

**EMLÉKEZTETŐ**

a  
**2016.**  
**március 31-én**

**Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ**

**hivatalos helyiségében tartott egyeztetésről  
melyen jelen voltak:**

**Velladics Márta****Albert Ágnes****Király Noémi****Vásárhelyi Kinga****osztályvezető****településrendezési  
szakreferens****főépítész****településtervező**

**Forster Gyula Nemzeti  
örökségvédelmi és  
Vagyongazdálkodási  
Központ**

**Leányfalu Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal**

**Urban-Lis Stúdió Kft.****Az egyeztetés tárgya:**

**Leányfalu településrendezési eszközök – TSZT és HÉSZ  
véleményezési dokumentáció – Sorg-villa műemlék  
ingatlanl kapcsolatos államigazgatási vélemény**

1. Leányfalu településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációjára a Forster Központ államigazgatási véleményét a 601/148-2/2016 iktatószámú levelében adta meg. A véleményben a Sorg-villa 2100 hrsz-ú ingatlanát érintő településrendezési javaslatokat a Forster Központ nem támogatja, a jóváhagyandó munkarészekből azok visszavonását kéri. A Forster Központ véleményében rögzítette, hogy a településrendezési javaslatok nincsenek összhangban a Sorg-villa, a Sorg-villa kertje és a Sorg-villa melléképületei műemléki védettségét kimondó 19/2003.(XII.19.) NKÖM rendeletben rögzítésre került védelmi céllal.
2. Leányfalu polgármestere és főépítésze egyeztetést kezdeményezett a Forster Központtal a fentiek szóbeli megbeszélésére, lehetőség szerint egy kompromisszumos megoldás irányába való elmozdulás érdekében. Forster Központ munkatársainak a Leányfalura, a helyszínrre szóló meghívást nem állt módjukban elfogadni, ezért az egyeztetésre Forster Központ Daróci utcai hivatalos helyiségében került sor.
3. A tervező és a főépítész előadták, hogy település tulajdonában lévő, hosszú évek óta használaton kívüli műemlék ingatlan fenntartása és működtetése az önkormányzat lehetőségeit meghaladja. Ugyanakkor az önkormányzat felelős tulajdonosként, a műemlék ingatlan méltó hasznosítását szeretné elérni részben vagy egészben értékesítéssel. A hasznosítás módjára, a műemléki értékek védelmére és megőrzésére azonban kellő garanciákat kíván felállítani. Erre törekedett a településrendezési eszközökben tett javaslataival is, amennyiben ezek kiegészítésre, módosításra szorulnak ehhez kéri a Forster Központ további szakmai javaslatait is, melyekre nyitott. Ugyanakkor, ha a településrendezési eszközök változatlan formában kerülnének elfogadásra, az nagyban nehezíteni az önkormányzat törekvéseit, hiszen az elmúlt évtized bizonyította, hogy a jelenlegi merev, egy esetleges fejlesztés számára sem funkcionálisan, sem egyéb téren mozgásteret nem biztosító helyi építési szabályok a potenciális fejlesztői elképzeléseket elriasztják.
4. A javaslat előkészítőinek felvezetésére reagálva a Forster Központ képviselői szóban is kifejtették, hogy a 11051 törzsszámon nyilvántartott műemlék megőrzése érdekében a 2100 hrsz.-ú ingatlan egységes kezelésének kívánalma az örökségvédelem alapvető elvárása mindenfajta tervezéssel, hasznosítással kapcsolatban. Véleményünkben azért kérték a 2100 hrsz.-ú telket érintő módosítás elhagyását, mivel a javaslat nem illeszthető az alapvető örökségvédelmi elváráshoz, a véleményező eszközei azonban csak a felkínáltak támogatására, vagy kifogásolására korlátozódnak. A vizsgálatok

kiterjesztése valamennyi lehetséges megoldási irányba a településrendezési eszköz előkészítőinek szabadsága és felelőssége. A kifogásolás értelemszerű következménye, hogy a Móricz Zsigmond utca felőli rész Üü-S (speciális nagytelkes üdülőházas terület), a Szentendre közigazgatási határával szomszédos rész Ev (védelmi erdőterület) maradhat, miközben a telek egy részének beépíthető, másik részének nem beépíthető övezetbe sorolását kifogásolhatónak tartják a hatályos szabályozásban és a tervezetben egyaránt.

5. **A Forster Központ írásos véleménye:** „...a 2100 hrsz-ú terület Móricz Zsigmond utca felőli beépíthető része továbbra is az Üü-S (speciális nagytelkes üdülőházas terület) szerint, a nem beépíthető – Szentendre közigazgatási határával szomszédos – részei Ev (védelmi erdő) szerint legyenek feltüntetve.”.

**A főépítész és a tervező a fentiekkel kapcsolatban előadta: A Speciális nagytelkes üdülőházas területből kertvárosi területbe sorolás műemlék ingatlan esetében jogszabályba nem ütközik.** Az átsorolás önmagában a műemléki értékre kedvezőtlen hatással nincs, elsősorban a jelenleg használaton kívüli üresen álló villa hasznosítása számára a funkcionális lehetőségeket kívánja bővíteni. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi használaton kívüli állapot igen kedvezőtlen a műemléki érték megőrzése szempontjából, és az elmúlt évtized azt bizonyítja, hogy az üdülőként való hasznosítás nem reális. A kertvárosi besorolás szintén speciális, óriástelkes kertvárosi besorolás, melyben a legkisebb telekméret nagy, a legnagyobb beépítési mérték alacsony, több paraméter tekintetében a Lke-S besorolás szigoritást jelent a korábbi Üü-S besoroláshoz.

**A Forster Központ képviselői** egyetértettek az érvelés azon részével, amely szerint az Lke-S övezet megfelelő bevezetése a Sorg-villa vonatkozásában nem teremtene kedvezőtlenebb feltételeket a hatályos szabályozás Üü-S övezeténél, ugyanakkor szükségesnek tartották, hogy a javaslat integrálni tudja a telek be nem építhető részeire vonatkozó minden további elvárást is a településrendezési eszközök valamennyi szintjén.

**A főépítész és a tervező a Forster Központ fent idézett írásos véleményével kapcsolatban továbbá előadta:** Tekintettel arra, hogy az ingatlan nyugati részén is a területfelhasználás részleges átsorolásáról van szó, az önmagában jogszabályba nem ütközik. A TSZT tervezetben és a HÉSZ tervezetben rögzítettek nem teszik lehetővé a kérdéses területek lakóterületként való beépítését, HÉSZ szerinti besorolása továbbra is a jelenlegivel megegyező beépítésre nem szánt Ev Védelmi (védett) erdőterület. Az ingatlant érintő „TSZT-ben meghatározott cél érdekében részletes szabályozást igénylő terület” lehatárolás arra vonatkozik, hogy az Lke területfelhasználásnak megfelelő övezeti besorolásra – azaz a Lke övezetek területi kijelölésére – részletes szabályozásban van csak lehetőség, a TSZT ezt a lehetőséget rögzíti, annak érdekében, hogy a részletes szabályozással párhuzamosan a TSZT-t már ne kelljen módosítani. Ennek egyben üzenet értéke is van, hogy a település a TSZT szintjén már rögzítette a változtatás szándékát. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a projektötlet megfelel az önkormányzat saját fejlesztési-stratégiai terveiben szereplő elképzeléseinek, potenciálisan a jövőben készül/készítendő részletes szabályozás során az államigazgatási szervek, mint véleményező meg lesznek kérdezve a javasolt változtatásokról, de már a részletes felmérések (pl.: geodézia, vízmosság lehatárolása stb.) és a konkrét elképzelések ismeretében. Vagy az esetleges pályáztatáshoz szükséges akciótervhez is megfelelő alátámasztó-munkarész lehet.

**A Forster Központ képviselői** a Sorg-villa történetileg kialakult és védett területére olyan javaslat kidolgozását kérték, amely a telek valamennyi értékének összességére tekintettel van, védendőnek tekinti és tudomásul veszi a telek egyes részeinek nem beépíthető voltát (az ingatlan speciális sajátossága miatt, illetve azért, mert a település ökológiai hálózatának részeként funkcionálnak), és ezeket a részeket a beépítés mértékének kiszámításánál figyelmen kívül hagyja. Véleményük szerint geodéziai és ökológiai vizsgálatokra alapozva lehetne pontosan kijelölni a nem beépíthető részeket, a telekre vonatkozó övezeti leírásban pedig azt kellene hangsúlyozni, hogy a gazdasági kertrész revitalizációja, valamint a területi integritás fenntartása a beépítés növelésének különleges feltétele.

6. **A főépítész és a tervező fentiekkel kapcsolatban előadták:**

- Az ingatlan nyugati jelenleg Ev övezetbe sorolt része vízmosság és korábban szőlő és gyümölcsös ültetvény volt, melyek művelésével már korábban felhagytak, az ültetvények elpusztultak a terület beerdősült, Az erdészeti szervek a területet erdőként nem tartják

nyilván, a nemzeti park országos ökológiai hálózata – ökológiai folyosó területe a vízmosság területét lefedi. Ez utóbbi egyben azt is jelenti, hogy az ökológiai folyosó területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

- Igaz, hogy az ingatlan jelenleg elhagyatott, rosszul hasznosított létesítmény, azonban nagy felelőtlenség a már álló, jobb-rosszabb állapotú épületvagyont veszni hagyni. Így érthető, hogy a történelem során kialakult és ránk maradt területek kezelése, revitalizációja, az egyes épületek felújítása, hatékonyabb, a mai kor igényeit jobban kiszolgáló funkció megtalálásával égető feladat.
- Nem a településrendezési javaslatok teszik lehetővé a műemlék ingatlan megosztását. Telekalakításra műemlék ingatlan esetében is van lehetőség (élő példa erre a leányfalusi Móricz-villa és kertje) a vonatkozó jogszabályok megtartásával: amennyiben a műemlék ingatlant érintően a tervezett telekalakítás következtében az egy telken fekvő védett érték, a telekalakítást követően is egy telken marad. A Sorg-villa, a Sorg-villa kialakítású kertje és a Sorg-villa melléképületei a 2100 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolt, keleti felén, a Móricz Zsigmond út mentén helyezkednek el. Egy ilyen irányú megosztás kezdeményezésére akár most is lehetőség van. Ugyanakkor az önkormányzatnak elsődlegesen nem a nyugati terület rész felparcellázása célja, hanem az ingatlan teljes területének revitalizációja, s ezt a jelenlegi szabályozás nem segíti elő.

#### 7. A Forster Központ képviselői szerint:

- Az ingatlant védetté nyilvánító 19/2003.(XII.19.) NKÖM rendelet és az azt megalapozó védési dokumentáció egyértelműen megfogalmazott célja „az 1939-ben emelt, historizáló stílusú villaépület külső és belső építészeti értékeinek, berendezéseinek, melléképületeinek, teraszos kialakítású kertjének” megőrzése, amely magába foglalja az ingatlan nyugati felén lévő volt szőlő- és gyümölcsös terület-részeket.
  - A gazdasági kertrészek beerdősülése, elvadulása az elégtelen gondozás következménye.
  - A megosztási kezdeményezések általános tapasztalata, hogy azok a próbálkozások, amelyekben a tulajdonosok a műemlékek hasznosítását a védett ingatlanok feldarabolásával próbálták megoldani, néhány éven belül mind befulladtak. Ezzel a veszéllyel jobb mihamarabb szembenézni. Mivel Leányfalu egy ilyen visszafordíthatatlan lépést a Sorg-villa estében megelőzhet, lehetősége van arra, hogy az ingatlan hasznosításáról a védettségnek alapot adó eredeti elképzelés nagyvonalú léptékének megfelelően gondoskodjon.
8. Fentiek egyértelmű tisztázása érdekében a főépítész jelezte, hogy Leányfalu önkormányzata, mint tulajdonos a védési dokumentáció kikérését kezdeményezi. Egyben említette, hogy az önkormányzat 2008-ban készített a Hild-Ybl Kft-vel egy tudományos dokumentációt, mely az ingatlan teljes területére kiterjed, ez azonban az egykori gyümölcsös és szőlő-terület tekintetében örökségvédelmi értéket nem rögzít. Továbbra is kérdés, hogy történeti egység-e az erdő és az épületek. A főépítész és a tervező ismételten rögzítették, hogy az ültetvények elpusztultak.
9. Főépítész felajánlotta a Hild-Ybl Kft által készített tudományos dokumentáció e-mailen történő megküldését, azonban a szerzői jogi viták elkerülése miatt a készítővel egyeztetni szükséges.
10. Tervező azon felvetésére, hogy milyen kompromisszumos előírások tudnának a Forster Központ számára szakmai garanciát jelenteni a terület részletes szabályozása során, a Forster Központ képviselői az ingatlan egészére vonatkozó egységes gondolkodást, a be nem építhető telekrészek egyértelmű kijelölését, a gazdasági kertrészek revitalizációjának, a területi integritás védelmének tudomásul vételét emelték ki.

Tervező rögzítette, hogy teljesen egységes övezeti besorolás nem lehetséges a 6. pontban említett országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területi lehatárolása miatt. Ugyanakkor a településrendezési javaslat, mely az ingatlan nyugati felének egy részére is az Lke területfelhasználást jelöli meg, a terület integritásának megőrzését a hatályos előírásoknál jobban segíti. Az építési övezet kiterjesztett területén belül lenne szükség olyan, a Forster Központ által támogatott előírásokra, melyek az integritást tovább segíthetik. Ezek befogadására alkalmas a

HÉSZ tervezet vonatkozó kiegészítő előírása, melyben rögzíteni lehetne akár a volt ültetvényekre vonatkozó előírásokat is, mint amelyeket a részletes szabályozás során érvényesíteni kell.

11. Az álláspontok közelítése érdekében a főépítész és a tervező a fentiek méltányos újragondolását, a Forster Központ képviselő pedig az egész védett ingatlan egységes kezelését kérték.

kmf

az emlékeztetőt jegyezte:

Király Noémi és Vásárhelyi Kinga

ellenjegyezte:

.....

.....