

19. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. november 29-i rendes ülésére

Tárgy: Tájékoztató a településrendezési eszközök hatályosulásáról, a főépítési tapasztalatokról, valamint a településképi rendelet és a Településképi Arculati Kézikönyv 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:
dr. Szemes Ádám 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 a Településképi Arculati Kézikönyv hatályosulását, és tapasztalataimról évente tájékoztatást készítek a képviselő-testület részére. A hivatkozott jogszabálynak megfelelően informálok a képviselő-testületet a 2019. évi munkámról.

I. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT VÁROSFJLESZTÉSI STRATÉGIA

Dombóvár Város Önkormányzata 2002-ben készítette el településfejlesztési koncepcióját, majd 2008-ban az 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 során a lakossággal, a civil és gazdasági szereplőkkel együttműködve, szakértők bevonásával, széles körű párbeszéd során került meghatározásra és kidolgozásra Dombóvár 2014-2030-ra szóló Településfejlesztési Koncepciója és 2014-2020-ra szóló Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS).

2019-ben Dombóvár Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája nem változott.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

Az idei év nagy részében a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat) 2018. évben kezdeményezett módosításaival foglalkoztam. A módosításokat három különböző eljárásban egyeztetjük, a módosítások elfogadására és hatályba lépésére 2019-ben került sor.

Eredetileg 2019. május 31-ig adtunk lehetőséget új kérelmek befogadására Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan. A határidőt azonban „nyitva hagytuk” az alábbi jogszabályi rendelkezésre tekintettel: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint 2021. december 31-ét követően nem alkalmazható Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) rendelete, illetve a hatályban lévő településszerkezeti terv. A

törvény alapján felül kell vizsgálni, aktualizálni kell a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő helyi településrendezési eszközöket. Amennyiben ez elmarad - valamint az építési törvény rendelkezése nem módosul -, úgy Dombóvár város településrendezési eszközök nélkül maradhat 2022. január 1-je után. Így a helyi előírások hatályukat veszítik, építési beruházások esetén csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) kerülhet alkalmazásra.

A 2018. évi módosítási kezdeményezések tervezési anyagának elkészítése és az lefolytatott egyeztetési eljárások kapcsán azokra a tapasztalatokra szeretném felhívni a figyelmet, melyek vélhetően a jelen ülésen indítandó eljárás (18. számú előterjesztés) során is problémát okozhatnak:

1. A tervezők (településtervezők és szakági tervezők) leterheltsége egyre komolyabb, így a jövőben a szerződés teljesítése és a tervezési munkarészek elkészítésének ütemezések során ezzel számolnunk kell.
2. A módosítás elfogadását megelőző egyeztetési eljárás tájékoztatási szakaszában megvalósult adatszolgáltatás, illetve a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények mennyisége és tartalma gondot jelentett (hiányos adatszolgáltatás, melynek következtében kiegészítés megkérése vált indokolttá), ezért a jövőben a tájékoztatási anyagok és vélemények mennyiségének csökkenésére, illetve esetleges tartalmi hiányokra lehet számítani, mely az eljárást (a mostani eljáráshoz hasonlóan) meghosszabbíthatja.

Dombóvár településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata nagyjából 9-12 hónapot vesz igénybe, így a munka elindítása rövid időn belül szükségessé válik. A tervezés kapcsán kormányzati támogatás lehetősége eddig nem merült fel, azonban az elmúlt években hasonló jellegű munkák elkészítése kapcsán volt már példa kormányzati támogatásra (bár ez nem volt minden település számára elérhető).

Javaslatom a következő: A felülvizsgálat (és ezzel párhuzamosan a 18. számú előterjesztésben bemutatásra került módosítási indítványok) megindítása legkésőbb 2020. elején szükségessé válik, és annak sokmilliós anyagi fedezetével is számolni kell a következő két évben.

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 (a továbbiakban: településképi rendelet) 2019. január 1-jén lépett hatályba a rendeletet megalapozó Településképi Arculati Kézikönyvvel együtt. Fontos megjegyezni, hogy az új településképi rendelet

elfogadásával az alábbi rendeletek kerültek hatályon kívül helyezésre, mivel a szabályozási tartalmukat be kellett építeni az új helyi jogszabályba:

1. A reklámok, reklámhordozók és cégfeliratok elhelyezéséről szóló 1/2018. (I. 29.) önkormányzati rendelet
2. A helyi építészeti értékek védelméről szóló 30/1999.(X. 26) önkormányzati rendelet
3. Dombóvár Város településképi védelméről szóló 32/2015. (IX. 30.) önkormányzati rendelet

2019. áprilisában a településképi rendelet a 14/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelettel módosításra került (a helyi védett épületek listája került kibővítésre négy épület védetté nyilvánításával).

2019-ben rendkívül sok visszajelzés érkezett, melyek közül több a településképi rendelet korrigálására, illetve pontosítására hívta fel a figyelmet. A rendelet leegyszerűsítve Dombóvár város közigazgatási területe minden épített elemének a „megjelenésére” vonatkozik (néhány elemet kiemelve: építmények, berendezések szín- és anyaghasználata, kerítés kialakítása, reklámok, cégérek, cégfeliratok elhelyezése)

Javaslatom a következő: A településképi rendelet módosítását javaslom 2020. első félévében (a kötelező jogszabályi véleményeztetési folyamat betartása mellett a folyamat több hónapot vesz igénybe). A módosítások mellett fontosnak érzem az érintettek tájékoztatásának folyamatosságát (magánszemélyek, vállalkozások és intézmények esetében is) a kötelező jogszabályi kereteken túl.

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

Az előző pontban ismertetett településképi 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 2019-as évben a konzultációk, településképi vélemények, illetve főleg a településképi bejelentések száma jelentősen megnövekedett. Ez leginkább annak köszönhető, hogy az utóbbi időben a társasházak utólagos hőszigetelése felkapott lett.

A 2019. évi tapasztalatok alapján szükséges lesz a „településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság” (a településképi rendeletben foglaltak be nem tartása

esetén kiszabható pénzbüntetés) és a „támogatási és ösztönző rendszer” (legalább a helyileg védett épületek felújításának támogatása vagy egyéb hasonló jellegű példamutató kezdeményezéseknek támogatások, díjak megítélése, mint „építészeti díj, felújítási díj, kirakatrendezési díj, stb. bevezetése mellett) felülvizsgálata, összehangolása, illetve lakossági tájékoztatások kezdeményezése.

Javaslatom a következő: A településkép védelméről szóló rendelet módosításával a „büntetés” (településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság) és a „támogatási rendszer” (támogatási és ösztönző rendszer) egyensúlyba hozása.

IV. ÖNKORMÁNYZATI BERUHÁZÁSOKBAN VALÓ KÖZREMŰKÖDÉS

Az idei évben az önkormányzat számos fejlesztést indított el. Ezek közül az alábbi kiemelt projektek tervezésében képviseltem Dombóvár érdekeit:

1. A Tinódi Ház környezetének rendezése
2. A Szigeterdő környezetalakítása (Kossuth szoborcsoport újrarendezése)
3. A JAM Központ nyitott közösségi terének tervezése (TOP-4.3.1-15 pályázat)
4. A Kakasdomb környezetalakítása (TOP-4.3.1-15 pályázat)

Az említett beruházások tervezésének folyamatában az alábbi feladatokban vettem részt:

1. árajánlatadás műszaki tartalmának meghatározása,
2. vázlattervek elkészítésének tárgyában megkötött szerződés műszaki tartalmának meghatározása,
3. vázlattervek elkészítéséhez adatszolgáltatás összeállítása,
4. vázlattervek egyeztetése, véleményezése,
5. engedélyezési-, tender- illetve kiviteli tervek műszaki tartalmának meghatározása.

V. PARTNERSÉGI KEZDEMÉNYEZÉSEK

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

2019-ben a partnerségi rendelet alapján közreműködéssel négy lakossági fórum került megrendezésre Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán. Ezeken sajnos nagyon kevés érintett képviselte magát, ezért javaslom a tájékoztatási rendszer, a helyi partnerségi rendelet átgondolását, esetleges módosítását a jogszabályi keretek között.

Javaslatom a következő: A partnerségi rendelet módosításával a 2020. év elején szintén foglalkozni kell, mivel egyes pontokon feleslegesen határozott meg tájékoztatási formákat.

VI. 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 is követett. Az eddigi találkozók során rendkívül pozitív fogadtatásra találtam: az egyeztetések mindegyikén átfogó képet kaptam a vállalkozások múltjáról, tervezett 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. (jelenleg végelszámolás alatt áll),
- Rutin Építőipari Fővállalkozó, Vállalkozásszervező és Kereskedelmi Kft.,
- Sárrét-Plast Zrt.,
- Viessmann Technika Dombóvár Kft.

VII. EGYÉB FELADATAIM

- a helyi egyedi védettséget élvező épületek, valamint a helyi területi védelemmel érintett területek ellenőrzése, felújításaikban való közreműködés (a 2019. évben újraindított „HV” (Helyi Védett) épületek felújításának támogatásával kapcsolatos kezdeményezések támogatása);
- folyamatosan kapcsolattartás az állami főépítésszel és az érintett önkormányzatok főépítészeivel, tájékoztatás adása a településrendezési tervet érintő változásokról, valamint évente egy alkalommal a főépítész konferenciákon való részvétel;
- a település egységes táji és építészeti arculat kialakításának segítése szakmai véleménnyel;
- az önkormányzat településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az ingatlanvagyon-gazdálkodási programjának elkészítésének szakmai véleménnyel történő folyamatos segítése, továbbá az ágazati koncepciók települést érintő részeinek összehangolásában és véleményezésében való részvétel;
- a volt Korona Szálló műemléki védettsége megszüntetésének megindítása, illetve közreműködés a kulturális örökség védelméről szóló törvényben foglaltak szerint;
- egyeztetések a Dombóváron beruházókkal, fejlesztőkkel, számukra tájékoztató anyagok készítése.

VIII. JÖVŐBENI FELADATOK

- Dombóvár város településrendezési eszközei újabb módosítási eljárásának megindítása és lefolytatásának intézése;
- Dombóvár város településrendezési eszközei hatályosulásának folyamatos figyelemmel kísérése, és erről beszámoló adása a képviselő-testület számára;
- Dombóvár város Településképi Arculati Kézikönyve és településképi rendelete hatályosulásának ellenőrzése, és erről beszámoló adása a képviselő-testület számára;
- az önkormányzati beruházások tervezési fázisában való részvétel;
- a település egységes táji és építészeti arculat alakításának (szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés, valamint ösztönzések alapján) szakmai véleménnyel történő segítése.

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

Határozati javaslat a városi főépítész tájékoztatójáról, valamint önkormányzati rendeletek módosításának kezdeményezéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a városi főépítész tájékoztatóját a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól, valamint a településképi rendelet és a Településképi Arculati Kézikönyv érvényesüléséről.
2. A Képviselő-testület támogatja a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet, a településképi védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet átfogó felülvizsgálatát, ezért elrendeli az ezzel összefüggő rendeletervezeteket és egyéb döntési javaslatok képviselő-testület elé terjesztését.

Határidő: 2020. március 31. – a döntési javaslatok képviselő-testület elé terjesztésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

dr. Gyergyák János
városi főépítész