

Tájékoztató a főépítész 2025-ben végzett tevékenységéről

Tisztelt Képviselő-testület!

2014. óta látok el főépítési feladatokat Kókán, 2020. óta állandó szerződéses jogviszonyban. Főépítészként továbbra is a legfontosabb és állandó tevékenységeim a településképi eljárások szakmai előkészítése, valamint a településrendezési terv és a településképi rendelet, arculati kézikönyv karbantartása, a módosítások levezénylése. Mindezek mellett műszaki kérdések megbeszélése, olykor megoldása, vagy Kókát érintő térségi vagy ritkábban országos fejlesztési kérdések megválaszolása is a feladataim közé tartozik. A munkám részét képezi még az építési szabályokkal, lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás a lakosok és a tervező kollégák részére.

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, a TKR pedig a kötelező érvényű helyi előírásokat tartalmazza.

Mindkét dokumentum továbbra is 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 építésekor településképi konzultációt kell lefolytatni. Egyéb esetekben településképi bejelentési eljárásban kell bejelenteni az építendő létesítményt. Ezeket az eljárásokat a TKR szabályozza.

Az alábbi adatok mutatják a rendeletről következő eljárások számának változását.

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

2022: 3 db
2023: 8 db
2024: 13 db
2025: 4 db

Az építési engedélyezési eljárások és így a településképi vélemények száma jelentősen visszaesett.

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

2022: 17 db
2023: 14 db
2024: 27 db
2025: 17 db

Látható, hogy az előző évhez képest a konzultációk száma szintén visszaesett.

A településképi konzultációs jegyzőkönyv az országos jogszabály változása nyomán az egyszerű bejelentési dokumentáció kötelező tartalmi elemévé vált. Ez pozitív változás volt, ugyanis a konzultáció és az ennek nyomán megszülető jegyzőkönyvek jelentik azt az eszközt, melynek segítségével hatást tudunk gyakorolni az építetőkre és a tervezőkre. Az elharapódzó divatjelenséggel, a fekete-fehér színezésű épületekkel szemben ennek segítségével tudunk fellépni.

Az továbbra is érvényes, hogy lakóépületek építése esetén nincs építési engedélyezési eljárás, illetve a jogszabály-változás nyomán most már ilyen esetekben választható akár az engedélyezési eljárás is, azonban alapesetben az egyszerű bejelentést kell megtenni. Ezzel együtt településképi konzultációt kell lefolytatni az önkormányzattal még a bejelentés megtétele előtt 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.

Jelenleg kélt módosítás van folyamatban.

Az egyik, a jellemzően lakossági kérésekre alapozott felülvizsgálat tervanyaga lényegében készen van, a legutóbbi, rendeltetésszámokra vonatkozó testületi döntés bedolgozása zajlik. ezt követhetik a szükséges egyeztetések. A folyamatot a nyár végéig szeretném lezárni.

A másik folyamatban lévő módosítás az Építési és Közlekedési Minisztérium (ÉKM) megbízásából a „**31. számú főút, Budapest és Nagykáta közötti szakasza és a térségi kerékpárút fejlesztése**” tárgyú projekt terveit készítő Főmterv ZRT kezdeményezésére indult el. A képviselő-testület döntött az indításról még 2025. év végén. A következő lépés a tervezési szerződés megkötése lenne, de erre vonatkozó dokumentum nem érkezett, annak ellenére sem, hogy a tervezőkkel felvettem a kapcsolatot, sürgetve a folyamatot, mert a jövőbeli teendőink miatt ezt is le kellene zárunk mielőbb.

Az említett jövőbeli feladat településtervezési terv készítése lesz, ami a kormányrendelet szerint minden településnek kötelező feladat. A jelenleg hatályos jogszabály szerint 2027. június 30-ig el kellene fogadni a településtervezési tervet, ugyanis 2027. július 01-től az eddigi településrendezési terv megszűnik. A településtervezési terv készítésébe akkor is érdemes belefogni, ha várhatóan ezen a dátumon változtatni fognak, és esetleg egy későbbi időpontot jelölnek ki.

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, lakosságnak és a főépítésznek egyaránt a jó minőség eléréséhez.

2023-ban az építési törvény hatályát veszítette, és helyébe lépett a magyar építészetről szóló törvény, 2024-ben pedig ennek nyomán számtalan jogszabály módosult, illetve új építésügyi kormányrendeletek jelentek meg. Alapvető változás, hogy 2025. január 01-től minden településen kötelező a főépítész alkalmazása.

Mindez egyelőre a TAK-ban és a TKR-ben foglaltakat nem befolyásolta. Amennyiben elkészítjük a fentebb említett településtervet, úgy a mi jogszabályi környezetünk egységbe kerül az országos jogszabályokkal.

A feladataim elvégzéséhez minden hónapban egy napot polgármesteri hivatalban töltök, ahol ilyenkor igény esetén az ügyfélfogadásra is sor kerül. Továbbra is elmondhatom, hogy maximális segítséget kapok a kollégáktól, így Pervainé Hangodi Ágnes jegyző asszonytól és Újfalusi Lídia kolléganőtől.

Kóka, 2026. 03. 20.

Alvári Csaba s. k.
főépítész