

METODIKAI JAVASLAT ÉS BECSÜLT DÍJSZÁMÍTÁS

Tárgy: A települési arculati kézikönyv és a településképi rendelet elkészítése Ócsa város közigazgatási területére

A tervezési feladat összefoglalása

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a helyi önkormányzatok képviselő-testületeinek, a törvény szövegével és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelettel összhangban, legkésőbb 2017. október 1. napjáig meg kell alkotniuk a saját településképi rendeletüket (továbbiakban: TKR).

A TKR szakmai megalapozása érdekében ún. településképi arculati kézikönyvet (továbbiakban: TAK) kell készíteni. A kézikönyv a - települések természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására. A kézikönyv tartalmi elemeit kormányrendelet határozza meg.

A TAK és a TKR megalkotása során gondoskodni kell - kormányrendeletben meghatározott módon - a széleskörű társadalmi bevonásról és a nyilvánosság biztosításáról.

A TKR elfogadását követően biztosítani kell a hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és az új TKR jogharmonizációját is, bár ennek határidejéről nem tesz említést a jogszabály, ezért a Képviselő-testület célszerűen – mivel az idei esetleges tervezési feladatok nem ismertek még - erről a TAK és TKR elkészültét követően is dönthet.

Az elvégzendő feladat részletezése

A TAK tartalmi követelményeit a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Trk.) 12. melléklete tartalmazza. Ez alapján a minimális tartalom az alábbiak szerint alakul:

1. Bevezetés, köszöntő
2. A település bemutatása, általános településképi, településkarakter
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
5. A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója - utcák, terek, közparkok, közterületek
6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása,
7. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések
8. Beépítési vázlatok (nem kötelező tartalom)

A Trk. előírásain túl a Miniszterelnökség, Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság 2016. decemberében kiadott egy szakmai útmutatót is, kimondottan a TAK elkészítésével kapcsolatban. A TAK tehát a Trk. előírásai és a kiadott útmutató alapján kell elkészülni.

A TKR tartalmi elemeit szintén a Trk. határozza meg. Ez alapján a településképi rendelet állapítja meg:

- 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 Trk. előírásain túl a Miniszterelnökség, Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkársága ebben az esetben is igyekszik szakmai segítséget nyújtani minta rendelet formájában, de ez csak március végére, április elejére várható majd.

A HÉSZ jogharmonizációja keretében a TKR-ben szabályozandó előírásokat kell a HÉSZ hatályos szövegéből kiemelni. A feladat pontos volumene a TKR előzetes tervezetének elkészülte után becsülhető.

A tervezési és jóváhagyási folyamat összefoglalása

Az elvégzendő feladatok partnerségi és államigazgatási egyeztetési folyamaton kell átessenek, melyet szintén a Trk. szabályoz az alábbiak szerint:

I. A TAK és a TKR esetében:

- előzetes tájékoztatási szakasz, melynek keretében lakossági fórum is tartandó;
- a TAK és a TKR kidolgozása a Trk. és az egyéb szakmai útmutatók alapján;
- az elkészült TAK és TKR véleményeztetése a Trk.-ban meghatározott érintettekkel és újabb lakossági fórum tartása is kötelező;
- a véleményekre reagálni kell és a véleményezési folyamat lezárása képviselő-testületi döntés formájában valósulhat meg;
- az elkészült anyagokat a képviselő-testület elfogadja;
- gondoskodni kell az elkészült anyagok közzétételéről;
- gondoskodni kell az elkészült szakmai anyagok éves monitorozásáról is legalább a Trk.-ban meghatározott módon.

II. A Trk. alapján a HÉSZ szükséges módosítása állami főépítész eljárás szerint zajlik, mivel ez esetben a településrendezési eszköz módosítása a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik:

- a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményezteti a partnerekkel;
- a polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel és a képviselő-testület dönt azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
- a partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul;
- ezt követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítész hatáskörében eljáró hivataltól;
- a beérkezett véleményt követően a képviselő-testület elfogadja azt;
- az új HÉSZ legkorábban - állami főépítész eljárás esetén - az elfogadást követő napon léphet hatályba

A fenti I. és II. szakaszok külön eljárás keretében és időbeni átfedésben is folyhatnak, de a jóváhagyási sorrendet a Trk. rendelkezései alapján be kell tartani. Párhuzamos egyeztetési eljárás esetén a kézikönyv és a településképi rendelet vagy azok módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat vagy módosításának elfogadását.

A két folyamat szétválasztása célszerű, mivel a HÉSZ más szempontból is módosulhat a TAK és a TKR készítésének időszaka alatt. (Ezzel kapcsolatban már jelentkezett igény.) Ebben az esetben célszerű megvárni a HÉSZ módosítását és ezt követően elvégezni a szükséges jogharmonizációt.

Ütemezési javaslat a TAK és a TKR elkészítésére:

0. Ütem

- Ócsa hatályos partnerségi rendeletének módosítása a Trk. megváltozott rendelkezései alapján.
- Döntés a TAK és a TKR elkészítéséről.

Várható határidő: Áprilisi Képviselő-testületi ülés.

I. Ütem

- Partnerek előzetes tájékoztatása:
 - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen;
 - helyi lapban;
 - önkormányzati honlapon;
 - lakossági fórumon.
- Adatszolgáltatási kérelem megküldése az államigazgatási szerveknek (Trk. 9. melléklete alapján azon szervek, melyek adatai szükségesek a kézikönyv kidolgozásához.)

Várható határidő: Minimum az adatszolgáltatás kérésétől számított 21 nap. Ebbe az időbe beleférhet a partnerségi tájékoztatás is. (~ május közepe)

II. Ütem

A TAK kidolgozása a Trk. tartalmi követelményei és egyéb szakmai útmutatók alapján:

- A település bejárása, fotózás, adatgyűjtés;
- A begyűjtött adatok alapján a TAK technikai összeállítása
 - szövegek írása
 - saját térképek készítése
 - saját útmutató ábrák készítése
 - kiadványszerkesztés

A TKR kidolgozása a Trk. előírásainak megfelelően

Várható határidő: kb. 1 hónap (~ június közepe)

III. Ütem

Az elkészült TAK és TKR önkormányzati belső véleményeztetése, majd ezt követő megküldése véleményezésre a Trk.-ban meghatározott szerveknek, illetve szintén a Trk. szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatása.

Várható határidő: 7 nap belső véleményezés + 21 nap államigazgatási véleményezés (~július vége)

IV. Ütem

A beérkezett véleményeket a polgármester ismerteti a képviselő-testülettel, majd a képviselő-testület dönt azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

Amennyiben helyben újabb észrevétel nem érkezik és a döntés-tervezet értelmében a szükséges módosítások korábban átvezetésre kerültek, úgy akár megtörténhet ugyanazon ülésen a TAK és a TKR jóváhagyása is. Amennyiben az ülésen tett észrevétel miatt, újabb módosítás szükséges az anyagban, úgy azt várhatóan csak a következő képviselő-testületi ülés alkalmával lehet jóváhagyni.

Várható határidő: várhatóan az augusztusi képviselő-testületi ülésen megtörténhet a jóváhagyás, de legkésőbb a szeptemberi ülésen el kell fogadni a TKR-t.

V. Ütem

Az elkészült és elfogadott dokumentumok közzététele, illetve a Trk.-ban meghatározott monitoring rendszer biztosításának megszervezése. A TAK és a TKR megküldése a Trk.-ban meghatározott szerveknek.

Várható határidő: jóváhagyástól számított 15 napon belül

Becsült díjszámítás a TAK és a TKR elkészítésére a Miniszterelnökség által kiadott útmutató és a Magyar Építész Kamara javasolt díjszámítása alapján:

0. Ütem

- A partnerségi rendelet-tervezet elkészítése és átadása az Önkormányzat részére véleményezésre. Véleményezést követően a szükséges módosítások átvezetése.

Összesen: 1 mérnöknap

I. Ütem

- Közreműködés a partnerek tájékoztatásában,
- a lakossági fórum megszervezése, valamint
- a szükséges értesítések elkészítése és az illetékes szervektől az adatok bekérése.
- A beérkezett vélemények kezelése, nyilvántartása

Összesen: 1 mérnöknap

II. Ütem

- A TAK kidolgozása a Trk. tartalmi követelményei és egyéb szakmai útmutatók alapján
7 mérnöknap
- A TKR kidolgozása a Trk. alapján
2 mérnöknap

Összesen: 9 mérnöknap

III. Ütem

- Közreműködés a partnerségi egyeztetés folyamatában,
- az újabb lakossági fórum megszervezésében,
- és a meghatározott szervek megkeresésében.
- A beérkezett vélemények kezelése, nyilvántartása és ezek tükrében a szükséges átvezetések elvégzése.

Összesen: 1 mérnöknap

IV. Ütem

- A szükséges egyeztetési és döntési fázisok anyagainak előkészítése és a döntések értelmében szükséges esetleges módosítások átvezetése.

Összesen: 1 mérnöknap

V. Ütem

- Közreműködés és az előírt tájékoztatáshoz, illetve monitoring rendszerhez szükséges digitális dokumentációk elkészítése.

Összesen: 1 mérnöknap

Előzetesen az összes becsült foglalkozási idő 14 mérnöknapban határozható meg. A Magyar Építész Kamara ajánlott díjszabása alapján a mérnöknap a feladat szintjéhez igazított díja: 90.818,-Ft/mérnöknap.

A fenti összesítés alapján a teljes feladat - a várható foglalkozási idejével arányos - díja:

bruttó 1.271.452,- Ft

2017. március 14.



Vojnits Csaba Ferenc