

Tisztelt Képviselő-testület!

Főépítészti tevékenységem fókuszában 2025-ben is a jogszerűség, a településkép védelme és a lakosság szakmai támogatása állt. Az alábbi összefoglalóval szeretném segíteni a Testületet abban, hogy pontos képet kapjon a főépítészti munkakör összetettségéről és a település életében betöltött gyakorlati hasznáról.

1. Jogszabályi környezet

A főépítész tevékenységet több jogszabály is szabályozza:

- 2023. évi C tv. A magyar építészetről
- 190/2009.(IX.30.) korm. rendelet a főépítészti tevékenységről
- 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elfogadásának rendjéről

2. Hatósági és szakmai feladatok (Statisztika)

A 2025-ös évben összesen **63 főépítészti egyeztetés** történt a pm. hivatalban. Fontos látni, hogy a főépítész egyfajta „szakmai szűrőként” működik: az előzetes tanácsadás révén számos esetben sikerült elkerülni a későbbi szabálytalanságokat vagy a lakosság számára költséges eljárási hibákat, így a 63-ból értelemszerűen nem lett mindig elindított ügy, ill. volt olyan ügy is, mely nem igényelt előzetesen főépítészti hivatali egyeztetést, ezért az egyes a további rész-számok összege nem adja ki a fenti számot, hiszen csak részben van átfedés.

•**Településképi véleményezés (16 db):** 419/2021 korm. r. 44.,45. § alapján
Építési engedélyhez kötött ügyek (üdülők, tárolók, üzletek, stb). Itt a főépítésznek kötelező érvényű az észrevétele, mert bekerül az építési engedély rendelkező részébe, így járulva hozzá a településkép egységéhez.

•**Egyszerű bejelentések szakmai konzultációja (13 db):** 419/2021 korm. r. 43. § alapján
Családi házak esetén, bár a vonatkozó jogszabály szűkíti a mozgásteret, a szakmai konzultációkkal általában sikerült elérni, hogy az építetők többsége önkéntesen is betartsa a környezeti illeszkedési irányelveket. Ebben a településképi arculati kézikönyvünk is nagy segítségükre van a különböző jó példák bemutatásával.

•**Településképi bejelentések és átminősítések (11+8 db):** 419/2021 korm. r. 46. § alapján
Jellemzően felújítások és üdülők lakóházzá minősítése. Céлом itt a rugalmas, de szabálykövető ügyintézés, javaslatok adása arra nézve, hogy a beadványok, kérelmek eredményesek és szabályosak legyenek.

3. A „láthatatlan” munka: Prevenció és Lakossági bizalom

A főépítészti feladatkör legidőigényesebb, de talán leghasznosabb része a **folyamatos szakmai készenlét**. Napi átlagban 5 érdemi szakmai megkeresést fogadok telefonon, ingatlanvásárlók, építetők, építésszek, ingatlanközvetítők, hivatali megkeresések, kivitelezők, beruházók, és a településtervező kollégák érdeklődésére válaszolva. Ezt sokszor munkaidőn kívül végzek, így vált ez a legfontosabb preventív eszközzé, melyet nehéz lenne a település számára megtakarított forintokban mérni.

•**Vásárlás előtti tanácsadás:** Egyre több leendő ingatlantulajdonos keres meg vásárlás előtt. Ezzel a közösségnek segítünk: megelőzzük, hogy a beköltözők reménytelen műszaki állapotú vagy jogilag nem beépíthető ingatlanokba fektessék pénzüket.

•**Konfliktuskezelés:** Az esetek 95%-a közös megegyezéssel zárult. A fennmaradó vitás esetekben a célom mindig a kompromisszum, de a település hosszú távú érdekei (pl. visszabontás súlyos szabálytalanság esetén) nem áldozhatók fel egyéni érdekekért.

4. Gazdasági hatékonyság és Önkormányzati beruházások

A főépítési feladataimon túlmenően az Önkormányzat iránti elkötelezettségből aktívan részt vettem több kiemelt projektben:

- Tűzoltószertár bővítése:** Közreműködés a tervezésben és a pályázati előkészítésben.
- Hivatal épületének tetőfelújítása:** Műszaki tanácsadás és pályázati támogatás.
- SZÍV SE telephely:** Konceptcionális javaslatok a hasznosításra.

5. Stratégiai jövőkép (HÉSZ 2027)

Közismert, hogy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) változása néha vitákra adhatnak okot, hiszen érdekek sérülhetnek, ezért folyamatosan gyűjtöm a gyakorlati tapasztalatokat és a lakossági észrevételeket (pl. a beépítési korlát szigorítása, a horányi fekvő telkek vagy a modern eltérő anyaghasználat kérdése). Célom, hogy a 2027-es felülvizsgálat során egy olyan **életszerű, de értékvédő** szabályozást alkossunk meg, amely minimalizálja a feszültségeket, és egyben a településnek leginkább javára szolgáljon. Ebben nagy segítségemre van, hogy a jogszabályi változások követése érdekében szakmai kapcsolatot ápolunk a Kormányhivatal építésügyi vezetésével (pl. Kiss Andor osztályvezető úrral való konzultációk), és az állami főépítésszel (Váradi Tibor), valamint rendszeresen részt veszek a Kamara továbbképzéseiben.

6. Egyéb feladatok, hosszú távú javaslatok.

- Pályázat elindítása, kiírása évente a lakosság körében példamutató építészeti megoldásokra, közterülettel határos telekrészek rendezett kertészeti megoldásaira. Ezeket lehetne díjazni és közzétenni az Újságolóban, ill. a honlapon. Ha valaki szépet alkotott, hadd legyen rá büszke, ill. a falu hadd ismerje meg a jó példákat. Anyagi forrása a településképi bírságból megoldható lenne.

Az alábbiak közvetlenül nem a főépítési munkához tartoznak, de mivel nálam csapódnak le, mint probléma, ezért tudok róla és hosszú távon nagyon hasznos lenne megvalósítani.

- Létre kellene hozni egy olyan ingatlan adatbázist, mely a digitális alaptérképre épül, tartalmazna a kiindulási időpontban készült fotókat az ingatlanról, a tulajdonviszonyokat, eljárási előzményeket, terveket, mikor volt építési engedély és mire, mely a továbbiakban kizárja azt, hogy vita legyen arról, hogy pl. az adott épületbővítés engedéllyel vagy anélkül készült, ill. volt-e tőle eltérés. Ez egy sokkal nagyobb fokú ellenőrizhetőséget biztosít, mint az az információbázis, mely részenként van meg és nem is teljes körű. Ez az ingatlan-adózáshoz is komoly segítséget nyújthatna.

- Sok építető nem is tudja, hogy a település területén nem lehet emésztő, bár mindig elmondjuk, ha sor kerül rá, hogy csak zárt rendszerű szennyvíztároló lehet a hivatalos. A fenti adatbázist ki lehetne egészíteni azzal, (de tőle függetlenül is létre lehetne hozni) hogy mely ingatlanokon van bekötött szennyvízcsatorna, melyeken nincs, és milyen közműpótlót alkalmaznak, ez azért érdekes, mert a vízbázis védelme első körben az önkormányzat feladata, és a szennyvezetések bírsághatóak ill. kötelezhetőek a szabályos megoldásokra.

7. Személyes motiváció

A főépítési munka sokszor hálátlan, hiszen a „nemetsz” is a feladatom része. Azonban az elmúlt év legnagyobb elismerése számomra egy lakossági oklevél volt, amelyet egy ügyféltől kaptam a segítőkész és emberi hozzáállásomért. Ez visszaigazolja, hogy nemcsak a lakosság ismeri el a munkámat, hanem Szigetmonostornak is szüksége van elkötelezett és pártatlan szakmai, főépítési jelenlétre.

Kérem a Tisztelt Testületet a beszámoló elfogadására.

Végezetül: Tekintettel a feladatkör összetettségére és eredményességére, kérném a munkakörhöz kapcsolódó díjazás méltányos felülvizsgálatát. Az eddigi jelképes összeget a település és a Polgármester úr iránti elkötelezettségből vállaltam, azonban a feladatok volumene és a felelősség súlya hosszú távon a piaci realitásokhoz és a hasonló adottságú települések gyakorlatához igazodó bérrendezést tesz szükségessé.

Szigetmonostor, 2026. február 16.



Vakli Gábor
Főépítész