

Képviselő-testületi előterjesztés

2018. június 27.

Tárgy: Főépítész tájékoztatója a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól

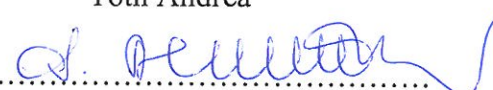
Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

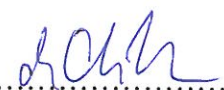
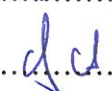
Ügyiratszám: 1/580-1/2018/I.

Melléklet: Tájékoztató

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda Jogi csoport

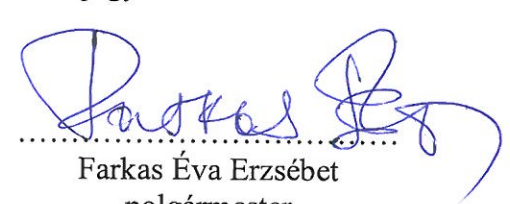
.....
Tóth Andrea

Témafelelős: 
.....
dr. Turbucz Marietta Judit
irodavezető

Az előterjesztést látta: 
.....

.....

Véleményezésre megküldve: Makovecz Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 
.....
jegyző tartós távollétében:
dr. Turbucz Marietta Judit
jegyzői irodavezető

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása: 
.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/580-1/2018/I.

Üi.: Tóth Andrea

Tájékoztató

Tárgy: Főépítész tájékoztatója a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól

Melléklet: Tájékoztató

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. december 13-i ülésén a 456/2017. (XII.13.) MÖKT h. számú határozatával akként döntött, hogy a „**Főépítész tájékoztatója a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól**” tárgyú előterjesztés 2018. évi munkaterve szerint - a 2018. decemberi ülés mellett - a 2018. júniusi ülés napirendi pontjai közé is kerüljön felvételre.

Csernyus Lőrincz települési főépítész elkészítette az évközi tájékoztatót, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását!

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló főépítész tájékoztatót, és azt tudomásul veszi.

A határozatról értesítést kapnak:

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Csernyus Lőrincz főépítész (1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.)
- Makói Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda Hatósági Csoport
- Irattár

M a k ó, 2018. június 18.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



Tájékoztató rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól – 2018. I. félév

„Az épületnek, mint tárgyi térbeli újszülöttnak van apja és anyja. Az apja az építész, az anyja pedig az a szűken vett hely; a telek, ahol az épület áll, illetve a tágabban vett hely; a település és az ország.”¹

Tisztelt Makovecz Imre Bizottság, Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület döntése értelmében 2018-tól évi két alkalommal készül főépítészti tájékoztató a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól. A mögöttünk álló első félév bőven adott munkát, hisz – amint a legutóbbi beszámolóban már előre jeleztük – a 2018. év az, amelyben valamennyi településfejlesztési és településrendezési dokumentumunkat felül kell vizsgálni.

Az erre vonatkozó tervezési szerződés még 2017. decemberében megkötött, és valamennyi szükséges dokumentum – úgy mint Településképi Arculati Kézikönyv, Településképi Rendelet, Településfejlesztési Konceptió, Megalapozó Vizsgálat aktualizálása, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv, valamint az Örökségvédelmi Hatástanulmány – elkészítésére a budapesti székhelyű Terra Stúdió Kft.-vel állapodott meg az Önkormányzat. A fenti dokumentumok elkészítéséről szóló előzetes tájékoztatók kiküldését és az államigazgatási szervek adatszolgáltatását követően a tervezők elkészítették a Településképi Arculati Kézikönyv, a Településképi rendelet és a Településfejlesztési konceptió tervezetét, továbbá aktualizálták a Megalapozó vizsgálatot. A dokumentumok partnerségi és államigazgatási egyeztetése a júniusi hónapban kerül lefolytatásra, ugyanakkor végeredmény – amely alapján az esetleges kiegészítéseket, módosításokat meg kell tenni – július elejére várható.

A fenti dokumentumok elfogadásával párhuzamosan végelegesítésre kerül az Örökségvédelmi hatástanulmány, majd ezt követi a legnagyobb munkarész: a Szerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat/Szabályozási terv kidolgozása, elfogadása. Ez utóbbi határideje 2018. december 31., amely dolgok jelenlegi állása és a szerződésben foglalt határidők vonatkozásában is tarthatónak tűnik. Az országos előírások is eddig a dátumig teszik lehetővé a hatályos helyi szabályozások alkalmazását.

Az Arculati Kézikönyv elsősorban a Településképi rendelet megalapozására készült és Makó Város értékeit, jellemző karakterét mutatja be. Az előkészítésében munkacsoport működött közre az Önkormányzat kereti között, amely több alkalommal tartott egyeztetést a tervezőkkel. Főépítészként csak pozitív emlékeim vannak a Munkacsoport tevékenységéről. Rengeteg értékes információval, adattal és történettel segítettek a tervezők munkáját. Érződött, hogy nem kötelező és terhes feladatként élik meg ezt a munkát.

A Konceptió rögzíti az Önkormányzat hosszú távú fejlesztési céljait. Ez többek között a Szerkezeti terv megalapozását készíti elő, amely a település közigazgatási területének terület-felhasználását határozza meg (azaz megállapítja, hogy mely területeket milyen felhasználási célra jelölünk ki.) A fejlesztési célok meghatározásában a folyamatban lévő elemek mellett az Önkormányzat munkatársai segítettek az egyeztetések során.

¹ Fernando Gonzales Cortázar, mexikói építész

Legnagyobb változást az eddig elkészült tervezetek közül a Településképi rendelet jelenti, amely számos területen fogalmaz meg új előírásokat:

- hatályon kívül helyezi a helyi örökségvédelmi rendeletet
- a helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanokat két csoportba sorolja:
„A” kategóriába soroltak azon jó műszaki állapotú, kiemelkedő értékek, amelyeket a tömeg és homlokzatképzés, anyaghasználat vonatkozásában, eredeti formájukban meg kell tartani illetve a felújítás során az eredetivel azonos állapotot kell elérni és „B” kategóriába soroltak azon értékek, amelyek az eredeti építészeti értékek megtartása illetve az építészeti összhang megteremtése mellett átalakíthatók, bővíthetők
- településképi szempontból meghatározó területeket jelöl ki és határol le, majd településképi követelményeket állapít meg a város teljes közigazgatási területére. További előírásokat fogalmaz meg az egyes meghatározó területekre, amelyek elsősorban az anyag és színhasználatot, a tömegformálást és a különböző rátét elemek (mint pl. klíma, napelem, cégér, stb.) elhelyezhetőségét szabályozza.
- rögzíti a védett zöldfelületeket és csoportosítja azokat városi és városrészi jelentőségük szerint, valamint rendelkezik a növények telepítési távolságairól (korábban ezeket a környezetvédelmi rendelet tartalmazta)
- magába foglalja a reklám rendelet előírásait, hatályon kívül helyezi a meglévő rendeletet
- kötelező szakmai (főépítész) konzultációt ír elő a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények vonatkozásában
- megállapítja a településképi bejelentési eljárás szabályait: hatályon kívül helyezi a meglévő rendeletet és a reklámok elhelyezésén túl kiterjeszti azt az engedély nélkül végezhető építési munkákra és a rendeltetismódosításra is a város alábbi területein:
 - a) műemléki jelentőségű területen, a műemlék épületek kivételével;
 - b) helyi építészeti területi védelem alatt álló területeken;
 - c) helyi építészeti védelem alatt álló épület és azok ingatlana területén;
- bevezeti a településképi kötelezés és a településképi bírság intézményét, mint a településképi követelmények megszegésének jogkövetkezményei
- megújítja az önkormányzati homlokzat-felújítási támogatási rendszert és a helyi védett épületeken túl kiterjeszti az egyedileg nem védett épületként műemléki jelentőségű területen, valamint az egyedileg nem védett épületként történeti belvárosi területen álló épülethomlokzatokra is. Ezen túl megemeli az adható legmagasabb támogatási összeget 500 000-ról 1 000 000 Ft-ra és lehetőséget ad a társasházak számára is pályázni maximum 3 000 000 Ft összegig. (az önrész változatlanul 50 %)

Az építés országos ügye kapcsán megállapítható, hogy a tervezett átalakítások és a megváltozott jogszabályi környezet lassan gyakorlattá válik (egyszerű bejelentés a lakóépületek építése, bővítése kapcsán, új energetikai követelmények, elektronikus építési napló, stb.). A településképi rendelet gyakorlati alkalmazása hozhat még új szint a települési szintű ügyekbe, de ennek betartása, betarthatósága nagy mértékben függ a társadalom befogadó képességétől, megítélésétől is, hiszen számos – eddig szabadon végezhető felújítás, átalakítás, homlokzat és rendeltetés módosítás stb. – innentől csak a polgármester jóváhagyásával történhet, aki a főépítész szakmai véleménye alapján hozza meg döntését. Mindez – bár több előkészítést és ügyintézészt igényel a lakosság és az apparátus részéről is,

záloga az egységesebb és rendezett településképpnek, amely különösen fontos, ha Makó Városa a turizmus irányába látja egyik kitörési pontját. Természetesen az itt élők életminőségét is jelentősen meghatározza az esztétikus, etikus településképp, ehhez azonban el kell fogadni, hogy nem feltétlenül festhetem a házam bármilyen színűre, nem alkalmazhatok bizonyos területeken/épületeken akármilyen nyílászárót, vagy bizonyos tetőfedő anyagokat, és nem gyakorolhatok bárhol, bármilyen tevékenységet. Tekintettel arra, hogy ez pénzügyi kérdés is – az Önkormányzat kiszélesítette a lehetséges támogatottak körét, de ez elsősorban kultúra kérdése, amelynek meghonosítását elő kell segíteni a jó példák bemutatásával és alkalmazásával. Az év végén mindenképp felül kell vizsgálni az ez irányú támogatási rendszert. A cél, hogy hatékonyabbá és még széleskörűbbé tegyük a lakosság felé.

A fenti dokumentumok és jogszabály elfogadása 2018.augusztusában várható, melyet követhet a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megalkotása, mely várhatóan egyszerűsíti az övezetek építési előírásait, és több lakossági kérelemnek is helyt ad. Ennek elfogadását természetesen ismételt széleskörű társadalmi egyeztetés kell, hogy megelőzze, tehát újabb lakossági fórumok várhatók az év hátralévő részében. Ezek olyan irányú előkészítése mely az emberek még jobb megszólítását eredményezi, nagyon fontos.

A társadalmi egyeztetés/fórumok kapcsán elmondható, hogy úgy tűnik, a lakosok jobban preferálják a személyes ügyintézés, mint a nyilvános egyeztetéseket: az elmúlt fél évben több írásos kérelmet rögzítettünk a Helyi Építési Szabályzat módosításával összefüggésben, a napi ügyintézés során, mint amennyi a társadalmi egyeztetések alkalmával elhangzott/rögzítésre került. A Város vezetésének és a területi képviselőknek is több hangsúlyt kell helyezni az emberek tájékoztatására. Ezt figyelembe véve érdemes állandó jelleggel napirenden tartani a mindenkori szabályozások módosításának lehetőségét (ez évenként meghatározott pénzügyi keret elkülönítését is jelenti a célra).

Az átfogó felülvizsgálat mellett szükséges volt idén is a hatályos településrendezési eszközök módosítása az elnyert beruházások megvalósítása érdekében. Így a 2018. májusban hatályba lépő módosító rendelkezésekkel már lehetővé vált az Újvárosi Kézilabda Munkacsarnok és a Honvédi Községi ház építésügyi engedélyezése. A kézilabda munkacsarnok vonatkozásában az építésztervek adaptálása van folyamatban, míg a közösségi ház engedélyezési tervei már el is készültek. mindkét esetben a tulajdoni viszonyok rendezése szükséges még.

Összességében megállapítható, hogy a munka kellős közepén vagyunk és újból le lehet írni a legutóbbi tájékoztató záró bekezdését, mely szerint: „várakozásunk tehát, hogy a 2018. évben előttünk álló nagy munkát követően egy teljességében megújult, egyszerűbb, közérthetőbb és a város érdekeit szolgáló egységes, új szabályozás készül.”

Budapest, 2018. június 18.


Csérnyus Lőrinc
települési főépítész