

## JEGYZŐKÖNYV

### Csobánka Község Önkormányzat

#### Lakossági fórum

**Csobánka Község Önkormányzat** Képviselő-testülete 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 17. (szerda) 18:00

**Helyszín:** Baross Péter Közösségi tér és Könyvtár díszterem

Jelen vannak:	Völgyes József	polgármester
	Dr Imre Gábor	jegyző
	Baloghné Kálmán Kinga	főépítész

jegyzőkönyvvezető:	Baranyai Mária	pénzügyi ügyintéző
--------------------	----------------	--------------------

Meghívottként:	Alvincz Anett	alpolgármester
	Gulcsik Vilmos	képviselő

~ 15 fő hallgatóság

**Völgyes József** polgármester köszönti a megjelenteket a Csobánka Község önkormányzati rendeletének módosítása kapcsán megtartott lakossági véleményezési fórumon, amely meghirdetésre került a honlapon.. Átadja a szót a főépítésznek.

**Baloghné Kálmán Kinga:** Köszönti a megjelenteket. Elnézést kér a pár perces késésért

A TKR módosításhoz teljeskörű partnerségi egyeztetés tartozik, ami azt jelenti, hogy két lakossági fórumot kell tartani. Az előzetes tájékoztatásról szóló fórumot két héttel ezelőtt megtartottuk, ez pedig a véleményezési szakasz partnerségi fóruma. Rögtön az elején tisztázni kell, hogy, a csobánkai lakosok, vállalkozók, és civil szervezetek minősülnek partnernek. Tájékoztatja a nem csobánkai lakosokat, hogy hallgatóságként részt vehetnek, de az ő észrevételeiket, véleményeiket nem tudjuk ezen a fórumon fogadni. Jegyzőkönyv készül, amely a honlapon elérhető lesz

A véleményezési anyag tartalmazza, hogy mely módosítások tervezettek. Két témakör van, képviselőtestületi döntés szerint. Az egyik témakör a kerítések, a másik a határréti tó melletti területre vonatkozóan egy részszabály módosítása. A kerítés szabályozás arra terjed ki, hogy az anyaghasználat tekintetében szeretnénk határozottabb szabályokat bevezetni. A lakóterületek szűk utcáivab az áttört kerítés kívánatos. A belátás ellen növényzettel lehet védekezni. A tömör táblás fémlemez kerítések nem illenek Csobánka értékes, hagyományosan egyvidéki arculatához. A másik téma a határréti tó partján fekvő rekreációs területre vonatkozik. A Tkr Csobánka teljes területét településrészekre osztja, jól beazonosítható arculattal. A belterületen több ilyen településrészt határoz meg, viszont a külterület teljes egészében egy kategória tájterület néven.. A tó partjára irányuló építési szándék az ott meghatározott övezetbe jól illik, de a tájterületre vonatkozó hatályos településképi követelmények nem minden szempontból adnak megfelelő keretet.. Általános elv, hogy szigorúan szabályozunk és kivételt tartalmazó szabályt csak a jó megoldásra vonatkozó szándék esetén teszünk.

Ismerteti a terveket a határréti tó partján megvalósítandó beruházásról kivetítés formájában. Összefoglalja a TKR módosításokat. Kéri a megjelenteket, hogy tegyék fel kérdéseiket.

Kecső József: 47 éve Csobánkai lakos. Először is magánszemélyként másodsorban vállalkozóként, aki ezeket a lemezeket forgalmazza. Fém táblás kerítéslemezzel foglalkozom. Ez egy olcsó megoldás. Nem ért egyet, hogy ezt az anyagot kizárják, mint kerítéslemezt. A fa sokkal drágább megoldás. Akik ezt felrakták, nem szeretnék, hogy belássanak. A fő úti lakók közül többen ezért tetették fel, mert nem lehet a kertbe kiülni védve a privát szférát. Aki ilyet szeretne, az ki szeretné zárni a külvilágot. A lakók nyugalmát biztosítja. A privát szférát szeretnék vele megőrizni. Lakosként ezzel egyetértek, vállalkozóként pedig 47 éve itt lakom, és sokat segítek az önkormányzatnak, ide fizetem az adókat, de nem értek egyet ennek az anyagnak a tiltásával.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Az összes szomszéd településen érvényes és országos viszonylatban is általános, hogy kertvárosias lakóterületen nem engedik meg a tömör kerítést, csak kivételes esetekben (pl. Fő út mellett a közlekedésből származó nagy terhelés miatt.), különleges esetben engedélyezett a tömör kerítés.

Az áttört kerítés követelménye évek óta meglévő szabály. A tömör kerítést eddig is kizárta a rendelet. A mostani módosítás az anyaghasználatra vonatkozik. A fémből készült lécc alkalmazható, a belátás ellen sűrű növényzettel jól lehet védekezni. Nem az a kérdés, hogy lehet e vagy nem lehet tömör a kerítés, hanem az anyaghasználat tekintetében történik kiegészítés.

Magyar Ágnes: 16 éve csobánkai. Kérdésem az lenne, hogy kicsik a telkek, nagyobb telkeket kellett volna kialakítani, vagy nagyobb telkeket kell venni, de az emberek mindig a telken spórolnak és utána csodálkoznak, hogy közel van a szomszéd. Az érdekel, hogy a terveken 6 háziköt látunk, de a szerződésben 18 van. Ellentmondás van a két adat között. Mikor indul az építkezés. Szó volt a szerződésben, hogy a házakhoz jacuzzi és szauna tartozna és a terveken nem látszik, hogy ez külön épület vagy a házakon belül vannak. A szennyvíz elvezetéssel mi lesz, ki fogja azt tisztítani, hova fog folyni, milyen korlátozások, szabályozások vonatkoznak erre?

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Ezek a kérdések nem tartoznak a jelenlegi TKR módosítás tárgykörébe.. Az azonban alapvető, hogy fejlesztő szabályos engedély nélkül nem tudja megvalósítani a tervét. Amíg nincs építése engedélye addig nem kezdhet építkezni. A jacuzzi az épületen belül, vagy azépület teraszán tervezett. A tóban fürdés kizárt. 6 darab szálláshelyet mutat most be a látványterv.Építési engedélyt is erre a 6 darab házra és a hozzá tartozó kiszolgáló egységekre fognak kérni. Ez összesen 9 épület. További lehetőség alig van a területben.

Szekeres Zsolt csobánkai lakos: A kerítéshez szeretnék hozzászólni. A tömör kerítés elgondolkodtató. Az Oszoly és a Berda pihenőnél lakom, rengeteg a turista és ott parkolnak. Duna lpoly nemzeti parkhoz tartozik a terület. A szép zöld fű teljesen elpusztult. Édesapám ingatlanáról van szó. Neki még nem volt tömör kerítése, de amikor az autók elindulnak és kipörgetik a követ, és betörik az ablaka, azt a kárát sem fizeti ki senki. A másik, hogy előttünk a közkút van, és a hegymászók, a kútba mosakodnak. Wc nincs inkább ezzel kéne foglalkozni. A szemetet én szedem össze.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Egyetért a hozzászólóval, hogy ezek érthetően nagyon bosszantó emberi magatartások. De a TKR módosítás nem alkalmas az emberi viselkedés, és KRESZ szabályok rendezésére. Ezek megoldását máshol kell keresni. Javasolja, tegyen bejelentést a Nemzeti Parkhoz.

Magyar Ágnes: Egyre több házban hőszivattyús fűtés van. Ahogy látom mindenki az utcafrontra szereli a kültéri egységet. Gondolkoznak e azon, hogy egyébként nem szép látvány. Zajosak. A szemben lakókat zavarják a zajjal.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: aA Tkr módosítástól eltérő téma, de szívesen válaszolok rá. A rendelet szabályozza ezt a kérdéskört, és országos előírás is vonatkozik rá. A hőszivattyút tehát az építési helyen belül kell elhelyezni. Erre országos szabályozás van. A TKR pedig szabályozza, hogy a szomszédos épülettől mért 6 méter távolságon belül nem lehet elhelyezni kültéri egységet valamint az utcai homlokzaton sem. Meglévő épületek esetében ez okoz nehézségeket, és lehet, hogy emiatt valakinek egy drágább készüléket kell választania pl amit padlástérbe feltehet.

Bardócz Ágnes csobánkai lakos: Azt szeretné kérdezni, hogy mennyi ráció van abban, hogy a módosítással az eddigi szabályozásnak ellentmondanak. Az eddig felépített kerítések sem feleltek meg a szabályozásnak és a jövőbeli szabályozásnak sem. Ki ennek a gazdája, felelőse. Például az egyik szomszédom elolvasva a HÉSZ-t-és minden rendeletet. Én megcsináltam neki mert nekem volt rá időm. Csináltam egy tervrajzot és amikor azt levitte az önkormányzatba körülbelül az önkormányzatba a hölgy a popsiját a földhöz verte, mert ilyen még nem látott, és hú de rendes meg milyen jó fej. Ez a közelmúltban történt kb 2-3 éve.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Évek óta folyamatosan véleményezzük a kerítéseket. Tehát a település központi részén kell településképi bejelentést tenni, mielőtt valaki kerítést épít, a külső részekén nem kell bejelentést tenni, csak betartani a szabályokat. Sokan tesznek bejelentést, folyamatosan véleményezem. Különböző minőségű ábrázolások érkeznek be. Örülök, ha szép tervrajz készül. De az is jó, ha valaki fotó alapján jelzi milyen szeretne, ami neki tetszik. Különböző szintű bemutatás elfogadható. Fel lehet vetni azt, hogy a település egész területén kelljen bejelentést tenni.

Bardócz Ágnes csobánkai lakos: Arra akartam utalni, legalábbis az én olvasatomban, hogy akik már most is szabálytalanul építettek kerítést, valószínű nem nyújtottak be előzetesen tervet, vagy ha benyújtottak akkor nem azt valószínűítették meg. Ez mennyire nyomon követhető?

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Amelyik kerítés az építése idején hatályos szabálynak nem felel meg, annál településképi kötelezési eljárást lehet indítani. Ennek megvan a menete. Néhány alkalommal ezt megtettük, de túl gyakran nem élünk vele mert abban bízunk, hogy ezek a példák hírré válnak. De jogos a kérdés, hogy ezzel szigorúbban kellene foglalkozni. Tájékoztatás szintjén pedig a honlapra felkerülhetne egy cikk ebben a témában.

Barócsi Zoltán még csak 11 éve élek Csobánkán, és már a múltkor is szoltam ehhez a TKR módosításhoz. A múltkor azt mondta a főépítész, hogy a Kbsz. övezetben a tervtanács jóváhagyta a terveket, azzal hogy ehhez szigorúan kell ragaszkodni. A tájterületben elhelyezett épületekről 4 pontban rendelkezik a TKR, majd azt mondja az e) pontban, hogy a Kbsz. övezetben gyakorlatilag azt lehet csinálni, amit akar, feltéve hogy valakik – a tervtanács ezek szerint- jóváhagyja. A jogalkotásról szóló elméleti tanulmányaim szerint elég aggályos ez a szabályozás, ami a végén azt mondja, hogy de különben a gyevi bíró mondja meg, hogy itt mit lehet csinálni. Így a Kbsz. szabályozás értelmetlen, hogy teljesen szubjektív módon valakik megmondják, hogy szabad vagy nem szabad.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Egy olyan problémára tapintott rá amelyik az építészeti szakmának is egy állandó témája, hogy a településképet nagyon nehéz szabályokba foglalni. 2012. óta azoban a TKR, mint önálló rendelet szabályozza az arculati kérdéseket. Ennek a megalapozásaként előírták kötelezően az ország minden településére, hogy készüljenek Arculati Kézikönyvek. Ezek elsődleges feladata az volt, hogy a településeken lévő jó példákat vegyék számba. Határolják le az arculati szempontból elhatárolható településrészeket, amelyekről az előbb beszéltem, és határozzák meg hogy ott milyen arculati jegyek vannak. Ez már egy olyan dolog, amit nagyon nehéz jogszabályba foglalni, éppen ezért ez egy fényképes rajzos anyag. De ahogy a jogalkotásra Ön is hivatkozott a jogszabályok nem tudják elviselni a fényképeket és a rajzokat. Ezért az arculati kézikönyv nem foglalható rendeletbe, ezért ajánlásokat tesz a jó példákra támaszkodva. Ezeket az ajánlásokat a főépítész vagy a tervtanács

véleményezési eljárásai során figyelembe kell, hogy vegye. Erre támaszkodik a TKR. amely egy száraz jogszabály és csak azt tudja majd mondatba foglalni ami jogszabályszerűen leírható. Amit nem tudunk leírni, arra vonatkozóan nagyon jó meghagyni azt a lehetőséget, hogy szakmai kompetenciában dölhessen el, hiszen az arculati kézikönyv megteszi az erre vonatkozó ajánlásokat.

A település azért alkalmaz főépítészt és azért hív meg esetenként még több szakembert is, hogy a szakmai kompetenciának minél kiterjedtebb alapjai legyenek. Ez a szabály erre tesz lehetőséget..

Barócsi Zoltán: Köszöni a magyarázatot, bár nem igazán kapott magyarázatot. A kérdése csupán csak az volt, ha végig olvasom, a TKR-t a HÉSZ-t eddig a módosítási javaslatig egyetlen helyen sincs ekkora kivétel. Sőt általában kivételek sincsenek. Csak és kizárólag olyan esetben, amit az előzetes tájékoztatáson is mondott a főépítész asszony. A lényeg, hogy miért pont ezen a területen van ekkora kivétel. Máshol miért nincsenek hasonló mértékű kivételek.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Szerintem nem jól értelmezi a HÉSZ-t és TKR-t. Számtalan helyen fordul elő olyan előírás, ami bizonyos szabályt rögzít, majd bizonyos keretek között eltérési lehetőséget ad. Szívesen elmondja egy főépítész konzultáció keretén belül, ez egy jogtechnikai megoldás.

Magyar Ágnes: A Pizzéria, ami a főtéren van, szeretett volna egy terasszal bővíteni. Komoly problémának gondolja, hogy Csobánkán nincs más olyan hely, ahova két Csobánkai be tudna ülni beszélgetni, se egy étterem, se egy kávézó. Ezért fontos lenne, hogy legyen erre lehetőség, főleg a téli időszakban. A kérdése az lenne, hogy a pizzéria is tudna e kapni ilyen különleges bánásmódot, mint a vállalkozó, hogy egy fa, üveg borítású teraszt ki tudjon alakítani, ami szerinte nem különösebben rontaná a főtér látképét. Panorámai utcai lakóparkkal hozza párhuzamban, ami szerinte nem tükrözi a Csobánkai hagyományos építészetet.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Fontos kérdés, de nem tartozik a mostani módosítás témájához, viszont nagyon szívesen válaszolna rá. Szeretné megkérdezni, hogy van-e a mostani módosítással kapcsolatban kérdés. Ha nincs ezt a részét befejezné a fórumnak és utána a további kérdésekre is válaszolni fog.

Dr Imre Gábor Jegyző: Barócsi Zoltán hozzászólását érti, javaslata, illetve inkább kérdése az lenne, hogy a TKR vélemény elfogadását nem lehet-e olyan grémiumhoz kötni, amiben nem egyedül a főépítész szerepel, mert ugye nincs Tervtanács, mert nagyságunkhoz mérten nem lehet, de kvázi tervtanács létrehozása vagy megnevezése szerepelhet e ebben a rendeletben.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: A Tervtanács megnevezés szerepelhet. Kvázi tervtanács nincs, vagy csak egy sajátos gyakorlatban fordulhat elő, az önkormányzat megbeszélte esetekben hívhat szakértőket. Eddig ajándékként végezték munkájukat. Ezzel kapcsolatban a Képviselő-testület, hozzon döntést arról, hogy szeretne Tervtanácsot felállítani. A településképi vélemény egy szakmai vélemény, amit jogszabály szerint a főépítész készít elő a polgármester számára, és ahogy eddig is gyakorlatban volt, hogy minden olyan esetben amikor Csobánkára olyan terv készült, ami meghaladta egy lakóépület mértékét, vagy funkcióját, akkor minden esetben meghívtam ezeket az önkéntes szakembereket. A jegyző úr innen is veszi ezt a kifejezést, hogy kvázi tervtanács, mert így szoktuk emlegetni őket, de ezt a jogszabályban így nem tudjuk rögzíteni. A településképi vélemény egy erős szakmai anyag, és pillanatnyilag ez a jogi eszköz van a kezünkben.

Völgyes József polgármester: Kiegészíteni még azzal, hogy a mindenki szívének nagy fájdalmat okozó margitligeti kápolna felújítási terve is 4-5 szakember fogadta el. Jogszabályi értelemben nem, de fizikailag tervtanács fogadta el a Tkr-t.


Zoli Barócsi: Ezek szerint ez a Tkr- módosítás így fog átmenni. Kérdezi főleg a jegyzőtől, hogy hogyan lehet ezt megtámadni.

Baloghné Kálmán Kinga főépítész: Szó sincs megtámadásról, hiszen most véleményezési időszakban vagyunk. Írásbeli vélemények benyújtására van lehetőség április 23. kedden délig várjuk a kérdéseket, amikre a honlapon fogunk válaszolni. A testület jogszerűen lefolytatott módosítási eljárás végén rendeltet alkothat, aminek a megtámadásához speciális jogi feltételeket kell teljesíteni. Szerintem ez nem a mai fórum tárgya.

Völgyes József polgármester: Amennyiben további kérdés nincs 19.11 perckor a Tkr módosítási mai programot bezárom.

  
Balogné Kálmán Kinga  
főépítész



  
Völgyes József  
polgármester *h.*

