



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
FŐÉPÍTÉSZE

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

A településképi arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel kapcsolatban beérkezett vélemények kiértékeléséről szóló főépítészi éves tájékoztató

Előterjesztő:	Tóth András főépítész
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztés megtárgyalására: jogosult bizottságok*	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja, amely ülésen a Képviselő-testület tárgyalta volna*	2021. január 19.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	Kovátsné dr. Prohászka Beáta osztályvezető-helyettes Városüzemeltetési Osztály

** A Képviselő-testület valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester hoz döntést.*

Tisztelt Képviselő-testület!

A településképi arculati kézikönyv elkészítését és a településképi rendelet megalkotását a településképi védelmének érdekében a *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) írja elő. A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) határozza meg.

Településképi arculati kézikönyv

A Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) olyan dokumentum, amelyben - a településképi követelmények megalapozása érdekében - meg kell határozni a településkaraktert meghatározó településképi jellemzőket; a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket, azok arculati jellemzőit és értékeit; továbbá tartalma kiterjed a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokra, és a településképhez illeszkedő építészeti elemekre is. A települések esztétikus lakókörnyezetének kialakítása, illetve védelme érdekében a kézikönyv hiánypótló módon teremt lehetőséget a jellegzetes települési karakterjegyek meghatározására és társadalmasítására. A kézikönyv nem kizárólag szakembereknek készül. Elsősorban a települési döntéshozók és a lakosság tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány. Célja, hogy a jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegretörően, és mindenki számára érthető módon mutassa be egy közösség környezetalakítással kapcsolatos elvárásait.

Településképi rendelet

A településképi rendelet a kézikönyv alapján készül. Biztosítja a településképi védelmét a településképi követelmények meghatározásával, önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer kialakításával, illetve településképi-érvényesítési eszközök alkalmazásával. A településképi rendeletben kell meghatározni a helyi (kerületi) védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályait, a védettséggel összefüggő korlátozásokat, kötelezettségeket, a védelem alatt álló területekre, illetve a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelményeket (melyek lehetnek anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzatkialakításra, zöldfelületek kialakítására vonatkozó követelmények), a sajátos építmények, reklámok és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó szabályokat, valamint az egyes eljárásokra (településképi-védelmi tájékoztató és szakmai konzultáció, településképi véleményezési, településképi bejelentési, településképi kötelezési) vonatkozó szabályokat. A településképi rendeletet kidolgozása és elfogadása a Tktv. szabályaival és a végrehajtására kiadott kormányrendelettel összhangban történhet.

A településképi rendelet a „**Hogyan lehet építeni?**” kérdésre, a helyi építési szabályzat a „**Hová, mit és mekkorát lehet építeni?**” kérdésre ad egyértelmű és egyszerű válaszokat. A településképi rendelet és a helyi építési szabályzat mellérendelt viszonyban áll egymással. A két rendelet célja, szerkezete és tartalmi felépítése is eltérő, a településképi rendelet mégis keretezi a helyi építési szabályzatot, hiszen egyes tartalmi elemek tekintetében a településképi rendelet „ökölszabályokat” fogalmaz meg a helyi építési szabályzat számára. A helyi építési szabályzatnak ezért összhangban kell állnia a településképi rendelettel.

A Tktv. a településképi rendelet megalkotásának határidejét 2017. december 31. napján határozta meg. A jogszabályi kötelezettségének eleget téve a Képviselő-testület

523/2017.(XII.05.) határozatával jóváhagyta Soroksár településképi arculati kézikönyvét (továbbiakban: TAK), valamint 35/2017.(XII.15.) számú rendeletével elfogadta Soroksár településképi rendeletét (továbbiakban: TKR), azonban a jogszabályban rögzített „sürgető” határidő sajnos már a jóváhagyás pillanatában előrevetítette azt, hogy a szabályok továbbfinomítására, pontosítására, további részletszabályok megalkotására rövid időn belül szükség lesz. 2019 évben ezért mind a TAK, mind a TKR átfogó felülvizsgálata megtörtént, majd a vonatkozó partnerségi és szakmai véleményezési eljárások lefolytatását követően 2020. május 12-én a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester döntésével a TAK és a TKR módosításra került.

A kormányrendelet 43/B. § (3) bekezdése előírja, hogy a polgármesternek gondoskodnia kell a TAK és a TKR monitorozása érdekében az önkormányzat honlapján nyilvános értékelő felületet működtetéséről. A kormányrendelet 43/B. § (4) bekezdés alapján a főépítész évente egy alkalommal az önkormányzat honlapján létrehozott nyilvános értékelő felületre beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselő-testülettel.

Az előírt monitorozás érdekében a kézikönyvvel és a településképi rendelettel kapcsolatos észrevételeket, hozzászólásokat a foepitesz@ph.soroksar.hu e-mail címre történő üzenet elküldésével bárki megteheti. Erre vonatkozó tájékoztató szöveg megjelentetésre került az Önkormányzat hivatalos honlapján, az *Ügyintézés/ Főépítész/ településképi védelem* menüponton belül. A beérkezett észrevételeket, javaslatokat - név nélkül - ezen a felületen közzé tesszük.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kézikönyvvel és a településképi rendelettel kapcsolatban észrevétel, hozzászólás írásban 2020 évben sem érkezett.

Néhány esetben szóbeli konzultáció keretében merült fel olyan igény, hogy a kertvárosias lakóterületen lapos tető kialakítása több helyen is legyen megengedett. Erre vonatkozóan a TKR általános érvényű szabálya szerint lapostető a Haraszi út végi kertvárosias beépítésű terület, a Házikert utca – Hungária köz – Budapest-Kelebia vasútvonal – Sodronyos utca által határolt terület, valamint az Apostolhegy környéki kertvárosias beépítésű terület Sportpálya utcától délre eső részének kivételével kizárólag abban az esetben létesíthető, ha legalább az egyik szomszédos telken lapostetős épület található. A lapostető kialakításának kérdésében szakmailag indokoltnak tartjuk a jelenlegi szabályozás megtartását, de olyan területeken, ahol még a településképet meghatározó, egységes tetőforma nem alakult ki, ott részletesebb megalapozó vizsgálat alapján a későbbiekben elképzelhető a szabályok további pontosítása.

Kertvárosias területen kívül Újtelepen, a Szent László utca még beépítetlen részén (a lakóteleppel szemben) is felmerült a lapostető kialakításának kérdése, de ezen a területen is csak abban az esetben lehet támogatható a szabályok megváltoztatásával lapostető alkalmazása, ha például egy vagy több tömb egységesen kerül ily módon beépítésre.

Szintén szóbeli konzultáció során időnként felmerül annak a kérdése, hogy az utcafronti beépítési vonaltól lehessen eltérni előkert tartásával. Erre vonatkozóan a TKR általános érvényű szabálya szerint épületet elhelyezni a túlnyomó részben beépült telektömbben úgy lehet, hogy az előkert mérete az érintett utcaszakaszon (adott utcakeresztesztő utcák közötti szakaszán) kialakult méretekkel azonos, illetve azokhoz illeszkedő legyen. Némely esetben az eltérés egyéb szempontok alapján valóban indokolt lehet (pl. forgalmas út mellett), azonban a településképi illeszkedés miatt egy-egy „visszaugrás” a beépítési vonaltól nem mutat kedvező képet, ezért ilyen változtatás szakmai szempontból csak teljes utcaszakaszok esetében támogatható.

Általánosságban a településképi követelményekkel kapcsolatban a fent leírtakon túlmenően még elmondható, hogy egyedi ügyekben előfordult már, hogy az előírások megváltoztatásának elvi lehetőségéről, a megváltoztatási folyamat menetéről az építtető vagy a tervező időnként komolyabban is érdeklődött, de mindezidáig erre vonatkozó kérelmet még senki nem nyújtott be Hivatalunkhoz.

Az előterjesztést a Képviselő-testület tájékoztatóként tárgyalja. Az SZMSZ 81. § (2) bekezdése alapján tájékoztató esetén nem lehetséges kérdés, hozzászólás.

Budapest, 2020. december 15.

**Tóth András
főépítész
előterjesztő**