**A rendelet-tervezet általános indokolása**

A helyi építészeti örökség védelmének keletkezése, illetve megszüntetése:

A településképi rendelet helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készült, megalkotásakor a Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 2015. évi felülvizsgálatához készített örökségvédelmi hatástanulmány adta a szakmai megalapozó munkarészt. Az elmúlt évek folyamán az önkormányzathoz nyújtottak be a védelem megszüntetésére vonatkozó kérelmeket. Az önkormányzat partnerségi egyeztetés keretében, szakmai és civil szervezetekkel véleményeztette a beérkezett kérelmeket, illetve a témában szervezett fórumon a résztvevők személyesen is elmondhatták véleményüket. 2018. évben értékvizsgálati dokumentációt készíttetett az önkormányzat az érintett ingatlanokra vonatkozóan. A településképi rendelet módosításának tervezetét az értékvizsgálati dokumentációban foglalt javaslatnak megfelelően készítettük elő közgyűlési elfogadásra.

15 db ingatlan esetében kérték a védelem teljes vagy részleges megszüntetését. Az értékvizsgálat egyik esetben sem javasolta a védelem teljes megszüntetését, 11 db ingatlan tekintetében a védelem alapját képező érték megtartásával a részleges, jellemzően a melléképületre, utólagos hozzáépítésekre vonatkozó megszüntetést javasolta. A megszüntetési kérelemmel érintett ingatlanokat és az értékvizsgálat javaslatát az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Védelemmel érintett elem címe** | **Értékvizsgálat javaslata** |
| 1. | Bem utca 15. | az udvari szárnyon megszűnik a védettség |
| 2. | Bocskai utca 14. | a hátsó telekhatáron lévő épületrészen és az udvari szárnyon megszűnik a védettség |
| 3. | Bocskai utca 15. | udvari szárny egy részén megszűnik a védettség |
| 4. | Budai utca 12. | az udvari szárnyon megszűnik a védettség |
| 5. | Csongrádi utca 21. | az udvari szárnyon megszűnik a védettség |
| 6. | Csongrádi utca 34. | a hátsó telekhatáron lévő épületrészen megszűnik a védettség |
| 7. | Erkel Ferenc utca 1. | az udvari szárnyon megszűnik a védettség |
| 8. | Hoffmann János utca 10. | nem változik |
| 9. | Jókai Mór utca 22. | az udvari szárnyon megszűnik a védettség |
| 10. | Kandó Kálmán utca 15. | nem változik |
| 11. | Klapka utca 14. | továbbra is védett marad az udvari szárny (az épület elkészült bővítése szerinti épületkontúrral ábrázolva) |
| 12. | László Károly utca 14. | az udvari szárny egy részén megszűnik a védettség |
| 13. | Sárkány utca 13. | térképi hiba javítása történik, a telken lévő másik épület védendő és csak az utcai szárnya |
| 14. | Temes tér 6. | nem változik |
| 15. | Zimay utca 1. | az udvari szárnyon megszűnik a védettség |

A fent említett véleményezési eljárás során felmerült újabb épületek védelem alá helyezése is. Az egyeztetések során kialakult egységes álláspont szerint 6 db épületet érintően készült értékvizsgálati dokumentáció. A dokumentáció 5 db épület tekintetében javasolta a helyi védelem alá helyezést, melyek az alábbiak:

* Gáspár András utca 11., Szórakaténusz épülete
* Kodály Zoltán tér 4., vasútállomás
* Kodály Zoltán tér 4., 2. számú Posta épülete
* Piaristák tere 8., Bács-Kiskun Megyei Katona József Könyvtár
* Rákóczi út 2. szám alatti épület

A Sétatér utca 1. szám alatti épület védelem alá helyezését az értékvizsgálat nem támogatja, mivel a *„védettségi listára történő újra felvétele a jelenlegi érvényben lévő bontási kötelezettség miatt nem aktuális.”* Az épületet azóta elbontották.

A településképi rendelet 2. melléklete tartalmazza a helyi egyedi védelemmel érintett elemek felsorolását. Ezen táblázat nem tartalmaz arra vonatkozóan adatot, hogy a helyi egyedi védelemmel érintett ingatlanon mely épületrészek érintettek védelemmel. Amennyiben teljes mértékben nem, hanem az épületnek csak egyes részeire vonatkozóan szűnik meg a védelem, abban az esetben a 2. melléklet nem változik. A helyi egyedi védelemmel érintett ingatlanok részletes leírását a hozzá tartozó értékvizsgálati adatlap tartalmazza, így a fenti esetekben csak ezen adatlap módosul.

Mivel a védelem teljes megszüntetését egyik kérelem esetében sem támogatja az értékvizsgálat a 2. mellékletben foglalt táblázatban sorok törlése nem történik, viszont a védelem alá helyezendő elemekkel bővül a táblázat.

A helyi védelem keletkezéséhez a feltételrendszer kidolgozását indítványozták Király József és Lejer Zoltán képviselő urak 2020. március 31-i indítványukban. A közgyűlés 34/2020. (II.13.) határozatában döntött arról, hogy kerüljön kidolgozásra egy feltételrendszer, mely a kortárs építészek kecskeméti épületeinek helyi védelem alá helyezéséről szól. A feltételrendszer kidolgozása során többek között felmerült az épület korához kapcsolódó, az épület kapcsán a tervezőnek adott építészeti díj követelmény megfogalmazása, azonban ilyen követelmények felállítása kizáró ok lehet egy egyébként védelemre érdemes épület esetében is. Általános érvénnyel az alábbi követelmények fogalmazódtak meg: az építmény, építményrész csak abban az esetben nyilvánítható helyi egyedi védelem alatt álló elemmé, ha

* a védetté nyilvánítása közérdekű célt szolgál,
* az azt megalapozó értékvizsgálati dokumentáció támogatja,
* annak építészeti, műszaki, történeti értékei indokolják a védetté nyilvántartást.

A településképi rendelet törvényi felhatalmazás alapján készül. Mivel a törvény nem ad felhatalmazást a védelem keletkezésére vonatkozó feltételek meghatározására, így a fenti feltételrendszert az önkormányzati rendelet nem tartalmazhatja.

A Korm. rendelet módosítása miatti változások:

A Korm. rendelet többször módosult a településképi rendelet 2017. évi megalkotása óta. A Korm. rendelet 22. § (7) bekezdésének 2018. február 14-én hatályba lépett módosítása szerint a fás szárú növényfajok telepíthetőségére vonatkozóan is lehet a város teljes területére érvényes követelményt megfogalmazni. Ennek megfelelően a hatályos településképi rendelet 10.§ (15) bekezdésében lévő - egyes növényfajok telepítésének tiltására vonatkozó – követelményt már nem csak a településképi szempontból meghatározó területekre, hanem a teljes közigazgatási területre lehet érvényesíteni, így átkerül a bekezdés a helyi területi védelemmel érintett területekbe vagy a településképi szempontból meghatározó területekbe nem tartozó területre vonatkozó új, 8/A.§ (1) bekezdésbe.

Jogharmonizáció a helyi építési szabályzattal:

A helyi építési szabályzat korábbimódosítása alkalmával az állami főépítész BK/TH/304-8/2018. iktatószámú véleményében kitért arra vonatkozóan is, hogy melyek azok a rendelkezések a helyi építési szabályzatban, amelyeknek a településképi rendeletben van a helye. A Törvény 14. § (1) bekezdése szerint *„a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.”* Így azon rendelkezések, melyeket az önkormányzat továbbra is szeretne alkalmazni, áthelyezésre kerültek a településképi rendeletbe az állami főépítész észrevételeinek, valamint a Korm. rendelet vonatkozó szabályainak figyelembevételével.

Településképi eljárások eljárási szabályainak módosítása:

A településképi rendelet alkalmazásának gyakorlati tapasztalataiból adódó szakmai igényként a településképi érvényesítési eszközök közül a szakmai konzultáció, a településképi véleményezési és a bejelentési eljárások körét szükséges újabb esetkörökkel bővíteni.

A kötelező önkormányzati főépítészi szakmai konzultáció esetköreit bővíteni szükséges. A város területén a falusias, illetve kertvárosias lakóövezetekben (Máriahegy, Felsőszéktó, Alsószéktó városrészekben) és a városkörnyéki mezőgazdasági övezetekben is megjelentek nagyméretű, a környezetbe nem illeszkedő (több lakásos, illetve több szintes) lakóépületek. Ezek közül számos esetben nem szükséges építési engedélyezési eljárás lefolytatása, csak egyszerű bejelentési eljárás. Így a településképi véleményezésre sincs lehetőség. A településképi követelmények érvényesítése, az illeszkedés és ezáltal a környezetben élők védelme érdekében szükséges a szakmai konzultáció lefolytatása.

A Korm. rendelet kizárja a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás lefolytatását, tehát az önkormányzati főépítész szakmai véleménye nélkül végezhetőek ezen tevékenységek. A helyi épített környezetet, az illeszkedés helyi jellegzetességeit az önkormányzati főépítész ismeri, így a javaslat szerint a műemléki környezetben végzendő építési tevékenységekhez szükséges a szakmai konzultáció.

Továbbá a településképi véleményezési és bejelentési eljárások körét is részben a helyi építési szabályzattal való összhang, részben az eljárások kapcsán szerzett tapasztalatok miatt szükséges bővíteni.

**III. A RENDELET-TERVEZET RÉSZLETES INDOKOLÁSA**

*Az 1. §-hoz:*

A településképi rendelet fogalom-meghatározásait módosítja a szakasz. Bővíti a fogalmak listáját az új szabályok kapcsán megjelenő fogalmak meghatározásával.

A zöldfelületi településképi követelmények kapcsán megjelenő fogalmak jelentős része a helyi építési szabályzatból kerül át vagy a településképi rendeleten belül kerül áthelyezésre kisebb tartalmi pontosításokkal: így az egy-, két-, három- és négyszintes növénytelepítési mód, nagykörút. Új fogalmak a fasor, a fásítás, függőleges növényfelület, természetszerű növénytelepítési mód és a védőfásítás.

*A 2. §-hoz:*

Az első bekezdés a területi lehatárolás szövegezését pontosítja.

A második bekezdés kiegészíti a településképileg meghatározó területek lehatárolását az új zöldfelületi településképi követelmények érvényesülése miatt.

*A 3. §-hoz:*

A rendelkezés a település teljes területére kiterjedő anyaghasználatra vonatkozó, tiltó településképi követelményeket kiegészíti a kerítésekre vonatkozóan azzal, hogy a létesítési szabályok a helyi építési szabályzatban maradnak, míg az anyaghasználatra vonatkozó szabályok településképi követelményként épülnek be a településképi rendeletbe.

*A 4. §-hoz:*

A Korm. rendelet 22. § (7) bekezdésének 2018. február 14-én hatályba lépett módosítása szerint a fás szárú növényfajok telepíthetőségére vonatkozó követelményt a teljes közigazgatási területre meg lehet állapítani. E felhatalmazás alapján indokolt ezen fás szárú növények listáját a teljes közigazgatási területre kiterjeszteni, melyet a településképi rendelet 8/A. § (1) bekezdése tartalmaz.

A településképi rendelet 8/A. § (1) bekezdése az arculati kézikönyv szerinti tanyás karakterű településrészekre vonatkozó, továbbá az általános zöldfelület-gazdálkodási ajánlásokból levezetett, új, fás szárú növények telepíthetőségére vonatkozó tiltó egyedi követelményt fogalmaz meg.

*Az 5. §-hoz:*

Az állami főépítész véleményében foglaltaknak megfelelően a helyi építési szabályzat 58. § (3) bekezdés j) pontja átkerül a településképi rendeletbe, mint az épület szintszámára vonatkozó területi építészeti követelmény.

*A 6. §-hoz:*

A 6. § kiegészítő rendelkezéseket tartalmaz. A településképi rendelet 10. § (5) bekezdését új, 10. § (5a) bekezdéssel egészül ki: a tetőtér-beépítés esetén a tetőfelületen elhelyezendő nyílászárók helyét szabályozza. A tetőablakok megjelenése az utcakép szempontjából ugyanolyan meghatározó lehet, mint a homlokzati nyílászáróké, ezért fontos előírni azok rendezett elhelyezését.

A településképi rendelet 10. § (8a) bekezdése egy új, anyaghasználatra vonatkozó megengedő egyedi követelményt határoz meg.Jelenleg ezen szabályt a helyi építési szabályzat 46 §. (6) bekezdése tartalmazza, az állami főépítész BK/TH/304-8/2018.ikt.sz. közbenső véleménye szerint ilyen szabályt a településképi rendelet tartalmazhat, így kis módosítással átkerül a településképi rendelet ezen bekezdésébe.

A településképi rendelet 10. § (8b) bekezdése új rendelkezés, mely a térburkolatok anyaghasználatra vonatkozó megengedő egyedi követelmény. A főkertész álláspontja szerint a kialakult gyakorlat jellemzően a vízáteresztő burkolat használatának irányába mutat, mivel a városökológiai szempontok így érvényesíthetők.

A településképi rendelet 10. § (16) bekezdése olyan új, a kerítések anyaghasználatára vonatkozó rendelkezés, mely jelenleg a helyi építési szabályzatban szerepel, azonban az állami főépítész véleménye alapján a településképi rendeletben van a helye.

*A 7. §-hoz:*

A szakasz egy új, 10/A. § bekezdéssel egészíti ki a településképi rendeletet, mely a zöldfelületi településképi követelményeket tartalmazza.

A zöldfelületekre vonatkozó településképi követelmények átemelése a helyi építési szabályzatból – jellemzően tartalmi azonossággal - a településképi rendeletbe a leghangsúlyosabb változása a rendelet módosításának, s ez a fentiekben leírt állami főépítészi véleménynek való megfelelés is egyben. A város egészére vonatkozó zöldfelületi településképi követelmények megfogalmazásának és érvényesítési eszközeinek esetleges hiánya vagy alulszabályozottsága ellehetetleníti a város zöldfelületi jövőjét, ezért fontosak a rendelet-tervezetben javasolt módosítások.

*A 8.§-hoz:*

A rendelkezés az általános indokolásban foglaltak szerint a szakmai konzultáció meglévő esetköreit pontosítja, valamint egészíti ki. A településképi eljárások kapcsán szerzett tapasztalatok indokolják a Máriahegy, Felsőszéktó, Alsószéktó városrészekben, Mkv jelű övezetekben megjelenő több lakásos épületek építése miatt, valamint a településképi követelmények érvényre juttatása miatt ezekben a térségekben is kötelező legyen a szakmai konzultáció.

*A 9. §-hoz:*

Az első bekezdés a településképi véleményezési eljárás esetköreit egészíti ki. A helyi építési szabályzat 13.§ (7) bekezdése szerint a „7,5 m épületmagasságot elérő épületet csak ajánló településképi vélemény alapján lehet elhelyezni”. Mivel csak a településképi rendeletben lehet a településképi véleményezésre vonatkozóan szabályt megállapítani, így ezen bekezdést át kell helyezni a településképi rendeletbe.

A második bekezdés szintén a településképi véleményezési eljárás esetköreit egészíti ki. A tetőtér utólagos beépítése a beépítés intenzitásának növelésével, többlet parkoló-igénnyel és a tetőfelületen megjelenő ablaksorral jár együtt, így a védett területeken – amely sűrűn beépített és kialakult terület és a zöldfelület és az utcakép megtartása fontos szempont- ellenőrizni szükséges a tevékenységet.

*A 10. §-hoz:*

A szakasz a településképi bejelentési eljárás esetköreit egészíti ki a helyi egyedi védelemmel érintett épületeket, a sportolási területeken végzendő építési tevékenységeket, az épülethez tartozó közmű, elektromos, gépészeti, hírközlési berendezéseket, a hirdető-berendezéseket, az antennatartó tornyokat, valamint a temetőterületeken végzendő építési tevékenységeket érintően.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletének 2017. január 2-án hatályba lépett módosítása jelentősen bővítette az építési engedély nélkül végezhető tevékenységek listáját.A módosítás szerint *„építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártsorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik”* nem szükséges építési engedély. A helyi védelemmel érintett elemek tekintetében ez fontos változás, ezen épületek az építészeti örökség részét képezik. Az átalakítás, felújítás során a helyi védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek, ezért szükséges a településképi bejelentést kötelezővé tenni ezen építési tevékenységek végzéséhez is.

Az antennatartó-tornyok építésének önkormányzati főépítészi véleményezését jelenleg a helyi építési szabályzat írja elő. Mivel az önkormányzati főépítész jellemzően településképi szempontból vizsgálja a tevékenységet, így indokolt áthelyezni a településképi rendeletbe a településképi bejelentések esetkörei közé. A sportolási területeken végzendő építési tevékenységek, az épülethez tartozó közmű, elektromos, gépészeti, hírközlési berendezések, a hirdető-berendezések, valamint a temetőterületeken végzendő építési tevékenységek a településkép szempontjából meghatározó tevékenységek lehetnek, ezért javasolt a településképi bejelentés lefolytatása.

*A 11. §-hoz:*

A szakasz főként szövegcserés, pontosító módosításokat tartalmaz.

*A 12. §-hoz:*

Az értékvizsgálatnak megfelelően módosul a helyi egyedi védelemmel érintett elemek listája. Az értékvizsgálat egyetlen kérelem esetében sem támogatta a védelem teljes megszüntetését, így a táblázatban sor törlése nem történik. Az értékvizsgálat 5 db épület esetében támogatja a védelem keletkezését, így a táblázat öt sorral kiegészül.

*A 13. §-hoz:*

Az állami főépítész szakmai véleménye szerint a településképi szempontból meghatározó területeket ábrázoló térképen javasolt a telekhatárokat feltüntetni. Ennek megfelelően módosul a melléklet.

Továbbá az új, növénytelepítésre vonatkozó követelmények miatt feltüntetésre kerülnek:

* a fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt II., III., IV., és V. zóna,
* a helyi építési szabályzat szerinti közlekedési területek a térképen, mint új településképi szempontból meghatározó területek.

*A 14. §-hoz:*

A szakasz a város teljes területére vonatkozó tiltott növényfajok listáját egészíti ki a bálványfával. A nemzeti park igazgatósága által megadott növényfaj-lista ezzel a sorral bővítendő, mert ez is súlyosan invazív faj.

A településképi rendelet 4. melléklete egy új táblázattal egészül ki, amely csak a külterületen tiltott növényfajok listáját tartalmazza, mivel belterületen, városi körülmények között ezen fafajok és fajták alkalmazása alkalmazkodó képességük miatt indokolt lehet, azonban külterületen mint invazív és gyomosító fás szárú növények a természetes flórát károsan módosíthatják.

*A 15. §-hoz:*

A Korm. rendelet lehetővé teszi a településképi rendeletben egyedi építészeti követelményként a fás szárú növények telepíthetőségére vonatkozó előírás megfogalmazását. Ennek eszköze a 6. mellékletben szereplő táblázat, mely a különböző területeken megengedett fás szárú növényeket tartalmazza. A településkép érdekében indokolt szabályozni, hogy mely fás szárú növények telepíthetőek.

*A 16. §-hoz:*

A helyi építési szabályzatban hatályon kívül helyezésre kerül számos, a növénytelepítés módjára vonatkozó előírás az állami főépítész véleményében foglaltaknak megfelelően. Ilyen előírásokat a településképi rendelet tartalmazhat, azonban a településképi követelményeket az arculati kézikönyvben foglalt ajánlásokból levezetve lehetséges megállapítani. Az arculati kézikönyvben az településkarakterek lehatárolása a jelenlegi állapotot rögzíti, azonban szabályozni nem csupán ezen területi lehatárolásnak megfelelően érdemes, hanem a helyi építési szabályzat szerinti tervezett terület-felhasználásokat is figyelembe kell venni. Ennek megfelelően a 7. mellékletben szereplő térkép 7 db zónára osztja a város területét és azoknak megfelelően állapítja meg a településképi rendelet a 10/A.§-ban lévő új, a növénytelepítés módjára vonatkozó településképi követelményeket.

*A 17. §-hoz:*

A településképi rendelet egy új melléklettel egészül ki. Ezen új melléklet térképi formában ábrázolja a Máriahegy, Felsőszéktó, Alsószéktó városrészekben található olyan területeket, ahol a szakmai konzultációt bármely, a településképet érintő építési tevékenység végzése esetén kötelező lefolytatni. A szakmai konzultáció lefolytatásának körét az általános indokolásban foglaltak miatt szükséges bővíteni.

*A 18-19. §-hoz:*

A szakasz hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.