

ELŐTERJESZTÉS

Településképi kézikönyv megalkotása

4. napirend

Tisztelt Képviselők!

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény lehetővé és kötelezővé teszi a települési önkormányzatoknak, hogy értékeljék saját, *a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket*, és ezek alapján védjék értékeiket. A törvény ehhez két eszközt kíván elkészíttetni az önkormányzatokkal, és települési főépítész kötelező alkalmazása mellett, nevezetesen:

- A Településképi Arculati Kézikönyvet, és az ezen alapuló
- Településképi Rendeletet.

1. A Településképi Arculati Kézikönyv.

A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, a közösség minél teljesebb bevonásával, véleményük figyelembevételével készül. A kézikönyv a település arcának szebbik részét hivatott felmutatni, fényképek és hozzájuk illő, mindenki által könnyen érthető szövegekkel, és általánosító ábrák, vagy magyarázatok mellett utal a település adott területein nem kívánatos arculati elemekre. A kézikönyv a településeket településképi jellegzetességeik alapján karakter területekre osztja, és az eltérő karakterű területekre eltérő javaslatokkal szolgál. A kézikönyv tartalmaz egy bevezetőt, amely ismerteti a célját, egy bemutatót a nagyközség minden – a településképi is megmaradt – fontos időszakáról, ismerteti a település épített és táji örökségét, az eltérő településkarakterű területeket, majd részleteket, reklámokat, jó példákat mutat be, sok szép képpel, magyarázatokkal.

Nagycenk eltérő karakterű településrészei az alábbiak:

1. Történeti településrész. A Gyár, Vám, Soproni, Kiscenki utcák, a templom környéke, amelyek már több száz éve beépítettek.
2. Átalakuló településrész, a nemzeti hősről elnevezett utcák területe, javarészt a múlt században beépített területek.
3. Új lakóterületek. Elsősorban a Széchenyi Village és a nyugati határban, nagyrészt a CSOK generálta lakóterület.
4. Településközpont
5. Ipari és mezőgazdasági telephelyek. A Cukorgyár területe, autóbontó, stb.
6. Beépítésre nem szánt terület

Az 1. karakter legfőbb ismertető jegyei. A település ősi magja, ide tartozik Kiscenk főutcája, a Gyár, Vám, Soproni utca, az Iskola utca – Szent Imre utca főútvonali torkolata. A beépítés elsősorban az utcára merőleges nyeregterület, az építési vonal az utcai telekhatár. Ez ad az utcának egy szép, értékes tömeget – hiány ritmust, amely a hasonló tömegek és hasonló közök eredményeként jön létre. Ez utóbbi nagyon fontos!

A lakóházak elsősorban vakoltak, világos színre festettek, javasolt szín a törzsfhér. A fedések javarésze cserép. Fontos az egymás mellett álló épületek közel azonos gerinc és párkánymagassága, oromfalának, vagy kontyolt tetőjének hasonló kialakítása. A kerítések általában tömörek, falazottak, a kapulábak falazott, vakolt szerkezetek, a lakóház homlokzatával egybeépítettek. A kapu zárt, véd a betekintéstől, lehetőleg fa anyagú, vagy fa burkolatú legyen.

A 2. karakter legfőbb ismertető jegyei. Javarészt a múlt században beépített területek. Az első, utcával párhuzamos gerincű, kétablakossá átalakított négyablakos házak, előkerttel, vagy anélkül. Soha nem készült az épületen utcai bejárat, mindig a kapu melletti gyalogkapu a telek bejárata. Jellemző a cserépfedés, néhány esetben pala is előfordul. A felületképzés vakolt, világos színű. A lábazat általában festett, vagy kőfal.

A paraszti életforma változása, a telekméret és használat, építőanyagválaszték hozta létre a formát. Településenként az építő tervező mester típusai, díszítései terjedtek el.

A 70-es évek közepétől a modern jegyében magasabb, a teljes gazdasági területet a földszintre helyező épületek készültek. A gerinc iránya változatos, a harmónia elveszni látszott. Később az egy építési akcióban, azonos időben készülő szomszédokat a körülmények azonosságra kényszerítették, így a 80 és 2000 közt épült házak képesek voltak egységes utcaképet alkotni. Azonos épületmagasság, azonos formák, anyaghasználat jelent meg.

Az előkert megjelenése már engedte az utcai bejáratot, a gépkocsi tárolók, gazdasági helységek melléképületbe kerültek, a földszint lakó funkciót kapott.

A 3. karakter legfőbb ismertető jegyei. Az építési hely az egyetlen, amely szabályozott, a mód oldalhatáron álló, vagy szabadon álló, az utóbbi gyakoribb.

A Széchenyi-ről elnevezett lakóterület jellemzően magastetős, a többi alacsony hajlású tetőkkel készült, Ezt a különbséget az új épületek kialakításánál is követni kell. Ott, ahol 2-3 db egymáshoz hasonló ház készült, nyugodt utcakép alakult ki. Ahol az épületek mindegyike más és más építészeti karaktert mutat, az utcakép vibráló.

A tetők hajlásszöge, a tetőfedés anyaga egységes településképet formál.

A 4. karakter legfőbb ismertető jegyei. A település központja a Polgármesteri Hivatal, az iskola, a templom, a temető négyszöge által bezárt terület. Az ide beékelődő lakóházak átépítések, átalakításakor elképzelhető emeletes kialakítás, arra fokozott figyelemmel, hogy a társadalmat és kultúrát szolgáló épületek dominanciája megmaradjon.

A 6. karakter legfőbb ismertető jegyei. A települést övező mezőgazdasági területek tartoznak ide, erdők, szántók, vizek területei. Általában épület építése nem kívánatos. A Fertő-táj sajátossága, hogy a külterületen nem építettek tárolókat, pincét, istállót.

Kérem, hogy a Településképi Arculati Kézikönyvet a megvitatott formában fogadja el a testület, mint az érintett államigazgatási szervek részére véleményezés céljából bemutatható dokumentumot.

...../2017.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete előzetesen elfogadja Nagycenk településképi arculati kézikönyvét, mely véleményezés céljából az államigazgatási szervek részére és lakossági fórumra bocsátható.

2. Településképi Rendelet.

A rendelet ***célja*** Nagycenk Nagyközség meghatározó településképe – a közösséggel egyeztetett módon való – alakítása és védelme.

A rendelet ***tárgya***

1. A településképi szempontjából jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó, vagy ilyen jellemzőkkel bíró „meghatározó” területek, területrészek (továbbiakban: *településképi szempontból meghatározó területek*) megállapítása.

2. A településképi követelmények megállapítása a Településképi Arculati Kézikönyvre alapozva.
3. A településképi érvényesítésének szabályozása.

A rendelet a kézikönyv meghatározásaira támaszkodva, a településképet meghatározó területként szabályozza a „Történeti településrészt”. A Gyár, Vám, Soproni, Kiscenki utcák, a templom környékét, amelyek már több száz éve beépítettek és a „Településközpontot.” (A műemlékileg és természetvédelmileg országosan védett területekre külön kötelezettségeket nem állapít meg, mert ha azok esetében – anyagilag is támogatva – megvalósulnak az országos előírások, csak a környezetükre kell úgy vigyáznunk, hogy az az építetőkhez és az építőkhöz méltó legyen.)

A rendelet a történeti településrészen és a településközpontban a kézikönyvben javasolt értékalkító javaslatok e rendeletbe illő részét teszi kötelezővé. A területi követelményekben a Helyi építési szabályzat számára is ad – a törvény szerint lehetséges – szabályozási feladatokat, pl. *A településrészen a közterületek történetileg kialakult vonalvezetését, szélességét, hajlását változtatni nem szabad. Ezt a Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Tervben (a továbbiakban: SZT) is rögzíteni kell.*

Az egyedi településképi követelmények szabályozásakor a kézikönyvben javasolt tömeg – hiány ritmust, tömegalakítást, homlokzat-képzést, épületszínezést, stb. szabályoztuk, a meghatározó épületekhez történő illeszkedés érdekében.

A településképi szempontból nem meghatározó területeken – a jogszabályoknak megfelelően – csak bizonyos anyaghasználat tiltását szabályoztuk, amelyek ma sem fordulnak elő ezeken a területeken, és nem is lennének kívánatosak (könnyű szerkezetes épületek, pikkelyestől eltérő tetőhéjalás, stb.)

A településképi érvényesítésének lehetséges és szükséges szabályozásaként az alábbiakat tartjuk a település szempontjából fontosnak, így a rendeletbe foglalandónak:

Előzetes szakmai konzultáció és tanácsadás. A legtisztességesebb eljárás, az építeni kívánók felé hogy a Nagyközség igényeit és lehetőségeit közvetíteni legyen mód. A jogszabályok szerint ez az eszköz kötelezővé tehető, sőt – a kötelezésen keresztül - kikényszeríthető is. A mai jogi környezetben az önkormányzat egyetlen eszköze, amely lehetővé teszi, hogy az önkormányzat tudomást szerezzen a területén az építési engedéllyel, egyszerű bejelentéssel, vagy bejelentési kötelezettségek készülő építési tevékenységekről. A főépítész előkészítésére alapozva a polgármester joga.

A településképi véleményezési eljárás, a korábbi tervtanácsi rendszer – minden szakember által kívánt – helyreállítását jelentené. Ma ebbe az egyszerű bejelentéssel építhető lakóépületek nem tartoznak – sajnos – bele, de a jogszabályok változhatnak az állam UNESCO felé vállalt kötelezettségei függvényében.

A településképi bejelentési eljárás, egy nem nagyon szimpatikus önkormányzati vállalás, de minthogy a településképi védelméről szóló törvény a reklámok engedélyezése miatt kötelezővé tette, érdemes a lakó- és egyéb épületek rendeltetésváltozását és homlokzat átalakítását is ennek körébe bevonni.

A kötelezési eljárás nem nagyon szimpatikus senkinek, de a fenti eljárások bevezetésének kiegészítésekén, mint azok kikényszerítését előzetes egyeztetéssel, figyelmeztetéssel és csak a végső esetben büntetéssel lehetővé tevő eszköz használatát érdemes bevezetni.

Kérem, hogy a Településképi Rendeletet a megvitatott formában fogadja el a testület, mint az érintett államigazgatási szervek részére véleményezés céljából bemutatható dokumentumot.

...../2017.(....)önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete előzetesen elfogadja Nagycenk településképi rendeletét, mely véleményezés céljából az államigazgatási szervek részére és lakossági fórumra bocsátható.

Nagycenk, 2017. szeptember 5.

Körmendy János s.k.
főépítész