

Kedves István, tisztelt Elnök Úr,

Tegnap a konzultáción volt olyan kedves és szót adott nekem (köszönöm), azonban ott hirtelen nem tudtam igazán összefoglalóan elmondani véleményemet a 456/2015. (XII.29.) rendeletről.

Ezúton fejteném ki, mit gondolok tájépitészként a jogszabályról és általában a helyzetről, ami ezt az ügyet övezi.

Sok helyen sok mindent lehet olvasni, saját véleményt mondok. Nem kétséges, hogy az építőiparba szeretne a kormányzat a CSOK és a hozzá kapcsolódó intézkedések révén pénzt pumpálni. Annak ellenére, hogy sok az ellenvélemény, azt gondolom, hogy sok család is jól járhat, ha jól átgondoltan lép tovább.

De! A tárgyi jogszabály tévesen abba a hitbe ringatja az építetőket, hogy egyszerűbb, gyorsabb, olcsóbb eljárás keretében tud jogot formálni az építés megkezdésére. Márpedig, az építész a saját védelme érdekében, mint ahogy az tegnap el is hangzott, és én is őszintén hiszek benne, hogy így lesz, meg fogja tervezni ugyanolyan alaposan, a megfelelő szakági tervezők bevonásával az épületet, sőt, most már, ha akarja, ha nem, kerttervezőt is fogadnia kell, minthogy a környezetet is meg kell tervezetni. Vagy gondol egyet és felelősséggel megrajzolja a kertet saját maga (?) Az építmények tájba, településképbbe, környezetbe illesztését rendkívül fontosnak tartom. Vallom, hogy tisztelnünk kell örökségünket, hagyományainkat, és az értékek mentén, azok megtartásával, tovább örökítésével kell dolgozni. Egy építményt, lakóházat a környezetével együtt lehet értelmezni, hiszen azzal együtt válik élővé, és őszintén szólva vonzóvá (később eladhatóvá is). Amennyiben ennek a jogszabálynak kissé olyan célja is lenne, hogy a környezettervezés az épület tervezésével együtt haladjon, annak igazán lenne értelme. Nem egy esetben fordult már elő, hogy gyönyörűen elkészült, domboldalba épített új házikóhoz hívtak kertet tervezni, és roppant módon megnehezítette a dolgomat az, hogy a ház nem volt a terepbe, a helyi adottságokba illesztve, hanem rondán mondva oda volt rakva, és nem volt semmi kapcsolata a környezetével. Ilyenkor szokott szükség lenni hatalmas támfalakra, ügyes logisztikára, és rengeteg utólagos terepmunkára, amely költségei jóval meghaladják az építetőnek a kertre elkülönített büdzsáját, és amely költségek jóval kisebbek is lehetnének összehangoltabb tervezéssel.

Feltevésém szerint az építetők csoportját a kerttel kapcsolatban két táborra lehet osztani:

1. Akik egyébként is megterveztetnék a kertet (ők a jelen jogszabállyal jól is járnak, mert egy kalap alatt elkészülhet az épület és kert terve is)
2. Akik egyébként nem terveztetnének semmit (ők nyűgnek élik majd meg a kertterv szükségességét)

Jelen jogszabály arról nem rendelkezik, hogy a szakági tervek milyen részletességgel kell, hogy elkészüljenek, de nyilván az épülethez kapcsolódó tervek kiviteli szinten kerülnek kidolgozásra. Azt tudom majd tenni, hogy a 2. táborba tartozó megrendelők terve engedélyes szintű kidolgozottságnál tovább nem megy. És itt jegyzem meg, hogy egy esetleges építésfelügyeleti ellenőrzésnél a legelső dolog, amit ellenőrizni tudnak, ha akarnak, és van hozzá szemük, értésük, az a külső burkolatok, tereprendezés, azaz kert, mert ez fog látszani. Egy szerkezetkész háznál senki nem fogja utólag ellenőrizni, hogy milyen az alapozás, vagy a falakban merre, milyen vezetékek, csövek húzódnak.

Más: Mi van a támfalakkal? Eddig az 1m-nél magasabbakhoz engedélyt kellett kérni. Most, ha a fenti jogszabálynak megfelelő lakóingatlan bejelentési dokumentációjában szereplő tereprendezési tervben mondjuk 1,8m magas támfal is szerepel, akkor mi lesz? És ha ez a támfal 2,5m? Tulajdonképpen olyan terepváltoztatásokat lehet így véghez vinni, amelyet csak szeretne a beruházó. Ezért is fontos, hogy kerttervvel együtt adja be a tervező a bejelentést, mert így bármit megcsináltathat a tulajdonos a saját terepén a bejelentés ernyője alatt... Utólag beadva a tereprendezést, nyilván, engedélyköteles lenne, bár ezt eddig is kijátszották sokan, de akkor is.

Más: Az OTÉK a zöldfelülettel kapcsolatos előírások tekintetében a HÉSZ-re hivatkozik (fapótlás, alkalmazható növényfajok, mennyiségek). Ezentúl mindenki azt és annyit ültet, amennyit akar? Tájidegenül, esetleg a kivágott fák pótlása nélkül? Ha ez így marad, már jogszabály sem áll majd mögöttem, amikor megpróbálom lebeszélni az ügyfelet arról, hogy pálmafákat ültessen a Balaton parti házához. A HÉSZ előírásaira való kötelezést bele kell tenni a jogszabályba.

Más: Egy újabb kérdés: eddig engedély nélkül lehetett építeni kerti szaletlit/pavilont 20 m²-ig. Ezen túl az is lehet nagyobb? Merthogy a tulaj a házához kéri, én meg feltüntettem a terven, hogy ez egy szaletli és mellesleg 40 m² nagyságú.

Nagyon veszélyesnek érzem a dolgot, ezt a nagy szabadságot sokan nem jó célokra fogják használni.

Más: Valaki felvetette tegnap, hogy ha utcanézetet kell beadni a növényzet feltüntetésével egy házról, akkor ott esetleg a növényzettől majd nem látszik a homlokzat és, hogy lehet, ez a cél. Amióta szoftvereket használunk, tudjuk, hogy mindent meg lehet úgy is jeleníteni, hogy a lényeg látszódjék, a növényzet pedig áttetszőbb, halványabb legyen a képen.

Megint más: Gondolkodom, hogyan lehetne némi szemléletváltást előidézni az építetőkben a tekintetben, hogy amikor épületet terveztetnek, főleg, ha az lakóház, előre gondolkodjanak a kertről, környezetről is. Egy lakóház kertje nem más, mint a benti élettér kinti meghosszabbítása. Amíg a ház kiszolgál, védelmez minket, addig a kert él, hat ránk, befolyásolja közérzetünket, egészségünket. Nem véletlenül teszünk a belterekbe is növényeket. Tudjuk, hogy nélkülük rideg és egészségtelen lenne a tér, a levegő. Amely ingatlan (mindegy milyen funkciójú) rendezett kerttel, zöldfelülettel rendelkezik, akár 30%-kal is többet ér a piacon, mint kerttelen társai.

Jelenleg a tervezésben vagyok, de személy szerint inkább csinálnék valami mozgalmat, amely arra hívná fel az építetők és tervezők figyelmét, hogy kizárólag környezetével együtt érdemes épületet tervezni. Ez nagyobb projekteknél többé-kevésbé megvan, de lakóházaknál, amelyekben az emberek élni szeretnének és az idejük nagy részét fogják tölteni, sajnos nincs. A kert mindig az utolsó. Nyilván, kivitelezéskor sokszor az utolsó a kertépítés munkafolyamata, de a tervezésnél elejétől fogva ott kellene lennie.

A ház tömegének megformálásával összhangban terveződne a tereprendezés. A nyílászárók, bejáratok tervezésével összhangban a kerti utak, burkolatok, és látvány elemek, fókuszpontok alakulnának ki. A ház anyagainak, színeinek tervezésével párhuzamosan pedig a kert is felöltözhetne színekbe, formákba. Lehet, hogy ez egy nagyon idealisztikus kép, de el tudom képzelni, hogy ez így működhetne, és a végeredmény azt hiszem, nem lenne kétséges. Sok nagyon jó kerttervező van, azonban többen sematizálnak, rutinból oldanak meg feladatokat,

mert nincs kihívás, igazi közös munka. Természetes, hogy egy sík telken kevesebb jelentősége van az előbbieknél, de olyan szép változatos hazánk domborzata, szerencsére vannak mozgalmasabb terepviszonyok is.

Itt befejezem. Bízom benne, hogy talál hasznosságokat az írásomban, fontosnak gondolom ezt az ügyet, jó munkát kívánok,

Üdvözlettel:

Sándor Anita tájépítész **Mobil:** +36 70 311 8769 **Web:** sandoranita.hu