

JEGYZŐKÖNYV

Csobánka Község Önkormányzat

Lakossági fórum

Képviselő-testület 18/2024 (III.21.) és 19/2024 (III.21.) számú határozatában döntött arról, hogy a településkép védelméről szóló 14/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletet módosítani kívánja a kerítésekre vonatkozó általános előírások és a tájterületre vonatkozó településképi követelmények tekintetében.

Időpont: 2024. április 04. (csütörtök) 18:00

Helyszín: Baross Péter Közösségi tér és Könyvtár díszterem

Jelen vannak:	Völgyes József Dr Imre Gábor Balogné Kálmán Kinga	polgármester jegyző főépítész
jegyzőkönyvvezető:	Baranyai Mária	penzügyi ügyintéző
Vendégek:	Alvincz Anett Gulcsik Vilmos Hallgatóság: kb. 30 fő	alpolgármester képviselő

Völgyes József polgármester köszönti a megjelenteket a Csobánka Község Önkormányzat Településképi Rendelet módosítás kapcsán megtartott partnerségi egyeztetésen, felkéri Balogné Kálmán Kinga főépítészt mondja el a tudnivalókat.

Balogné Kálmán Kinga: Köszönti a megjelenteket. A mai nap a településkép védelméről szóló 14/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet, rövid nevén TKR, módosítási eljárásához tartozó előzetes tájékoztató lakossági fórum. A lakossági fórum alapja a településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (III.31.) önkormányzati rendelete, rövid nevén a partnerségi rendelet. Ez szabályozza a partnerségi egyeztetés lefolytatásának rendjét. A partnerségi rendeletet az önkormányzatnak egy magasabb jogszabály alapján kellett megalkotnia. A 419/2021. (VII. 15.) számú Kormányrendelet szabályozza a településképi rendelet és a partnerségi egyeztetés menetéről szóló tudnivalókat.

A partnerségi rendelet 2. §-a rögzíti, hogy a partnerség egyeztetés folyamán kik minősülnek partnernek, ennek értelmében partnerek a csobánkai telektulajdonosok, vállalkozások, civil szervezetek.

Megkéri a jelenlévőket, hogy tegye fel a kezét, aki Csobánkán lakik. A partnerségi egyeztetés nekik szól, a partnerségi egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni. Ennek keretében a Csobánkai lakókat fogjuk meghallgatni. Megállapítja, hogy a Csobánkai lakosokon kívül más településről érkezők is nagy számban vannak, felhívja a figyelmüket, hogy a partnerségi egyeztetés nem nekik szól, de a jegyzőkönyv lezárása után 10 perces időtartamban válaszol a vendégek által feltett kérdésekre. Ezzel a jelenlegi fórum szabályrendszerét szerette volna tisztázni.

Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy Csobánka község Képviselő-testülete döntést hozott arról, hogy a településképi rendelet módosítását szeretné elvégezni, elvégeztetni. Ennek kapcsán két témamerült fel:

Az egyik téma az, hogy mennyire van jól szabályozva, hogy a telkek határán milyen kerítéseket lehet építeni. Ennek kapcsán anyaghasználati szabályokat határozhat meg a TKR. A gyakorlat során kitűnt,

hogy viszonylag gyengén van szabályozva Csobánkán ez a témakör. Ezért szükséges megvizsgálni, hogyan lehetne ezt olyan irányba terelni, hogy a kerítések jobban illeszkedjenek a település képéhez. A képviselők erre külön egyeztetést is kértek. A Csobánkai lakók figyelmét felhívja arra, hogy az újonnan születő előírásoknak nincs visszamenőlege hatálya, a meglévőkerítleteket, amelyek az eddigi előírásoknak megfelelnek, nem szeretnék bántani.

A másik témakör a tájterület nevű településképi szempontból meghatározó terület szabályozására vonatkozik. A TKR -nek a készítésekor az volt a feladata, hogy településképi szempontból meghatározó területekre ossza fel a település közigazgatási területét, és ezekre a részterületekre határozza meg, hogy milyen szabályok szerint lehet építeni. Itt most nem olyan jellegű szabályokról van szó mint a HÉSZ-nál. A TKR a településképi szempontú, nagyon meg van kötve, hogy milyen típusú szabályokat hozhat: alapvetően olyan előírásokat, amelyek a külső látványra vonatkoznak.

A belterület több településképi szempontból meghatározó területre van osztva, azonban a külterület egységesen tájterület elnevezéssel szerepel, és itt egységesen szabályozza az épületeknél alkalmazható tetőformák, anyagok, színek körét. Ismerteti is a TKR 30 § (1) bekezdését, amely szerint a tájterületen elhelyezhető épület magastetős, 35-45 fok közötti tetőhajlású, de 8 m -nél szélesebb épületre helyezett nyeregtető esetén 35 foknál kisebb tetőhajlásszög is lehet. Természetes és helyben hagyományos anyagok és színek, stb alkalmazhatók. A szabályok nem teszik lehetővé lapostetős, könnyűszerkezetes épület elhelyezését.

A tájterületbe tartozik a Határréti horgásztó területe, amelynek csobánkai parti területe rekreációs területbe van sorolva, ahol 3% beépítettség megengedett. A jelenlegi építési szándék szempontjából, nem szerencsés, hogy kisméretű épület nem lehet könnyűszerkezetes, lapostetős.

Úgy gondoljuk, hogy a tervezők által is javasolt könnyűszerkezetes megoldások jobban illenek a funkcióhoz is és a területre is. Ezért a TKR-t ezzel összhangban módosítani szükséges. Alapvetően faszervezetet gondolnak a tervezők, amit a jelenlegi szabályozás szintén nem tesz lehetővé.

A következő lakossági fórumon, amely a partnerségi egyeztetés véleményezési szakaszához tartozó partnerségi alkalom lesz, már a véleményezési anyag is rendelkezésre fog állni. Ennek az ideje április 17.-napjalesz, a honlapon is közzé lesz téve.

Természetesen most is lehet észrevételeket tenni, aki szeretne hozzászólni az mutatkozzon be és mondja el, hogy lakik.

Barócsi Zoltán Csobánka Kerekdombi utca

Két kérdést szeretne feltenni. Az egyik, hogy miért olyan sürgős ez, hiszen a hivatal állandóan védekezik, mennyire leterhelt, mennyire kevés az ember állománya. Most hirtelen ugyanúgy, mint a rendkívüli ülésen, amely jóváhagyta a szerződést, hirtelen összehívják egy két fórumot. De bizonyára megvan ennek az oka.

A másik kérdésen, hogy amikor ideköltöztem a HÉSZ megengedte a gerenda házat, az új HÉSZ már a faburkolatot sem engedte meg Csobánkán, legalábbis a nagy részén. A lapostetőt majdhogynem kiirtotta, mint ördögtől valót, és most ezek után egy tájba illő valaminek mondják a könnyűszerkezetes faházat, ezek szerint akkor vagy az ízlés változott, vagy pedig más, és a lapostetőt kérdezem, hogy ha Csobánkán nem nagyon tetszett a faház, rönkház akkor egy tájba illőnek tervezett épületnél hogyan lehet.

Balogné Kálmán Kinga: Az első kérdésre válaszolva, nem gondolja, hogy bármi sürgető lenne, ennek most van itt az ideje.

A gerendaházaz kérdés nagyon jól utal egy fontos dologra: az anyaghasználatoknál nem mindegy mekkora épületre vonatkoznak. Nagy különbség van aközött, hogy egy nagyméretű épület van teljes egészében fából, vagy egy kicsi, és a lapostetőre is ugyanez vonatkozik. A kis méretű épületek esetében

minden egy kicsit könnyebben kezelhető, természetesnek érezzük, ha az egész fából készül és senkit nem zavar, ha lapos tetős. Mindenkinek van egy kis szerszám kamrája amelyik lapostetős, amit jól el lehet rejteni a tájban, tehát nem okoz gondot. A gerendaház azonban Csobánkán tájidegen. Ez úgy került megállapításra, hogy egy komoly szakértő csoport végig vizsgálta egész Csobánka területét, minden utcát bejártak, és az a tapasztalat, hogy Csobánkán a hegyvidéki építési hagyomány nem gerendaház. Van a Tátrában és más nagyon szép helyeken, ahol a gerendaház nagy hagyománynak örvend, Csobánkán ez a hagyomány nem létezik. Csobánkán az ófalú területén nem megengedett a gerendaház és a teljes egészben faburkolatú ház. Az ófalún kívül megengedett a faburkolat, sőt kifejezetten támogatott, csak annyi kikötés van, hogy legyen hozzá kőből épült lábazat, egyéb épületrész, ami nem fából készül, a fán kívül megjelenik. Ez egy építészeti szakmai kérdés, amit egy megfelelő szakmai csoport vizsgált meg és ez alapján határozta meg az Arculati Kézikönyvet és a TKR-t. Úgy gondoljuk, hogy ezeket a szabályokat érdemes Csobánkán alkalmazni, a képviselőtestület ezt fogadta el.

Horváth Zsuzsanna: Mire várnak a képviselő testület tagjaitól, milyen konkrét javaslatokra várnak a kerítések vonatkozásában. Ezt nem tudja így elképzelni, milyen javaslatokat fognak csinálni és azt hogyan fogják összegyűjteni. A másik dolog, hogy a településen a bölcsődénél sem lettek figyelembe véve az említett szempontok. A bölcsődei látvány ennek ellentmond, és sajnos figyelemmel kíséri az építkezéseket a környéken és aggasztónak találja. Azt gondolja, hogy minden ilyen dolog, ha nincs betartva, akkor lehet bármilyen szép és jó, de ha nem lesz akarat, hogy ezek be legyenek tartatva, azt elég neccesnek tartja.

Balogné Kálmán Kinga főépítész: Köszönöm a kérdést. A testületi ülésen az egyik képviselő jelezte, hogy ő készült a kerítés témából és elment sétálni, és képeket készített kerítésekről. Ezért javasolta neki és másoknak is, hogy ha szeretnének erről beszélgetni jöjjenek el és mutassák meg, mire gondolnak, mik az elképzelések, hiszen egy főépítésznek nagyon nagy segítség, ha maguk a képviselő testület tagjai tárják fel a meglátásaikat.

A másik észrevétele is nagyon fontos. A szabályok betartásával kapcsolatban kifejti a főépítész munka mibenlétét. Csobánkán túlnyomó többségben lakóházak épülnek, amelyet egyszerű bejelentési terv alapján lehet megépíteni. A TKR rendelkezik róla, hogy az egyszerű bejelentés előtt kötelező szakmai konzultáción be kell mutatni a terveket. Akik eljönnek a konzultációra azoknak a tervét a főépítész alaposan átnézi, szükség szerint visszaküldi átterveztetni. Az a tapasztalatom, hogy egy két konzultáció után sokkal jobb terv születik. A főépítész munkája sokszor abban érvényesül, ami nem látható, nem látjuk, hogy mit akadályozott meg.

A bölcsődével kapcsolatosan elmondja, hogy nagyon magas építészeti minőség, amit elért, de ez egy közintézmény, nem sorolható a lakóépületek sorába. Látnunk kell első látásra, hogy ez középület, főépítész szemmel szép és jó megoldásnak tartja, de természetesen elfogadja, ha valakinek nem tetszik. Mindenesetre az a kontroll, aminek meg kellett valósulnia, komoly építészeti tervtanácsi munka keretében zajlott.

Völgyes József polgármester: Egyetlen mondatot szeretne megosztani a bölcsődével kapcsolatban. Mindenki megkapta a Bölcsőde különszámot, ebben benne volt, hogy mi volt a helyén, és mi lett, ami a helyébe lépett. Faluképileg összehatásban gyakorlatilag egybehangzik a kettő. Érdemes fellapozni, hogy jellegében ugyanolyan épület született, mint amilyen volt. A cél ez volt, hogy annak ellenére, hogy ez egy középület és lényegesen nagyobb épület, jellegében ugyanolyan legyen, mint amilyen volt az előző épület.

Balogné Kálmán Kinga főépítész kérdezi van e további kérdés

Barócsi Zoltán: Azzal indokolta a könnyűszerkezetet és a faházat, hogy kis tömegű és meg kell különböztetni a háztól. Az előterjesztésben, amit látok, az a kivétel 150 m² szől. Csobánkán a lakóházak 150 m² környéként vannak.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Valóban az előterjesztés tartalmazott egy tervezetet, de ennek véglegesítésén még dolgozunk.

Szőke Szabolcs Csobánka: Önök miért foglalkoznak azzal, hogy a kerítéseket harmonizálják, optimalizálják. Ez biztosan szubjektív döntés lesz. Csobánka jellegzetessége, hogy átmegy rajta a főút, rengeteg a forgalom, a zaj, a por és kipufogó gáz, ami bejön a házba. Sok ember azzal védekezik, hogy olyan kerítést épít, ami ezeket az ártalmakat megakadályozza. Kérdése az, hogyan fogják ezt figyelembe venni.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Nagyon fontos és nagyon jó észrevételek és a jelenlegi TKR is megkülönbözteti ezeket a helyzeteket. Vannak olyan részek, ahol lehet tömör kerítést építeni. Az ófaluban például tradicionálisan is termésköböl. A zaj és por ártalom elleni eszközök fontosak, és lehetővé kell tenni és lehetővé is teszi a rendelet, hogy lehessen tömör és tudjanak ezek ellen a káros hatások ellen védekezni. Másik kérdés, hogy milyen anyagból, a műanyag táblákat nem tartjuk szerencsés megoldásnak. Sok más településen sem támogatott, a műanyag táblás és fém táblás dolgokat nem támogatják a TKR-ek. Rengeteg megoldás létezik. Természetesen kidolgozásra vár, nagyon várja a képviselők javaslatait. Megkérdezi Szőke Szabolcsot, hogy esetleg neki van e valami jó javaslata a műanyag táblás kerítések vonatkozásában.

Szőke Szabolcs Csobánkai lakos: Kijelenti, hogy nincs ilyen javaslata. Arra van javaslata, hogy azzal kellene elkezdni foglalkozni, hogy hogyan lehetne a főút nagy forgalmú problémáját megoldani. Úgy véli Csobánkának ez a rákos sejtje. Az emberek azért nem mennek sétálni, mert nem lehet kimenni. A kerítések néhány helyen ráomlanak az utcára, keskenyek a járdák, és még a villanyoszlopok is bele vannak építve. A sebességkorlátozást sem tartják be. A véleménye neki is az, hogy használjunk jó anyagokat, de ezek egyre többbe kerülnek. Az lenne kívánatos, hogy olyan megoldás születne, hogy a Fő út mellett lakók elérhető áron védve legyenek a zajtól a portól.

Balogné Kálmán Kinga főépítész: Köszöni az észrevételeket, kicsit a témától elkanyarodtak a sebességkorlátozással, ez nem témája a jelenlegi gyűlésnek. De mindenképpen hasznosnak ítéli az észrevételeket. Megkérdezi van e valaki, aki hozzászólna. Mivel több kérdés nem érkezett a Csobánkai lakosság részéről, a jegyzőkönyvet 18.35 perckor lezárja és jegyzőkönyvön kívül meghallgatja a más településről érkezők kérdéseit.

k.m.f.



Baloghné Kálmán Kinga
főépítész




Völgyes József
polgármester