

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. október 30-i ülésére

Tárgy: A városi főépítész tájékoztatója a településfejlesztési dokumentumok alkalmazásáról, a településrendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, valamint a Településképi Arculati Kézikönyv, illetve a településképi rendelet érvényesüléséről

Előterjesztő: dr. Gyergyák János városi főépítész

Készítette: dr. Gyergyák János városi főépítész
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2017. július 1-től látom el a városi főépítési feladatkört megbízási szerződés alapján Dombóvár város közigazgatási területén. Feladataimat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint végzem. A hivatkozott kormányrendelet 10. §-a alapján folyamatosan figyelemmel kísérem a településfejlesztési koncepció, a településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, valamint a településképi rendelet (és annak mellékletét, a Településképi Arculati Kézikönyv) hatályosulását, és tapasztalataimról évente tájékoztatást készítek a képviselő-testület részére. A hivatkozott jogszabálynak megfelelően adok most tájékoztatást a 2020. évi munkámról.

I. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT VÁROSFÉJLESZTÉSI STRATÉGIA

Dombóvár 2002-ben készítette el a településfejlesztési koncepcióját, majd 2008-ban Integrált Városfejlesztési Stratégiáját (IVS), amely a 2007-2013-as Európai Unió programozási időszak fejlesztési elképzeléseit ölelte fel. Az azóta eltelt évek azonban mind a gazdasági, mind a társadalmi környezetben jelentős változásokat hoztak nemcsak a város, hanem az ország és az Európai Unió életében is. Mindezek hatására Dombóvár Város Önkormányzata a Belügyminisztérium támogatásával 2015. I. félévében felülvizsgálta a korábban elkészült koncepcióját és stratégiáját. A tervezés ideje alatt a lakossággal, a civil és gazdasági szereplőkkel együttműködve, szakértők bevonásával, széles körű párbeszéd során került meghatározásra és kidolgozásra a 2014-2030 közötti időszakra vonatkozó Településfejlesztési Koncepció és a 2014-2020 közötti időszakra vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS).

Főépítési javaslat: 2020-ban Dombóvár Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) nem változott, azonban **a közeljövőben szükséges lesz legalább az utóbbit felülvizsgálni, újat készíteni az elmúlt években bekövetkezett változások, valamint a jövő évben kezdődő 2021-2017-es Európai Unió programozási időszak irányelveihez igazodva.**

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

Az idei év nagy részében a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat) 2019-ben indított átfogó felülvizsgálatának (jogszabályi kötelezés) előkészítésével foglalkoztam, majd az év második felében a hatályos településrendezési eszközök kapcsán sürgőssé vált kérelmek miatt indítottunk módosítást teljes eljárásban (7db magán-, és 9db önkormányzati módosítási indítvány alapján).

A folyamatban lévő felülvizsgálat, valamint a módosítás kapcsán engedjék meg, hogy néhány gondolatban összefoglaljam tapasztalataimat:

1. A tervezők (településtervezők és szakági tervezők) leterheltsége egyre nagyobb, így a jövőben a szerződéskötések és a tervezett ütemezések során ez komoly problémát okozhat.
2. A tájékoztatási szakaszban megvalósult adatszolgáltatás és a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények mennyisége és tartalma problémákat okozhat (hiányos adatszolgáltatás, melynek következtében kiegészítő vélemény megkérése válhat szükségessé), ezért a jövőben a tájékoztatási anyagok és vélemények mennyiségének csökkenésére, illetve esetleges tartalmi hiányokra lehet számítani, mely az eljárást- hasonlóan, mint ahogy most ez bekövetkezett, - meghosszabbíthatja.

Dombóvár város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata körülbelül 18-24 hónapot vehet igénybe, így a munka várhatóan csak 2021. őszén kerülhet elfogadásra, majd léphet hatályba, míg a sürgőssé vált beruházások, fejlesztések kapcsán indított módosítás várhatóan 2021. elején kerülhet elfogadásra, majd léphet hatályba.

Főépítési javaslat: Az eljárások kapcsán az adottságokhoz igazított (járványhelyzet) széleskörű egyeztetések lefolytatása különösképpen a felülvizsgálat során indokolt, ahol javasolt a helyi partnerek településrészenkénti megszólítása.

III./A. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (MEGLÉVŐ RENDELET ÉS KÉZIKÖNYV FELÜLVIZSGÁLATA)

2016-ban az Országgyűlés a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósíthatósága érdekében megalkotta a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt.

A településképi védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 2019. január 1-jén lépett hatályba a mellékletét képző Településképi Arculati Kézikönyvvel együtt.

A rendelet alkalmazása során a 2020. évben rendkívül sok visszajelzés érkezett, melyek közül több a rendelet korrigálására, illetve pontosítására irányult. A rendelet leegyszerűsítve a Dombóvár Város közigazgatási területén lévő, minden épített elem „megjelenésére” vonatkozik (néhány elemet kiemelve: építmények, berendezések szín- és anyaghasználata, kerítés kialakítása, reklámok, cégek, cégfeliratok elhelyezése...).

Főépítési javaslat: Javaslom a településképi védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítását 2021. első félévében. Ez a módosítás előkészítésre került több rendelkezés kapcsán - elsődlegesen a helyi adottságokhoz jobban igazodó, valamint közérthetőbb előírások alkalmazása érdekében, - azonban a rendkívüli helyzet miatt elhalasztásra került.

III./B. TELEPÜLÉSKÉP ÉRVÉNYESÍTŐ ESZKÖZÖK: TELEPÜLÉKÉPI KONZULTÁCIÓ, TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEK, TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSEK ÉS TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉSEK, VALAMINT TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

Az előző fejezet részben ismertetett a településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet számos településkép- érvényesítő eszközt tartalmaz:

- a.) Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció,
- b.) Településképi véleményezési eljárás,
- c.) Településképi bejelentési eljárás,
- d.) Településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság,
- e.) Támogatási és ösztönző rendszer.

A 2020-as évben a konzultációk, településképi vélemények, illetve leginkább a településképi bejelentések száma jelentősen megnövekedett a 2019. évi eljárásokhoz képest. Ez leginkább annak köszönhető, hogy egyre szélesebb körben válik ismertté a településképet érintő építési és szerelési munkák kötelező, településképet érintő egyeztetése. A további, teljeskörű megismerés érdekében további kommunikációs elemek alkalmazása indokolt.

A 2020. évi tapasztalatok alapján szükséges a településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság (a településképi rendeletben foglaltak be nem tartása esetén pénzbüntetés) és a támogatási és ösztönző rendszer (legalább a helyileg védett épületek felújításának támogatása vagy egyéb hasonló jellegű példamutató kezdeményezések támogatása, díjak megítélése, mint építészeti díj, felújítási díj, kirakatrendezési díj, stb. bevezetése mellett) felülvizsgálata, összehangolása, illetve lakossági tájékoztatások kezdeményezése.

Főépítési javaslat: A településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítása során **a szankciók** (településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság) **és a támogatási rendszer** (támogatási és ösztönző rendszer) **egyensúlyának megállapítása.**

IV. PARTNERSÉGI KEZDEMÉNYEZÉSEK

A Képviselő-testület 2017. augusztusában megalkotta a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendeletét. A rendelet a társadalmiasítás intézményét szélesebb körben kívánja érvényesíteni azzal a céllal, hogy városunk fejlesztési és rendezési kérdéseiben minél többen közreműködhessenek.

Míg 2019-ben a partnerségi rendelet alapján közreműködéssel négy lakossági fórum került megtartásra, addig sajnálatosan 2020-ban a „veszélyhelyzet” következtében lakossági fórumokat nem lehetett tartani. Helyette online

tájékoztatások történtek Dombóvár város településrendezési eszközeinek megkezdett felülvizsgálata kapcsán. Mind 2019-ben személyes jelenlét mellet, mind az idei évben lefolytatott online megkeresések kapcsán sajnos nagyon kevés érintett képviselte magát, ezért **javaslom a tájékoztatási rendszer, a helyi partnerségi rendelet átgondolását, esetleg módosítását a jogszabály adta keretek között.**

Főépítési javaslat: A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017.(VIII.2.) önkormányzati **rendelet módosítása az elkövetkezendő időszakban (2021. vagy 2022. évben)**, aminek alapjául szolgálhat néhány 2021-ben kísérleti jelleggel alkalmazandó megoldás (pl. település lépték helyett településrész, városrész szintű megszólítások).

V. EGYÜTTMŰKÖDÉS KIEMELT DOMBÓVÁRI VÁLLALKOZÁSOKKAL

A Képviselő-testület a 218/2017. (IV. 27.) Kt. határozatával döntött a városunk gazdasági életében meghatározó szerepet játszó vállalkozásokkal stratégiai együttműködési megállapodás megkötéséről.

Az együttműködés keretén belül megkezdtem a kiemelt vállalkozásokkal való egyeztetéseket 2017. októberétől, melyet 2018-ban és 2019-ben számos egyeztetés, találkozó követett. Az eddigi találkozók során rendkívül pozitív tapasztalatokkal gazdagodtam: az egyeztetések mindegyikén átfogó képet kaptam a vállalkozások múltjáról, esetleges jövőbeni fejlesztési szándékaikról, illetve a működésükhöz kapcsolódó városépítészeti problémákról és lehetőségekről.

A kiemelt vállalkozások köre: Agrár-Béta Mezőgazdasági Kft., Dombó-Coop Zrt., Pasha Ipari és Kereskedelmi Kft. (időközben megszűnésre került), Rutin Építőipari Fővállalkozó, Vállalkozásszervező és Kereskedelmi Kft., Sárrét-Plast Zrt., Viessmann Technika Dombóvár Kft.

VI. EGYÉB FELADATOK

- a helyi egyedi védettséget élvező épületek, valamint helyi területi védelemmel érintett területek ellenőrzése, felújításaikban való közreműködés (a 2019. évben újraindított védett épületek felújításának támogatásával kapcsolatos kezdeményezések támogatása, amely 2020-ban fejeződött be),
- az állami főépítéssel és az érintett önkormányzatok főépítészeivel folyamatos kapcsolatot tartok fenn, tájékoztatást kapok a jogszabályi változásokról és tájékoztatást adok a településrendezési tervet érintő változásokról, valamint évente egy alkalommal részt veszek a főépítési konferenciákon (2020. évben elmaradt),
- figyelemmel kísérem a településrendezési eszközök hatályosulását, és tájékoztatót (beszámolót) adok a képviselő testület számára,
- szakmai véleményemmel segítem a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását,

- folyamatosan szakmai véleményemmel segítem az önkormányzat településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az ingatlanvagyon-gazdálkodási programjának elkészítését és egyeztetését, továbbá az ágazati koncepciók települést érintő részeinek összehangolásában és véleményezésében veszek részt,
- részt veszek a Korona Szálló műemléki védettségének megszüntetésének megindításában a kulturális örökség védelméről szóló törvényben foglaltak szerint,
- egyeztetek, tájékoztatókat készítek a beruházóknak, fejlesztőknek.

VII. JÖVŐBENI FELADATOK ISMERTETÉSE

- részt veszek a Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2019-ben megindított felülvizsgálatának lefolytatásában,
- figyelemmel kísérem Dombóvár város településrendezési eszközeinek hatályosulását, és tájékoztatót (beszámolót) adok a képviselő-testület számára,
- ellenőrzöm Dombóvár város Településképi Arculati Kézikönyvének és településképi rendeletének hatályosulását, és tájékoztatót (beszámolót) adok a képviselő-testület számára,
- részt veszek az önkormányzati beruházások településképi illeszkedésének előkészítésében,
- szakmai véleményemmel segítem a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását (szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés, valamint ösztönzések alapján).

A fentiekben részletezettek szerint kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

a városi főépítész tájékoztatója a településfejlesztési dokumentumok alkalmazásáról, a településrendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, valamint a Településképi Arculati Kézikönyv, illetve a településképi rendelet érvényesüléséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a városi főépítész tájékoztatóját a településfejlesztési dokumentumok alkalmazásáról, a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól, valamint a Településképi Arculati Kézikönyv, illetve a településképi rendelet érvényesüléséről.

dr. Gyergyák János
városi főépítész