

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2020. június 26.

.....
Dr. Sárközy László
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2020. júliusi ülésére**

- Tárgy:** Beszámoló a 2019. évi főépítési tevékenységről
- Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester
- Előkészítette:** Lelovics András városi főépítész
- Tárgyalja:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A feladatellátás jogszabályi alapjait az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet adja meg azzal, hogy a települési önkormányzatok a településrendezési feladatukat a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészítésével és azok elfogadásával, továbbá sajátos jogintézmények alkalmazásával látják el a települési főépítész közreműködésével. Az Étv.-ben történt változások következtében a főépítész feladatai kibővültek a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési folyamatokkal is.

2019. év elején a városi főépítési feladatokat Dr. Molnár Árpád Zoltán látta el. 2019. február 18. napon távozott a főépítési iroda éléről a korábbi 2 db főépítési referenssel egy időben. A 2019. év első időszakában elvégzett munkát és szakmai tevékenységet ezért az új főépítész mutatja be általánosságban, kizárólagosan a rendelkezésre álló iratok és információk alapján.

A települési főépítész kiemelt feladata, hogy szakmai véleményével, állásfoglalásával segítse a település egyes táji és építészeti arculatának alakítását, részt vesz a területi és települési információs rendszerek kialakításában és működtetésében, ennek során munkájának az egyik jelentős feladatát a különböző főépítési állásfoglalások, szakmai vélemények kiadása képezi a következő ügytípusokban:

- Előzetes szakmai konzultáció biztosítása az építetők és tervezők kérésére a tervezett épületek és építési tevékenységeknek a város esztétikus formálásnak igénye, egységes táji építészeti arculatának alakítása tekintetében.
- Szakmai vélemények, állásfoglalások kiadása a hivatalhoz (polgármester, jegyző, jogi és szervezeti osztály) beérkező kérelmekhez és a hivatalban keletkező ügyekhez a város településrendezési eszközeit – különösen a helyi építési szabályzatot (HÉSzt) – érintő esetekben, valamint az előterjesztések, polgármesteri és jegyzői levelek véleményezése a településrendezési eszközökkel való összhang szempontjából
- Szakmai vélemények, állásfoglalások kiadása a városfejlesztési és üzemeltetési osztály részére a tervezett önkormányzati beruházások a város területrendezési eszközeivel való összhangjáról, valamint egyedi esetekben az osztályhoz érkező kérelmek, panaszok megválaszolásánál.
- A város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó kérelmek megválaszolása, nyilvántartásba vétele és feldolgozása.
- Megkeresések alapján adatszolgáltatások teljesítése az államigazgatási szervek részére.
- Magasabb rendű területrendezési és fejlesztési tervek, valamint a szomszédos önkormányzatok szerkezeti terveinek véleményezése, adatszolgáltatás adása.

A városi főépítész általános feladata többek között a rendezési eszközök hatályosulásának figyelemmel kísérése és tapasztalatairól a képviselő testület felé történő tájékoztatás.

Siófok város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- 49/2005. (IV.28.) számú képviselőtestületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és Leírás (módosításokkal egységes szerkezetben 2017. január 18., 353/2018. (XII.19.) számú képviselő testületi határozattal elfogadott fedvény tervvel)
- Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV.29.) számú önkormányzati rendelete.
- Ide sorolható még a Siófok Településfejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia, melynek kezelése és karbantartása a Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztálynál történik.

A 2019-as évben a településrendezési eszközök módosítására nem került sor.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet meghatározza a településfejlesztés és a településrendezés összefüggéseit és ezen – egymásra épülő – dokumentumok áttekintését, felülvizsgálatának rendjét. A jogszabály előírja, hogy az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekintse, ellenőrizze és döntsön arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít. Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 232/2016. (VIII.04) számú határozatában döntött új településrendezési eszközök készítéséről, amelyeknek 2018. december 31-ig kell elkészülniük és hatályba lépniük. Az ezzel kapcsolatos munkák folyamatban vannak. Elkészültek a vizsgálatok és az egyeztetésben részt vevő szervek is megkeresésre kerültek. Az eltelt több mint 4 évben időközben felmerült változási igények, módosítási javaslatok többszöri egyeztetése megtörtént, a tervező megkezdte a munkát.

Tájékoztatásul jelzem, hogy a 2018. évi munka eredményeként a HÉSz szöveges leírásának munkaközi első változata elkészült 2019 januárjában, mely felülvizsgálata megtörtént, első körös javításra visszaküldtük. A javított változatot az időközben bekövetkezett jogszabályoknak megfelelően újból felül kellett vizsgálni. Ennek eredményeképpen többszöri egyeztetést és korrekciót követően a szakmai véleményezésre többször sor került személyes, telefonos és e-mail-es kapcsolattartás mellett. A munkaközi, de legfrissebb változat 2019. decemberében készült el, ami az alátámasztó munkarészeket, rajzi, tervi munkarészeket és a szabályozás szöveges részeit tartalmazza. Törvényességi, és egyéb vonatkozó feltételeknek, helyi szabályozásoknak, magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetése még nem történt meg. A munkaközi állapot felülvizsgálata folyamatban van, amit nehezít, hogy időközben az eljáró hatóságok feladatköreiben változások történtek, a hivatalon belüli feladatvállalás és a kialakult pandémiás vírushelyzet miatt rá gyakorolt hatása nem várt feladattömeget jelentett, továbbá nem mellékesen az egyes jogszabályok változása, finomítása is sokszor újraértelmezést igényelt. Elmondható azonban, hogy a tartalmi pontosítások mellett a szelvények rajzi elemeiben sok rajztechnikai hibát tartalmaztak, jelenleg is több helyen téves rajzi elemek, helyesírási hibák, ritkábban ellentmondások találhatók, melynek kiigazítása, valamint a részletekig menő átnézést igénylő felülvizsgálata rendkívül időigényes a napi felmerülő problémák mellett.

A 2016. decemberében módosult 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet új szabályozása jelentős változásokat jelentett és új feladatokat szabott az önkormányzatoknak. Ezek közül legfontosabb, hogy elkészült a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (TKr). Megjegyzem, hogy az időközben történt jogszabályi változások miatt a folyamatban lévő településrendezési eszközök felülvizsgálata során különös tekintettel az új HÉSz leírásának tartalmával összhangba kell hozni a két rendeletet, ezért várható és szükségszerű lesz a rendelet módosítása.

A főépítési iroda a 2019-ben meghozott 3 képviselői testületi döntés alapján előkészítette a helyi építési szabályzat módosítását. Erre azért volt lehetőség, mert a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet idő közben (november 19-én) a 45.§ rendelkezései módosultak, így a 2012. december 31. előtt hatályban lévő valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2021. december 31-ig alkalmazható és módosítható. Az eljárásban a tervek és az alátámasztó munkarészek elkészültek, a partnerségi eljárás lefolytatásának szakasza következik.

Külön említést érdemel még a továbbiakban a vízpartot érintő korábban vízpart-rehabilitációs szabályozásnak nevezett miniszteri egyeztetés, mely fontos lépés lenne a teljes TRE felülvizsgálathoz. Ez az a jogszabály, mely még nem került kiadásra, viszont Siófok esetében hátráltatja a teljes körű felülvizsgálat befejezést, mert a vízpartot érintő és egyéb rendelkezéseket is

tartalmazó miniszteri rendelet jelentős hatással lehet a helyi építési szabályokra és vízparti építési övezetekre, partszakasz szabályozásokra. A minisztérium megküldte igen szűk határidővel véleményezésre a tervet, melyről csak bizottsági döntés született, a Képviselő-testület elé a rövid határidő miatt nem volt lehetőség előterjeszteni azt. Fontos jelentőséggel bír, hogy beérkezett a vélemény, mert azt utólag lehet még kiegészíteni és pontosítani.

A főépítési iroda a 2019. évben módosult SZMSZ alapján az építésügyi jogkörbe delegált korábbi telekalakítási és cím megállapítási feladatokat Siófok közigazgatási területén átvette a korábbi csoport munkaköréből, ezzel is segítve a túlterhelt építésügyi munkatársakat.

A feladatokat év elején három felsőfokú végzettségű építész látta el, a városi főépítész és két főépítési referens. A személyi váltás után négy felsőfokú végzettségű személy látta el a feladatokat, a városi főépítész mellett három főépítési referenssel. A főépítész 2019. év során teljesítette a főépítési vizsgakötelezettségét is.

2018. évben a főépítési iroda 237 főszámon mindösszesen 704 alszámon végzett iktatást.

2019 február után ezek a számok jelentősen növekedtek, 522 főszámon 1741 alszám került iktatásra, az alábbi elosztásban:

Szakmai konzultáció:	119 db
Településképi véleményezési eljárás:	44 db
Településképi bejelentési eljárás:	60 db
Kötelezés:	7 db
Címmegállapítás:	138 db
Telekalakítási szakhatósági eljárás:	30 db
Egyéb (pl: beépítési tájékoztatás, TRE módosítási kérelem):	124 db

Előterjesztések száma: 14 db

Az év első szakaszában ki kellett alakítani a hirtelen személyi váltás miatt az eljárásrendek jogszabályhoz való illeszkedését, az iratmintákat a törvények, kormányrendeletek és az Ákr. előírásainak megfelelően újra kellett értelmezni. Az egyes eljárásokban rejlő hibák, hiányok feltárását követően a társosztályok ügyintézőivel az együttműködési feltételeket kellett optimalizálni. Összességében elmondható, hogy jelentős változás állt be a Főépítési irodán személyi és ellátandó feladatok terén is.

Az látható továbbra is, hogy Siófokon változatlan az építkezési kedv, mely azonban a korábbi évek tapasztalatait ismerő és a szabályokra nem figyelő magatartás mellett, a városi érdeket nem kimondottan képviselő beruházások, fejlesztések, közterületi terhelést és látványképi szempontból is kedvezőtlen irányt és előképet mutat. A helyzeten némiképp segít az előzetes szakmai egyeztetés és konzultáció, melynek során sok esetben jobb belátásra, vagy kedvezőbb kialakításra lehet bírni beruházót és tervezőt is, ezért a településképi alakítása érdekében a főépítési tevékenységben továbbra is fontos szerepet fogunk szánni a tájékoztatásra, ügyfelekkel történő személyes, vagy legalábbis verbális kommunikálásra.

A főépítész a felsorolt feladatokon túl rendszeresen részt vett tervezők munkáját segítő városfejlesztési feladatok előkészítésében, egyeztetéseken, önkormányzati projektek munkaközi megbeszélésein. Ennek eredményeként szorosan együttműködött a fejlesztések megvalósíthatóságában, a felmerülő problémák megoldásában, melynek első illeszkedési pontja mindig a településrendezési eszközökkel való összhang megteremtése. A feladatvégzés éppen ezért komplex, integrált szemléletű gondolkozást igényel.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a beszámolót fogadja el és hozza meg döntését az előterjesztésre vonatkozóan.

Határozati javaslat:

Siófok Város Képviselő-testülete megtárgyalta a „Beszámoló a 2019. évi főépítési tevékenységről” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

A Képviselő-testület a jelen határozatával a 2019. évi főépítési beszámolót elfogadja.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester (a határozat közléséért)

Határidő: azonnal

Siófok, 2020. június 26.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester