

INDOKOLÁS

Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének

27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete

Kőszeg Város településképi védelméről Településképi rendelet módosításához

Általános indokolás

A településképi rendelet 2022-ben történt módosítása óta több olyan tulajdonosi kérelem érkezett az Önkormányzat részére, melyben helyi egyedi védelem alatt álló épületek tulajdonosai kérték a tulajdonuk képező ingatlan védelmének megszüntetését. Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kőszeg Város településképi védelméről szóló 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban:TKR.) 7.§ (5) bekezdése szerint az érintett épületekkel kapcsolatban Kerner Gábor műemlékvédelmi szakmérnök-szakértővel örökségvédelmi szakvéleményt készítettünk, melynek figyelembe vételével módosítjuk a településképi rendeletet.

A településképi rendelet 2022-ben történt módosítása óta eltelt időszakban megfogalmazott lakossági vélemények, a rendelet alkalmazása során szerzett önkormányzati tapasztalatok figyelembe vételével a rendelet több előírását módosítjuk.

A 2023 és 2024-ben megjelent, az építészeti szabályozás teljes körét felölelő új országos jogszabályok miatt módosítani kell a helyi településképi rendeletet, mely elsősorban a reklámokkal kapcsolatos előírásokat, valamint az önkormányzati településképi-értvényesítési eszközöket érinti.

Részletes indoklás

2.§

TKR. 4. § (1) bekezdés A cégér fogalom meghatározása során a hatályon kívül helyezett 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletre történő hivatkozás került módosításra, helyette a hatályos „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet” (továbbiakban: Korm. rendelet) szöveg került.

3.§

TKR. 14. § (5) bekezdés A Korm. rendelet módosítása során bekerült a 13. számú melléklet, amely tartalmazza a településképi bejelentési eljáráshoz köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok esetkörét.

A melléklet 20. pontja tartalmazza azon gépészeti berendezések körét, amelyekre bejelentési eljárás folytatható le, így az eddigi felsorolás kiegészült, valamint elhelyezhetőségük szigorodott.

TKR. 14. § (6) bekezdés A rendelet használatának tapasztalatai alapján szükségesnek tartjuk a tiltott építmények körét szélesíteni.

4.§

TKR. 15. § (10a) bekezdés Lásd a14. § (5) bekezdés indoklását

5.§

TKR. 16. § (3) bekezdés Lásd 14. § (6) bekezdés indoklását t

6.§

TKR. 18. § (4) bekezdés Lásd a 14. § (5) bekezdés indoklását

7.§

TKR. 26. § bekezdés A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 97.§-a részletezi az Önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöket.

Az Önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök köre alapvetően nem változott az előző jogszabályokhoz képest, azonban a Korm. rendelet 44.§-a kiszélesítette a településkép véleményezési eljárások esetkörét, amelynek megfelelően lehetőség van egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához is településképi véleményezési eljárás lefolytatására. Ennek megfelelően egyes lakóépületek építése esetében szakmai konzultáció helyett településképi véleményezési eljárást írtunk elő.

A beépítésre nem szánt, jellemzően kertes mezőgazdasági területeken elterjedt a gazdasági épületbe burkolt lakóépületek építése, ezek ellenőrizhetősége miatt került a szakmai konzultációs körbe *az engedélyezési eljáráshoz kötött, és településképi szempontból meghatározó, beépítésre nem szánt területen történik* esetkör.

8.§

TKR. 26. § bekezdés A jogszabályokhoz történő igazodás miatt módosult.

9.§

TKR. 28. § (1) bekezdés A Méptv. 63.§ (1) bekezdése szerint a járásszékhely városokban helyi építészeti tervtanácsot kell működtetni, a (3) bekezdés nevesíti a kötelezően tervtanácsai véleményhez kötött eljárásokat.

A Méptv. 56.§ részletezi az önkormányzati főépítész feladatait.

A (10) bekezdés d) pont szerint a főépítész *szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja.*

A Méptv. jogszabályi előírásainak megfelelően a településképi véleményezési eljárások körét felülvizsgáltuk, és az eljárásokat az elmúlt évek tapasztalataihoz igazítottuk.

TKR. 28. § (2) bekezdés A jogszabályokhoz történő igazodás miatt módosult

TKR. 28. § (3) bekezdés A meglévő előírás sorszáma módosult.

TKR. 29. § (2) bekezdés A jogszabályok módosításához igazodva a településképi véleményezés során a kézikönyvben foglalt megállapításokat is vizsgálni kell.

10.§

TKR. 30. § (1) bekezdés A Korm. rendelet módosítása során bekerült a 13. számú melléklet, amely tartalmazza a településképi bejelentési eljáráshoz köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok esetkörét.

Ennek megfelelően a településképi bejelentési eljárások körének meghatározását a jogszabályhoz igazítottuk.

11.§

A TKR. 5. melléklete tartalmazza településképi véleményezési eljáráshoz szükséges kérelem formanyomtatványát, amelyet a módosított rendelethez és jogszabályokhoz igazítottuk.

A TKR. 6. melléklete tartalmazza településképi bejelentési eljáráshoz szükséges kérelem formanyomtatványát, amelyet a módosított rendelethez és jogszabályokhoz igazítottuk.

12.§

A TKR. 2. melléklet tartalmazza a helyi egyedi védelem alatt álló épületek felsorolását.

A 2. melléklet 143. sora a Petőfi tér 21. szám (hrsz. 2553-2555) lakóépület egyedi védettségét tartalmazza.

A lakóépület helyi egyedi védelmének megszüntetését kérte az épület tulajdonosa, mivel az épület az évek során jelentősen károsodott, részben életveszélyes, felújítása gazdaságtalan.

Kerner Gábor műemlékvédelmi szakmérnök-szakértő által készített örökségvédelmi szakvélemény szerint a helyi egyedi védett lakóépület reprezentálja Kőszeg város múltját és majorsági gazdálkodását, ugyanakkor a melléképületének egy része olyan fizikai állapotba került, hogy azok megtartása nem indokolt.

Ennek megfelelően a főépület védettségének megtartása mellett javaslom a melléképület egy része védettségének megszüntetését.

A szakvéleménynek megfelelően módosul a Kőszeg Petőfi tér 21. szám (hrsz. 2553-2555) lakóépület védettsége.

A 2. melléklet 144. sora a Petőfi tér 29. szám (hrsz. 2558/1-2) ágyterítógyár épületegyüttesének egyedi védettségét tartalmazza.

A terület tulajdonosa kérelmezte a helyi védettség felülvizsgálatát mivel véleményük szerint a területen meglévő épületek jelentős része nem képvisel építészeti értéket, teljesen elavultak, részben életveszélyes állapotban vannak.

Kerner Gábor műemlékvédelmi szakmérnök-szakértő által készített örökségvédelmi szakvélemény szerint a helyi egyedi védett épületegyüttes esetében az időközben történt telekalakítások miatt a mellékletben található Hrsz.2558/1-2 telkek nem léteznek, így azok javítása szükséges.

A szakvélemény Hrsz. 2558/3 telken lévő irodaház védettségét javasolja megtartani, továbbra is védendő a beépítés vonala, a tömeg arányok, a homlokzati nyílászáró rendszer, valamint az eredeti architektúra.

Szakvéleménynek megfelelően módosul a Kőszeg Petőfi tér 29. szám (hrsz. 2558/5) épületegyüttes védettsége, mely a Petőfi tér felőli közterületen található irodaépületre korlátozódik.

13.§

TKR. 15. § (12) bekezdés A rendelet használatának tapasztalatai alapján szükségesnek tartjuk a tiltott építmények körét meghatározni a történeti belvárosi karakter területén.

14.§

TKR. 17. § (7) bekezdés A rendelet használatának tapasztalatai alapján szükségesnek tartjuk a tiltott építmények körét meghatározni a helyi területi védelem alatt álló területeken.

15.§

TKR. 31. § (2a) bekezdés A hatályon kívül helyezett 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletre történő hivatkozás került módosításra, helyette az előzőekben már bevezetett Korm. rendelet szövege került.

TKR. 31. § (5) bekezdés Mivel reklámokkal kapcsolatban nem lehet településképi bejelentési eljárást lefolytatni, ezért a bekezdés a hatályos jogszabályoknak megfelelően módosult.

TKR. 2. melléklet 142. mezőben a Petőfi tér 17. szám alatti Hrsz. 2549 ingatlan leírása, mely szerint a

„MÉH-telep (volt hercegi-malom) A Gyöngyös-patak malom-patak ágának malomsorában egyedi megjelenésű a kétszintes, háromkerekű barokk malomépület és a hozzacsatlakozó, XIX. századi, földszintes lakóház és melléképület együttes.”

A leírás a 2550 hrsz.-ú telekre vonatkozik, a terület házszámozása hiányos, így a valóságnak megfelelően a helyrajzi számot 2549-2550 módosítani szükséges.

259. mezőben a Várkör 39. szám alatti Hrsz. 1788 ingatlanon lévő üzlet+lakások leírása, mely szerint a

„A földszint + egy emeletes utcasorba illeszkedő zártosú épület főhomlokzata 7 tengelyes, díszes kapuval. A felső osztópárkánnyal összevont szemöldökpárkány kialakítása egyedi. A homlokzatot függőlegesen 6 pilaszter tagolja az osztópárkányon átfutva a főpárkányig. A közterületi homlokzatának helyi védelme indokolt. Felújítás során a beépítés vonala, a tömegarányok, a homlokzati nyílászáró rendszer, valamint az eredeti architektúra védendő.”

A leírás a Várkör 41. szám alatti Hrsz. 1788 ingatlanon lévő épületre vonatkozik, az elírást javítani szükséges.

16.§

A TKR. hatályon kívül helyezendő előírásainak indoklása

TKR. 1. § d. pont A Méptv. 96.§ szerint az Önkormányzat nem állapíthat meg településképi követelményeket a reklámok, reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatban ennek megfelelően az Önkormányzati rendelet ezen a részeit hatályon kívül kell helyezni.

TKR. 4. § 5-12. és 14-15. pont Az előző pontnak megfelelően a fogalom meghatározásból a reklámokra vonatkozó részek törlésre kerültek.

TKR. 24. § (4) és (5) bekezdés Az előző pontnak megfelelően a reklámokra vonatkozó előírások törlésre kerültek.

TKR. 31. § (1) bekezdés és (2a) bekezdés c.) pont A bejelentési eljárás részletes szabályaiból a reklámokra vonatkozó rész törlésre került.

TKR. 9-11. alcím A Méptv. 96.§ szerint az Önkormányzat nem állapíthat meg településképi követelményeket a reklámok, reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatban ennek megfelelően az Önkormányzati rendelet ezen a részeit hatályon kívül kell helyezni.

TKR. 1. melléklet 4. pont. A helyi területi védelmet ábrázoló térkép olyan információkat tartalmaz, amely nem áll összhangban a szöveges leírással, valamint olyan műemléki lehatárolásokat is tartalmaz, amelyek nem a TKR-ben nevesített védelmet mutatja be.

TKR. 2. melléklet 58. sora a Kőszeg Győri János utca 3. (hrsz. 3434) alatti lakóház védelmét tartalmazza.

A lakóépület helyi egyedi védelmének megszüntetését kérte az épület tulajdonosa, mivel az épület egy korábbi tüzeset során jelentősen károsodott, részben életveszélyes, felújítása gazdaságtalan.

Kerner Gábor műemlékvédelmi szakmérnök-szakértő által készített örökségvédelmi szakvélemény szerint a helyi egyedi védett lakóépület történeti értékei megsemmisültek a tűzben.

Ennek megfelelően a lakóépület helyi egyedi védelmének megszüntetését javasolja.

Az Önkormányzat a lakóépület tulajdonosával kötött szerződésében rögzítette, hogy a bontandó épület helyére építendő épület az előzetesen egyeztetett tervek alapján készülhet.

A tervezett épület léptéke, tömege a védett épület tömegéhez igazodik, a területi védelem alatt álló Győri János utca meglévő építészeti karakteréhez.

Bertók Sándor Okl. építészmérnök

Kőszeg Város Főépítész