

4

Tájékoztató a főépítész 2024-ben végzett tevékenységéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Főépítészként a legfontosabb és állandó tevékenységeim a településképi eljárások szakmai előkészítése, valamint a településrendezési terv és a településképi rendelet, arculati kézikönyv karbantartása, a módosítások levezénylése. A tájékoztatót ezeknek a folyamatoknak a során szerzett tapasztalatok bemutatásával állítottam össze.

1. Településképi rendelet, Településképi Arculati Kézikönyv

A Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK) és a Településképi védelméről szóló 23/2017. (XII. 18) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 2017. év vége óta van hatályban. A TAK egy könyvszerű kiadvány, amely feltérképezi a települést, és a jó példák bemutatásával kíván hatást elérni. Ezzel szemben a TKR kötelező érvényű előírásokat tartalmaz.

Mindkét dokumentum hatályban van, a TKR-t rendszeresen használjuk. Ha valaki építeni akar, a településrendezési terv részét képező HÉSZ és a TKR előírásait kell alapvetően figyelembe vennie. Építési engedélyezési tervek esetén településképi véleményt kell kérni, lakóház építéskor településképi konzultációt kell lefolytatni. Egyéb esetekben településképi bejelentési eljárásban kell bejelenteni az építendő létesítményt. Ezeket az eljárásokat a TKR szabályozza.

2024-ben az építési törvény hatályát veszítette, és helyébe lépett a magyar építészetről szóló törvény. Mindez egyenlőre a TAK-ban és a TKR-ben foglaltakat nem befolyásolta.

Az alábbi adatok mutatják a rendeletből következő eljárások számának változását.

- **Az építési engedélyezési eljárásokban kiadott településképi vélemények száma:**

2022: 3 db

2023: 8 db

2024: 13 db

A településképi vélemények száma folyamatosan nőtt.

- **Lakóépületek építésével kapcsolatban lefolytatott településképi konzultációk során kiadott konzultációs jegyzőkönyvek száma:**

2022: 17 db

2023: 14 db

2024: 27 db

2024-ben majdnem kétszer annyi konzultációt folytattunk le, mint az azt megelőző évben.

Továbbra is érvényes, hogy lakóépületek építése esetén nincs építési engedélyezési eljárás, helyette az egyszerű bejelentést kell megtenni. Ezzel együtt településképi konzultációt kell lefolytatni az önkormányzattal még a bejelentés megtétele előtt. Az országos jogszabály

változása nyomán a településképi konzultáció az egyszerű bejelentési dokumentáció kötelező tartalmi elemévé vált. Így végleges konzultációs jegyzőkönyvet csak abban az esetben adunk ki, amikor a terv már szakmailag elfogadható állapotba kerül.

Amennyiben a konzultációk során a TKR vagy a HÉSZ előírásaival ellentétes megoldást tapasztalunk, természetesen mindig felhívjuk a kollégák figyelmét a hibákra. Abban az esetben, ha valaki mégis a TKR előírásaival ellentétesen épít, településképi kötelezési eljárást lehet lefolytatni.

A TKR módosítására eddig két alkalommal került sor, jogszabály-változások, illetve a használatból származó tapasztalatok alapján.

A TKR tartalmazza a helyi védelemmel érintett ingatlanokat, illetve az ezekkel kapcsolatos építési előírásokat is.

2. Településrendezési terv

A településrendezési terv részét képezi a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és a rajzi melléklete, a szabályozási terv. A terv karbantartása, módosítása folyamatos tevékenység. 2023-ban lezártunk egy településrendezési-terv módosítási folyamatot, Kóka különböző részterületeire vonatkozott, és lakossági illetve önkormányzati igények mentén zajlott.

Ezt követően 2023-ban indítottunk egy újabb folyamatot, melyet a Lanzo Kft. kérésére, az ő finanszírozásával folytattuk le, és 2024-ben fejeztük be.

2024-re újabb lakossági igények, kérések gyűltek össze, így elindult egy módosítási folyamat, amely jelenleg is tart, befejezése ez év vége felé várható.

A 2026-27. év nagy feladata lesz a településrendezési és fejlesztési dokumentumok teljes felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő településtervezési megalkotása. Ez valójában Kóka esetében egy teljesen új településrendezési terv jelent. A lényeges változás az eddigiekhez képest, hogy a településtervezési megalkotásával megszűnik a településképi rendelet (TKR), és ennek előírásait be kell dolgozni a helyi építési szabályzatba. A településtervezési elkészítésének a határideje jelenleg 2027. június 30. A folyamatot legkésőbb 2026. év elején el kell kezdeni a sikeres befejezés érdekében. Ehhez állami támogatásról egyelőre nincs hír.

A TAK és a TKR elérhető Kóka honlapján. Úgy vélem, a TKR betölti a szerepét. Mivel az esztétikai elvárások nem számszerűsíthetők, nem lehet mindent szabályozni, azonban a rendelet megfelelő keretet ad a tervezőknek, lakosoknak és a főépítésznek egyaránt a jó minőség eléréséhez.

A főépítész tevékenységének az előzőekben részletezett két szakterület fontos részét képezi. Ezekon kívül más folyamatokban is részt vettem. Ezek közé tartozik a tervezőkkel, építetőkkel a kapcsolattartás, véleményadás. A hivatalban a feladataim elvégzéséhez maximális segítséget kapok a kollégáktól, így Pervainé Hangodi Ágnes jegyző asszonytól és Újfalusi Lúcia kollégánőtól.

Kóka, 2025. 03. 18.

Alvári Csaba s. k.
főépítész

25.02.21

W/ 1152

25.21

J. ...

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgy: Tiltakozás nyeles telken, a kertben történő új ház építése ellen

Alulírott Felsővásár téri lakosok tiltakozunk a szomszédunkban a 64/1 házszerű nyeles telken építeni kívánt új ház megépülése ellen, ami a kertben történő új építkezést jelenti. Egyáltalán a gyakorlat ellen is, hogy Kókán már több nyeles telek kialakítására került sor, ami által a település elveszíti falusi jellegét. Egy testületi döntéssel a nyeles telkek kialakíthatósága megállítható lenne. Tudomásunk szerint Süllyás Város Önkormányzata is most foglalkozik ezzel a kérdéssel. Arról is szólnunk kell, hogy akik a szomszédunkba költöznek gyanútlanul, el kellene viselniük 3 szomszéd vállalkozás mindennapi munkájával kapcsolatos zajos tevékenységeit, ami a későbbiekben csak konfliktus forrása lenne. /Traktorok jövés-menése kora reggel, esetleg késő este is két oldalról -Ráczék-Dobosék-, fuvarozó cég autójának indulása ill. az udvarba történő beállása kora reggel, ill. késő este is -Valcz-/. Nem beszélve a kerti munkálatok zajáról, motoros permetező, rotációs kapa stb.

A nyeles telek vevő és építtető: Lia Bau Kft. 2746 Jászkarajenő, Rákóczi F. u.6.

Képviselő: Kanalas Vanessza ügyvezető

Kérdésünk is van Önhöz, hogy mit tervez az Önkormányzat a Felsővásár tér 60.-tól az Újszőlő utcáig a terület parkosításával kapcsolatban?

Az a kérésünk, hogy a parkosítás a lakókkal egyeztetve történjen.

Kóka, 2025. 02. 15.

Tisztelettel:



Rácz Sándor
Felsővásár tér 62.



Valcz Dániel
Felsővásár tér 66.



Rácz Sándorné
Felsővásár tér 62.



Valczné Szűcs Mária
Felsővásár tér 66.



Vida Endre Gábor
Felsővásár tér 64.