5. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. november 5-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a települési főépítészi feladatok ellátásáról

Előterjesztő: Maár Zoltán települési főépítész

Készítette: Maár Zoltán települési 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!

A településtervezési és a településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok önkormányzati főépítészt alkalmaznak.

A főépítész a település épített környezetének, településszerkezetének és arculatának „szakmai felelőse". Feladata nem kizárólag a jogszabályok betartatása, hanem azok értelmezése és érvényesítése a helyi közösség érdekeit szem előtt tartva. A főépítész a városfejlesztés, a városrendezés és az építészeti kultúra határterületén működik: a szakma és a közösség közötti közvetítő szerepet igyekszik ellátni. Emellett szakmai tanácsadóként segíti az önkormányzat döntéseit a településfejlesztés, a településrendezés, az építési tevékenységek, valamint a településkép védelme terén.

A főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint az önkormányzati főépítész figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól az önkormányzat által meghatározott gyakorisággal tájékoztatást ad, továbbá figyelemmel kíséri a településkép védelmével kapcsolatos önkormányzati szabályozás érvényesülését. A képviselő-testület éves munkaterve szerint a beszámoló most esedékes.

A főépítészi feladatokat 2025 januárja óta látom el. 2025. január és március között Dombóvár Város Önkormányzatának megbízásából települési főépítészként, 2025. április 1-jétől pedig – a 3/2025. (I. 30.) Kt. határozat végrehajtásaként – a Kapos-menti Terület- és Vidékfejlesztési Társulás keretében: Dombóvár tekintetében települési főépítészként, a Társulás keretében főépítészi feladatellátást igénybe vevő községek tekintetében térségi főépítészként. A jelen beszámoló Dombóvár városára vonatkozik; kisebb léptékben ugyan, de a társulási települések esetében is jelentkeznek, illetve jelentkezhetnek hasonló feladatok.

A munkát főépítészi munkatársaim segítik. Az ügyfélfogadás a hét meghatározott időszakában történik, a tényleges munkavégzés – az egyeztetések, a tervezőkkel és a hatóságokkal folytatott szakmai kapcsolattartás, az előterjesztések előkészítése – ennél jóval több időt és energiát igényel.

A tavalyi beszámoló még az új rendszer felállításáról szólt; az idei már a működés első teljes évének tapasztalatairól ad számot. A jogszabályi környezet ugyanakkor továbbra is folyamatos változásban van: alapvetően még mindig az átalakulás, a fejlődés és az ahhoz való folyamatos igazodás időszakát éljük. Ez a helyi munkában is érezhető, hiszen egy-egy eljárás során nemcsak a helyi célokat, hanem az időközben változó országos előírásokat is követni kell.

JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A 2024. október 1-jén hatályba lépett, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és végrehajtási rendeletei alapjaiban alakították át az építés-

ügyi szabályozást; 2025. január 1-jétől az OTÉK helyébe a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) lépett.

Az átalakulás azóta sem állt meg. 2026. január 14-én egy átfogó módosító kormányrendelet [448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet] egyszerre több építésügyi kormányrendeletet módosított – köztük a TÉKA-t, valamint a településtervekről, a főépítészi tevékenységről és a tervtanácsokról szóló rendeleteket –, ugyanekkor léptek hatályba a műemlékvédelem új szabályai is. 2026 őszétől a reklámeszközökkel kapcsolatos eljárások egy része is önkormányzati hatáskörbe került; ennek részletszabályai jelenleg is alakulnak.

A 2026. évi országgyűlési választásokat követően az építésügy új kormányzati struktúrába került, az országos főépítészi feladatokat is új vezető látja el. A szakmai megnyilatkozások alapján az ágazati szabályozás további átalakítása várható, ennek iránya és ütemezése azonban egyelőre nem ismert. Biztos végcélról tehát nem, csak a változás folyamatosságáról beszélhetünk.

Mindeközben a településtervek tekintetében a jogszabályi határidők változatlanok: a korábbi szabályok szerint készült településrendezési eszközök 2027. június 30-ig módosíthatók, az új rendszerű településfejlesztési tervet és településrendezési tervet pedig 2027. július 1-jéig kell hatályba léptetni [Méptv. 229. § (3) bekezdés]. Országos szinten a települések jelentős része még nem rendelkezik az új rendszer szerinti tervekkel; hogy ez a határidőkre milyen hatással lesz, egyelőre nem tudható.

A települések a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) szempontjából jelenleg nagyjából négy csoportba sorolhatóak:
- nincs hatályos HÉSZ-ük,
- a korábbi rendszer szerint, az OTÉK alapján készült („régi”) HÉSZ-szel rendelkeznek,
- új rendszerű, de még az OTÉK alapján készült HÉSZ-szel rendelkeznek,
- új rendszerű, már a TÉKA alapján készült HÉSZ-szel rendelkeznek.

Dombóvár a második csoportba tartozik: a 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ két évtizedes alapokon nyugszik, amelyet az önkormányzat eddig célzott módosításokkal tartott karban.

A napi munka során alkalmazott főbb jogszabályok – a teljesség igénye nélkül, az előterjesztés készítésének időpontjában hatályos állapot szerint – az alábbiak:

1. táblázat: A főépítészi munka főbb jogszabályi keretei

Terület	Országos jogszabályok	Helyi szabályozás
Általános építésjogi keret	a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.); a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA); az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet	a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) – legutóbb a 13/2026. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel módosítva
Településtervek (fejlesztés, rendezés)	a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet; a régi HÉSZ módosításánál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos tartalmi követelményei; az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet	a településszerkezeti terv [7/2004. (II. 9.) Kt. határozat – legutóbb a 109/2026. (VI. 25.) Kt. határozattal módosítva]; az Integrált Településfejlesztési Stratégia [359/2017. (VIII. 30.) Kt. határozat – a 131/2026. (IX. 30.) Kt. határozattal módosítva]
Főépítészi tevékenység, tervtanács	a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet; az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet	a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról és működési rendjéről szóló 16/2024. (IX. 30.) önkormányzati rendelet

Terület	Országos jogszabályok	Helyi szabályozás
Településkép, helyi védelem, zöldfelületek	a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet; a reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó szabályok [476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet]; a műemlékvédelem szabályai [449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet]	a településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet – legutóbb a 14/2024. (IX. 30.) önkormányzati rendelettel módosítva; a helyi jelentőségű természeti területek védelméről szóló önkormányzati rendelet (2025)
Partnerség, döntési rend	–	a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet [a 6/2024. (II. 29.) önkormányzati rendelettel módosítva]; a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 8/2025. (III. 28.) önkormányzati rendelet (átruházott hatáskörök)

Az látható, hogy az országos keretek gyorsabban változnak, mint ahogy azt a helyi rendeletek – különösen a HÉSZ és a településképi rendelet – követni tudják. Megállapítható ezért, hogy a helyi rendeletek alkalmazásánál, módosításánál és a jövőbeni új szabályozás előkészítésénél ezt a folyamatosan változó országos környezetet kiemelten figyelembe kell venni, és a helyi szabályokat lehetőség szerint úgy kell kialakítani, hogy azok egy-egy országos változást is „kibírjanak”.

A TAVALYI JAVASLATOK SORSA

A 2025. évi beszámolóban megfogalmazott főépítészi javaslatok közül az Integrált Településfejlesztési Stratégia felülvizsgálata lezárult; a településrendezési eszközök módosítási kérelmeinek előzetes szakmai szűrése a 2026. évi módosításnál már a gyakorlat része; a településképi rendelet módosítása és a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálatának előkészítése folyamatban van. A részleteket az egyes fejezetek ismertetik.

FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

A településfejlesztési dokumentumok jogszabályi hátterét és Dombóvár korábbi fejlesztési dokumentumait az előző évek főépítészi beszámolói (2024. november 29., 2025. október 31.) részletesen bemutatták, ezért az alábbiakban csak a 2026. évi előrelépést ismertetem.

Dombóvár hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (a továbbiakban: ITS) a képviselő-testület a 359/2017. (VIII. 30.) Kt. határozattal fogadta el. A felülvizsgálat előkészítése 2021-ben indult [327/2021. (XII. 17.) Kt. határozat], majd a megváltozott jogszabályi környezetre tekintettel a képviselő-testület az 5/2024. (I. 31.) Kt. határozattal a korábbi eljárást megszüntette, és döntött az ITS megújításáról, valamint az ahhoz szükséges új megalapozó vizsgálat elkészíttetéséről. A tervezési munkák a TOP_PLUSZ-1.3.1-21-TL1-2022-00005 azonosítószámú projekt forrásából valósultak meg.

Az idei évben az eljárás lezárult:
- a 93/2026. (V. 28.) Kt. határozat pontosította a megalapozó vizsgálat tartalmát,
- a 108/2026. (VI. 25.) Kt. határozat rögzítette az ITS módosításának szándékát és az egyszerűsített eljárás alkalmazását,
- a környezeti értékelés szükségességéről, majd a véleményezési szakasz lezárásáról átruházott hatáskörben hozott polgármesteri döntés született (2026. július 9., illetve augusztus 4.); a partnerségi véleményezés és a lakossági fórum során észrevétel nem érkezett,
- a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája hozzájáruló záró szakmai véleményt adott (TOB/2/00315-20/2026.),
- a képviselő-testület a 131/2026. (IX. 30.) Kt. határozattal elfogadta a megalapozó vizsgálattal együtt módosított, egységes szerkezetű ITS-t.

Az új, teljes körű megalapozó vizsgálat a város egészére vonatkozó friss adatbázist jelent, amely a jövőbeni településterv elkészítésének is fontos szakmai alapja lehet.

A képviselő-testület ugyanezen az ülésen – a 2026. szeptember 30-i ülés 4. számú előterjesztése alapján – a TOP Plusz projekt keretében elkészült további stratégiai dokumentumokról is döntött (Fenntartható Városfejlesztési Stratégia, TOP Plusz Városfejlesztési Programterv, Fenntartható Klíma- és Energia Akcióterv és további dokumentumok), ezekről a 124-132/2026. (IX. 30.) Kt. határozatok rendelkeznek.

Főépítészi javaslat, meglátások:
A 2027. július 1-jei határidőre tekintettel a településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) elkészíttetésének szakmai előkészülete folyamatban van; az erről szóló döntést a közeljövőben javasolt meghozni.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, ÚJ NEVÉN: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

A tavalyi beszámoló idején három módosítási eljárás „futott” párhuzamosan. 2026-ban ezek közül kettő lezárult, egy a záró szakasz felé halad, egy új eljárás pedig megindult. A képviselő-testület 2021-2024 között 15 határozatot hozott a módosítások tárgyában; 2026-ban eddig 8 településtervi tárgyú képviselő-testületi határozat és 2 HÉSZ-módosító rendelet született.

2. táblázat: Településtervi eljárások 2026-ban

Eljárás	Tárgy	Főbb döntések 2026-ban	Állapot
2024. évi 1. módosítás (egyszerűsített)	Siófok–Pécs kerékpárút, Dombóvár (központ) – „Mecsek-kör” szakasz	polgármesteri döntések (02.03., 02.26.); 74/2026. (IV. 29.) Kt. határozat; 10/2026. (IV. 30.) önkormányzati rendelet	**lezárult**
2023. évi 3. módosítás (egyszerűsített)	lakossági és önkormányzati módosító indítványok	polgármesteri döntések (02.03., 05.07.); 73/2026. (IV. 29.) és 109/2026. (VI. 25.) Kt. határozat; 13/2026. (VI. 26.) önkormányzati rendelet	**lezárult**
2023. évi 4. módosítás (általános)	nagyobb módosítási csomag	107/2026. (VI. 25.) Kt. határozat; és várhatóan a november 5-i ülés napirendje szerinti döntések	**folyamatban**, várhatóan a mai testületi ülésen a folyamat lezárásához szükséges döntés másik előterjesztés keretén belül **lezárul**
2026. évi 1. módosítás (egyszerűsített)	Szállásréti-tó és környéke; zöldterületi előírások	116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozat; és várhatóan a november 5-i ülés napirendje szerinti döntések	**megindult**
ITS módosítása (egyszerűsített)	Integrált Településfejlesztési Stratégia	93/2026. (V. 28.), 108/2026. (VI. 25.), 131/2026. (IX. 30.) Kt. határozat; polgármesteri döntések (07.09., 08.04.)	**lezárult**

A kerékpárút-fejlesztéssel összefüggő módosítás a Siófok–Tamási–Dombóvár–Orfű–Pécs kerékpárút déli, Dombóvár (központ) – „Mecsek-kör” (Oroszló–Tekeres) szakaszának megvalósítását szolgálta. A záró véleményezési szakaszban 2026. márci-

us 19-én egyeztető tárgyalásra került sor a Tolna Vármegyei Kormányhivatalban; az állami főépítész hozzájáruló záró szakmai véleménye alapján a képviselő-testület 2026. április 29-én zárta le az eljárást, a módosítás 2026. május 1-jén lépett hatályba.

A 2023. évi 3. számú módosítás keretében az állami főépítész kérésére a képviselő-testület a 73/2026. (IV. 29.) Kt. határozattal igazolta a beépítésre szánt terület minimális bővítésének feltételeit. A 2026. június 2-i kormányhivatali egyeztetést és a hiánypótlást követően kiadott hozzájáruló záró szakmai vélemény (TOB/2/00167-26/2026.) alapján az eljárás 2026. június 25-én lezárult, a módosított HÉSZ 2026. július 6-án lépett hatályba.

A 2023. évi 4. számú, általános eljárásban egyeztetett módosítás esetében a képviselő-testület a 107/2026. (VI. 25.) Kt. határozattal – szintén az állami főépítész kérésére – meghozta a záró szakaszhoz szükséges, az „új beépítésre" vonatkozó döntést. Az eljárás aktuális állapotát és annak lezárhatóságát a jelen ülés 4. számú előterjesztése taglalja.

A 2026. évi 1. számú módosítást a képviselő-testület a 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozattal kezdeményezte. Ennek célja egyrészt a Szállásréti-tó (2111 és 2162 hrsz.) és közvetlen környezete szabályozási vonalainak, övezeti határainak a kialakult állapothoz igazítása, másrészt a város zöldterületeire vonatkozó HÉSZ-előírások pontosítása, hogy a közparkok rendeltetésszerű használatához szükséges kiszolgáló építmények – az országos előírásokkal összhangban – egyértelműen elhelyezhetők legyenek. Amennyiben a képviselő-testület a mai ülésen támogatja, az eljárás a Szent Orsolya Bencés Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Kollégium kérelmére a Bartók Béla utcai ingatlanokat (1192, 1193 és 1194 hrsz.) érintő módosító indítvánnyal bővül.

A szervezeti és működési szabályzatról szóló 8/2025. (III. 28.) önkormányzati rendelet a településtervi eljárások közbenső döntéseit – a környezeti értékelés szükségességéről, illetve a véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntéseket – a polgármesterre ruházta át. 2026-ban eljárásonként több ilyen döntés született, ezekről a képviselő-testület a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról és az átruházott hatáskörben hozott döntésekről szóló beszámolókban tájékoztatást kapott. A gyakorlat beváltnak tekinthető: az eljárások közbenső lépései (pl.: előzetes környezeti értékelés szükségességéhez és véleményezési szakasz lezárásához kapcsolódó döntések) nem kell, hogy igazodjanak az ülésrendhez, így az eljárási idő rövidült.

Főépítészi javaslat, meglátások:
A tavalyi beszámolóban javasolt előzetes szűrés a 2026. évi módosításnál már a gyakorlat része: a kezdeményező döntést főépítészi feljegyzés alapozza meg, a kérelmek a testületi döntés előtt településtervezői előzetes véleményezésen esnek át, és ennek alapján dől el, hogy szükséges-e telepítési tanulmányterv. Ezt a gyakorlatot a jövőben is javaslom fenntartani.

A teljes, átfogó felülvizsgálat – az új településrendezési terv elkészítése – előkészítéséhez jó alapot ad az ITS felülvizsgálata során keletkezett adat- és tapasztalatanyag.

Emellett gyűjtjük a napi munka során felmerülő szabályozási tapasztalatokat, valamint a korábbi időszakban keletkezett, de a futó eljárásokból kimaradt kezdeményezéseket is, hogy azok az új terv készítésekor rendelkezésre álljanak.

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

A településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 2019. január 1-jén lépett hatályba - a mellékletét képező Településképi Arculati Kézikönyvvel együtt-; és legutóbb 2024 szeptemberében módosult. A képviselő-testület a 145/2025. (IX. 30.) Kt. határozattal kezdeményezte a rendelet újabb módosítását a helyi védett értékek aktualizálása, a helyi természetvédelmi szabályozás felülvizsgálatával összefüggő kérdések rendezése, valamint az alkalmazási tapasztalatok és az országos jogszabályváltozások átvezetése érdekében.

A módosítás előkészítése folyamatban van. Az előkészítés során világossá vált, hogy a rendelet több ponton is átfogóbb átdolgozást igényel, részben a korábbi, lezáratlan előkészítő munkák pótlása, részben az országos szabályozás időközbeni változásai miatt. Az ügyben az állami főépítésszel is egyeztettünk. Az országos szabályozás iránya a településképi követelmények és a helyi építési szabályzat közelítése felé mutat, és a településképet érintő egyes országos előírások jelenleg is változnak; elképzelhető ezért, hogy a településképi szabályozás megújítása a következő időszakban az új HÉSZ előkészítésével összehangoltan valósul meg.

Főépítészi javaslat:
A 145/2025. (IX. 30.) Kt. határozat szerinti módosítás előkészítésének folytatása, az országos változások figyelemmel kísérésével és – ahol ez célszerű – az új településrendezési terv előkészítésével összehangolva.

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTŐ ESZKÖZÖK: TELEPÜLÉSKÉPI KONZULTÁCIÓ, TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEK ÉS TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSEK

A településképi rendelet által szabályozott településkép-érvényesítő eszközök:
- településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció,
- településképi véleményezési eljárás,
- településképi bejelentési eljárás,
- településképi kötelezés,
- támogatási és ösztönző rendszer.

A főépítészi ügyfélforgalom 2026-ban a 2025. évihez hasonlóan alakul. Az építész szakma, a cégek és a magánszemélyek részéről az informális megkeresések száma érezhetően nő. A főépítészi munka a településkép-érvényesítés terén jellemzően az alábbi ügytípusokat foglalta magában:
- szakmai tájékoztatás és konzultáció a településképi és a helyi építési előírásokról, építési szándékok előzetes egyeztetése tulajdonosokkal, tervezőkkel;

- településképi véleményezési eljárások, amelyekhez a jogszabályban meghatározott esetekben a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja is kapcsolódott (erről a tervtanácsról szóló fejezet ad tájékoztatást);
- településképi bejelentési eljárások (határozat, illetve hatósági bizonyítvány kiadása);
- a helyi védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos megkeresések, illetve a helyi védelmi pályázathoz kapcsolódó szakmai feladatok;
- a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet egyes előírásainak értelmezésére irányuló megkeresések.

A megkeresések és eljárások egyre nagyobb része már a tervezés korai szakaszában, információszerzés szándékával érkeznek, ez lehetőséget ad arra, hogy a településképi szempontok időben beépüljenek a tervezési folyamatba. A főépítészi tájékoztatás és konzultáció így a településkép-érvényesítés egyik leghatékonyabb eszközévé vált.

Főépítészi javaslat: A településképi rendelet alkalmazásának nyomon követése, valamint az alkalmazási tapasztalatok és az országos előírások változásainak átvezetése a folyamatban lévő módosítás során.

A HELYI VÉDETT ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG FELÚJÍTÁSÁNAK TÁMOGATÁSA

A településképi rendelet ösztönző rendszere keretében az önkormányzat évente pályázat útján vissza nem térítendő támogatást nyújt a helyi védelem alatt álló épületek felújításához. A pályázatot a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság írja ki és bírálja el; a költségvetés mindkét évben 6 millió Ft keretet biztosított.

A 2025. évi pályázat lezárult: a támogatott felújítások megvalósultak, a támogatottak a támogatással elszámoltak. A 2026. évi felhívásra [22/2026. (II. 25.) pénzügyi és gazdasági bizottsági határozat] három pályázat érkezett, ezeket a bizottság a 44/2026. (V. 26.) pénzügyi és gazdasági bizottsági határozattal bírálta el. A munkák megvalósítása folyamatban van; egy támogatott kérésére a bizottság 2026. szeptember 28-án – a pályázati feltételek keretein belül – 2027. május 31-ig meghosszabbította a befejezési határidőt.

3. táblázat: Támogatott felújítások 2025-2026

Év	Ingatlan	Támogatott munka	Támogatás	Állapot
2025.	Dombó Pál u. 9/a. (1311 hrsz.)	utcai homlokzati nyílászárók cseréje	750 000 Ft	elszámolva
2025.	Arany János tér 2. (224/3 hrsz.)	homlokzatfelújítás, pinceajtó és főbejárati kapuzatok cseréje	2 750 000 Ft	elszámolva

Év	Ingatlan	Támogatott munka	Támogatás	Állapot
2026.	Petőfi u. 13/B. (702/2 hrsz.)	homlokzatfelújítás, nyílászáró- és kapucsere, kapualj felújítása	3 000 000 Ft	folyamatban (határidő: 2027. május 31.)
2026.	Bajcsy-Zsilinszky u. 3., társasház (1402 hrsz.)	utcafronti kerítés elbontása és újraépítése a meglévő anyagokból	1 000 000 Ft	folyamatban
2026.	Arany János tér 16. fsz./1. (226/A/1 hrsz.)	nyílászárók cseréje	500 000 Ft	elszámolva

HELYI ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVTANÁCS

A helyi építészeti-műszaki tervtanácsot a 16/2024. (IX. 30.) önkormányzati rendelet hozta létre. A hattagú testület elnöke a főépítész; a tervtanács a Méptv.-ben meghatározott esetekben kialakítja szakmai álláspontját, amelyet a polgármester a településképi véleménye kialakításakor figyelembe vesz, de egyéb esetekben is kérhető a véleménye.

A tervtanács – az előterjesztés elkészítésének idejéig – 2026-ban 7 alkalommal ülésezett és 8 ügyben alakított ki szakmai álláspontot.

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSEK

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet célja, hogy a város fejlesztési és rendezési kérdéseiben minél többen közreműködhessenek. 2026-ban a lezárult eljárások (a kerékpárút-fejlesztéssel összefüggő módosítás, a 2023. évi 3. számú módosítás és az ITS módosítása) mindegyikében lefolytattuk a partnerségi véleményezést az E-TÉR rendszerben és a helyben szokásos módon; az ITS módosításához és a 2023. évi 4-es eljáráshoz lakossági fórumot is tartottunk. A partnerek részéről észrevétel egyik eljárásban sem érkezett.

Főépítészi javaslat:
A partnerségi rendelet alkalmazásának folyamatos figyelése, és szükség esetén módosítása annak érdekében, hogy a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel kapcsolatos önkormányzati döntések minél szélesebb társadalmi csoportokat érjenek el.

EGYÉB FELADATOK

- Szakmai véleményemmel segítem a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását.

- Folyamatosan szakmai véleményemmel segítem az önkormányzat településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és ingatlanvagyon-gazdálkodási programjainak elkészítését és egyeztetését, továbbá részt veszek az ágazati koncepciók települést érintő részeinek összehangolásában és véleményezésében.
- Közreműködöm az önkormányzati beruházások településrendezési és településképi előkészítésében.

JÖVŐBENI FELADATOK

- Közreműködni Dombóvár településtervének (településfejlesztési terv és településrendezési terv) előkészítésében.
- Lezárni a 2023. évi 4. számú módosítást és lefolytatni a 2026. évi 1. számú módosítást.
- Folytatni a településképi rendelet módosításának előkészítését.
- Folytatni az átfogó felülvizsgálathoz szükséges adatok és tapasztalatok gyűjtését.
- Lezárni a 2026. évi helyi védelmi pályázatot és előkészíteni a 2027. évit.
- Figyelemmel kísérni a településtervek és a településképi rendelet alkalmazását, az országos jogszabályi változásokat és ezekről tájékoztatni a képviselő-testületet.
- Szakmai véleménnyel támogatni a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását (szakmai konzultáció, településképi véleményezés és bejelentés, tervtanács, ösztönző rendszer).

Zárszóként fontosnak tartom megjegyezni, hogy a főépítészi munka eredménye ritkán egy-egy látványos döntésben, sokkal inkább a sok apró, következetes lépés összességében mutatkozik meg: egy jól előkészített módosításban, egy időben adott tanácsban, egy megmentett homlokzatban. A folyamatosan változó jogszabályi környezetben különösen fontos, hogy a város döntései kiszámíthatók és szakmailag megalapozottak legyenek, és hogy az egyéni szándékok – a tulajdonosi, beruházói érdekek – a közösség értékeivel összhangban valósuljanak meg. Munkámat továbbra is ebben a szellemben, a mértéktartás, az arányérzék, a helyhez való illeszkedés és az időtállóság tiszteletével kívánom végezni, reményeim szerint az Önök megelégedésére.

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

Határozati javaslat
a települési főépítészi feladatok ellátásáról szóló beszámolóról, a településfejlesztési dokumentumok alkalmazásáról, a településrendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, valamint a Településképi Arculati Kézikönyv, illetve a településképi rendelet érvényesüléséről szóló tájékoztatóról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja Dombóvár települési főépítészének beszámolóját a főépítészi feladatok ellátásáról, valamint a tájékoztatóját a településfejlesztési dokumentumok alkalmazásáról, a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól, továbbá a Településképi Arculati Kézikönyv, illetve a településképi rendelet érvényesüléséről.

Maár Zoltán
települési főépítész