

Tájékoztató rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól

Tisztelt Makovecz Bizottság, Tisztelt képviselő testület!

Visszautalnék a 2014 decemberében elfogadott beszámolóra. A lényege a következő volt: Makó városa egy teljesen új fejlesztési koncepció, szerkezeti terv és HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) készítése előtt állt. 2015-ben a munkának az előkészítése és megkezdése volt a feladat. Ennek a munkának az egyik első lépéseként Makó Város Önkormányzata a szegedi székhelyű T.T.T. Városépítő Bt-t bízta meg Makó város meghatározott területére vonatkozó településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályrendelet módosítás elkészítésével. A tervező elkészítette az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet előírásai szerint a tervezési területre vonatkozó előzetes tájékoztatót, amely érinti a területeket, meghatározza a módosítás célját, tartalmát és várható hatásait. A szerkezeti terv módosítása a korábban hatályos szerkezeti tervhez képest két területet érintett. Az egyik terület a Rákosi út – vasút – Földeáki út – elkerülő út által bezárt területen lévő védőerdő gazdasági területbe való átsorolását, míg a másik terület Makó-Rákos esetében a Tótkomlói út – Mezőhegyesi út által határolt lakóterület gazdasági területbe való átsorolását jelenti. A terve lefogadásra került és jogerőre emelkedett. A tervhez kapcsolódik az Örökségvédelmi Hivatal álláspontja miszerint az örökségvédelmi hatástanulmányt Makó város egész területére el kell végezni. A tavaly már jelzett változások melyek az Országos Településfejlesztési Stratégiában várhatók voltak (**1567/2015. (IX. 4.) Korm. határozat**) még mindig nem kristályosodtak ki. Az új területrendezési, településfejlesztési és -rendezési tervrendszer értelmében minden településnek felül kell vizsgálni az éppen érvényben lévő és hatályos településfejlesztési koncepcióját, szerkezeti tervét és a Helyi Építési Szabályzatát. Makó Város Önkormányzata a munka megkezdésére a 2016-os évben 8 Mft-ot különített el a az éves költségvetésében. Mivel a fent említett kormány határozatban leírtak nagy részére nem született végrehajtási utasítás (pl: **a tervekhez szükséges jelkulcs- és fogalomrendszer**) így a sok bizonytalansági tényező miatt nem láttam értelmét ennek a munkának a megkezdését. Az Országgyűlés 2016. június 23-án elfogadta a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. A törvény feladatként határozza meg az önkormányzatok számára a településképi fokozott védelmét, ennek érdekében minden településen meg kell alkotni a településképi arculati kézikönyvet (**TAK**), és a településképi önkormányzati rendeletet. AKormány elfogadta a törvény végrehajtási rendeletét, amely a napokban kihirdetésre kerül. Ezzel együtt a Kormány arról is döntött, hogy a településképi arculati kézikönyvek elkészítéséhez forrást biztosít a települések számára. A Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkársága a kézikönyvek és a településképi rendeletek elkészítésének folyamatában aktívan részt kíván venni. A végrehajtási rendelet Magyar Közlönyben való megjelenését követően közérthető tájékoztató anyagot kapnak az

Önkormányzatok. A megvalósítás során részletes szakmai iránymutatást kapnak a települések. Ez a törvény drasztikusan új dolgot hoz. A településeknek ugyanis nem lehetőséget ad, hanem kötelezi őket. Eddig nem volt kötelező a helyi építési szabályzat (HÉSZ) elkészítése, azt kiválthatta az illeszkedés szabálya és az OTÉK figyelembevétele. Az arculati kézikönyvet azonban 2017 év végéig minden településen kötelező elkészíteni. Szintén új elem az eddigieket meghaladó társadalmassági kötelezvény. Nem lehet csak úgy megszavazni egy rövid képviselői egyeztetést követően, ahogyan az sokszor történt a HÉSZ-ek esetében. Miniszteri szándék, hogy az emberek beszéljenek erről a kérdéstről, a minőségi építészeti környezet fontossága exponálódjon. Ennélfogva mind az indítási, mind a véleményezési, mind pedig az elfogadási fázisban meghatározott társadalmasságnak kell lennie. A kézikönyvet alapvetően településenként kell összeállítani, mert az elkészítés folyamata az önkormányzatisághoz van kötve. Az a cél, hogy a helyi döntéshozók, a helyi lakosok döntsenek a helyi ügyekről. Nem település szintű, hanem településrész szintű szabályozásról van szó ugyanis. Egy nagyobb léptékű településen akár 4-5 arculati zónáról is beszélhetünk. **Ráadásul ez a helyi értékvédelmet is érinti, hiszen ez az rendszer le fogja váltani a 1999-es helyi értékvédelemről szóló rendelkezést.** (Ellentmondás az elrendelt örökségvédelmi hatástanulmánnyal szemben) A helyi lakosság a testületen keresztül arról is szavazhat, hogy - függetlenül az országos értékektől - helyileg mit tart értékesnek, legyen az egy utca, egy épület, egy fa... minden, ami a helyi környezetüknek a része.

A településképi arculati kézikönyv a HÉSZ és a településképi rendelet függvényében a következőket jelenti: Első lépés az arculati kézikönyv, társadalmassá, közérthetően rögzítve. Ezt követi a településképi rendelet. Végül a HÉSZ, ami nem mondhat ellent a településképi rendeletnek, másrészt a rendelet által használt fogalmak nem ismétlődhetnek benne: míg egy beépítési módra való utalást a rendelet mondatokba szed, addig a HÉSZ azt építési vonallal, övezeti besorolással, a beépítési mód meghatározásával pontosítja. Egyedi eltérésekre a jövőben sem lesz lehetőség, de lényeges különbség a HÉSZ-ekhez képest, hogy az egyedi esetre vonatkozó módosítási igény esetén nem kerül ki államigazgatási közegbe. Amíg a HÉSZ módosítása egy hosszú időt és pénzt felemésztő folyamat, bizonytalan a kimenettel, addig ezeknek a rendeleteknek a felülvizsgálata, finomhangolása, módosítása helyben marad. Az államigazgatási szervek közül csak az állami főépítész, az arculati kézikönyvek esetében a Kamara vonódik be. Véleményez továbbá a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság a légvezetékek és a hírközlés miatt, de ők sem vétóznak, csak javasolnak. A tervezet szerint ez egy 5 napos állami főépítészeti eljárás lenne, ha a testület és a lakóközösség is úgy dönt, hogy módosításra van szükség. Ha kiderül például, hogy egy rossz döntés miatt már túl sok a sárga ház, akkor a meglévő szabályozás gyorsan és alacsony költségvetéssel javítható. Ráadásul ebben az eljárásban kitapintható előnye lesz egy állandó főépítésznek. A TAK egyik fontos mondanivalója, hogy az alkotói a kiszámíthatóság jegyében figyeltek arra, hogy ne maradjanak olyan elemek a rendszerben, amelyek kiszolgáltatják a beruházót, a fejlesztőt és az építetőt egy bizonytalan, elhúzódó folyamatnak. Sok jogos, de sok alaptalan panasz is érte a tervtanácsi rendszert, melyben a változó személyi összetétel kiszámíthatatlanná tette a folyamatot. Ezek a tapasztalatok vezettek oda, hogy az egyedi

elbírálás lehetőségét koncepcionálisan nem tudják támogatni. Az arculati kézikönyv pont arról szól, hogy közérthetően kommunikáljuk védendő értékeinket, megkímélve a résztvevőket a paragrafusok zuhatagától. A didaktikus kézikönyvben a főépítész adja meg a viselkedési szabályokat, melyhez egy kiegészítő, segítő jellegű lépés a főépítész konzultáció. Ha tervtanács elé kerül a terv, akkor pedig az a cél, hogy kizárólag e szabályok számonkérése, illetve ezek kiigazítása, pontosítása történjen meg, minimalizálva a szubjektív elemeket. A főépítész szerepének hangsúlya ugyan átkerülne az előkészítés folyamatára, mindemellett a cél az, hogy személyében minden településnek legyen jó gazdája.

A fentiekből is jól látszik, hogy egyfajta bizonytalanság talán zavarodottság is van a jelenlegi magyar építésügyben. Alapvetően érezhető egy jó szándék vagy törekvés arra nézve, hogy a kialakult helyzetet javítsanak. Egyfelől az elburjánzott bürokrácia és az ebből adódó végtelen hosszú ügyintézési eljárás jelentős megrövidítése a cél. Másfelől az építészeti minőség megemlése. Mindezt egyre nagyobb társadalmassal egybekötve. Viszont ezzel párhuzamosan folyamatosan zajlanak az aktuális építéshatósági eljárások, melyek más dimenziókban léteznek. E kettőség feloldása napjaink egyik legnagyobb problémája.

Bízva abban, hogy már látszik az alagút vége és a végrehajtási utasítás is megszületik 2017-ben már egy magasabb színvonalú épített környezet létrehozásán tudunk dolgozni. Ebből következően jelenleg az elsődleges feladat a TAK elkészítése. Mellékelek egy már elkészült kézikönyvet, melyből kiderül, hogy milyen munka előtt állunk.

2016. december 2.

Csernyus Lőrinc
városi főépítész

1db melléklet: Településképi Arculati Kézikönyv (minta példány)