

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. október 29-i ülésére**

**Tárgy:** A városi főépítész tájékoztatója a településfejlesztési dokumentumok alkalmazásáról, a településrendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, a jogszabályi változásokról, 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:**  
Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**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) érvényesülését, és tapasztalataimról évente tájékoztatást készítek a képviselő-testület részére. A hivatkozott jogszabálynak megfelelően adok most tájékoztatást a képviselő-testület részére a 2021. évi munkámról.

### ***I. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIA – ÚJ NEVÉN: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS FENNTARTHATÓ VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIA (FVS)***

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 Unió életében is. Mindezek hatására **Dombóvár Város Önkormányzata a Belügyminisztérium támogatásával 2015. I. félévében felülvizsgálta a korábban elkészült koncepcióját és stratégiáját, ami kapcsán a felülvizsgálat 2017-ben készült el.** A tervezés során a lakossággal, a civil és gazdasági szereplőkkel együttműködve, szakértők bevonásával, széles körű párbeszéd során került meghatározásra és kidolgozásra Dombóvár 2014-2030 közötti időszakra szóló Településfejlesztési Koncepciója és 2014-2020 közötti időszakra szóló Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS).

2021 nyarán a településtervezés kapcsán jelentős jogszabályváltozások történtek. Az új jogszabály - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - alapján (továbbiakban: új településtervezési kódex) a fent említett két dokumentum egyesítésre került „településfejlesztési terv” elnevezés alatt. Az új településfejlesztési terv tartalmát az új településtervezési kódex 3. számú melléklete tartalmazza.

Az egyszerűsítés mellett új fogalmak és stratégiák jelentek meg, melyek kapcsán Dombóvár új kihívások elé néz: Dombóvár Városa bekerült azon kevés települések közé, akik a **Fenntartható Városfejlesztési Stratégia (FVS)** elkészítése esetén fenntartható fejlesztések érdekében külön forrásokhoz juthatnak.

#### **Főépítési javaslat:**

Az említett településfejlesztési terv, valamint a **Fenntartható Városfejlesztési Stratégia (FVS)** elkészítése **halaszthatatlan a hosszútávú fejlesztési elképzelések**

**megfogalmazása, valamint a 2021-2017-es Európai Unió programozási időszak során igényelhető támogatások érdekében.**

## ***II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK – ÚJ NEVÉN: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV***

Az idei év nagy részében a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat) 2020-ban (teljes eljárásban kezdeményezett), valamint 2021-ben indított (állami főépítész-, tárgyalásos- és teljes eljárásban kezdeményezett) módosításával foglalkoztam. Előbbi eljárás lezárult, míg utóbbiak különböző szakaszokban vannak.

A 2019-ben kezdeményezett átfogó felülvizsgálat (jogszabályi kötelezés) előkészítése a jogszabályi környezet jelentős módosítása miatt az év nagy részében felfüggesztésre került, azonban a munka folytatása megkezdődhet, majd 2022. végén kerülhet elfogadásra, majd léphet hatályba. A felülvizsgálatra nagy szükség van, mivel a hatályos településrendezési eszközökben – új nevén: településrendezési tervekben - számos olyan fejlesztéshez kapcsolódó szabályozási elem található, melyek idejétmúltak.

**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.

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 2019. január 1-én lépett hatályba a mellékletét képező 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 Dombóvár Város közigazgatási területe minden épített elemének a megjelenésére vonatkozik (néhány elemet kiemelve: építmények, berendezések szín- és anyaghasználata, kerítés kialakítása, reklámok, cégek, cégfeliratok elhelyezése).

**Főépítési javaslat:** A településképi védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítása – elsődlegesen a helyi adottságokhoz jobban igazodó, valamint közérthetőbb előírások alkalmazása érdekében – korábban a

rendkívüli helyzet miatt elhalasztásra került, azonban a módosítás jelen ülés napirendjén szerepel.

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

A településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 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 2021-es évben a konzultációk, a településképi vélemények, illetve főleg a **településképi bejelentések száma jelentősen megnövekedett a korábbi évek ügyszámához képest.** Ez főleg 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 2021. 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 az egyéb hasonló jellegű példamutató kezdeményezések támogatása, díjak megítélése, mint „építészeti díj, felújítási díj, kirakatrendezési díj, stb. bevezetése mellett) felülvizsgálata, összehangolása. illetve lakossági tájékoztatások kezdeményezése.

**Főépítészti javaslat:** A településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet alkalmazásának nyomon követése, **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 megalkotott rendelet a társadalmi intézményét szélesebb körben kívánja érvényesíteni azzal a céllal, hogy városunk fejlesztési és rendezési kérdéseiben minél többen közreműködhessenek.

A koronavírus világjárvány miatt kialakult veszélyhelyzet következtében a 2021-es évben a partnerekkel való személyes kapcsolattartás (személyes egyeztetés vagy lakossági fórum megtartása) rendkívül lekorlátozódott.

Az új településtervezési kódex a partnerségi egyeztetést 2022. január 1-től egységes, ügyfélkapuval használható online felületen teszi kötelezővé (**Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer–E-TÉR**, <https://lechnerkozpont.hu/oldal/e-ter>).

**Főépítési javaslat:** Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017.(VIII.2.) önkormányzati rendeletét javaslom módosítani 2022 elején az új online egyeztetési felület tapasztalatai alapján.

## ***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, mint főépítész, 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 szándékairól, 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.

**A 2021-es évben az érintett vállalkozások közül néhányal több egyeztetést folytattam le.**

## ***VI. EGYÉB FELADATOK***

- ellenőrzöm a helyi egyedi védettséget élvező, valamint a helyi területi védelemmel érintett területeket, felújításaikban közreműködök (mint például a 2021. évben újrarendezett védett épületek felújításának támogatásával kapcsolatos kezdeményezések támogatása (4 db épület felújításának támogatása),
- 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 - új elnevezés: településrendezési tervek - alakulását, és tájékoztatást (beszámolót) adok a képviselő-testület számára;
- szakmai véleményemmel segítem a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását;
- folyamatosan szakmai véleményeimmel 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.

– egyeztetek, tájékoztatókat készítek a beruházóknak, fejlesztőknek.

## **VII. JÖVŐBENI FELADATOK ISMERTETÉSE**

- közreműködök a Dombóvár város településfejlesztési tervének, valamint Fenntartható Városfejlesztési Stratégia (FVS) készítésében,
- 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