

A large industrial building, possibly a water tower or observation post, is elevated on a complex steel lattice structure. The building has several windows, some of which are illuminated from within, casting a warm glow. The structure is situated over a body of water, and the entire scene is captured during sunset, with the sun low on the horizon, creating a golden light and long shadows. The building's reflection is visible in the calm water below. In the background, other industrial structures and chimneys are visible against the sky.

Nem csak azé a ház,
aki lakja,
hanem azé is,
aki látja!

TFK-ITS-TSZT-TAK-TKR-HÉSZ

2017. március 22.
PHILIPP FRIGYES
Esztergom város főépítésze

KÉT FELADAT

MILYEN LEGYEN
ESZTERGOM VÁROSKÉPE?

MILYEN LEGYEN
AZ ÚJ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT?

MENETREND

- FOGALMAK
- KONCEPCIÓ, STRATÉGIA, SZERKEZET, ARCULAT, SZABÁLYZAT
- TERVEZÉS, „ENGEDÉLYEZÉS”
- MŰEMLÉK
- KÉRELEM, ÉSZREVÉTEL, JAVSLAT

EGY KIS TÖRTÉNELEM

1938

1964₂₆

1997₃₃

2016_{19, 78}

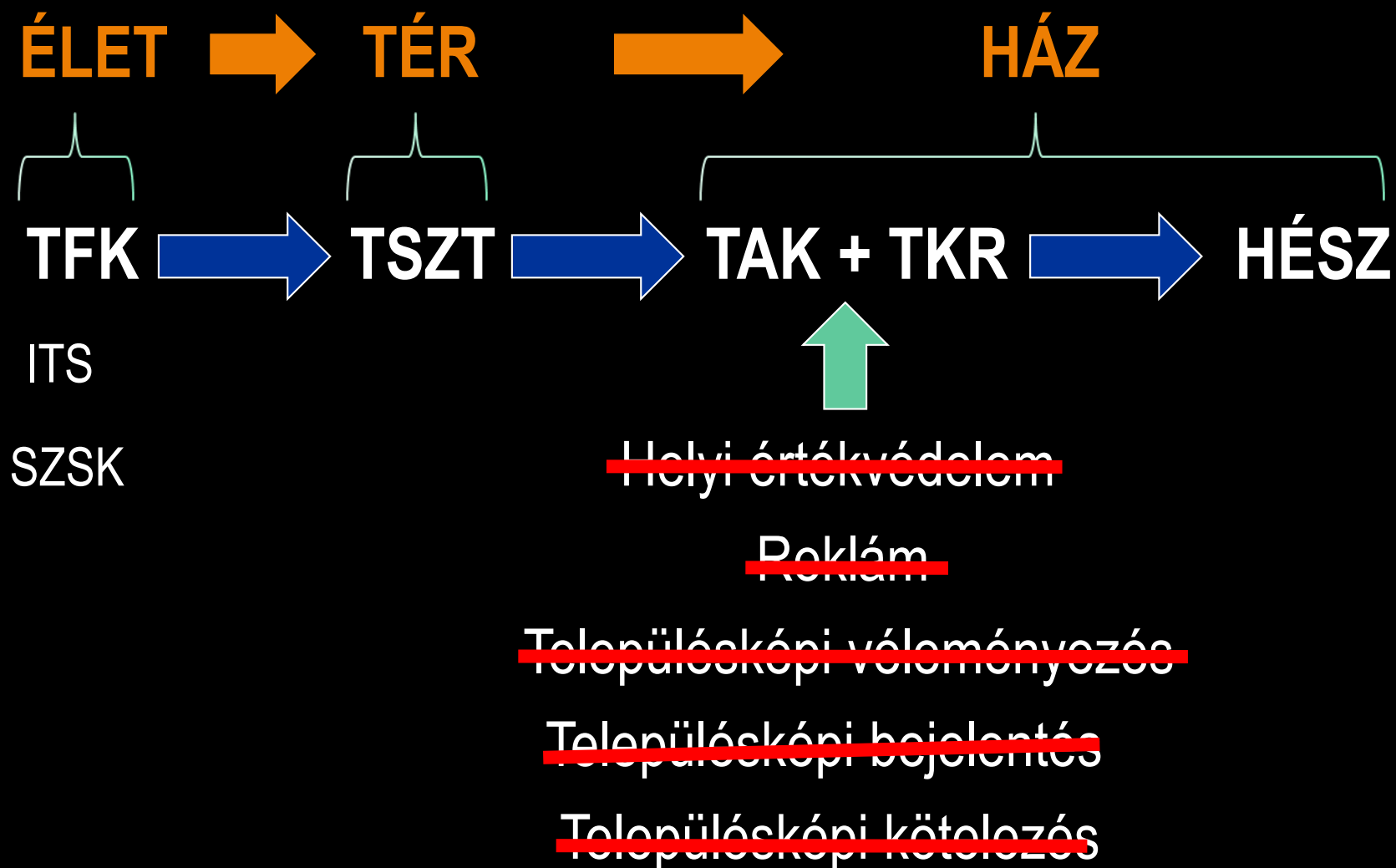
FOGALMAK

- TFK – településfejlesztési koncepció
- (SZSK – szakmaspecifikus koncepció)
- ITS – integrált településfejlesztési stratégia
- TSZT – településszerkezeti terv
- TAK – településképi arculati kézikönyv
- TKR – településképi rendelet
- HÉSZ – helyi építési szabályzat

MAGYARUL

- **Koncepció:** Esztergomban csak zenészek élhetnek;
- **Stratégia:** Esztergomban csak zongoristák élhetnek;
- **Szerkezet:** Esztergomban a zongoristák csak a Szent Tamás hegyen lakhatnak;
- **Arculat:** Esztergomban a zongoristák csak a Szent Tamás hegyen lakhatnak és ilyen házat építhetnek;
- **Szabályzat:** Esztergomban a zongoristák csak a Szent Tamás hegyen lakhatnak és ekkora házat építhetnek.

KAPCSOLAT



JOGANYAG

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
- 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről
- 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,
- stb.

ÖNKORMÁNYZATI TÖRVÉNY

13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;



KÖTELEZŐ FELADAT

ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY

6. § (1) A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között **településfejlesztési és településrendezési** feladatokat lát el.



KÖTELEZŐ FELADAT

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (TFK)

- A településfejlesztési koncepció **hosszú távra** rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település **jövőképét**, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti. (Étv. 9/A. § (1))
- **NINCS, most készül!**

INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (ITS)

- Az integrált településfejlesztési stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését. (Étv. 9/A. § (2))
- VAN - 510/2015.(IX.24.) öh.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)

- A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az **egyes területek felhasználási módját**, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett. (Étv. 10. § (1))
- 563/2004.(XII.9) öh. melyet a Képviselő-testület **18 esetben** módosított
- **2018. DECEMBER 31.**

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK)

4. § (1) A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.

(2) A kézikönyv a - települések természeti és épített környezete által meghatározott - **településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze**. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

2017. OKTÓBER 1.

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET (TKR)

3. § (1) A településképi rendelet

- a) az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményszíntípusokat is - településképhez való **illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,**
 - b) a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre,
 - c) az Étv. szerinti **helyi építészeti örökség** egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
 - d) a reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára
- vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

(2) A településképi rendelet (1) bekezdés szerinti településképi követelményeinek részletes tartalmi kereteit - ideértve a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait is - kormányrendelet határozza meg.

2017. OKTÓBER 1.

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

tájékoztatás és szakmai konzultáció

településképi véleményezési eljárás

településképi bejelentési eljárás

településképi kötelezés

TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐRENDSZER

Az önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség megóvása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert vezethet be és alkalmazhat, amelynek részletes tartalmát a településképi rendelet határozza meg.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

- Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (Étv. 13. § (1))
- 12 HÉSZ van hatályban, van amelyik 5-ször módosult
- 2018. DECEMBER 31.

VISZONY/1

TULAJDONLAP: „VAN” ÁLLAPOT

- 2. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás
 - a) településenként tartalmazza
 - aa) az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott **adatait**,
 - ab) **az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket**,
 - b) tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait.
- 14. § Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan következő adatait tartalmazza:
 - b) **művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését**,
- 123. §(2) A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet - **a rendszeres földhasznosítási módra tekintettel, a természetbeni állapotnak megfelelően** - szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet.

VISZONY/2

TSZT, HÉSZ: „LESZ” ÁLLAPOT

- 13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.
- 7. § (2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.

VISZONY/3

17. § A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak,
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,
- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok,
- j) településrendezési szerződés,
- k) összevont telepítési eljárás,
- l) településképi véleményezési eljárás,
- m) településképi bejelentési eljárás,
- n) közterület-alakítás,
- o) településképi követelmények.

PÉLDA

28. § (1) Az erdőterület **erdő céljára** szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási **célja** szerint:

a) védelmi, b) gazdasági, c) közjóléti lehet.

29. § (1) **Településrendezési kötelezettség** körében

a) beépítési kötelezettség, b) helyrehozatali kötelezettség és c) **beültetési kötelezettség** rendel~~het~~ő el.

(4) A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli **beültetési kötelezettségét** írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat **másként állapítja** meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt **kártalanítás** illeti meg.

KERETEK

- **Térségi tervek**ben szereplő térségi területfelhasználási kategóriával (az erdőgazdálkodási térséggel) való összhang
- Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **nem csökkenhet**. (Étv. 7. § (3) bekezdés b) pont)
- A termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott **átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki**. (Étv. 7. § (3) bekezdés d) pont)
- A települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település **már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület**. (Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont)

ARCULAT - 1985



Dávid Ferenc, Erdei Ferenc, Horváth
István, Jánossy György, Karácsony
Tamás, Komjáthyne Kremicsán Ilona,
Kund Ferenc, Vukov Konstantin

ESZTERGOM VÁROS ARCULATÁNAK TERVE





















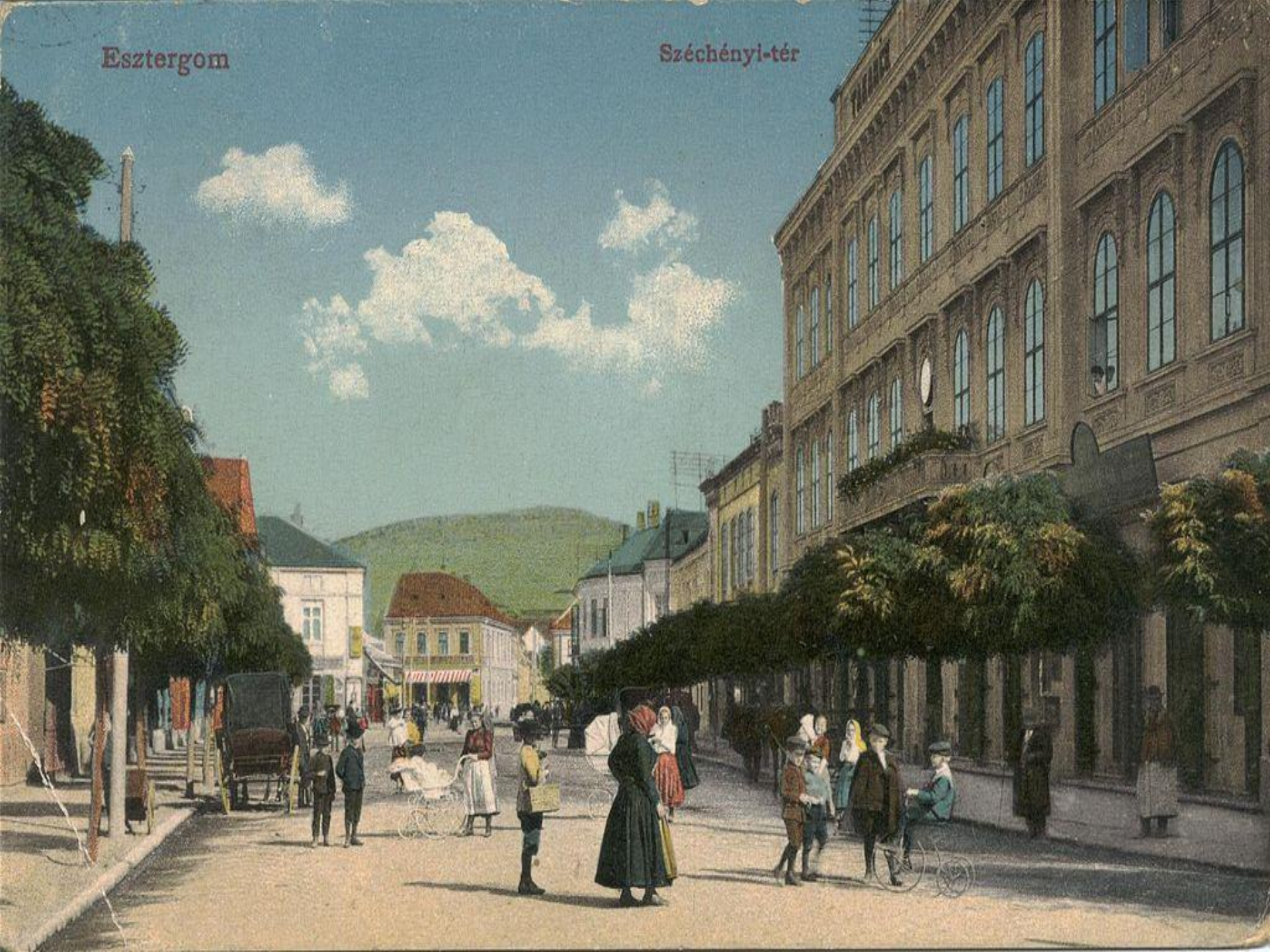






Esztergom

Széchenyi-tér





• Štúdium a práca v zahraničí
• Jazykové kurzy v zahraničí
• Cestovné poistenie
• Letenky

www.DrBubo.com Tel.: 035/7712 122



STAVBY NA KLÚC, OBNOVA A REKONSTRUKCIA STARÝCH BUDOV



MATACO
MATACO-JUNIOR, s.r.o.
STAVEBNÁ FIRMA

Ul. Roľníckej školy č. 4600
945 01 Komárno

Tel./Fax: 035/ 7720 218
0910 412 087
0948 025 089
www.mataco.sk
E-mail: info@mataco.sk

SPECIALIZOVANÉ PRÁCE
KOREKT
s.r.o. KOMÁRNO

KOVIMEX
spol. s r.o. KOMÁRNO

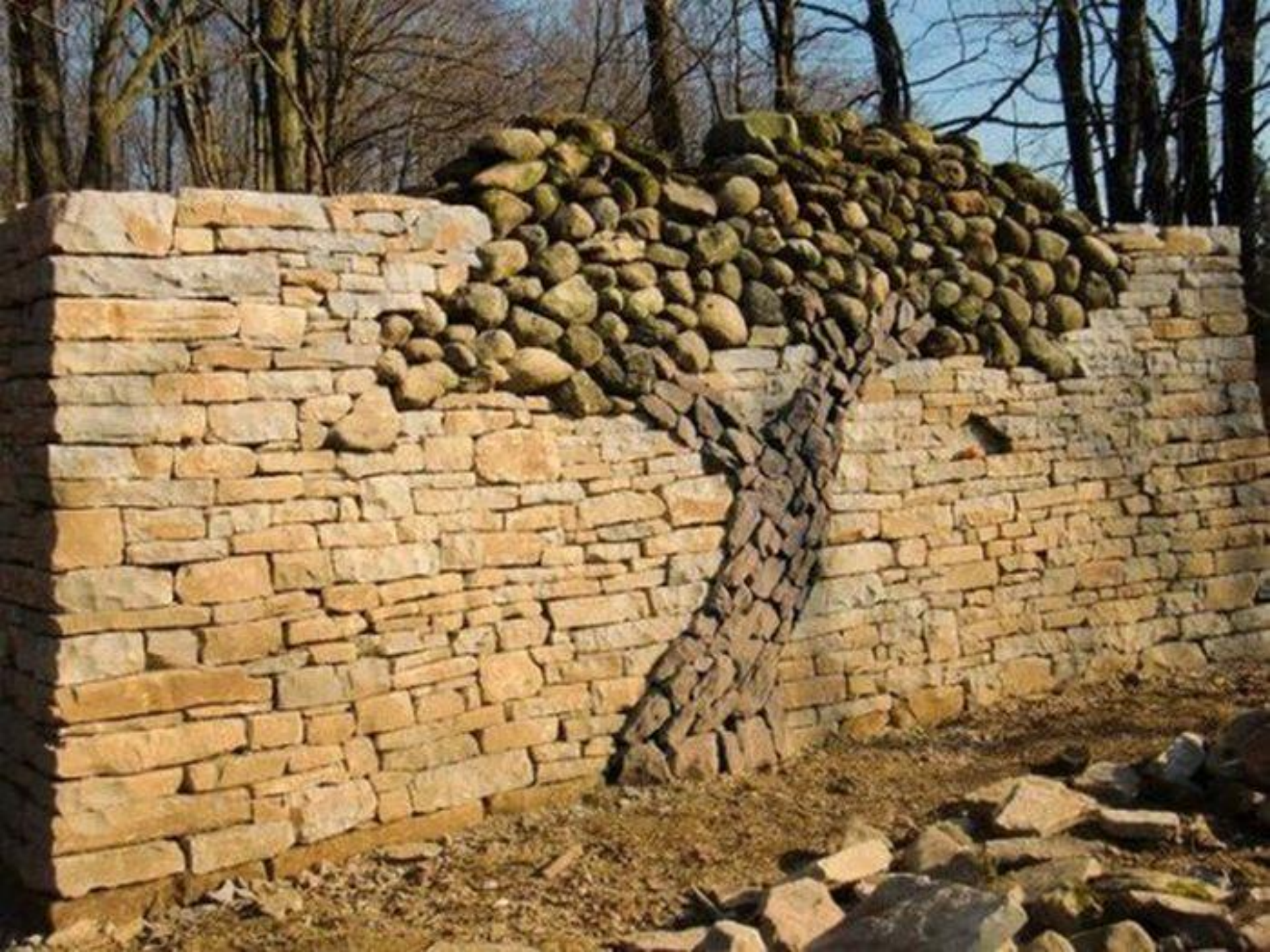
— VO DVORE —

HUTNÍCKY MATERIÁL

Tel./fax: 035/ 7741 803











4

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK BUDAKALÁSZON



- Ófalu
- Lúppa-sziget
- Szentistvánteleg
- Szentistvánteleg *
- Volt Lenfónó és Témaforg területei
- Felső Klenity
- Lakóházakkal folyamatosan beépülő területek
- Rekreatív területek
- Üdülőtázas területek
- Kereskedelmi, raktározási területek



ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Arra a kérdésre, mitől szép egy lakóház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Neves építészek és filozófusok a különféle megközelítések ellenére egyetértettek azonban abban, hogy a közhiedelemmel ellentétben a szépség nem szubjektív, nem részrehajló. Szép az, ami érdek nélkül tetszik, mondja Kant.

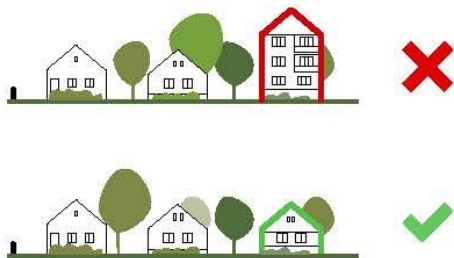
A szépség sokféle lehet. Borainkról sem mondhatjuk, hogy a vörösbor jó, a fehér nem. Tudva, hogy bizonyos alkalmakhoz, ételekhez jobban illik a vörös, mondhatjuk, hogy mi a rozét szeretjük.

Ebben a fejezetben nem szeretnénk egy oldalán állást foglalni, leszűkíteni a lehetőségeket. Viszont szeretnénk bemutatni, hogyan kerüljük el a legáltalánosabb hibákat, ne járjunk úgy, mint a borász, aki gyakorlatlanul túlkezezi borát.

BUDAKALÁSZ - ÓFALU

MAGASSÁG

Budakalász Ófalu településrészén a családi házak magassága közel azonos.



A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek Budakalász Ófalujának utcaképébe.

TETŐHAJLÁSSZÖG

Budakalász Ófalu településrészén a családi házak tetőhajlásszöge azonos.



A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülniük mint környezetüknek. A túl magas illetve túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek Budakalász Ófalujának utcaképébe.



TETŐFORMA

Luppa-szigeten lévő családi házak tetőformája lapostetős esetleg egyszerű nyeregtetős. Új házak építésénél a szomszédok figyelembe vételével kell illeszkedni.



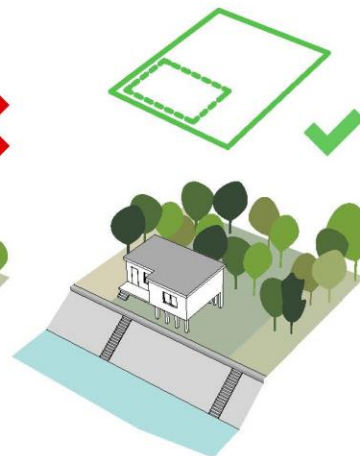
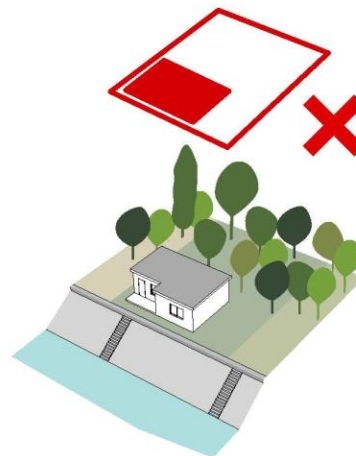
A luppa-szigeti nyaralók nagy része lapostetős épület. Az új nyaralóépületeknél kizárólag a lapostetős kialakítás az elfogadható.



Luppa-szigeten nem elfogadhatóak a magastetős, nyeregtetős, túltördelt nem illeszkedő tetőformájú új épületek.

TELEPÍTÉS

Luppa-szigeten a nyaralók az árvízveszély miatt állnak lábakon.



Luppa-szigeten az új nyaralók építésénél ajánlott az épület lábakra állítása. Az épületek földszintjén csak olyan funkciókat helyiségeket szabad elhelyezni amit nem károsít ha előnti a Duna.

6

MAI PÉLDÁK

Új ház építéskor, átalakításakor az épület tömegalakítása településképi szempontból is kiemelkedő szereppel bír. A túldimenzionált házak építése mindenképp kerülendő. A tömegalakítása egyrészt függ a környező épületek tömegétől, méreteitől. A túl nagy tömegű, terjedős épület elnyomja a környező, kisebb épületeket, jelentősen rontva az utcakép összhatását. Javasolt a nem túl széles épületek kialakítása, a nagy tömeg hagyományos arányúvá alakítása, vagy legfeljebb az utcai homlokzat tömegének szűkebbre szabása. Az egyszerű, kisvárosias környezetbe illeszkedő tömegformálás nemcsak városképi szempontból előnyös, hanem épületenergetikailag is, illetve a kertkapcsolat megteremtése, a ház és a kert együttélése is könnyen megteremthető. Anyaghasználat szempontjából mindenképpen a természetes anyagok – kő-, faburkolat, vakolt falfelületek –, és visszafogott színezés részesítendőek előnyben.



Az épület jó példája a hagyományos és mai formálás egységének. A ház felső része megtartja a hagyományos oromzatos, szimmetrikus archetipus formát, míg alja kontrasztként egy irányba szerkesztett. Az összhanghoz hozzá tartozik a bal oldali fal lombkoronája is.

KERÍTÉSEK

Kerítések terén is beszélhetünk hagyományosan alkalmazott anyagokról, vagy formákról - Budakalász esetében ez leginkább az Ófalu településrészen látható, amelyek igen szép példái a klasszikusan alkalmazott kalászi kő és a kovácsoltvas kerítésnek.



Az új építésű részeken - például a Szentistvántelegen, vagy Prekoberdő egyes részein - már változatosabb anyaghasználattal találkozunk: a szárazon rakott természetes kő tartóoszloptól kezdve a tégláig, a legtöbb esetben fa köztetes elemekkel vegyítve. Jó példái annak, hogy a hagyományos mellett megférnek a modern anyagok, kialakítások is.



26

27

28

29

ÉPÍTÉS

- ÉPÍTTETŐ
- TERVEZŐ
- FŐÉPÍTÉSZ
- ~~ÉPÍTÉSI HATÓSÁG~~
- KIVITELEZŐ
- ÉPÍTÉSFELÜGYELET

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal
Esztergomi Járási Hivatal Építésügyi Osztály
Zsámpár Rózsa osztályvezető

ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG FOLYTATHATÓ

1. Építési engedély nélkül

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési tevékenységek amennyiben azok nem elérik a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 22.§ (1) bekezdésében meghatározott paramétereket.

2. Építési engedély nélkül, de kiviteli terv készítési és e-napló vezetési kötelezettséggel

Az Épkiv. 22.§ (1) bekezdésében meghatározott paramétereket elérő 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési tevékenységek

3. Egyszerű bejelentéssel

Legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű új lakóépület építése, valamint műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése és ezen építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés, továbbá korlátlan nagyság, ha nem kereskedelmi tevékenység + természetes személy + saját lakhatás.

4. Építésügyi hatósági engedéllyel

Minden olyan építési tevékenység, ami az 1-3. kategóriába nem tartozik.

MŰEMLÉK

- ÉPÍTETŐ
- TERVEZŐ
- (FŐÉPÍTÉSZ)
- MŰEMLÉKI HATÓSÁG

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal

Tatabányai Járási Hivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Benis Erika osztályvezető

- KIVITELEZŐ
- ÉPÍTÉSFELÜGYELET



KÉT FELADAT

MILYEN LEGYEN
ESZTERGOM VÁROSKÉPE?

MILYEN LEGYEN
AZ ÚJ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT?

HATÁRIDŐK

BEJELENTKEZÉS
ÉS

KÉRELEM, ÉSZREVÉTEL, JAVASLAT: 2017.
MÁRCIUS 30.

TAK ÉS TKR: 2017. SZEPTEMBER 30.

TSZT, HÉSZ: 2018. DECEMBER 31.

KÉRELEM, ÉSZREVÉTEL, JAVASLAT

ÍRÁSBAN

- Romanek Etelka Esztergom város polgármestere
2500 Esztergom, Széchenyi tér 1.
- varoshaza@esztergom.hu
- MOST

SZÓBAN

- MOST



arculat@esztergom.hu