

Jegyzőkönyv

Készült: 2014. április 9. napján 18⁰⁰ órakor, Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli nyílt ülésén.

Helye: Pilisvörösvár Város Polgármesteri Hivatalának tanácsterme

Jelen vannak: Gromon István polgármester, Kimmelné Sziva Mária alpolgármester, Pándi Gábor alpolgármester, Kiss István György, Kollár-Scheller Erzsébet, Kőrössy János, dr. Kutas Gyula, Müller Márton, Preszl Gábor, Schellerné Mikulán Anetta, Szöllösi János

Távollétét jelezte: Fresz Péter

Meghívottak: dr. Krupp Zsuzsanna jegyző, Váradi Zoltánné műszaki osztályvezető, Kálmán Kinga főépítész, Bérczi Szabolcs tervező – Völgyzugoly Kft., Sólyom Ágnes - Vörösvári Újság, Pilis Tv

Gromon István polgármester: Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Képviselő-testület 11 fővel határozatképes. Tájékoztatásul elmondta, hogy a 78/2014. sz. előterjesztéshez készült két kiosztós anyag, amit minden Képviselő megkapott: az 1. sz. melléklet kibővítésre került egy plusz oszloppal, amely a kataszteri számokat tartalmazza; a 2. sz. melléklet – tervlap – pedig nagyobb területet határol le a helyi értékvédelmi besorolások tekintetében.

Kőrössy János: Átadott polgármester úrnak egy „Bizonyosságlevél” c. oklevelet, melyet Orbán Viktor miniszterelnök úr írt alá, és amely a város adóssághozzájárulásával kapcsolatos.

Gromon István polgármester: Felolvasta a „Bizonyosságlevél” törzsszövegét:

„Sosem szabad megfeledkezni arról, hogy felelősséggel tartozunk a hazánkért és benne minden egyes településért. Az ország és települései drámai mértékben eladósodtak, a szakadék szélére jutottak.

2010-ben összefogtunk, és két év alatt gyökeres változásokat vittünk véghez, megújítottuk Magyarországot. Így ma már elég erősek vagyunk ahhoz, hogy megvédjük városainkat, falvainkat és a bennük élő emberek biztonságát.

2012 decemberében döntést hoztunk, hogy kiszabadítjuk városainkat és falvainkat az adósságcsapdából.

A döntés értelmében a magyar kormány Pilisvörösvárt 1.570.369.580 forint adósságából maradéktalanul kiváltotta.

Ez a Bizonyosságlevél tanúsítja az összefogás erejét, amellyel megmentjük az itt élők otthonát, szeretett környezetét, és amellyel mi, magyarok közös erővel fölemeljük, és sikeressé tesszük Magyarországot.”

Polgármester úr jelezte, hogy az oklevelet be fogja kereteztetni, s a polgármesteri irodában szándékozik kifüggeszteni. Szavazásra tette fel a napirendi pontok elfogadását.

No.: 1

A Képviselő-testület a napirendi pontokat a jelenlévő képviselők (11 fő) 11 igen (egyhangú) szavazatával elfogadta.

Napirendi pontok

Előadó

1.) A Pilisvörösvár Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során elkészült Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv véleményezési eljárásának lezárása: a beérkezett véleményekre és észrevételekre adott válaszok elfogadása (Et.: 79/2014.)

Gromon István
polgármester

2.) A város építészeti örökségének helyi védelméről szóló rendelet elfogadása (Et.: 78/2014.)

Gromon István
polgármester

1. napirendi pont

A Pilisvörösvár Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során elkészült Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv véleményezési eljárásának lezárása: a beérkezett véleményekre és észrevételekre adott válaszok elfogadása
(A napirendhez tartozó előterjesztés száma: 79/2014.)

Gromon István polgármester: Megnyitotta a napirendi pont tárgyalását. A Pénzügyi, Városfejlesztési- és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztést tárgyalta, és támogatta a határozat elfogadását. Elmondta, hogy a felülvizsgálat megkezdése óta, az elmúlt egy év alatt számos esetben tárgyalta már a Képviselő-testület a Településfejlesztési Konceptiót, és a Helyi Építési Szabályzatot.

Az összefoglaló mellékletekben láthatóak a beérkezett lakossági vélemények és az azokra adott válaszok, valamint a véleményező szervek álláspontjai és az azokra adott válaszok. A véleményező államigazgatási szervekkel az eltérő vélemények tisztázása érdekében egy megbeszélésre került sor. Az önkormányzat válaszait a véleményező szervek elfogadták, eltérő vélemény nem maradt fenn. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve a 3. sz. mellékletben olvasható.

A véleményezési eljárás során érkezett véleményekre és észrevételekre adott válaszokat a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Az így véglegesített dokumentációt az állami főépítész részére újra megküldik, akitől a záróvéleményt megkérlik. Ismertette a határozati javaslat szövegét.

Tájékoztatásként elmondta, hogy az előterjesztések kiküldése után érkezett a Pest megyei Kormányhivatal Földhivatalától egy további észrevétel (1 melléklet 13. sor), melyet az arra adandó javasolt válasszal együtt felolvasott:

„Észrevétel: Harmadik levelében - mely az egyeztető tárgyalás után érkezett - fenntartja 0136/72-73 hrsz-ú telkekre vonatkozó, egyet nem értő véleményét.

Válasz: A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a meglévő létesítmények bővítését lehetővé tevő ipari terület kijelölése helyhez kötött beruházás, ezért az önkormányzat a Földhivatal egyet nem értő véleményét nem jogszabályon alapuló véleménynek tekinti.”

Az érintett terület a Liegl cég mellett található, amelyet Gksz övezetbe szeretnének a jövőben besorolni. E kérdésben a végső döntést az államépítész fogja meghozni.

Müller Márton: Kérdése, hogy a határozati javaslatához, illetve mellékletben megfogalmazottakhoz képest várható-e, hogy eltérés vagy módosítás történik a vita eredményeképpen, mert ha nem, akkor javasolja, hogy vita nélkül döntsenek ezen napirend tekintetében. Nem gondolja ugyanis, hogy bármilyen lényeges változtatást a mai nap folyamán még végre tudnának hajtani. Egyébként pedig számos esetben – bizottsági és testületi szinten is – tárgyalta(ák) már az előterjesztést, és szakmai javaslatok is alátámasztják az észrevételekre/kifogásokra adott válaszokat. Ezért nem gondolná, hogy további vitát kellene ez ügyben folytatnia a Képviselő-testületnek.

Gromon István polgármester: Véleménye szerint a településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálata nagyon fontos, nagy jelentőségű ügy a város életében, amely 10 éves távlatban meghatározza a város fejlődési irányait. Azzal egyetért, hogy alaposan kidolgozott az előterjesztésben a véleményezési eljárásnak és az államigazgatási szervek véleményeinek összefoglalása, s hogy a felmerült észrevételekre adott szakmai válaszok olyan erősek, hogy nehéz lenne itt improvizálva újmegoldási javaslatokkal, ötletekkel előállni. De azért a vita nem fölösleges. Például azért, mert az utolsó képviselő-testületi ülés óta is érkezett még lakossági észrevétel a szabályozással összefüggésben, melyet a Képviselő-testület nem vizsgált

még meg. Fontosnak tartja, hogy ha bármilyen kérdés merülne fel az előterjesztéssel, a kidolgozott és szakmailag leegyeztetett válaszokkal kapcsolatosan, azt a Képviselők a szakértőknek feltehessek.

Szavazásra tette fel Müller Márton Képviselő úr javaslatát, hogy vita nélkül szavazzanak a határozat elfogadása tekintetében.

No.: 2

A Képviselő-testület a javaslatot a jelenlévő képviselők (11 fő) 1 igen, 6 nem és 4 tartózkodással elutasította.

Gromon István polgármester: Kérdése, hogy a képviselők részéről van-e valakinek észrevétele/hozzászólása az 1. sz. melléklethez.

Kőrössy János Képviselő kérdése/hozzászólása a hanganyagban a jegyzőkönyv számára nem hallható, nem értelmezhető.

Kálmán Kinga főépítész: A véleményező szervektől alig érkezett észrevétel a szabályozással összefüggésben, az állami főépítész viszont nagyon részletesen vizsgálta meg az anyagokat: több formai jellegű javaslattal élt, amely inkább a jogszabályi előírásokra vonatkozott, ezeket összhangba kellett hozni. A terv alakulására az észrevételek nem voltak jelentős hatással. Úgy gondolja, hogy összességében nem volt sok észrevétel a véleményező szervek részéről.

Gromon István polgármester: Ismertette az előterjesztés mellékleteit.

Kollár-Scheller Erzsébet: Korábban már egyeztettek a tekintetben, hogy a Retek utca folytatásában kiszabályozásra kerül egy új út, amely a gazdasági területek déli oldalán húzódik, és a lakóterületek irányában egy véderdősáv kerülne telepítésre. Kérdése, hogy a véderdő telepítése kinek a felelőssége lesz. További kérdés, hogy a „Slötyi” környékén az illemhely kialakítására alkalmas terület kijelölésre került-e, mivel nagyszámban látogatják a tó környezetét az emberek. Ez valahol szabályozásra került-e?

Kálmán Kinga főépítész: Ami az első kérdést illeti: a Helyi Építési Szabályzatban a tavak és környéke „közpark” övezeti besorolást kapott, amely megengedi, hogy ilyen jellegű építmény létesülhessen a területen.

A Retek utca folytatásában kialakítandó út esetében a Szabályozási Terv arról nem rendelkezik, hogy a véderdősávot kinek kell kialakítania/finanszíroznia. A Szabályozási Terv kizárólag kijelöli az erdősávot, és ezzel a lakóterületet elválasztja a gazdasági területtől.

Gromon István polgármester: Mindenképpen úgy gondolja, hogy a véderdősáv már önmagában is egy komoly védettséget jelent a lakóingatlanok és a gazdasági terület elhatárolódása tekintetében, az így garantált távolság miatt.

Kőrössy János: A Búcsú térrel kapcsolatosan korábban közel félezer aláírásgyűjtés történt, amely nem szerepel a táblázatban. A „lakossági javaslatok észrevételek” táblázat szerinti (41.) pontban a kérelmezőnél szerepel, hogy „Kőrössy János képviselő indítványa több aláíróval”, melyet pontosítani szeretne. Kéri, hogy a mellékletben szerepeljen, hogy kb. 40 fő írta alá, akik a Búcsú tér közvetlen környezetében élnek, hogy a téren ne épülhessen sportcsarnok.

Nem tartja lényegesnek azt a szempontot, hogy a „sporttelep” a földhivatali művelési ág besorolását már jelzi az alaptérképen. Mindenképpen azt szeretnék a tiltakozók, hogy a tér maradjon közpark, és ne lehessen beépíteni a területet, mellyel kapcsolatosan két beadvány is érkezett.

Ebben a mellékletben szintén nem találta a Szakorvosi Rendelőintézet 40%-ról 60%-ra történő beépítési százalék növekedését, a lehetséges távlati fejlesztések figyelembevétele mellett.

Továbbá szintén nem találta a 10-es Főút mellett (Budapest irányából Pilisvörösvárra vezető út bal oldalán) a gazdasági övezetek mérséklését/visszafogását, hogy a kertészek megmaradjanak, minél zöldebb területek legyenek, és a gerincen ne épülhessenek környezetszennyező ipari létesítmények.

Kőrössy János képviselő további hozzászólása a hanganyagban a jegyzőkönyv számára nem hallható, nem értelmezhető.

Gromon István polgármester: A Képviselő úr által említett észrevételeket a Képviselő-testület korábban már tárgyalta, és szavaztak az elhangzott javaslatokról, és a szavazás során nem támogatták a javaslatokat, ezért nem szerepelnek a táblázatban.

Kálmán Kinga főépítész: A táblázatban kizárólag azok a kérdések, válaszok szerepelnek, amelyek írásban kerültek benyújtásra a lakosság részéről. A Szakorvosi Rendelőintézetet érintő beépítési százaléknövekedésről a képviselő-testületi ülésen egyeztettek, amely szóbeli észrevételként hangzott el, és nem írásban érkezett. A táblázat alapját a „partnerségi rendelet” képezi, amely szabályozza, hogy hogyan kell begyűjteni, kezelni a lakossági észrevételeket, és hogyan kell válaszolni azokra. Minden esetben az írásbeli beadvány volt a feltétele annak, hogy a válaszadások a rendeletbe foglaltak alapján történjenek. A további észrevételek is a képviselő-testületi ülésen hangzottak el, ezért nem szerepelnek a táblázatban.

Gromon István polgármester: Mindentől függetlenül, szeretné, ha főépítész asszony most válaszolna a felvetett kérdésekre.

Kálmán Kinga főépítész: A Szakorvosi Rendelőintézetrel kapcsolatban elmondta, hogy az új szabályozás tekintetében még inkább megvan a lehetőség arra, hogy az intézmény bővülhessen, ezért nem volt szükség arra, hogy magasabb százalékon kerüljön meghatározásra a beépítési százalék.

A 10-es főút melletti területtel kapcsolatban elmondta, hogy a településszerkezeti terv tartalmazza a gazdasági terület kijelölését, és az új tervben a teljes szakasznak csak egy részén jelenik meg a gazdasági terület szabályozottan. Kiszabályozásra csak a körforgalomtól kifelé eső rész, az egész szakasznak mintegy egyharmada lett gazdasági területként szabályozva. Az építési jogok kizárólag ezen a területen érvényesek. A szerkezeti terv azért tartalmazza ezt a szakaszt gazdasági területként, mert mint beépítésre szánt területnek a kijelölése egy tartalékot képez. Amennyiben levették volna a jelölést, akkor a város veszített volna a beépítésre szánt területeiből. Természetesen előnyben részesítené, ha a 10-es út melletti zártkerti terület nem épülne be gazdasági létesítményekkel.

A Búcsú térről összefüggésben a táblázatban megtalálja Képviselő úr a választ.

Gromon István polgármester: A Búcsú térről kapcsolatban elmondta, hogy nemcsak tiltakozó beadvány érkezett a sportcsarnok építése ellen, hanem igen nagy számban (több százas mennyiségben) támogatói aláírások is érkeztek, amelyek a létesítmény megépítését támogatták. Ezeket a támogatói aláírásokat azért nem hozta a Képviselő-testület elé, mert a Képviselő-testület már megszületésük előtt is támogatta a sportcsarnok megvalósítását a Búcsú téren. Véleménye szerint a pilisvörösvári polgárok döntő többsége azon a területen is támogatja a sportcsarnok kialakítását. Az igazi probléma nem a helyszín megválasztása, hanem, hogy épül-e egyáltalán sportcsarnok, sikerül-e előteremteni az ehhez szükséges forrásokat.

Schellerné Mikulán Anetta: A melléklet 32. pontjában a kérelmező állattartásról beszél, a terület gazdasági övezeti besorolást jelöl. Kérdése, hogy magasabb szintű jogszabály rendelkezik-e arra vonatkozóan, hogy a területen nem lehetséges a lakóépült kialakítása és az állattartás.

Kálmán Kinga főépítész: A kereskedelmi - gazdasági - szolgáltató övezet nem az állattartás céljait kívánja szolgálni. Végiggondolták, hogy az állattartással kapcsolatos épületeket a külső részekben hol helyezhetnék el a tulajdonosok. A Helyi Építési Szabályzat nem szabályozhatja az állattartást. Az állattartásra kizárólag az országos jogszabályok vonatkoznak, hogy hol lehet állatokat tartani. A Helyi Építési Szabályzat viszont meghatározhatja, ennek az építési feltételeit, azaz, hogy az állattartás céljaira szolgáló épületet hol van lehetőség elhelyezni.

A városban a lakóterületeken belül mindenhol lehetőség van az Építési Szabályzat szerint állattartó épületet elhelyezni, ez alól kivétel a kisvárosi lakóövezet. Az ipari gazdasági övezetben szintén nincs lehetőség állattartásra, mivel összeférhetetlen funkciók keletkezését jelenthetné.

Kőrössy János: Kérdése, hogy egy tanuszodának melyik területet jelölnék ki? További kérdése, hogy az önkormányzat pályázik-e tanuszodai programra? Véleménye szerint egy tanuszoda minimális költségen

működtethető.

Kálmán Kinga főépítész: A sportterületi létesítményeknek kijelölt részen minden bizonnyal egy tanuszoda elhelyezhető. Elképzelhetőnek tartja, hogy egy kisebb tanuszoda egy „településközponti vegyes” területen is kialakítható. Az elhelyezés mindenképpen függ az épület méretétől. Természetesen az önkormányzat szándékától függően lehetőség nyílik arra, hogy módosítsák a rendezési tervet is, ha szükséges.

Bérczi Szabolcs tervező: Egy kisebb tanuszodának, amennyiben a fizikai feltételek lehetővé teszik, mindenféle vegyes övezetben biztosítható az elhelyezése.

Gromon István polgármester: Korábbi hírek szerint a kormány a járásközpontok területén tervezi tanuszodák létesítését. Konkrétabb információkkal azonban sajnos nem rendelkezik a témát illetően, s ezzel kapcsolatos pályázati lehetőségről sem tud. Egyébként területet biztosan találnának egy tanuszoda elhelyezésére. A helyszín meghatározásáról csak azok után tudnak egyeztetni, ha ismertek lesznek a pályázati feltételekkel kapcsolatos részletek.

Müller Márton: A külterületi állattartással kapcsolatos választ nem tudja elfogadni. A városban van olyan polgár, aki szeretne a város külső részén állattartással foglalkozni, viszont a helyi rendelet ezt nem teszi lehetővé. Egyébként a Liegl környékéről van szó, és ha valaki ezen a területen szeretne foglalkozni állattartással, akkor a jelenlegi szabályozás erre nem ad lehetőséget.

Kálmán Kinga főépítész: A Gksz övezetre vonatkozik ez a szabályozás. A szabályozás nem érinti Pilisvörösvár egészét. Mezőgazdasági és erdőterületeken viszont semmilyen építményt nem lehet elhelyezni. Ha valaki egy megfelelő méretű ingatlannal rendelkezik lakóterületi – kertes mezőgazdasági – övezetben, akkor azon a területen lehetőség van arra, hogy épületet helyezzen el.

Müller Márton: Ezek szerint hiába van valakinek ingatlana a külső részeken, több millió forintért kell vásárolnia egy másik területet azért, hogy állattartással vagy mezőgazdasággal foglalkozhasson az illető.

Gromon István polgármester: Azt az igényt kezelhetetlennek tartja, hogy ahol éppen valakinek nagyobb területű ingatlana van, ott végezhesse a neki tetsző tevékenységet, s ahhoz alakítsák a szabályozási tervet. Egy rendszert fel kell állítani, hogy a város rendezett legyen. Ami a konkrét területet illeti: véleménye szerint a Gksz övezetben a kereskedelmi célú vállalkozások zavarhatják az állattartással kapcsolatos tevékenységeket, a kettő együtt sok esetben összeférhetetlen.

Müller Márton: Úgy gondolja, hogy valamilyen megoldást lehetne találni arra vonatkozóan, ha valaki a Gksz övezeten belül állattartással kapcsolatos tevékenységet szeretne folytatni. A mezőgazdasági tevékenység lényege az, hogy egy helyen legyen minden: az állatok, az állattartásra alkalmas épületek, a gépek és a legelők. Az nem célszerű, ha a város egyik felében vannak az állatok, az épület, s a másik felében található a legelő. Számára nem elfogadható az, hogy Gksz övezeten belül valaki ne folytathasson állattartást, miközben a terület alkalmas lenne erre a célra, s amellyel semmilyen más gazdasági tevékenységet nem zavarja.

Kálmán Kinga főépítész: A szabályozási terv és a hozzá tartozó szabályzat elfogadásával kapcsolatos döntésekor kellett volna a Képviselő-testületnek ezeket a kérdéseket megvitatnia. Számos képviselő-testületi döntés született már eddig a kialakításra kerülő szabályozással kapcsolatosan, ahol is ezeket a kérdéseket meg lehetett volna vitatni.

A Gksz övezeten belül azért sem lehetséges állattartó épületet elhelyezni, mert pl. egy újonnan kijelölt lakóterületen, amíg be nem épül, megjelenne egy olyan idegen funkció, amely a terület sajátosságának megfelelő fejlődése esetén ellentmondást okozna.

Gromon István polgármester: Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.

No.: 3

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 55/2014. (IV. 09.) Kt. sz. határozata a Pilisvörösvár Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során elkészült Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv véleményezési eljárásának lezárásáról, a beérkezett véleményekre és észrevételekre adott válaszok elfogadásáról

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 08.) Korm. rend 39. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Pilisvörösvár Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során elkészült Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv véleményezési eljárását lezárja, a beérkezett véleményekre és észrevételekre adott válaszokat elfogadja.

A véleményeknek és válaszoknak megfelelően véglegesített tervdokumentációt a Képviselő-testület az állami főépítész záróvéleményének megkérésére alkalmasnak minősíti.

Az országos előírásoktól való eltérés megkérését a Képviselő-testület támogatja az alábbi két esetben:

1. A karakterhordozó épületek felújítása során igénybe vehető többlet beépítési lehetőségnek a kertvárosias lakóövezetekben megengedett 30% fölötti mértékére vonatkozó eltérés.
2. Az úszótelteken álló társasházak esetében a kisvárosi lakóövezetben a 100%-os beépítés lehetőségére vonatkozó eltérés.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozattal véglegesített tervdokumentációt küldje meg az állami főépítésznek a záróvélemény kiadása céljából.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

A Képviselő-testület fenti határozatát a jelenlévő képviselők (11 fő) 8 igen, 2 nem 1 tartózkodás szavazatával hozta.

Gromon István polgármester: Bezárta a napirendi pont tárgyalását.

2. napirendi pont

A város építészeti örökségének helyi védelméről szóló rendelet elfogadása

(A napirendhez tartozó előterjesztés száma: 78/2014.)

Gromon István polgármester: Megnyitotta a napirendi pont tárgyalását. A Pénzügyi, Városfejlesztési- és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztést tárgyalta és támogatta a határozat elfogadását. Tájékoztatóképpen elmondta, hogy a napirendhez két új anyagot osztottak ki:

az 1. sz. melléklet kibővítésre került egy plusz oszloppal, amely a kataszteri számokat tartalmazza. A 2. sz. melléklet – tervlap – pedig nagyobb területet határol le a - Fő utcát is beleértve – a helyi értékvédelmi besorolások tekintetében.

Az értékvédelemmel kapcsolatos munkát kb. 5 évvel ezelőtt kezdték meg, és nagyon örül annak, hogy mostanra eljutottak oda, hogy a mai napon a Képviselő-testület tárgyalhatja az előterjesztést. Nagyon nagy munka volt a rendelet-tervezetnek és a hozzá tartozó, nagyon fontos mellékleteknek elkészítése. A város már viszonylag régóta bír értékvédelmi rendelettel (amelyet néhány alkalommal módosított is a Képviselő-testület az évek során), de a korábbi rendelet jelentősége nem hasonlítható a mostaniéhoz.

Még viszonylag nagyobb, de folyamatosan csökkenő számban vannak azok az épületek a városban, amelyek nem műemlék jellegűek ugyan, de a helyi építési hagyományokra támaszkodva épületek, ezért – mint a település meghatározó elemei – védelemre érdemesek. Ezeknek az épületeknek a döntő többsége magántulajdonban van. A mellékletek között szerepel az értékvédelmi kataszter, melyben minden ilyen

ingatlan adatai fotóval illusztrálva szerepelnek. Ez az „adatlap”, sok fontos információt tartalmaz az épületről, pl. hogy mikor épült a ház, milyen anyagból készült, hol helyezkedik el, stb.. Az adatlap tartalmához tartozik egy szakmai javaslat is, hogy az épületet milyen felújításban részesítsék ahhoz, hogy az eredeti állapotát, szépségét visszanyerje, illetve az állagát megőrizze. A rendelet-tervezet kiterjed ezeknek az épületeknek a védelmére. A rendelet szankciókat nem tartalmaz. Úgy gondolja, hogy sok ingatlantulajdonos azért alakítja át, vagy bontja le az épületet, mert bővíteni, hozzáépíteni szeretnének, és ez érthető is. Az épület jellegzetes karakterelemei azonban így elvesznek a felújítás során. Így arra következtetésre jutottak, hogy a beépítési százalék növekedésével esetleg megmenthetőek ezek a régi karakterhordozó épületek, a többlet beépítési lehetőséggel segíteni tudják a település épített értékeinek fenntartását, helyreállítását. A karaktervizsgálat során tanulmányozták a település régi lakóépületeinek stílusát, melynek alapján megállapításra kerültek a tipikus karakterelemek. A tulajdonosok részére a karaktervizsgálat javaslatot tesz arra vonatkozóan, hogy milyen igényeknek kell megfelelni a felújítás során ahhoz, hogy a többlet beépítési lehetőséget valaki megkaphassa, ill. melyek azok a szempontok, amelyek kerülendőek a felújítás során az ő esetükben.

Kálmán Kinga főépítész: A városban még viszonylag nagy számban megtalálhatóak azok az épületek, amelyek a sváb parasztház jellegét hordozzák magukon, és amelyek meghatározzák a város arculatát. Emellett a Fő utcán találhatóak a régi jellegzetes kereskedőházak és a kapualjas ablakos épületek. Ezek a jellegzetes épületek egy időszakban épültek, és ezzel kialakult a település arca. Fontosnak tartja megőrizni a városnak ezeket a jellegzetességeit, mivel a településnek nincsenek egyéb más kiemelkedő építészeti értékei. A település történelme szempontjából meghatározó az épített értékek védelme, jellemző karaktereinek fenntartása, a jövő nemzedékei számára történő megővése.

A karakterelemek tartalmazzák azokat a szempontokat, amelyek kimondottan jellemzik a város arculatát. Az elemek rendszeres ismétlődése adja ki együtt ezt az arculatot. A karakterelemekben kerül meghatározásra a tömegarány, a tömegalakítás, az utcai homlokzat, aminek részletképzései, mind karakterelemeket tartalmaz.

A tömegarány fő méreteit a környezetben lévő karakterhordozó épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, külső homlokzatát és felületképzését figyelembe véve kell meghatározni, a Karaktervizsgálatban „javaslat”-ként szereplő megoldásokat ajánlott alkalmazni.

Minden karakterelemhez tartozik egy javasolt és egy kerülendő megoldást bemutató képes összeállítás, ami kiegészül a szöveges magyarázattal. Ezek segítik a karakterek megőrzését, vagy éppen azt mutatják be, hogy melyek ronthatják el a karakterek jelenlétét.

A tömegalakítás arányai is több fontos elemre térnek ki, pl.: homlokzatképzés, gerinc- és párkánymagasság, külső homlokzat és felületképzésre, melyek tartalmazzák a javasolt és kerülendő megoldásokat.

Elmondta, hogy az ablakokról, lábazatról is készült egy külön elemzés, szintén ugyanazzal a logikával, mint amit már az előbb ismertett.

Az oldalhomlokzat során megemlítette, hogy a vizsgálatnak a fejlesztése még többféle irányban lehetséges, és szeretné, ha az ezzel kapcsolatos függelék folyamatosan fejleszteni tudná. A rendelethez tartozó függelékeket folyamatosan lehetőség van fejleszteni a nélkül, hogy a Képviselő-testület hozzájárulna ehhez. A rendelet mellékleteit kizárólag a Képviselő-testület módosíthatja. Mindenképpen úgy gondolja, hogy az idők során bővílni/kiegészülni fog a rendelet, és évente egyszer a Képviselő-testületnek tárgyalni kell a helyi értékvédelmi rendeletet, amikor a célszerű módosításokat, kiegészítéseket át lehet majd vezetni a rendeletben.

Az anyag- és színválasztás is a karakterelemek között szerepel, jellemző jó példákkal alátámasztva. Továbbá a bővítési lehetőségekre is kitér a rendelet-tervezet, melyeknek szintén további kiegészítése szükséges. Jelen esetben a régi karakterelemek harmonikus illeszkedése az új elemekhez már szerepel a rendeletben.

A karaktervizsgálat fő célja, hogy segítséget nyújtson az építetőknek, tervezőknek, amikor egy régi épület megőrzésére gondolnak.

Bemutatta egy népi jellegű épület adatlapját. Ezekből az adatlapokból áll össze az értékkataszter, ami tartalmazza az összes értékes épületet a településen. A későbbiek során szeretnék a szabályozási tervből vett térképrészlettel, és régi történelmi térképpel is alátámasztva bővíteni az adatlapot. A régi ingatlanok nagyon jól beazonosíthatóak az új térképi állapotokkal. Ahol tudták, beírták, hogy melyik évben épült a ház, esetleg fényképpel kiegészítve, stb..

A legfontosabbnak tartja a védelem indoklását és a hozzá tartozó javaslatot. Amennyiben valaki ténylegesen szeretné a meglévő épületét vagy legalább annak az utcai homlokzattól mért 10-12 m mélységig terjedő

részét megőrizni és felújítani, úgy a Helyi Építési Szabályzatban felkínált többletbeépíthetőséget kihasználhatja.

A Helyi Építési Szabályzatban meghatározott többletbeépítési lehetőség az érintett ingatlanra akkor vehető igénybe, ha felújítás, bővítés, átalakítás, funkcióváltoztatás során a helyi értékkataszter „javaslatok” sorában az adott épületre vonatkozóan leírtak maradéktalanul megvalósultak, és azt a főépítész igazolta.

A Helyi Építési Szabályzat határozza meg a beépítés százalékos mértékét. Minden érintett ingatlantulajdonosnak szabad döntési lehetőséget ad, hogy kíván-e élni a többletbeépítéssel a rendelet szabályait követve, vagy nem követi a rendelkezést a felújítás során – ez esetben nem élhet a többletbeépítéssel –, illetve elbontja az épületet.

A kedvezmények között nemcsak a többletbeépítés került megfogalmazásra, mert olyan telkekre is figyelemmel voltak, amelyek kis mélységűek, és esetleg már nem tudnának élni a többletbeépíthetőséggel. A kis mélységű ingatlanok tekintetében 4 m-re, illetve 0 m-re csökkenthetőek a hátsó kert mérete - amennyiben ez a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. Ez esetben élni tud a felkínált többletbeépíthetőséggel az ingatlanon.

Kitért a kiosztott 2. sz. mellékre, mely szerint a karaktervédelmi terület nem három különálló részben jelenne meg a tervlapon, hanem egy összefüggő területben kerülne meghatározásra. Korábban ez nem vonatkozott a Fő utcára, de a javaslat szerint bevonásra kerülne a karaktervédelmi területbe ez a rész is. Az így lehatárolt terület nem nagymértékben tér el a hatályos értékvédelmi rendeletben lehatárolt értékvédelmi területtől, és a vonatkozó szabályok sem változtak különösképpen.

Kőrössy János: Nagy jelentőségű a rendelet, és a tartalma is. Áttanulmányozta ezt az előterjesztést is. Némelyik adatlapot rendkívül hiányosnak tartja, mivel alapvető információkat nem tartalmaz. Ezeket minden esetben ki kellene egészíteni, hogy dönteni tudjon. Az előterjesztést hétfő délután (16 óra körül) kapták meg. Szándékában állt volna bejárni a terület 40%-át, de így erre nem volt lehetősége.

dr. Krupp Zsuzsanna jegyző: A papíralapú előterjesztéseket – a rendes ülés esetén – minden esetben pénteken délután kézbesítik, most is így történt. Tehát nem hétfőn délután, hanem már péntek délután kinn voltak az előterjesztések.

Kőrössy János: Az előterjesztés mellékletét/érdemi részét viszont csak a hétfői napon kapták meg, digitálisan. Kevés idő volt arra, hogy megtekintse az épületeket. A fotókon láthatóak pl. redőnyvasból kerítés, nagyméretű ablakvédelem, amelyeket jó lett volna szemrevételezni. Készültek olyan képek, amelyeket az utcáról fotóztak (nem lehetett teljesen kivenni az épületet), vagy esetleg nem volt mód az ingatlanra való bejutáshoz a fénykép készítőjének. Az adatlappal nem tudta összevetni a megtekintett épületet, mivel igen kevés volt rá az idő. Úgy gondolja, szükség lenne két hétre, hogy a döntést e tekintetben megalapozottan hozzák meg. Amennyiben megtekinthette volna az épületeket, lehet, hogy további épülettel egészítette volna ki a karakterhordozó épületek listáját vagy éppen az ellenkezőjét javasolta volna.

Kálmán Kinga főépítész: Tény, hogy az adatlapok jelen pillanatban nem tartalmaznak még minden esetben elegendő információt, az adatlapok további fejlesztésre várnak. Jelenleg az egyedileg védett épületek körét volt fontos meghatározni, a részletes jellemzésekre eddig még az idő hiánya miatt nem került sor. Nagy figyelmet fordítottak viszont a karakterhordozó épületek többletbeépíthetőségére, hogy azok korrekten legyenek meghatározva.

Érdekes felvetés, hogy mely épületek tartoznak bele ebbe a kategóriába, s melyek nem. A határvonalat igen nehéz meghúzni. Több szempontot mérlegeltek azzal kapcsolatban, hogy mely épületeket vonjanak be ebbe a körbe, és melyeket nem. A mérlegelés szempontrendszer nem minden esetben kizárólag az egyedi épületre szorítkozik, mert vannak olyan utcák, ahol az épületek együttese tette szükségessé az ilyen jellegű támogatottságot akkor is, ha nem azonos szintűek benne az épületek.

Tájékoztatásul elmondta, hogy a teljes anyagot elvitte az Örökségvédelmi Hivatal egy munkatársának, aki számos olyan dologra mutatott rá, ami meghatározta az épület védelmét vagy éppen nem javasolta azt.

A tulajdonosoknak ez kizárólag egy lehetőséget ad, amivel nem kötelező élniük. Viszont aki úgy dönt, hogy fenntartja az épület eredeti karaktereit, az élhet a rendelet adta lehetőségekkel.

Gromon István polgármester: Képviselő tévesen közelíti meg a problémát, ha úgy gondolja, hogy csak

úgy készülhet fel a helyi értékvédelmi rendelet tárgyalására, ha előtte végigjárja mind a 146 helyszínt. Ma a helyi értékvédelem alapelveiről kell döntenie, a kataszter adatai folyamatosan fejleszthetők, kiegészíthetők. Egyébként véleménye szerint az kizárólag szakmai kérdés, hogy melyik épület kerül a védelemre javasoltak közé, s melyik nem. Nem erről kell vitát nyitni, hanem a rendelet-tervezetben megfogalmazott szempontokkal kell foglalkozni, és azok részleteivel. A másik fontos feladat a karaktervizsgálat szempontjainak megismerése, megértése és a rendelet logikájának megértése, elemzése és véleményezése. Ez a fajta felkészülés lett volna a célszerű, s ehhez nem volt szükséges egyesével végigmenni a 146 helyszínen, sőt egyetlen helyszínen sem.

A leglényegesebb ok, amiért a mai napon tárgyalja a Képviselő-testület az előterjesztést, hogy a Helyi értékvédelmi rendeletet meg kell alapozni a Helyi Építési Szabályzatban, mivel kizárólag a HÉSZ-ben lehet biztosítani a többletbeépítéssel összefüggő jogokat. A HÉSZ-t viszont ma kell elfogadnia a testületnek, tehát nem lehetett tovább várni a rendelet elfogadásával. Az igaz kérdés az, hogy az építési jogok a HÉSZ-tervezetben célszerűek, reálisak és arányosak-e. Ez a mai nap, a mai döntés lényege, nem pedig az, hogy az adatlapok pillanatnyilag mennyire hiányosak még. Több éves munka szükséges ugyanis még ahhoz, hogy egy teljes anyagot tudjanak majd felmutatni.

dr. Kutas Gyula: Főépítész asszony azt mondta, hogy a Fő utcán a zárt kapus beépítések kereskedelmi célú épületeket tükröznek. Az emlékei szerint ezek az épületek módos tulajdonosokkal bírtak és nem feltétlenül kereskedelmi célt szolgáltak. A zárt kapualj ugyanis azt a célt szolgálta, hogy a szénásszekér beállhasson a nyári záporok során védelem céljából a kapualjba.

Kálmán Kinga főépítész: Tény, hogy az elnevezésekre oda kell figyelni. Megfigyelték és körülírták a kereskedelmi épületre vonatkozó karakterhordozó elemeket. Nagyon sok esetben ezek az épületek az utcai szárnyban egy külön üzletbejáráttal rendelkeznek. Ezen jellegzetes karakterelemek miatt adták ezt a kereskedő elvezést ezen épületeknek. Tudja, hogy léteznek olyan épületek, amelyek funkciója nem kereskedelmi jellegű volt, hanem egyszerűen csak az utcára ablaksorosan nyíló kapualjas épületek voltak. Birtokában vannak azonban olyan régi fényképek, amelyek a kereskedelmi mozzanatot örökítik meg. Nagymértékben hagyatkozik továbbá az idős lakosokra, akik visszaemlékeznek az épületek legrégebbi állapotára. Természetesen felmerülhet, hogy az általuk felidézett állapot ténylegesen az épületnek az a legrégebbi állapota-e? Amennyiben megtévesztő a kereskedelmi megfogalmazás, akkor keresni kell egy jobb szót ezekre az épületekre, amely jobban lefedti az épület jellegét.

Gromon István polgármester: A kereskedelmi épületekre még nem készült el a karaktervizsgálat, így sok lényeges információ felkutatása még hátra van. Kitért a Fő utcán található kereskedőház jellegű építményekre, amelyek a főépítész asszony álláspontját támasztják alá (ezek az épületek hentesüzletként, kocsmaként, benzinkútként funkcionáltak). Ezeknek az épületek döntő többsége a Fő utcán helyezkedik el, s a legimpozánsabb régi épületek a városban.

Kőrössy János: Számára világos, hogy fontos a mai napon a döntést meghozni. Korábban javasolni akarta az ésszerűség miatt, hogy ezt az előterjesztést tárgyalják meg az 1. napirendben, mivel a rendelet megalapozta volna a Helyi Építési Szabályzatra vonatkozó módosítást. Elmondta, hogy mindenki másképpen készül fel a képviselő-testületi ülésre, ezért engedjék meg, hogy a saját módszereit használva készüljön az ülésekre. Véleménye szerint a főépítész asszony számára is nagy hatással van a vizuális élmény, amely megalapozza az egész értékvédelmi rendelet lényegét.

Pándi Gábor alpolgármester: Úgy gondolja, hogy sajnos a legjobb szándék ellenére nagyon sok tulajdonos nem fog foglalkozni ezzel a rendelettel, és egyszerűen lebontja az épületet.

Ha az önkormányzat anyagilag úgy állna, akkor az ingatlan tulajdonosoknak felajánlhatnának valamilyen összeget, akár 2 millió forintot is, arra az esetre, ha stílusosan felújítják az épületet (ezzel az összeggel járulna az önkormányzat a felújításhoz). Így talán elérnék azt, hogy ne bontsák le az épületeket a tulajdonosok.

Gromon István polgármester: A rendelet célja az, hogy a polgárok gondolkodását más irányba tereljék, és ezzel felhívják az értékvédelmi szempontból értékes épülettel rendelkező tulajdonos figyelmét arra, hogy a

tulajdonában álló ingatlan építészeti értéket képvisel. Joga van természetesen a tulajdonosnak ennek ellenére lebontania az épületet, de bízunk abban, hogy a rendelet hozzásegít ahhoz, hogy ezeknek a házaknak legalább egy részét megmentsék.

Ezek az ingatlanok nemcsak a tulajdonos számára jelentenek értéket, hanem a közösség számára is. Az 5-10-15-20%-os többletbeépíthetőség igen jelentős mértékű, ha az ingatlan kicsi, és már ellehetetlenülne a további építkezés rajtuk. A többlet beépítési lehetőség igenis komoly segítséget, valódi megoldást jelenthet ezeknek a telkeknek az esetében. Az épületek között van olyan, amely 250, 300 négyzetméteres telken áll. Nagy jelentőséggel bír egy család életében, ha a többlet beépítési lehetőségnek köszönhetően nem kell új telket vásárolnia, hanem hozzáépítéssel megoldhatja a problémát. Nem becsülne le a többlet beépítés jelentőségét, néhány esetben nagyon is fontos szerepet játszhat ez egy család életében.

Kimmelné Sziva Mária alpolgármester: Kőrössi János észrevételét egészítené ki az anyaggal összefüggésben, miszerint az előterjesztés és mellékletei nagyon jól összeállítottak, sok információt tartalmaznak, színvonalasak, és hihetetlen sok munkával készültek el. Köszöni főépítész asszony munkáját.

Müller Márton: Számára idegen, hogy a felújítás során az épület homlokzatának jellege megmarad, és a ház többi része viszont nem hordozza a régi épületre vonatkozó karaktereket.

Továbbá javasolja, hogy névszerinti szavazást tartsanak a döntés meghozatalánál.

Gromon István polgármester: Azzal egyetért, hogy a sváb parasztház teljes szépségében akkor mutatkozik meg, ha nincs hozzátoldva semmi, és nem is bontanak el belőle semmit, és a melléképületek is külön állnak. Ma már azonban sajnos az épületek döntő többségében a tornácot beépítették, hozzáépítettek az eredeti házhoz, a nyílászárókat kicserélték, stb.. Ha a hozzáépítés jogáért cserébe legalább az épület első 12-13 méteres részét helyreállítják, az már ebben a helyzetben igenis nagy nyereség. Úgy gondolja, hogy az épületek hozzáépítése – ha már mindenképp szükséges – úgy a legcélszerűbb, ha az épület hosszában folytatódik az építmény. Ez a megoldás nem torzítja el az épület jellegét. Amennyiben a toldaléképület szélesebb és magasabb – amint ez néhány fotón is látható – ezen esetben is vannak elviselhető és kevésbé elviselhető megoldások. Véleménye szerint a karaktervizsgálatnak a bővítményeket nézve még további részletezése szükséges, az ilyen jellegű megoldások elemzése végett. Amennyiben megmaradt az eredet épületrész 12-13 m mélységben, azt már nem nevezné torzónak, mert az már egy egységet alkot, s az utcakép szempontjából a lényeg láthatóvá válik. Sajnos ez a megoldás valóban nem teljesen tökéletes, de ennek ellenére egy érték marad fenn. Szavazásra tette fel a Müller Márton képviselő által indítványozott névszerinti szavazás elfogadásának kérdését.

No.: 4

A Képviselő-testület a névszerinti szavazást a jelenlévő képviselők (11 fő) 5 igen, 3 nem 3 tartózkodás szavazatával elutasította.

Gromon István polgármester: Elmondta, hogy ha már egyszer felmerült a névszerinti szavazás kérdése, fontosnak tartja, hogy ezt ne utasítsa el a testület. Az asztalon lévő előterjesztés olyan pozitív dolog, amit a maga részéről büszkén vállal. Ismételten felvette szavazásra a névszerinti szavazás elfogadásának kérdését.

No.: 5

A Képviselő-testület a névszerinti szavazást a jelenlévő képviselők (11 fő) 7 igen, 2 nem 2 tartózkodás szavazatával elfogadta.

Gromon István polgármester: Újra ismertette a kiosztós anyagokat, majd szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő rendelet-tervezetet az ismertetett, papíralapon kiosztott kiegészítésekkel. A gépi sorrend alapján az alábbi szavazatok hangzottak el a nevek felolvasása után:

Pándi Gábor alpolgármester: Igen

Kimmelné Sziva Mária alpolgármester: Igen

Gromon István polgármester: Igen
Kollár-Scheller Erzsébet: Igen
Kőrössy János: Tartózkodik
Preszl Gábor: Igen
dr. Kutas Gyula: Igen
Szöllösi János: Igen
Müller Márton: Nem
Schellerné Mikulán Anetta: Igen
Kiss István György: Tartózkodik

No.: 6

**13/2014. (IV. 11.) önkormányzati rendelete
a város építészeti örökségének helyi védelméről**

A Képviselő-testület a rendeletet a jelenlévő képviselők (11 fő) 8 igen, 1 nem és 2 tartózkodás szavazatával megalkotta.

A rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Gromon István polgármester: Bezárta a napirendi pont tárgyalását. Megköszönte a jelenlévők munkáját, és bezárta az ülést 20⁰²-kor.

K.m.f.

**Gromon István
polgármester**

**dr. Krupp Zsuzsanna
jegyző**