfürdő építészeti arculatával, ahol a kortárs építészet jellemző már és annak erősítését célozza meg a kézikönyv. Ezzel a kortárs építészeti törekvéseknek is helyet ad az értékvédelemben rejlő erőforrások felhasználása és az új, mai érték teremtésében egyaránt.



2. A RENDELET SZAKMAI TARTALMA

a) A településkép szempontjából eltérő karakterű területek lehatárolása

A lehatárolás az arculati kézikönyv ajánlásainak megfelelően, az abban foglaltakat leképezve a településrész arculati jellemzőinek és karakterének bemutatásával történt.

A kézikönyv emellett külön foglalkozott a település épített örökségével, ezen belül a műemlékeivel, valamint a helyi építészeti értékekkel, a történeti építészeti kultúra polgári és népi lakóépületeivel.

Ajánlásai, jó példái szorosan kapcsolódtak a történeti örökség és a kortárs építészet elemeihez egyaránt.

A településkép-védelmi rendelet tehát a kézikönyvben feltártaknak megfelelően dinamikusan fejlődő város heterogén településképére készült. Alapvetően településrészenként eltérő, de azon belül is kollázs – több, időben is elváló építészeti stílus egymás mellettisége – építészeti arculat jellemzi. A történeti városmag is heterogén, de még őrzi a polgárvárosi karakterjellemzőit. A gyógyhely modern, kortárs építészeti karaktere is markánsan jelen van. Ezzel a hagyomány és a modernizáció egymást erősítő szerepe meghatározó, míg a hagyományt őrző építészeti arculatú történeti településközpont helyi védelemre méltó.

b) A településkép szempontjából meghatározó területei

A rendelet lényegében átvette a kézikönyv rendszerét. Ennek megfelelően a településkép szempontjából meghatározó területek:

- a) városközponti településrész vegyes karakterrel,
- b) városközponti településrész telepszerű beépítéssel,
- c) kisvárosias és egyéb lakóterületi településrészek,
- d) idegenforgalmi, sport- és rekreációs területek,
- e) helyi jelentőségű védett érték területe,
- f) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
- g) természetvédelemmel érintett területek: világörökségi helyszín, Natura 2000 terület országos jelentőségű és a fokozottan védett természetvédelmi terület, „ex lege” védett természeti emlék területei, védett láp, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
- h) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
- i) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
- j) a műemlék területe, a műemléki környezet területe.

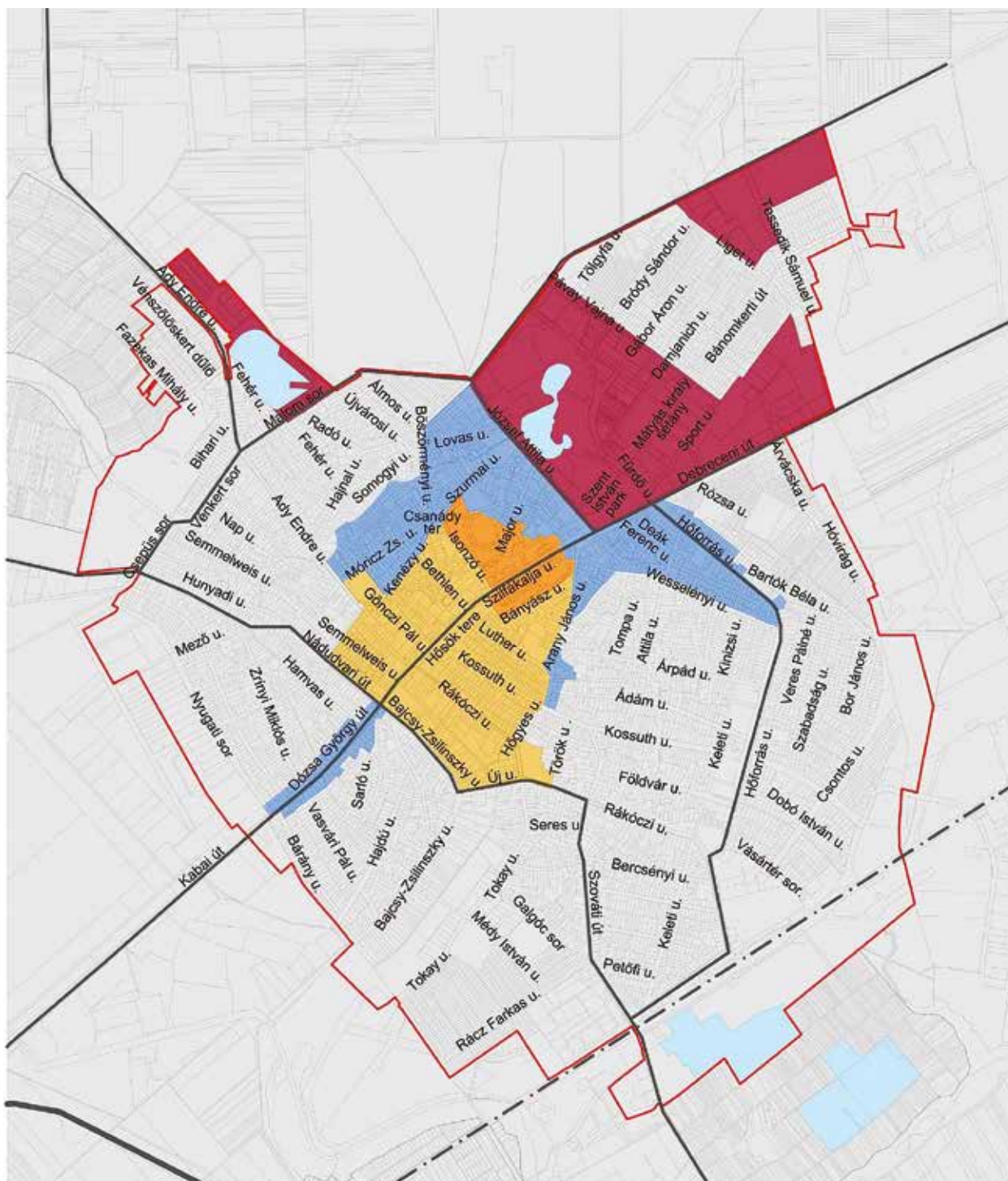
A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

A lehatárolást egyértelműen alátámasztja a kézikönyv. **Településkép szempontjából meghatározó terület a jellegzetes történeti, valamint a telepszerű beépítésű városközpont-településrész.** Ezen belül helyezkedik el a helyi védett terület, valamint **a műemlék templom és műemléki környezete.**

Szintén meghatározó a kisvárosias lakóterület, továbbá az idegenforgalmi, sport- és rekreációs területek is, amelyek a gyógyturizmus miatt városkép-alakító szerepkörüknel fogva is meghatározók.

A természeti és régészeti védelemmel érintett területek nem önálló meghatározó területként lettek lehatárolva, hanem a beépítésre nem szánt, ún. egyéb karakterű településrészen belül jelentenek önálló meghatározó területet. Ez fontos követelménye a rendeletnek, mely így biztosítani tudja a kiemelt figyelmet a településkép jövőbeni alakítása során a történeti hagyo-

mányok védelmének kiegészítőjeként. Ezen területek az országos védettségük – **többek közt kiemelkedő világörökségi területként is** – alapján pontosan beazonosított területen tudnak meghatározó területként a településkép alakításában kiemelt szerepkört betölteni.



- Városközponti településrész vegyes karakterrel (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Városközponti településrész telepszerű beépítéssel (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Kisvárosias és egyéb lakóterületi településrészek (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Idegenforgalmi, sport- és rekreációs területek (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Településképi szempontból egyéb területnek minősülő településrészek

A település a jelentős helyi értékek megőrzésére vezetett be ösztönző, támogató rendszert, mivel a gazdasági lehetőségei ezt lehetővé, míg a fürdővárosi szerepkör szinte kötelezővé teszi.

A helyi védelem alá helyezett építészeti örökség védettségéből eredő és a rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó, vagy a védettségéből eredő kötelezettség teljesítéséhez szükséges költségekhez való hozzájárulás, valamint e szerinti településképi követelmények alkalmazásának elősegítése érdekében az önkormányzat részéről helyileg támogatás (a továbbiakban: támogatás) nyújtható:

- a) az államháztartáson kívüli forrás átvételéről és átadásáról szóló külön önkormányzati rendelet szabályai szerint;*
- b) a helyi adókról szóló jogszabályokkal összhangban, adókedvezmény vagy adómentesség biztosításával, külön önkormányzati rendeletben.*

Nem adható támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően, valamint szabálytalanul végeztek bármilyen – elsősorban – építési munkát.

b) Fontosabb településképi követelmények

A beépítésre nem szánt, településképi szempontjából meghatározó természet- és régészeti védelemmel érintett területekbe ékelődő állattartó, üzemi, gazdasági, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanyafunkciójú épületek egyedi építészeti követelményeinek tájba illesztési szabályai.

Több épület esetén az épületek, építmények majorszerűen csoportosítva, szabadon állóan, az alkalmazott üzemeléstechológia és használat szerint csoportosítva helyezendők el.

Majorszerűen csoportosított (egymáshoz közel elhelyezett olyan néhány épületből álló épületcsoport, melyet beépítetlen területek vesznek körül) mezőgazdasági építmények helyezhetők el, melyek épülettömegükben az alföldi mezőgazdasági tájra jellemző alacsony, hosszúkasan nyújtott tömegarányú, viszonylag meredek héjazatú épületek képét tükrözik vissza.

Az egyes épület-összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetségesek.

Az állattartó épület tetőhajlásszöge legalább 30 fokos, míg az épületek hossza a magasságukhoz viszonyítva kb. 5–7:1 arányú. 12 méter fesztávolságot meghaladó szélességű épület esetében a min. 30 fokos tetőhajlásszöget elegendő a külső falsíktól mért 5 méter távolságig biztosítani és ezáltal manzárdtetőt kialakítva a bentebb levő részen kisebb hajlásszögű tetősíkot képezni. Ilyen megoldás esetén a tető kontyolással is kialakítható.

Az újonnan kialakításra kerülő termelő-, tároló- és különleges funkciójú épületeket hosszúkasan legalább 1:2 arányban nyújtott tömeggel, magas tetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a fél nyeregtetős és lapos tetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

Szociális és irodaépületeken a hagyományos építőanyagok – különösen: téglá, agyagcserép, natúr fa – kizárólagos alkalmazása nem kötelező és síkban eltolt tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárdtető-kialakítás nem lehetséges.

A szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, különösen a neonsárga, a neonzöld, az élénkpiros, a lila, az élénkkék színezések.

Az épületek tetőfedése, homlokzati burkolóeleme, technológiai építménye nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.

Világörökségi helyszínen mezőgazdasági üzemi funkciójú épületek külön szabályai

Falazott szerkezetű, kizárólag hagyományos alapanyagú (tégla, vályogtégla), homlokzata vakolattal ellátott épület létesíthető. A homlokzatképzés fehér színű mész, mész alapanyagú homlokzatfesték vagy vékony vakolat (nemes vakolat) lehet. Nem megengedett fém, műanyag, nem hagyományos alapanyagú falszerkezet és ezen anyagok homlokzatképzésre sem építhetők be. Az épületek fedése csak nyeregtetővel történhet (a teljes vagy részleges kontyolás megengedett), kivételt képez a technológiai építmények és a teljes épületfedés 20%-át meg nem haladó épületrészek eltérő lefedése.

Az épületek tetőfedőanyaga kerámiaalapú cserép, hagyományos cserép vagy nád lehet. Tetőhéjazat kialakítása cserép esetében egyenes vagy íves vágású szalagcseréppel, továbbá hódfarkú cseréppel történhet. A tetőhéjazat színe agyag, terrakottavörös és -barna, szürkésbarna lehet. Cserepek befoglalómérete legfeljebb 25x45 cm lehet.

A nyílászárók faanyagúak és hagyományos szerkezetűek, arányúak lehetnek. A meglévő védett és védelemre jelölt épületek kivételével a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság HÉSZ szerinti érték. Az épületek tetőidoma: nyeregtető, a legmagasabb pontja legfeljebb 7 méter lehet. A tetőhajlásszög: 30–45 fok között lehet.

Tér- és szilárd burkolatok kialakítására öntött beton és aszfalt nem használható. Ilyen célra téglaburkolatot utánzó betonkő (térkő) vagy téglaklinkertégla, hagyományos téglaburkolat engedhető meg.

A helyi területi védelemhez kapcsolódó építészeti követelmények:

Építési anyaghasználat

Lábazatképzés: kő, műkő vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

Falfelületek

- » *Vakolt vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.*
- » *Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternitjellegű homlokzatburkolat, csempe, függönyfalszerűen alkalmazott üveg- és fémszerkezet.*

Tető, előtető

- » *A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternitpala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.*
- » *Nem alkalmazható fémtetőhéjalás, fémlemezfedés, cserepes fémlemezfedés (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként).*
- » *Abban az esetben, ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemezfedés (bádoggfedés), akkor azt a hagyományos anyaghasználatnak, vagy korszerű változatának (cinklemezfedés) megfelelően lehet.*

Térarányok, utcaképek:

- » *A homlokzaton, a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető.*
- » *A homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.*
- » *Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.*
- » *A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.*

Nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó kiegészítő településképi követelmények:

Nyilvántartott műemléki értékkel érintett ingatlanon elhelyezhető új épületek kialakítása igazodjon a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához. Biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését. A szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.

Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell.

Helyi védett épületre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület tömegformáját, tömegarányait, tetőformáját, tetőfelépítményeit, homlokzati tagozatokat, homlokzati díszítőelemeit, nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit, nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok – különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés – helyettesíthetők.

A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő földszíneket, vagy ha fellelhető, az eredeti színt, színeket kell elsősorban alkalmazni. Nem alkalmazhatók rikító színek és túlzott kontrasztok.

A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló településképi követelmények betartása mellett megengedett.

A helyi egyedi védett épületek utca irányú homlokzatán egyéb műszaki, épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően, továbbá a 31. § (1) bekezdés előírásait is betartva helyezhető el. Ennek értelmében az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat, napvédő ponyvákat, reklámszamlát és üzletfeliratokat, egyedi tájékoztatótáblákat úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek, cég- és címtáblák, valamint egyedi tájékoztatótáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.

Rönkház-, gerendaház-, továbbá műanyag lambériás borítású homlokzat nem építhető.

Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképi illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerincirányaihoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,

d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően:

- d) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítőelemek és -tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,
- e) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,
- f) az épületornamentika (díszítőelemek), a homlokzaton megjelenő takart épületgépészeti be rendezések anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében arányosan illeszkedjen a homlokzat tagolásához, a nyílászárók méretéhez és arányrendszeréhez, illetve illeszkedő legyen a környezetéhez is.
- g) A területen faház, faházjellegű építmény (pavilon) – az alkalmazott építőanyagtól függetlenül – nem helyezhető el.

Közterületi vendéglátóipari terasz egyedi építészeti követelményei:

Árnyékoló szerkezeteként az épület homlokzati síkjára rögzítve vagy önálló tartószerkezetre szerelten:

- a) a falsíkból kiálló esetben kitekerhető kialakítással, a homlokzat tagolásához igazodóan,
- b) az épület színezéséhez illeszkedő homogén színvilágú vászonborítással,
- c) cégfelirat, reklám csak a lelógó szegélyen megjelenve,
- d) szélfogóval össze nem építve, létesíthető.

Téliesített terasz kioszkjellegűen, áttetsző, merev lehatárolással, épülethez közvetlenül csatlakozva, vagy önálló, épülettől független elhelyezéssel alakítható ki.

Csak egységes arculatú növényültető ládák kerülhetnek elhelyezésre. Műnövényeket térelhatárolásra, dekorációs célra használni nem lehet.

A teraszon csak egységes arculatú, a környezetében már meglévők stílusához igazodó asztalok és székek helyezhetők el.

A terasz területén legfeljebb két darab egyedi tájékoztató-ajánló tábla helyezhető el.

Dobogót kialakítani legfeljebb 30 cm magassággal lehet.

A rendelet további előírásokat tartalmaz az igazgatási területen belüli anyaghasználat és szín tiltásaként az utcaképben közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezetére, miszerint azok nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

A tetőfedő anyagok közül a rikító színek nem, míg a homlokzatok színezésére a pasztellárnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók.

Összefoglalva megállapítható, hogy a településképi követelmények a település történeti örökségéhez és a fürdővárosi modern karakterhez igazodva részletes, végrehajtható szakmai tartalmú követelményeket állapítanak meg. Külön kiemelendő a területi védelemhez kapcsolódó, a történeti örökség, településkarakter megőrzését, kedvező alakítását biztosító építészeti követelmények, a világörökségi helyszínen történő építés, továbbá a műemléki értékekre vonatkozó, előremutató kiegészítő követelmények. Megítélésem szerint nincs olyan követelmény, mely indokolatlannak kellene ítélni, vagy amely jogi ellentmondásokat tartalmazna.

d) Településkép-értékesítő eszközök alkalmazása

A település nagysága lehetővé teszi önkormányzati főépítész rendszeres foglalkoztatását. Ehhez igazodva településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt írtak elő kötelezően és szabályozták a településképi kötelezési eljárást, valamint a településkép-védelmi bírság kiszabásának eseteit. Bevezetik továbbá a településképi bejelentési és véleményezési eljárásokat is, mivel annak feltételei nem adóttak a településen.

A rendelkezés értelmében szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer **kötelező településkép szempontjából meghatározó területen** új épület építése, továbbá meglévő épület átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése, homlokzatszínezéssel járó felújítása, új cégér, reklámhordozó és tartóberendezés elhelyezése eseteiben.

Szintén **kötelező településkép szempontjából általános besorolású területeken** 4 vagy több rendeltetési egységet tartalmazó új épület építése, továbbá 4 vagy több rendeltetési egységet tartalmazó meglévő lakóépület átalakítása, bővítése esetén, ha az eredeti épület tömege, térszerkezete a közterület felé eső, illetve az oldalkert irányából közterület felől látható módon megváltozik.

A településképi kötelezés kiegészítőjeként **bevezeti a településkép-védelmi bírság intézményét**. Ezzel az eszközzel a településkép védelmének eddigi eredményei megőrizhetők, illetve a jövőben is kedvező, minőségi településkép-alakításnak az egyik jogi garanciája tud lenni.

A **településképi bejelentési eljárást** a reklám közzétételére, reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezéséhez, továbbá rendeltetésváltoztatások eseteire, illetve egyes építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek esetén írták elő.

Meghatározták a településképi követelményeket igazoló építészeti-műszaki dokumentációnak – a bejelentés tárgyától függő – tartalmát:

- a) meglévő állapotról fényképfelvételt,
- b) műszaki leírást,
- c) a tervezett állapot formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,
- d) a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt és elhelyezésének módját,
- e) elrendezési rajzot,
- f) reklám elhelyezésének helyétől – amennyiben indokolt – színtervet, környezetbe illesztett látványtervet.

Településképi véleményezési eljárás lefolytatása kötelező a településkép szempontjából meghatározó területeken az építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén, továbbá az ezeken kívül eső területeken alábbi esetekben:

- a) műemléki vagy helyi védett értéket érintő, továbbá műemléki környezetben lévő építmény bővítése, településképet érintő felújítása, átalakítása esetén,
- b) idegenforgalmi, sport- és rekreációs területen új építmény építése, meglévő építmény bővítése, településképet érintő átalakítása (fő-, illetve azt kiegészítő rendeltetésű épület, árusító pavilonok) esetén.
- c) Minden, a b) pontba nem tartozó közhasználatú építmény építése, bővítése, településképet érintő átalakítása esetében, mely beépítésre szánt területeken helyezkedik el, és bruttó szintterülete 300 m²-től nagyobb.
- d) Minden 500 m² bruttó szintterületet meghaladó egyéb épület létesítése esetén.

A polgármester településképi véleményét minden esetben a városi tervtanács szakmai véleménye alapozza meg.

A településképi vélemény kialakításának részletes szempontjai is meghatározásra kerültek:

- a) a homlokzat, a tetőzet, a tömeg védendő városképi adottságoknak és értékeknek való megfelelése,
- b) a telepítésnek a kialakult telekszerkezetnek, utcaképnek való megfeleltetése,
- c) építészeti összhang az alaprajz, a funkció, a homlokzat és a tömeg között,
- d) tartalmaz-e a terv a rendeltetéssel összefüggő információs berendezést, reklámot,
- e) gépészeti berendezések és azok megjelenése, elhelyezése hogyan van összhangban a homlokzattal, a tetőformával, az épülettel,
- f) Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlásokkal való összhang biztosított-e?

e) A kortárs építészeti törekvések

Ezeket a rendelet nem gátolja, bár szó szerint nem minden fejezetben található benne tételes utalás. Jellemzően ki lehet emelni az építészeti illeszkedés követelményeit, a korszerű építőanyagok alkalmazhatóságának előírásai, vagy a helyi védett épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket. Külön kiemelandó a világörökségi helyszín és a vendéglátóipari terasz kialakításának településképi, illetve tájképi illeszkedést előíró követelményei.

g) Reklám közzétételére, reklámhordozókra vonatkozó követelmények, lehetőségek

Hajdúszoboszlón található Közép-Európa legnagyobb gyógyfürdőkomplexuma, egyben az ország kiemelt gyógyhelye. A fürdőt a városi tulajdonú kft. üzemelteti, ezért az köztulajdonban van.

A 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 2. § (4) bekezdése értelmében a rendelet 1. és 2. sz. melléklete határozza meg az önkormányzatok településszerkezeti terve szerinti irányadó területi besorolásokhoz igazodóan a reklámok közzétételének, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésének közterületre és magánterületre irányadó szabályait.

A településszerkezeti terv értelmében ez a terület beépítésre szánt strand és gyógyfürdő különleges építési övezet. A rendelet 1. sz. melléklete alapján, mint az OTÉK 26–30/A. §-ában foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület, ezért a gyógyfürdő területén reklám közzététele, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése nem megengedett. Megjegyzem, hogy az építési használat alapján a gyógyfürdő más, pl. vegyes területfelhasználási kategóriába nem sorolható!

A rendelet készítője szerint a pihenő-üdülő vendégkör, a szolgáltatások reklámozási lehetőséget tiltani nem szerencsés. Van ugyan lehetőség reklámnak nem minősülő információs és más célú berendezések kihelyezésére, de ez még az évi 12 hét eltérés lehetőségével sem elégséges megoldás.

Saját megjegyzés ehhez kapcsolódóan

Megoldás lehetne az állat- és növénykertek példájára az OTÉK 26. §-ának kiegészítése a nagy kiterjedésű gyógy- és rekreációs területekkel. Ez alapján a rendelet 1. sz. melléklete 1.3.4. ponttal kiegészülhetne:

Gyógy- és rekreációs területek: reklám közzététele, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése kizárólag utcabútor igénybevételével megengedett.

Hasonló, ha nem is ilyen fontosságú a gyógyfürdő vendégeit elszállásoló Mátyás király sétány két oldalát övező szállodasor telkein történő reklámozási lehetőségek hiánya. Hogy lehet reklámot kihelyezni a szálloda szolgáltatásaival is kapcsolatosan, amikor a szállodák alapvetően magántulajdonban vannak. Ez esetben ugyanis a reklámozás tiltott. Szigorúan nézve még egy komolyabb, információs és más célú berendezésnek minősülő étlaptábla kihelyezése sem lehetséges.

Ami lehetséges a településképi rendeletben szabályozottan mindkét területen, a 2016. évi LXXIV. tv.11/F. § 3 a) pontja szerinti reklámnak nem minősülő berendezések elhelyezése, ezeket értékelve a rendelet tartalmazza az alábbi fogalmakat:

Cégtábla: kereskedelmi, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat, mely a településképi rendelet szempontjából nem minősül reklámnak.

Címtábla: a településképi rendelet szempontjából reklámnak nem minősülő, az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb megjelölő adatait feltüntető tábla, névtábla.

Önkormányzati információs tábla: olyan rögzített, egyedi méretű a településképi rendelet szempontjából reklámnak nem minősülő hirdetőberendezés, mely a helyi lakosok számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat, továbbá lehetőséget biztosít lakossági apróhirdetések, kisméretű hirdetések elhelyezésére.

Üzletfelirat: kereskedelmi, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, mely a településképi rendelet szempontjából nem minősül reklámnak.

Vállalkozást népszerűsítő felirat: vállalkozást népszerűsítő felirata benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, mely a településképi rendelet szempontjából nem minősül reklámnak.

Vállalkozást népszerűsítő grafikai megjelenítés: a településképi rendelet szempontjából reklámnak nem minősülő tetszőleges grafikai megjelenítéssel készített, azt hordozó hirdetőberendezés a vállalkozás szolgáltatásaival összefüggő tartalommal.

Vállalkozás szerinti áru ismertségét növelő felirat: a településképi rendelet szempontjából reklámnak nem minősülő hirdetőfeliratot hordozó berendezés a vállalkozás áruival összefüggő tartalommal.

A rendelet rögzíti, hogy a fenti berendezések nem minősülnek reklámnak. Ezek a vonatkozó településképi követelmények betartásával bárhol elhelyezhetők a település igazgatási területén. Reklámhordozókra vonatkozóan meghatározza az információs és más célú berendezések körét – közte tehát a rendelet alkalmazásában reklámnak nem minősülő cégtábla, címtábla, üzletfelirat, vállalkozást népszerűsítő felirat stb. fogalmát – és kialakításuknak a településképi követelményeit.

Reklám közzétételére és reklámhordozók, berendezések elhelyezésére vonatkozó főbb településképi követelmények.

Épületekkel összefüggésben:

Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégeket, cég- és címtáblákat, napvédő ponyvákat, reklámszamlót és üzletfeliratokat, egyedi tájékoztatótáblákat úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégeket, cég- és címtáblák, valamint egyedi tájékoztatótáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

Üzletenként legfeljebb két cégtábla és egy darab cégér helyezhető el. Saroktelek esetén mindkét közterület irányába elhelyezhető a cég és címtáblák és 1–1 db cégér.

Az üzletfelirat hossza legfeljebb 4 méter, magassága 1 méter, vastagsága 15 cm lehet.

Tetőfelületre cégér, reklámfelirat nem helyezhető el.

Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el. A cég- és címtábla nem készülhet egyedi címfestett táblából. Üzlethelyiségenként legfeljebb két egyedi tájékoztató mobil tábla helyezhető el a közterületen a terület építészeti arculatához és a már meglévő hirdetőberendezések kialakításához illeszkedő kialakítással, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

Védett épület esetén csak térbeli betűkből készülhet az üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő felirat. Ezek az épület homlokzati kialakításához és nyílászáró rendjéhez igazítottan helyezhetők el, de a betűk nem lehetnek nagyobbak 45 cm-nél.

Az utasvárón történő reklámozás:

Tetején reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés nem helyezhető el.

Legfeljebb 2 db, kétoldalas Citylight formátumú eszköz alakítható ki, mely az utasváró oldalsó vagy hátsó részében helyezhető el.

Reklám kizárólag zárt reklámhordozó berendezésben helyezhető el.

Megvilágításra kizárólag belső fényforrás használható, mely nem lehet villogó vagy káprázást okozó.

Kioszkon legfeljebb 2 db, 60–100 cm méretű reklámhordozó helyezhető el, cserélhető felülettel.

Közterületekre vonatkozóan:

Közvilágítási berendezésen, egyéb közműberendezésen, hírközlési oszlopon reklámcélú felület nem helyezhető el.

Önkormányzati információs tábla és egyedi mobil tájékoztatótábla, oszlop tartószerkezetű tábla, továbbá egyedi tájékoztatótábla és transzparens közterületen a közlekedést nem zavaró módon helyezhető el.

Össességében megállapítható, hogy a reklámok közzétételére és a reklámhordozó berendezésekre, valamint a közterületekre megállapított településképi követelmények jól egészítik ki az egyedi és területi építészeti követelményeket.

Összegző megállapítás a rendeletről

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. szerinti célok megállapításra kerültek. A településképi követelmények meghatározása a törvényben rögzített valamennyi esetre – ideértve az építészeti örökség helyi védelmét is – megtörtént. A rendelet tartalmazza az önkormányzati támogató-ösztönző rendszert és az összes településképi-érvényesítési eszközt.

A Korm. rendelet helyi településképi rendelethez vonatkozó általános előírásai szerint helyesen alkalmazzák a településképi követelmények jogi formáinak (tiltó, megengedő, kötelező) szabályait a területi és az egyedi követelmények megállapításánál, továbbá a helyi védelem eseteiben is. A meghatározandó tartalom is a Korm. rendelet követelményeivel megegyezően lett megállapítva, melynek során a helyi sajátosságokat is figyelembe vették.

Az is kiemелendő, hogy a HÉSZ településképi előírásai – beleértve a világörökségi helyszín területeire vonatkozókat is – teljeskörűen beépítésre kerültek a rendeletbe.

A reklámok közzétételéről szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet előírásai is be lettek tartva. Kiemelendő, hogy a fogalommeghatározások között egyértelműen és teljeskörűen meg lett határozva a reklámozási tevékenységre használható információs és más célú berendezések köre, továbbá azon berendezések, melyek a településképi rendelet alkalmazása szempontjából nem minősülnek reklámnak. Ez utóbbi lehetővé teszi a gyógyfürdő területén – ahol egyébként a hivatkozott rendelet előírásai értelmében reklám közzététele, reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése nem megengedett – a kereskedelmi-szolgáltató tevékenységek népszerűsítését.

MÁTÉSZALKA

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a mátészalkai kistérségben található. A megyeszékhely, Nyíregyháza után a második legnépesebb város. Nyíregyházától 52 kilométerre keletre, Debrecentől 77 km-re északkeletre található, a hajdani Ecsedi-láp peremén, a Kraszna partján.

1. A KÉZIKÖNYV SZAKMAI TARTALMA ÉS A RENDELET KAPCSOLATA

A **„Mátészalka bemutatása”** című fejezetben a településtörténet és a település épített és természeti (külső és belső) jellemzői kerültek összegzésre, ezzel együtt a településkarakter feltárása történt meg.

Az **„Örökségünk”** című fejezetben az épített örökségek, mint a műemléki és a helyi védelem alá tartozó épületek, továbbá az egyedi építészeti értékek (pl. polgári házak, vasútállomás, Tóth-kastély stb.) és a természeti értékek kerültek bemutatásra.

A **„Településképi szempontból meghatározó területek”** című fejezetben az eltérő karakterű településrészek lettek meghatározva az arculati jellemzők és a településrészek karakterének bemutatásával.

A TAK-ból idézve: „A településképen alapuló lehatárolás összefügg a településtervezés szerkezeti terv alapú gondolkodásmódjával, azonban azzal nem teljesen azonos, sőt esetenként meglepően más konklúzióhoz, finomításokhoz vezethet.

Jó példa erre Mátészalka eltérő karakterű településrészeinek strukturálása, mely egy kicsit másképp mutatja be, tagolja a várost, mint ahogy azt megszoktuk, különösen a városközpont, a település kisvárosias arca szempontjából. A következőkben összefoglalt lehatárolás ebben a szellemben került összeállításra.

Higgyünk a szemünknek, a város építészeti, arculati gazdagsága a történeti és új épületekben, a lakó- és középületekben, az ipari, gazdasági épületekben, valamennyi lehatárolt településrészen egyaránt megnyilvánul.”

A településfejlődés története a TAK-ban bemutatásra került, melynek kiegészítését szolgálják az alábbi katonai térképek:



Első katonai felmérés



Második katonai felmérés



Harmadik katonai felmérés

A településképi szempontból meghatározó és egyéb területek a következők:

1. Városközponti településrész polgárvárosi karakterrel (meghatározó)
2. Városközponti településrész teletszerű beépítéssel (meghatározó)
3. Kisvárosias, teletszerű és egyéb lakóterületi településrészek
4. Kertvárosias, falusias lakóterületi településrészek
5. Ipari, gazdasági területek
6. Beépítésre nem szánt területek



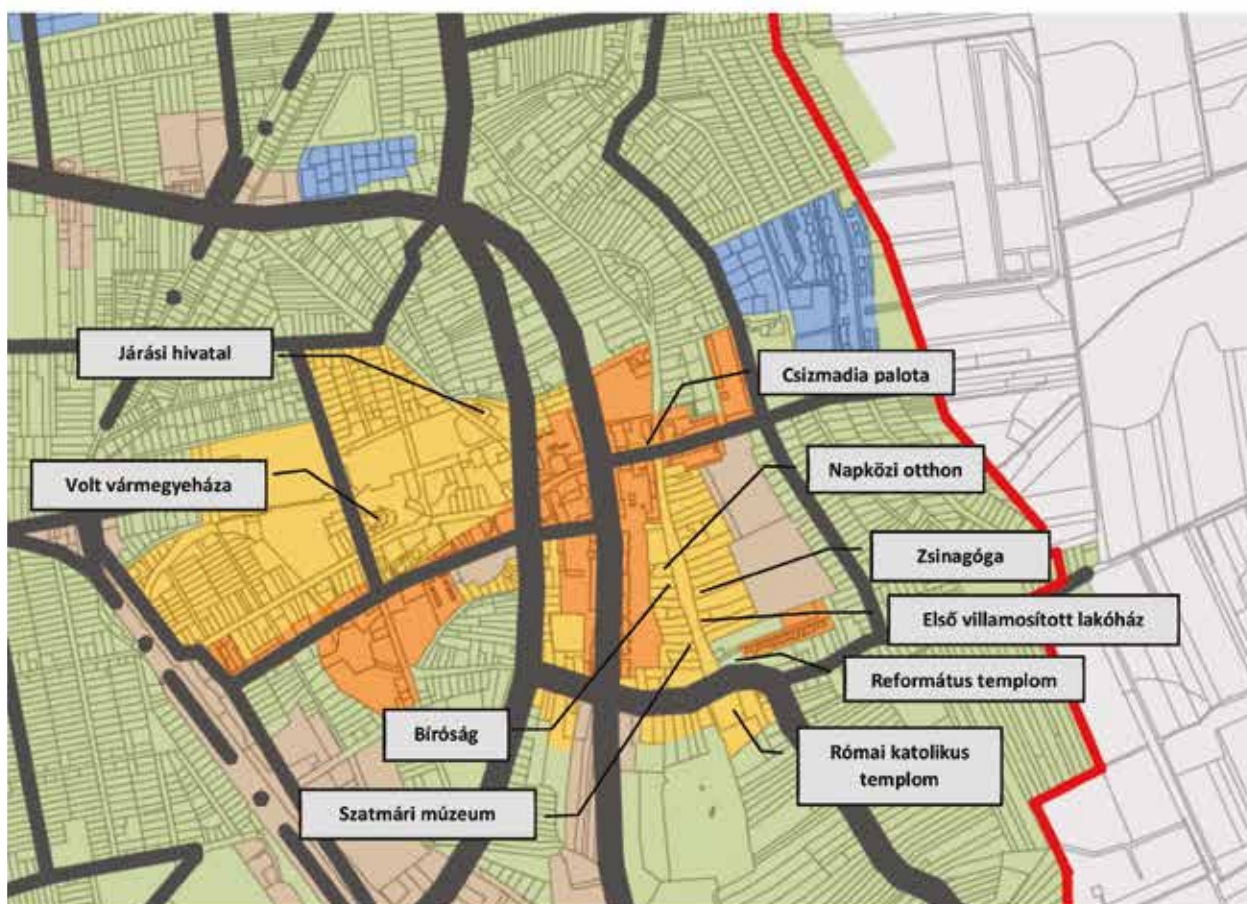
2. A RENDELET SZAKMAI TARTALMA

a) A településképi szempontjából eltérő karakterű területek lehatárolása

A lehatárolás a településrészek arculati jellemzőinek és karakterének bemutatásával történt. A Településképi-védelmi rendelet a kézikönyvben feltártaknak megfelelően jellegzetes, hagyományt őrző meghatározó karakterű területként a „településközpont” településrészt azonosítja (térképen sárgával jelölt terület).

A Településképi Arculati Kézikönyvben feltárt megállapítások alapján a Településképi-védelmi rendelet jól meghatározható, határozott építészeti arculatú és karakterű településrészeket különít el, számos műemlékkel és egyéb helyi védelemre méltó épülettel. A szorosan egymásra épülő TAK és a TKR külön erénye, hogy a korábban kialakult szemléletmóddal szakítva, részben a meglévő településrendezési tervtől is elszakadva igyekszik új látásmóddal megfogalmazni a településrészek karakterén alapuló lehatárolásokat, városrészi jellemzőket, melyek alapjául szolgálhatnak a különböző településrészekre vonatkozó ajánlásoknak.

- 1. Városközponti településrész polgárvárosi karakterrel
- 2. Városközponti településrész teletszerű beépítéssel
- 3. Kisvárosias, teletszerű és egyéb lakóterületi településrészek
- 4. Kertvárosias, falusias lakóterületi településrészek
- 5. Ipari, gazdasági területek
- 6. Beépítésre nem szánt területek
- Vízfelületek (beépítésre nem szánt területek)
- Belterület határ
- Főbb utak
- Főbb vasútvonalak



b) A településképi szempontjából meghatározó területek

A rendelet lényegében átvette a kézikönyv rendszerét a következők szerint:

(2) A településképi arculati kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően településképi szempontból meghatározó karakterű területek a rendelet 1. melléklete szerint:

- a) városközponti településrész polgárvárosi karakterrel,
- b) városközponti településrész teletszerű beépítéssel.

- (3) A településképi szempontból meghatározó, természeti védelemmel érintett területek:
- a) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
 - b) Natura 2000 terület, tájvédelmi körzet területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett természeti emlék területei, az országos ökológiai hálózat területe,
 - c) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
 - d) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
 - e) a műemlék területe, a műemlék környezete.

c) Fontosabb településképi követelmények

Általános építészeti követelmények

10. § (1) A település közigazgatási területén belül az építmények homlokzati színezésére a pasztellárnyalatú földszíneken kívül egyéb színek nem alkalmazhatók.
- (2) Az utcaképpen közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhető és nem újítható fel hullámpala, műanyag és fém hullámlemez, trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával (kivéve: ipari, gazdasági, mezőgazdasági területek).
- (3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek (pl. élénkpiros, kék) nem (helyette a földszínek) alkalmazhatók.

Az általános követelményekben megfogalmazott elvárások korlátozni kívánják az utóbbi évtizedekben elharapózott, igénytelen és településképi szempontból előnytelen homlokzati és tetőfedés színezési megoldásokat, valamint anyaghasználatot.

A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági- üzemi-, különleges-, valamint tanya területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

11. § (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében az épületek, építmények szabadon álló építési módban, telepszerűen helyezendők el.
- (2) A telepszerű elhelyezésen belüli épület-összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetségesek.
12. § (1) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:
- a) az újonnan kialakításra kerülő termelő-, tároló- és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
 - b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnoktól a félnyeregvetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.
 - c) Szociális, iroda-, lakó- és szállásépületek modern építészeti anyag- és tömegkialakítással is építhetők.
 - d) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neonsárga, a neonzöld, az élénkpiros, a lila, az élénkkék színezések.
 - e) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkolóeleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.
 - f) Kerítés csak betonlábazat nélkül építhető.

A beépítésre nem szánt területekbe ékelődő épületek, építmények szabályozása reálisan elvárható, nem túlszabályozott, ugyanakkor alapvető, az érintett rendeltetések és épülettípusok által megkövetelt racionalitásnak, illetve a modern építészetnek is teret engedő előírásokat tartalmaz.

A beépítésre szánt meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

13. § Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:

- a) A beépítéstelepítés módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítottan kell meghatározni. Kötelezően alkalmazandó telepítési mód nem kerül meghatározásra.
- b) A jellemző szintszám a funkció függvényében pinceszint, földszint, földszint és tetőtér vagy illeszkedést kívánó esetben földszint és emelet legyen.
- c) Kerti építmények, műtárgyak (kerti tető, filagória, pergola stb.) a területen telkenként maximum 2 db, egyenként maximum 25 m² vízszintes vetülettel, maximum 3,5 méter gerincmagassággal helyezhetők el.

14. § (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:

- a) rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.
- b) rönkfából gerendaház nem építhető.
- (2) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon. A heterogén tömegformálás miatt egyedi követelményt a rendelet nem állapít meg.
- (3) Az építési telken tervezett építési tevékenység a településképi illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő
 - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerincirányaihoz;
 - b) kialakult párkánymagasságokhoz;
 - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz;
 - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (4) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját a következők szerint:
 - a) Az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítőelemek és -tagozatok, továbbá a környezet színezése veendő figyelembe.
 - b) A tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is.
 - c) Az épületornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.
- (5) Magastetős épületen utcaképben megjelenő napelem, napkollektor nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképben megjelenő napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.
- (2) Épületen, építményen, előkertben az energiafogyasztást mérő berendezések és gépészeti berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.
- (3) Épületeken antenna, hírközlési berendezés, klíma kültéri egysége az utcafronti homlokzaton, valamint attól számított 3 méteren belül az oldalhomlokzaton és tetőfelületen nem helyezhető el.

A meghatározó területre vonatkozó építészeti követelmények általános illeszkedési és alapvetően műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó konkrét előírásokat egyaránt tartalmaznak. A rendelet a készítésekor érvényes szabályoknak megfelelően részletesen foglalkozik a kerítések kialakításával, mely a későbbi központi szabályozás alapján ma már nem lehet tárgya a rendeletnek. Megjegyzendő, hogy a kerítések mértékadó utcaképfarmáló elemeknek minősülnek, ami egy kisváros esetében jelentős, közterületi karaktert formáló tényezőnek minősül.

Emiatt településkép-védelem szempontjából kívánatos lenne a rendelet hatálya alá történő visszahelyezés lehetőségének felülvizsgálata. Előbbiek értelemszerűen általánosan, azaz nem csak a vizsgált konkrét településre vonatkozóan értelmezendők.

A helyi védelemben részesülő területekre és egyedi elemekre vonatkozó általános követelmények
Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében az örökség jellegéhez igazodó műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell az épület és a külső térhasználat (udvar) esetén is.

A helyi egyedi védett épületekre vonatkozó építészeti követelmények

17. § (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:

- a) tömegformáját, tömegarányait,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) homlokzati tagozatait,
- d) homlokzati díszítőelemeit,
- e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

(2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők.

(3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető, az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Nem alkalmazhatóak a rikító színek és a túlzott kontrasztok.

(4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.

(6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

Nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó településképi követelmények

(1) Nyilvántartott műemléki értékekkel érintett ingatlanon elhelyezhető új épületek kialakítása igazodjon a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához. Biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését. A szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.

(2) Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell.

Önkormányzati támogatás és ösztönzés

33. § (1) A helyi védelem alá helyezett építészeti örökség védettségéből eredő és a rendeltetészerű használathoz szükséges mértéket meghaladó, vagy a védettségéből eredő kötelezettség teljesítéséhez szükséges költségekhez való hozzájárulás, valamint a rendelet szerinti településképi követelmények alkalmazásának elősegítése érdekében az önkormányzat részéről helyileg támogatás (a továbbiakban: támogatás) nyújtható:

- a) az államháztartáson kívüli forrás átvételéről és átadásáról szóló külön önkormányzati rendelet szabályai szerint;
- b) a helyi adókról szóló jogszabályokkal összhangban, adókedvezmény vagy adómentesség biztosításával, külön önkormányzati rendeletben.

A helyi védelemben részesülő területekre, épületekre, műemléki értékekre vonatkozóan megfogalmazott követelmények megalapozottak, nem túlzók és betarthatók. A településen jelenleg több műemlék és számos „helyi védelem alá helyezett egyedi örökségi érték, elem” található, utóbbiak a rendelet 3. sz. mellékletében kerültek felsorolásra. A rendelet a helyi védelem alá helyezett építészeti örökség vonatkozásában önkormányzati támogató és ösztönző rendszert vezetett be a fenntartás költségeihez történő hozzájárulás elérhetősége érdekében.

d) Településkép érvényesítő eszközök alkalmazása

Településkép védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

26. § (1) A településképi követelményekről a főépítész – alkalmazása hiányában a polgármester – az építéssel érintett telken tervezett építési munkák végzéséhez, kérelemre, szakmai konzultációt biztosít.

Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:

- a) településkép szempontjából meghatározó területen:
 - aa) új épület építése;
 - ab) meglévő épület átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése;
 - ac) meglévő épület homlokzatszínezéssel járó felújítása;
 - ad) utcai kerítés építése;
 - ae) új cégér, reklámhordozó elhelyezése esetén.
- b) településkép szempontjából egyéb besorolású területeken:
 - ba) új lakóépület építése;
 - bb) meglévő lakóépület átalakítása, bővítése esetén, ha az eredeti épület tömege, tetőszerkezete a közterület felé eső, illetve az oldalkert irányából közterület felől látható módon megváltozik.

Településképi véleményezési eljárást kötelezően kell lefolytatni az 1. számú mellékletben meghatározó településrészként lehatárolt területeken és az alábbi esetekben:

- a) műemléki és helyi védelem alatt álló építményt érintő építési munkák,
- b) minden közhasználatú építmény esetében, mely beépítésre szánt területeken helyezkedik el,
- c) temető területét érintő (kerítés, árusítópavilonok) építendő építmények esetén,
- d) a település kiemelt bevezető és átvezető útjainak (Jármű út, Ipari út, Meggyesi út, Zöldfa utca, Alkotmány út, Dózsa György utca) közterületről látható épületei, építményei vonatkozásában.

A településképi kötelezés és bírság

A településkép-érvényesítési eszközök döntéseinek betartását a főépítész – alkalmazásának hiányában a polgármester, illetve az általa meghatalmazott személy – ellenőrzi. A mulasztásokat – amennyiben tudomására jut – vizsgálja, és az általános közigazgatási perrendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény alapján jár el.

(5) A településképi bírság összege:

- a) településképi szempontból meghatározó és egyéb területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint, úgy 100 000 forinttól 1 000 000 forintig,

- b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint, úgy 100 000 forinttól 1 000 000 forintig,*
- c) egyéb településképi és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 100 000 forinttól 1 000 000 forintig,*
- d) kötelező településképi konzultáció elmulasztása esetén 25 000 forinttól 500 000 forintig terjedhet.*

A településképi-érvényesítő eszközök rendeletben szereplő eszköztára a vizsgált településen elégséges eszközt jelent a település polgármestere kezében a közösség érdekét jelentő szándékok érvényesítéséhez. A bírságok szabályozása az átlagostól szigorúbbnak minősül és mértéke egyfajta, előzetesen rögzített szempontokon alapuló mérlegelés alapján kerül meghatározásra. A település vezetése az előbbi rendszert kifejezetten megelőző, „elrettentő” cézzal kívánta bevezetni.

e) A kortárs építészeti törekvések

Ezeket a rendelet nem gátolja, a rendelet szellemisége alapján a hagyományörzés, a meglévő értékek megóvása, fenntartása irányában és a kortárs építészet befogadása vonatkozásában egyaránt mozgásteret biztosít.

A város mai arculatában a polgárvárosi karakter, a hagyományos értékek megőrzése mellett elsősorban a lakóépületek világában a kortárs építészet is megjelent és jó példákkal gazdagítja a város építészeti karakterét.

Mátészalka, mint a szatmári tájegység fővárosa alapvető értékeiben hagyománytisztelő, azonban a város építészeti arculatában jól megférnek egymással a regionalista és az organikus alapokon nyugvó hagyománytisztelő törekvések és a kortárs építészet karakteres, városias megnyilvánulásai egyaránt.

f) Reklám közzétételére, reklámhordozókra vonatkozó követelmények, lehetőségek

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények a rendeletben megfogalmazásra kerültek. A rendelet néhány alapvetése erre vonatkozóan a következő:

(1) Közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanok esetén új reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése:

- a) a beépítésre szánt területen belül a vegyes és lakóterületeken kizárólag utcabútor igénybevétele esetén lehetséges, egyéb területen nem megengedett,*
- b) a beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.*

(2) Magánterületen reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése:

- a) beépítésre szánt területen belül a buszpályaudvar és a vasútállomás területét kivéve nem megengedett,*
- b) beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.*

Előbbieket alapján a rendelet a vonatkozó jogszabályoknak a reklámok, reklámhordozók vonatkozásában is eleget tesz. Összességében megállapítható, hogy a reklámok közzétételére és a reklámhordozó berendezésekre, valamint a közterületekre megállapított településképi követelmények elősegítik a kedvező településképi kialakítását és fenntartását.

