

E l ő t e r j e s z t é s
a Képviselő-testület 2022. november 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat a településkép védelméről szóló 24/2017. (XII.15.) rendelet módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

2022. szeptember 22-i ülésen döntöttünk a Településképi rendelet (Továbbiakban: TKR) módosítási eljárásának megindításáról. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésének a) pontjának megfelelően a TKR módosítását, és annak meghatározott egyeztetési folyamatát a Képviselő-testület a 154/2022. (IX.22.) sz. önkormányzati határozatával indította el. A tervezési munkát a településrendezési jogosultsággal rendelkező főépítész végezte el.

A Gödöllő, Damjanich János utca 119. szám alatti (4055 hrsz-ú) ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését, amelynek örökségvédelmi értékvizsgálatáról a főépítési véleményt csatoljuk, valamint egyúttal a kisebb, a TKR használata közben jelentkezett, de inkább technikai jellegű, normaszövegbeli pontosítási igényeket, korrekciókat tartalmazó rendeletmódosítást - *az értékleltár és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott adatok megküldésével – egy újonnan rendelkezésre bocsátott elektronikus egyeztetési platformon, az E-TÉR felületén kezdeményeztük.

A településképi rendeletet – elfogadás előtt – egyeztetni kellett a **partnerségi egyeztetés** helyi szabályai szerinti érintettekkel, és a jogszabályban meghatározott **államigazgatási szervekkel**.

A TKR módosítás tervezetével kapcsolatban a **partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett**.

Az **államigazgatási szervekkel történő egyeztetés** az E-TÉR felületén szintén megtörtént. (A tervezetek véleményezésére a meghatározott szerveknek jogszabály szerint 15 nap állt rendelkezésre.)

A meghatározott államigazgatási szervekkel történt véleményeztetés során a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésztől, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától és Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóságtól érkezett észrevétel.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A **vélemények ismertetését, az azokra adott tervezői választ, valamint indoklásukat** az alábbi táblázat tartalmazza:

Észrevétel szövege	Tervezői válasz
1. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	
A benyújtott tervezet szerinti módosítás táj- és természetvédelmi szempontból problémát nem vet fel. A településképi védelméről szóló 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 15/A.§ (1) bekezdésének módosítása, valamint 3. mellékletének kiegészítése ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel.	Döntést nem igénylő észrevétel.
2. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	
1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 52.§ (3) bekezdése értelmében a bevezető részben meg kell	A rendelet-módosítás tervezetét a kért módon javítjuk.

jelölni, ha a rendeletet más, jogszabályban kifejezetten, az adott rendelet megalkotása vonatkozásában véleményezési hatáskörrel felruházott szervvel vagy személlyel egyetértésben, valamint ha más szerv vagy személy véleményének kikérésével alkotják meg. Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a bevezető rész kiegészítését kérjük.	
2. A TKR-tervezet 15/A.§ (1) bekezdésével összefüggésben felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 36. § (6) bekezdés alapján helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3)-(5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény.	A rendelet 15/A.§-ának kifogásolt előírásai nem jelen rendeletmódosítással kerülnek be a normaszövegbe, azok jelenleg is hatályban vannak. Ezt a lakossági, illetve szakmai (helyi építészek által megfogalmazott) észrevételek alapján, a gyakorlatban felmerült speciális helyzetek miatt most csak pontosítjuk, korrigáljuk. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 36.§ (4) bekezdése szerint: „A tömegformálásra vonatkozó követelmény kiterjedhet az épület a) megengedett legnagyobb szélességi és hosszanti méretének vagy ezek arányának, b) tetőzet kialakítási módjának, c) tetőgerincének a telek homlokzatához képest meghatározott irányainak, és d) tetőfelépítményeivel, tetőzetet érintő nyílászáróival kapcsolatos követelmények meghatározására.” A tervezett előírás fentiek miatt álláspontunk szerint megfelel a jelenleg hatályos kormányrendeleti előírásnak is.
3. Kérjük, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok alapján lehatárolt területekre vonatkozóan állapítsanak meg előírásokat és nem pedig a helyi építési szabályzat alapján lehatárolt területfelhasználási egységek alapján. Felhívjuk a figyelmet, hogy a jelenlegi megfogalmazás miatt egy későbbi HÉSZ módosítás során a településképi rendelet módosítása is szükségessé válhat.	A korábban a helyi építési szabályzatban (az egyes építési övezetekre) meghatározott településképi követelmények kerültek át – a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően – a TKR-be. A TAK-ban lehatárolt területtípusok jóval nagyobb egységek, melynél differenciáltabban szabályozott a korábban hatályos helyi építési szabályzat, illetve ennek megfelelően a TKR. A TKR Gödöllő város teljes közigazgatási területét településképi szempontból meghatározó területté nyilvánítja, így mindenhol megállapítható településképi követelmény. (A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2.§ 21. pontja szerint „településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze”.) Sem a Tktv., sem a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet nem zárja ki, hogy a településképi

	szempontból meghatározott területen belül a TKR differenciálja a településképi követelményeket – akár építési övezethez igazodva (így biztosítva az összhangot a TKR és a helyi építési szabályzat között). Az egyes építési övezetek fejezik ki egyébként legrészletesebben az eltérő karakterű terület egységeket. Ezen lehatárolások TKR-ben való rögzítését dupla szabályozásnak gondoljuk, nem tartjuk sem praktikusnak, sem felhasználóbarátnak.
3. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	
A módosítási anyag tartalma – 4055 hrsz-ú ingatlan helyi egyedi védelme kapcsán történő településképi rendelet módosítás – hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.	Döntést nem igénylő észrevétel.

Az elfogadott vélemények alapján véglegesített TKR-módosítás tervezetet az előterjesztés melléklete tartalmazza.

A polgármester az elfogadott TKR módosítást legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületére. (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 72.§ (1) bekezdés)

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítőjének – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével fel kell mérnie a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

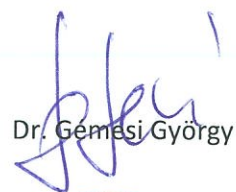
A TKR módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata:

- a) A rendelettervezetnek jelentős (társadalmi, gazdasági, költségvetési és adminisztratív terheket befolyásoló) hatásai, továbbá (környezeti és egészségi) következményei nincsenek.
- b) A rendelettervezet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
Amennyiben a TKR módosítása nem kerül elfogadásra, az örökségi érték fenntartására igényelhető pályázati forrásokat nem tudja igénybe venni a helyreállítást végezni kívánó tulajdonos. Továbbá egyértelmű jogi helyzetet teremt a rendelet szövegének értelmezésében.
- c) A rendelettervezet alkalmazásához nem szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket, hogy az előterjesztés megismerése és megvitatása után támogassák és hagyják jóvá a határozati-javaslatot és a módosító rendeletet!

Gödöllő, 2022. november 17.


Dr. Gemési György



Határozati javaslat

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Gödöllő város *településkép védelméről* szóló 24/2017. (XII.15.) rendeletének módosítására érkezett észrevételeket megismerte és azokra adott tervezői válaszokat, szakmai indoklásokat elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester (a főépítész útján)

**Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati
rendelete**

**a településkép védelméről szóló 24/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Gödöllő Város Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII. fejezetében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerségi egyeztetés szerinti érintettek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 15/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Lakóépület és épület lakófunkciót tartalmazó egysége telekmélység felé eső, jellemzően hosszanti mérete nem haladhatja meg:

- a) általános esetben az építési övezetben meghatározott, kialakítható új telek legkisebb mélységének az adott telekre előírt elő- és hátsókert méretével csökkentett méretét.
- b) Lk-01, Lk-05, Lke-01, Lke-05, Lke-06, Lke-07, Lke-15, Vt-01, Vt-02, Vt-04, Vt-05, Vt-08, Vt-16 övezetekben az építési övezetben meghatározott, kialakítható új telek legkisebb mélysége 1,5-szeresének az adott telekre előírt elő- és hátsókert méretével csökkentett méretét.”

2. §

A településkép védelméről szóló 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Gémesi György
polgármester

Dr. Kiss Árpád
jegyző

1. A településkép védelméről szóló 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 16a. sorral egészül ki:

<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
	<i>nyilvántartási szám</i>	<i>védelem típusa</i>	<i>védett érték megnevezése</i>	<i>cím</i>	<i>hatsz.</i>	<i>védelem fokozata)</i>
16a	1/2022	egyedi	lakóépület	Damjanich János utca 119.	4055	teljes

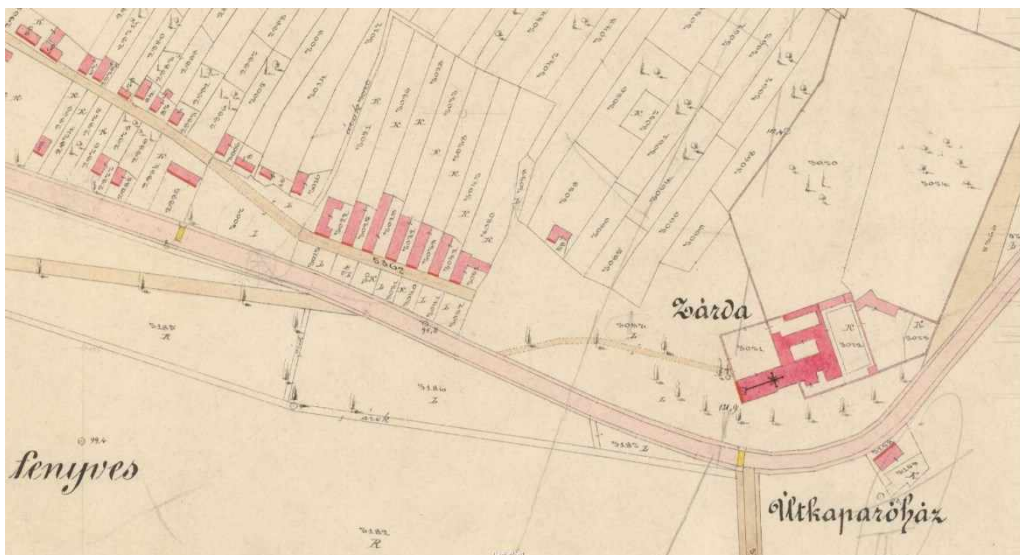


Ügyiratszám: 104/118-2/2022
Tárgy: 2100 Gödöllő, Damjanich János utca 119. (4055 hrsz.)
Helyi egyedi védelemhez értékleltár
Kérelmező: Storcz Csaba, 2100 Gödöllő, Damjanich János utca 113.

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A 2100 Gödöllő, Damjanich János utca 119. szám alatt lévő 4055 hrsz.-ú ingatlan meglévő lakóépület helyi egyedi védelemre beadott kérelme kapcsán vizsgáltuk annak épületészeti, örökségi értékét.

Létrejött a köztudat ahhoz az időszakhoz, amikor Máriabesnyőn a kolostor és templom megépítése után megnövekedett a népesség. Az első kialakult házsor, a Hétház utca vonalát követve, a mai Damjanich utca mentén sorra épültek fel újabb házak. Az első ilyen házak egyike az ominózus épületünk. Építésének idejét tekintve, a Kataszteri térképeket alapul véve biztosra vehető, hogy 1882-ben már állt.



1. ábra: Máriabesnyő, templom környéke (Kataszteri térkép, 1882-es felmérés)

A telken felépített lakóépület a környékeliek elmondása szerint paplakként, apácalakásként is funkcionált. Ezért elmondható, hogy Máriabesnyő történetében fontos szerepe lehetett, és máig megőrizte építéskori állapotát, korának funkcionális és építéstechnológiai hagyományait.



2. ábra: Jelenlegi állapot (forrás: Gödöllő térinformatikai rendszere, Káptalan Mindigis)

Az épület örökségi értékeit Mednyánszky Miklós műemlékvédelmi szakértő által készített felmérés alapján, az alábbi pontokba szedtük:

1. az utca (Damjanich utca) felé forduló homlokzat arányai, amelyek a gödöllői polgári építkezési stílus jegyeit hordozzák
2. a mai már nagyjából 30%-ban sérült homlokzati díszítés kialakítása
3. az utca felé forduló homlokzat négy ablakának igényes, belső spalettás kialakítása
4. az épület tetőzetének formája, dőlésszöge és az utcaképre jellemző, hagyományos fedése
5. az épület belső udvari teraszának különleges korlátformája, amely – Gödöllő több, hasonló kispolgári épületén is megtalálható
6. az épület belső teraszára felvezető lépcső és annak pofafalai
7. az épület belső teraszáról nyíló nyílászárók kialakítása
8. az épület első szobáiban fellelhető padlóburkolat
9. az ingatlan hátsó, domboldalra felfutó területén található ősfás növényzet
10. Máriabesnyő történetében betöltött szerepe (paplak, apácalakás, stb.).





Figyelembe véve, hogy az új tulajdonos hajlandóságot mutat az igen rossz műszaki állapotban lévő épület építészeti értékeinek megmentésére, eredeti szépségének helyreállítására, a kérésére előterjesztett, helyi egyedi védelembe vételt fentiek alapján, szakmailag támogatom.

Javasolt hasznosítás

Funkcióját tekintve támogatom a kérelmező javaslatát, miszerint közösségi célokra, kiscsoportos tevékenységek vagy kiállítások számára nyitnák az épületet meg.

Gödöllő, 2022. október

Mészáros Judit
főépítész