



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2017. február 23. napi ülésére

**Szám:** 9/6-2/2017.  
**Tárgy:** Települési Arculati Kézikönyv (TAK),  
HÉSZ jogharmonizáció és  
településképi rendelet megalkotása

**Melléklet:** 16/2017. (II.14.) számú VKB határozat – 1. számú melléklet  
.../2017. (II. 16.) számú PÜB határozat – 2. számú melléklet

**Előterjesztő:** **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**  
**Készítette:** Breczné Zsigmond Jolán főépítész  
**Előadó:** -

**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 7 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** VKB, PÜB

**Döntéshozatal módja:** *nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/)*  
*egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)*

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva

**dr. Zsided Szilvia**  
jogi osztályvezető

Törvényességi észrevétel:

**Deákné dr. Szarka Anita**  
jegyző

Nincs / az  
alábbi:

Véleményezésre megkapta:

**Kökény Szabolcs**  
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre megkapta:

**Fördös Attila**  
polgármester



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## Tisztelt Képviselő-testület!

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Továbbiakban: törvény): 14. § (2) alapján a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeleteket 2017. szeptember 30-ig lehet alkalmazni.

A fenti törvény 16. § (2) alapján a helyi önkormányzat képviselő-testületének legkésőbb 2017. október 1. napjáig meg kell alkotnia vagy módosítania a településképi rendeletét, melyet a Településképi Arculati Kézikönyvnek kell megalapoznia.

A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)

- szemléletformáló célt szolgál,
- a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogad el,
- a település teljes közigazgatási területére készül,
- a településképi követelmények megalapozására szolgál,
- meg kell határoznia
  - a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit,
  - a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket, arculati jellemzőikkel és értékeikkel,
  - a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint
  - a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

A törvény 3. § (4) alapján a TAK-nek összhangban kell készülnie:

- a Településfejlesztési Konceptióval (TFK),
- a Településszerkezeti Tervvel (TSZT),
- a Településképi Rendelettel.

A törvény 28. § (4) alapján a TAK készítése vagy módosítása véleményezési eljárás nélkül nem folytatható le.

A törvény 22. § (1)-(2) alapján a településképi rendelet megállapítja:

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét, illetve a védelem megszüntetését,
  - a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket,
  - a településképi követelményeket.
- A település teljes közigazgatási területére készül.

A törvény 3. § (4) alapján a településképi rendeletnek összhangban kell készülnie:

- TFK-val,
- TSZT-vel,
- TAK-vel.

A törvény 8. § (4) alapján a településképi rendelet készítése vagy módosítása véleményezési eljárás nélkül nem folytatható le.

A törvény értelmében minden településnek 2017. október 1-ig el kell készítenie a településképi rendeletét (TER), és annak előkészítéseként a Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK). Ezt követően a helyi építési szabályzatból (HÉSZ) ki kell vezetni a településképi követelményeket



tartalmazó részeket, azaz el kell végezni a HÉSZ-szel kapcsolatban a településképre vonatkozó jogharmonizációt.

A Településképi Arculati Kézikönyvben és a településképi rendeletben meghatározott településképi követelmények tartalmukban akár meg is egyezhetnek a jelenlegi helyi építési szabályzatban megfogalmazott településképi követelményekkel, de ezek csak abban az esetben kerülhetnek áttemelésre, ha a véleményező szervekkel, és a partnerekkel történő egyeztetéseket követően továbbra is fennállnak, és a képviselő-testület ismételten elfogadja.

A településképi rendelet és a Településképi Arculati Kézikönyv készítése során a Lechner Tudásközpont, a Miniszterelnökség háttérintézménye segíti az önkormányzatokat abban, hogy azokat magas minőségben készíthessék el. A Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális felületen kell egyeztetni a kézikönyvet és a rendelet tervezetét, ahová az elkészült végleges anyagokat is el kell küldeni, a folyamatosan készülő, helyi közösségek által megvitatott és elfogadott Kézikönyvek az erre biztosított felületen elérhetőek lesznek.

A koordináló főépítész a munkáját nagyban segíteni fogják a településen élő helyi építészek és mérnökök, civil szervezetek, további szakmai segítséget nyújt az Építész Kamara, a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkársága, valamint az állami és megyei főépítész, és Nemzeti Park Igazgatóság.

*A jogalkotó szándéka szerint: a települési tervek első fázisa a Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet, az összes többi részletszabály, így a helyi építési szabályzat is erre kell, hogy épüljön. Ennek érdekében a Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet megerősített, intenzív társadalmi bevonással készül, ami a közmegegyezés alapja lesz.*

A törvény célja és szándéka, hogy a települési közösségek maguk döntsék el, hogy milyen települési környezetben szeretnének élni, hogyan őrizzék meg építészeti és természeti kultúrájukat, és hogyan fejlesszék azt. Ezért a Kézikönyv széles körű társadalmi bevonás mellett készül, aminek megszervezése a polgármester és az önkormányzat feladata.

A Miniszterelnökség a munka segítésére módszertani útmutatókat, megyei szintű képzéseket és tájékoztatófelületeket hoz létre. Ígéretük szerint a szükséges tájékoztatás 2017. első negyedévében minden településhez el fog jutni.

Több fórumon elhangzott kérdésként, hogy a településképi rendelet nem vonhatja településképi véleményeztetés alá az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységeket, pl. azokat, ahol az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésével indul az építési munka.

A kérdésre adott Miniszterelnökségi válasz nem igazán megnyugtató:

*A településképi rendelet és főként a Településképi Arculati Kézikönyv az önkéntes jogkövetés intézményét hivatott erősíteni. Hiszünk abban, hogy ha az érintett polgárok látják, hogy az adott településen mi a szép, követni fogják azt, vagy olyan települést, településrészt keresnek, ahol az elképzelésük szabályosan megvalósítható.*

A nem túl távoli múltban az építési törvény még rögzítette, hogy építési tevékenységet végezni az építési törvény, a vonatkozó további jogszabályok és a helyi építési szabályzat szerint lehet.

A „lakóházakra vonatkozó nettó 300m<sup>2</sup>”-es kivétel bevezetése miatt az építési törvényből kikerült a HÉSZ betartására vonatkozó teljes körűen kötelező rendelkezés.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

A vidéki falvakban, kisvárosokban az építkezés többségében lakóház létesítését jelenti. Ha bekerülhetne a törvénybe a kivezetett HÉSZ helyett a településképi rendelet kötelező betartása, akkor az talán reményekre jogosíthatna a települési arculat megőrzése, javulása tekintetében.

Erre még sajnos nincs ígéret, a jogkövető magatartás, pláne a települési arculat sorsa pedig nem igazán befektetői vezérelv.

### **Az eddigiekben összegyűjtött általános ismertetés után térjünk rá a saját településünk által generált kérdéskörre!**

Vác az a kisváros, ahol lenne mit megőrizni, védeni, amihez meg is van a szándék. Ha megkaphatná az Önkormányzat ehhez a hathatós jogszabályi háttérrel, számíthatna támogató bírói joggyakorlatra, akkor érvényesíteni tudná a szándékát.

A hatályos és a tervezet településrendezési eszközök arculati előírásai sajnos jobban segítik a befektetői szándékot és pénztárcát, egyben az Önkormányzat kényszerhelyzetbe taszítását, mint az arculat megőrzését.

Emiatt az előterjesztés elején megjelölt egyszerű út: *„A Településképi Arculati Kézikönyvben és a településképi rendeletben meghatározott településképi követelmények tartalmukban akár meg is egyezhetnek a jelenlegi helyi építési szabályzatban megfogalmazott településképi követelményekkel, de ezek csak abban az esetben kerülhetnek átemelésre, ha a véleményező szervekkel, és a partnerekkel történő egyeztetéseket követően továbbra is fennállnak, és a képviselő-testület ismételten elfogadja.”* – szóba sem jöhet.

A környezetbe, utcaképbe illeszkedés, az anyaghasználat, a terepre illesztés, a látványvédelem, a műemlékek környezetének védelme, a helyi védelem, helyi területi védelem eszköztára hiányos vagy teljesen hiányzik. Ugyancsak hiányzik a fejlesztési területek arculati követelményeinek megállapítása, amely követelményrendszer egyaránt segítené a befektetőt, az építetőt, és nem utolsósorban az Önkormányzatot is.

Lázár János Kancelláriaminiszter válaszában, amelyet a Belváros túlépítésével, arculata elvesztésével kapcsolatban váci lakosok által hozzá intézett levélre küldött, a következőkről tájékoztatott:

*Az új településképi szabályozással összhangban, második lépésként 2017. első félévében a Miniszterelnökség teljes körűen felülvizsgálja a településrendezési feladatok ellátását biztosító sajátos jogintézmények szabályozását.*

Ha a sajátos jogintézményeken túl a bírói joggyakorlat is felülvizsgálatra, és hathatós megreformálásra kerül, akkor lesz remény arra, hogy Vác Város Önkormányzat megőrizheti Belvárosát, fejlesztheti arculatát, mert jelenleg az 1992-ben helyi védelem alá helyezett épületek, a helyi területi védelem alá helyezett településrészek megőrizhetősége is kétséges.

A tárgyi helyi jogalkotási lehetőséggel emiatt is élni javasolt, és keresni kell a helyi megoldási, jogérvényesítési lehetőségeket.

Egyes településrészekben a TAK elkészítéséig, és a TER és HÉSZ jogharmonizáció hatálya lépéséig akár a változtatási tilalom elrendelése is megfontolandó lehet. Ennek lehetősége és jogi háttere még tisztázandó, de bizonyosan kell hozzá a településrendező tervezővel megkötött szerződés.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

A Miniszterelnökség által kiadott útmutató szerint a tárgyi joganyagok elkészítése kb. 4 hónapot vesz igénybe. Az elkészítésre vonatkozó döntést követően célszerű azonnal megkezdeni a munkacsoport felállítását, olyan tervező csapat bevonásával, amely mind településrendezési, mind építészeti tekintetben vállalja a munka elvégzését. Ezért arra is sor kerülhet, hogy a 2017. évre vonatkozó költségvetési rendelet szerinti pénzeszköz azonnali felhasználhatósága szükségessé válik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) elkészítéséről, a Településképi rendelet (TKR) megalkotásáról és a HÉSZ vonatkozó jogharmonizációjáról.

Vác, 2017. február 15.

Breczné Zsigmond Jolán s.k.  
*főépítész*

### 1. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete elkészítteti a Települési Arculati Kézikönyvet, a Településképi rendeletet megalkotja és lebonyolítja a HÉSZ vonatkozó jogharmonizációját. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti munkák elvégzésére megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező kiválasztásának eljárását indítsa el.

**Határidő:** 2017. 10. 01. (Rendeletek hatályba lépésére)

**Felelős:** polgármester  
főépítész

### 2. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület felmentést ad a Vác Város Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló rendelet alól 1 millió Ft értékben a Települési Arculati Kézikönyv elkészítéséhez.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Pénzügyi és Adó Osztály vezetője  
Főépítész



Vác a Duna anyar szíve



Főép. Csoq  
2.15  
E

Vác Város Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**KIVONAT**  
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
2017. február 14-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Települési Arculati Kézikönyv (TAK), HÉSZ jogharmonizáció és településképi rendelet megalkotása

**16/2017. (II. 14.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy készíttesse el a Települési Arculati Kézikönyvet, alkossa meg a Településképi rendeletet és bonyolítsa le a HÉSZ vonatkozó jogharmonizációját.

**Határidő:** 2017. febr. KT ülés

**Felelős:** Főépítész

**K.m.f.**

**Kriksz István s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

**Kovács Tímea**