

Településképi rendelet és Településképi arculati kézikönyv megalkotása Remeteszőlősn

Az elmúlt időszakban jelentős mértékben változott az építési engedélyezési eljárás. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása révén megszületett az „egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység” fogalma, mely jelentős mértékben leegyszerűsítette az építkezéshez kapcsolódó engedélyeztetési eljárást. A törvényi változás első lépcsője az volt, hogy a 300 m²-nél kisebb hasznos alapterületű házak esetében csupán bejelentési kötelezettsége volt az építetőnek. Az „engedélyezés” folyamata tovább lazult azzal, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése rögzítette, hogy „az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése az elektronikus építési napló készíntébe helyezésével valósul meg”. A rendelet azt is rögzítette, hogy az építésügyi hatóság a bejelentésről a készíntébe helyezett elektronikus építési naplóból értesül és az építető a bejelentést követő 15 nap múlva jogosult az építkezést megkezdeni. Bár a rendelet rögzíti, hogy az építkezést az építető a vonatkozó jogszabályok szerint végezheti, de az építéshatóságnak nincs jogköre az elektronikus építési naplóban rögzített terveket tartalmilag ellenőrizni.

Összességében elmondható, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység (300 m²-nél kisebb hasznos alapterület) gyakorlatilag teljes mértékben kikerült a normatív építéshatósági kontrol alól. Ez Önkormányzatunk számára azzal a sajnálatos következménnyel bír, hogy a HÉSZ-ben rögzített előírások teljesülését hivatalból nem ellenőrizi senki, ráadásul mi is csak akkor szembesülünk az esetleges problémákkal, amikor az adott építkezés javában zajlik.

A kérdésre a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény ad megoldást, ami lehetőséget ad az Önkormányzatoknak egy olyan rendelet megalkotására, melyben egyértelműen megállapításra kerülnek a településkép védelmének elemei, valamint rögzíthetővé válik a településképi követelmények alkalmazásának felelősségi viszonyai is. A törvény azt a jogosultságot adja meg az Önkormányzatnak, hogy rögzítse az anyaghasználat, a tömegformálás, a homlokzat és a zöldfelület kialakításának módját, a következők szerint:

- Településképi rendelet megalkotása
- Településképi arculati kézikönyv megalkotása
- A településképi követelmények teljesítése az építető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelőssége.

A fenti rendelet esetleges megalkotása esetén megnyílik a lehetőség a településképi követelmények érvényesítésére, a következő eszközökkel:

- Szakmai konzultáció biztosítása a tervezési folyamat során.
- A polgármester az építésügyi engedélyezést megelőzően véleményt ad az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (településképi véleményezési eljárás)
- A polgármester településképi bejelentési eljárást folytathat le még az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenység tekintetében is (településképi bejelentési eljárás)
- A polgármester településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki.
- A törvény a településképi szempontból a másodfokú hatósági jogkört a Képviselő-testülethez rendeli.

A településkép védelméről szóló törvény 16.§ (2) bekezdése kimondja, hogy *a településképi rendeletet legkésőbb 2017. október 1. napig kell megalkotni*. Ennek megfelelően a Képviselő-testület 73/2016. (IX.27.) önkormányzati határozatában döntött a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotásáról, de ehhez meg kellett várni a fenti törvény végrehajtási rendeletének (400/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet) a megjelenését és Remeteszőlős Község új Helyi Építési Szabályzatának a hatósági elfogadását.

A fentiek teljesültek, így Remeteszőlős Község Önkormányzata megkezdi a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotását, melyben várja a lakosok, az érdekképviselői, a civil és a gazdálkodó szervezeteknek, az egyházaknak, valamint a környezetvédelmi érdekek képviselőit létrehozott, politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő egyesületek együttműködését.

A kézikönyv és a rendelet megalkotása a következő rendben történik:

- Nyitó fórum megtartása 2017. június 19-én, ahol a főépítész ismerteti a megalkotás szakmai, jogi és eljárásrendi menetét. Ezen az alkalmon a résztvevők megtehetik első javaslataikat.
- A megalkotás folyamatában – a lakosok mellett – részt vehetnek az érdekképviselői, a civil és a gazdálkodó szervezetek, az egyházak valamint a környezetvédelmi érdekek képviselőit létrehozott, politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő egyesületek is, amennyiben bejelentkeznek az eljárásba.
- A nyitó fórumot követően megkezdődik a tervezői és a jogalkotási munka, melynek munkaközi anyagát közzé tesszük és a Képviselő-testület, a lakosság valamint az eljárásba bejelentkezett szervezetek véleményezhetik.
- Ennek ismeretében a szakmai anyagok felülvizsgálatra és átdolgozásra kerülnek, majd a Képviselő-testület megtárgyalja és értékeli a dokumentumot. Ezt követően a dokumentumot ismét közzé tesszük.
- Ezt követően ismét egy fórumot tartunk, ahol bemutatjuk a kézikönyv és a rendelet tervezetét, majd ezt követően történik meg ezek testületi elfogadása (az esetlegesen indokolt javítások átvezetésével).

Főépítész tájékoztatója: Települések Arculati Kézikönyvének megalkotása

Világunkban zajló gyors változások az építésügy területét is elérték. Ennek a magánembereket leginkább érintő része, a lakóépületek úgynevezett egyszerű bejelentés keretében történő eljárása, mely a korábbi lakóépületek építési engedélyeztetését hivatott felváltani. A változtatás alapvető szándéka, hogy az építés jogi kereteit egyszerűsítse, és a hangsúlyt az építendő épület tervezésének folyamatára helyezze.

Az elmúlt húsz év egyértelmű tapasztalata, hogy az építésügy és a települések építéssel kapcsolatos túlszabályozott rendeletei nem hoztak építészeti minőség-növekedést, sőt a TELEPÜLÉSEK ARCULATA inkább romlott.

Az új szabályozás mindezen úgy szeretne javítani, hogy az építés folyamatában résztvevőket párbeszédre igyekszik készíteni.

Társadalmi, kulturális és gazdasági okokra visszavezethető, hogy hazánkban az építés megkezdését ritkán előzi meg gondos mérlegelő tervezés. A jellemző gyakorlat, „szerezzük meg mihamarabb az építési engedélyt”, hogy építkezessünk!

Az építési engedélyezés gyakorlatból az esetek nagy százalékában legalább három fontos szereplő kimaradt.

A település maga - ahova az épület épült-, a főépítész, aki szakmailag segíti a település vezetését a tervezett épület településbe illesztését, és a kivitelező, aki az épületet megépíti.

A rossz gyakorlat miatt sok esetben nem odaillő befejezetlen házak épültek!

Jelenleg a települések erős szabályozással igyekeznek előre megmondani azt, hogy területükön mit hogyan lehet építeni. Tudjuk az építés területén az élet számtalan olyan szituációt teremteni, ami a szabályozás készítésekor még nem látható, vagy egységes szabályrendszerbe nem összefoglalható. Az esztétikai szempontokról már nem is beszélve, melyek mennyiségi előírásokkal végkép behatárolhatatlanok. A válasz minderre a túlszabályozás volt, ami a gyakorlatban a résztvevőket - az aktív szakmai beavatkozások hiányában - rossz döntésekre kényszerítette.

Végül a szereplők a saját bőrükön érezték a kényszerű döntések negatív következményeit, amellet, hogy a települések képe sem lett harmonikusabb.

Nagyon fontos momentum még a kivitelező késői becsatlakozása az építés folyamatába. Ennek sok esetben az lett a következménye, hogy a valós lehetőségektől elrugaskodva kerültek az épületek megtervezésre, és a kivitelezés anyagi és műszaki szempontjai nem olyan mértékben épültek az engedélyezési tervbe, amint az szükséges lett volna.

Az új szabályozás lakóépületek esetében már építési engedélyezési terv készítését és annak engedélyeztetését nem írja elő.

E helyett kivitelezési terv készítése szükséges, melyet 15 nappal az építkezés megkezdése előtt fel kell tölteni az e-építési naplóba.

A közhiedelemmel ellentétben – az új szabályozás alapján is - az építési törvényeket, és a településrendezési előírásokat teljes egészében be kell tartani, és egy sokkal részletesebb (műszakilag meghatározottabb) tervdokumentáció elkészítését követően lehet az építést megkezdeni.

Az érvénybe lépő új jogszabályoknak megfelelően, a településkép jövőbeni javítása érdekében – első lépésként - a településeknek meg kell alkotniuk arculati kézikönyvüket. Ebben pozitív példákkal bemutathatják milyen léptékű, karakterű, anyaghasználatú és beépítési struktúrájú épületeket akarnak látni területükön. Mindezt a település területhasználatának és karaktertípusaiknak megfelelő lehatárolásokkal együtt tehetik, azaz eltérő funkciójú például ipari és lakóterületekre egyedileg szabottan adhatják meg. Az arculati kézikönyv képeskönyvszerű műfaja miatt különösen alkalmas esztétikai szempontok átadására.

Az arculati kézikönyv megalkotásával a települések településrendezéssel összefüggő feladatai nem érnek véget. E folyamat részeként a jogszabályoknak megfelelően megalkotják a Településképi Rendeletüket, valamint lehetőség nyílik arra, hogy a korábban már jelzett túlszabályozást a településrendezési eszközeikben csökkentsék és az új szabályozásnak megfelelően a részletszabályokat harmonizálják.

Földi Zoltán Attila

okl. építészmérnök

építész vezetőtervező

főépítész szakmérnök

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Főépítésze

2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10.

Főbb jogszabályok:

Étv 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről

456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről