

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2016. október 27-i rendes ülésére

Tárgy: A főépítész tájékoztatója a településrendezési terv hatályosulásáról, tapasztalatairól

Előterjesztő: Szilágyi Annamária városi főépítész

Készítette: Szilágyi Annamária városi főépítész

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2016 márciusától 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 8. § b) pontja alapján folyamatosan figyelemmel kísérem a településrendezési eszközök hatályosulását, és tapasztalataimról évente tájékoztatást, négyévenként pedig összefoglaló jelentést kell készítenem a képviselő-testület részére. A hivatkozott jogszabálynak megfelelően adok most tájékoztatást a képviselő-testület részére az eddigi munkámról.

A települési főépítések általános feladatainak végzése során az állami főépítéssel együttműködve kell elősegítenem az illetékességi területet érintő területrendezési (Országos Területrendezési Terv) és a településrendezési eszközök tervi anyaga összhangjának kialakítását.

A város településrendezési eszközeinek módosítására legutóbb 2016 februárjában került sor, a 39/2016. (II.11.) Kt. határozat módosította a településszerkezeti tervet, a 7/2016. (II. 15.) önkormányzati rendelet Helyi Építési Szabályzatot és az annak mellékletét képező Szabályozási tervet. Dombóvár város Településrendezési Terve szinkronban van a magasabb rendű területrendezési tervekkel, az azokkal összhangban lévő településszerkezeti tervvel, szabályozási tervvel és Helyi Építési Szabályzattal rendelkezik.

Dombóvár 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 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.

Az önkormányzat a 2016. évben döntött a hatályos rendezési terv újabb módosításáról. A módosítás jelenleg véleményezési szakaszban van, a vélemények megérkezését és kiértékelését követően a végsőszakmai véleményezési szakasz következik. Ahogy a 2015-ös módosítás alkalmával, úgy 2016-ban is a városi főépítész készítette elő döntésre a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslatot, a tervezési megbízás feltételeit, körülményeit. A szükséges testületi döntések ezzel összefüggésben is rendelkezésre állnak. A tervezési munka elindulásával kell előkészíteni az előzetes tájékoztatást az érdekelt államigazgatási szervek, az érintett állampolgárok,

szervezetek, érdekképviselői szervek, valamint a szomszédos és az érintett egyéb települések önkormányzati szervei részére a rendezés helyéről, céljáról, várható eredményéről. Ez a szakasza a módosításnak a lentebb részletezett 11 területet érintő módosítás tekintetében lezajlott. Jelenleg a véleményezendő tervdokumentáció összekészítését végzi a tervező a beérkezett anyagok alapján.

További feladata a városi főépítésznek a településrendezési eszközök készítése során a tervezőkkel való folyamatos együttműködés és az önkormányzat érdekeinek képviselése.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján Dombóvár településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő Partnerségi Egyeztetés Szabályai rendelkezésre állnak.

Települési főépítésként részt vettem a településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az önkormányzatok ingatlangazdálkodási programjának aktuális kérdéseiről tartott egyeztetésekben. A településképi véleményezési eljárásról szóló helyi rendelet elfogadása után új feladatot jelentett a településképi véleményezési eljárások lefolytatása.

Kimondottan nehézségekbe ütköztem az országos műemléki védettségű épületek és objektumok (Zsinagóga épülete és műemléki környezete, és Kossuth szoborcsoport környezetének rendezése) kapcsán, mivel a fenntartáshoz szükséges funkcióval való megtöltés a Forster Központ véleményezési eljárása kapcsán rendszerint jelentős átdolgozásra javasolt, mely már nem támogatja az eredeti pályázati anyag és forrás valamint a beruházói szándék megvalósulását és teljesülését.

Konkrét feladatok ellátásának ismertetése a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint:

- 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,
- figyelemmel kísérem a rendezési eszközök hatályosulását, és tájékoztatót (beszámolót) adok a képviselő testület számára,
- szakmai véleményemmel segítem a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását,
- elláttam település településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő feladatokat a legutóbbi 2016. évi módosítás során,
- a települési információs rendszer a rendezési terv vonatkozásában működik, a helyi építési szabályzat a város honlapján megtalálható,

- jelenleg városunkban nincs tervtanács, tehát a működtetéséből adódó feladatokat nem kell ellátni,
- településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelelően a törvényességi észrevételek miatt szükséges, mely egeztetést a Kormányhivatallal megtettem, és a novemberi rendes képviselőtestületi ülésre betervezték,
- 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 részt veszek.

Az önkormányzat településfejlesztési koncepciójának, rendezési terveinek helyzete

A hatályos településfejlesztési koncepció tartalmazza azokat az irányokat melyek a további fejlődés lehetőségét mutatják. Városunk rendezési terve az eltelt 1 évben egy alkalommal módosult, valamint egy 11 pontos, teljes eljárásos módosítás és egy három pontos egyszerűsített eljárás van folyamatban.

Teljes eljárást igénylő módosítások:

1. Keleti elkerülő út (Mágocsi út - 61.sz út közötti szakasz) nyomvonalának felülvizsgálata,
2. Közterülethatár, Szabályozási vonal pontosítása, Szabadság utca- Dombó Pál utca – Bezerédj utca – Jókai M. utca tömbben,
3. Katona József utca – Bajcsy Zsilinszky utca - Bátori István utca - Pázmány Péter utca területegység rendezési tervi módosítása,
4. a zöld kerékpárút programban foglalt nyomvonal kialakításához, ábrázolásához kapcsolódó településrendezési munkákra,
5. gyógyhely tervezett, javasolt határának ábrázolása a településrendezési terveken,
6. 61. sz. főút és a Gunarasi út közötti gazdasági terület fejlesztését támogató módosítások,
7. a 038 hrsz. és környezete terület-felhasználásának módosítása, a jelenlegi használat (pulykatelep) működésének biztosítása,
8. Gunaras területén lévő kisüdülők (Üh) övezeti előírásainak felülvizsgálata, az üdülők fejlesztésének biztosítása,
9. Kazinczy sor páratlan oldali házak mögötti önkormányzati tulajdonú, közterületként nyilvántartott terület (2161/1 hrsz.) rendezése kapcsán történő módosítás,

10. dombóvári 1971/1 hrsz.-ú ingatlant érintő (JAM-csarnok) övezeti besorolásának módosítását támogató tervezés,

11. a város nyugati határában lévő volt hulladéklerakó telep területén napelemmel működtetett energiatermelő létesítmény telepítéséhez szükséges módosítás.

Ezeknél a módosításoknál több képviselő-testületi döntés alapján a településrendezési eszköz módosítás elemei kerültek egy eljárás alá a véleményezési szakaszban. Az előzetes tájékoztatási és a partnerségi egyeztetés mind a 11 pontban lezajlott. Az első 8 pont tekintetében már július elejére, majd augusztusban és szeptemberben érkezett újabb 3 módosítási szándék az önkormányzat részéről, melyet becsatlakozó eljárásként az állami főépítész még elfogad. Amennyiben nem lesz a véleményezési eljárásban teljesíthetetlen szakhatósági vélemény és a záró állami főépítész vélemény esetleges kikötéseit pótolni, helyesbíteni tudjuk, ez a 11 pontban történő módosítás ez év december 31-ig hatályba helyezhető.

Egyszerűsített eljárás keretén belül módosítandó a Szabályozási terv az alább elfogadott településrendezési döntések tekintetében:

1. Dombóvár, Hunyadi tér 33. alatti (1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház megnevezésű), a Dombóvári Járásbíróságnak és a korábban a Dombóvári Szent Lukács Kórház által használt volt tüdőgondozónak helyet adó ingatlanra is kiterjedő Vt-3 jelű övezetnek az övezeti előírások tekintetében való módosítása, miszerint a kialakítandó legkisebb telekméret területe csökkenjen a telekmegosztáshoz.
2. HÉSZ módosítása a szőlőhegyi városrészen az Üh-3-as jelű övezetre vonatkozólag oly módon, hogy az igények szerinti 20 %-os beépíthetőség megvalósulhasson.
3. A város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása a 2855 és 2856 hrsz.-ú ingatlanok területén (a volt állatvásár).

A fenti 3 db egyszerűsített eljárás alá eső módosítási szándék a szeptember 29-i képviselő-testületi ülésen került elfogadásra, ezen településrendezési döntések tekintetében a településtervezővel megtörtént a kapcsolatfelvétel, a településrendezési döntés és az ajánlatkérés elküldésre került a részére, a véleményezési anyagot és a szerződést várjuk. Amennyiben ezen módosítások nem helyezhetők hatályba ez év december 31-ig akkor az elkészült anyagot a teljes átdolgozásnál lehet érvényesíteni, bedolgozni.

Kormányzati szándék az Eu-s pályázati források minél jobb kihasználása, ezért itt jogszabály módosítás várható.

A településrendezési eszközök, így a szerkezeti terv és a HÉSZ és melléklete, a Szabályozási terv módosításait az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. végzi, (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Dr. Kovács Péter tervezi, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint.

Jövőben a rendezési terv módosítása kapcsán felmerült feladatok miatt célszerű lenne az ide vonatkozó költségvetési fejezet keretét nagyobb összegben megállapítani. Az alább részletezett plusz feladatok miatt is érdemes ezen változtatni.

Jövőbeni feladatok ismertetése

Továbbra is célszerű lenne a város „ligetes” jellegét megőrizni és továbbfejleszteni zöldfelületek hagyományteremtő kialakításával, melyek szinkronban lennének a magáneros beruházások turisztikai vonzerőre épülő koncepciójával. Az egységes zöldfelületi rendszer nagy jelentőségű Dombóvár város szerkezetében és arculatában, valamint tájképi és városképi karakterének és jellegzetességeinek megőrzésében. A közterületek ápolásával és lehetőség szerinti kiépítésével, karbantartásával nagy eredményeket lehet elérni az idegenek (és a helyiek) fejében kialakult kép formálásában Dombóvárral kapcsolatban. Ez hosszú távú, de értékes eleme a város fejlődésének.

A város egységes arculatának kialakításához szeretne segítséget nyújtani az a kormányzati szándék, mely egységes arculati kézikönyv összeállítására és elfogadására tesz javaslatot. A Magyar Építész Kamara erről szóló bemutatója szerint a településekre, amelyekre eddig elkészült az arculati kézikönyv nagyon egyformák, holott az arculati kézikönyv lényege a sajátosságok erősítése lenne. Abban kérem minden dombóvári lakos segítségét, hogy mi egy olyan arculati kézikönyvet tudjunk kidolgozni, amely valóban dombóvári, és a település jövőbeni arculatát helyi és nem országos irányelvek határozhatják meg.

Itt szeretném felhívni a figyelmet a tavaly elfogadott, de még nem bejártott településkép-védelmi rendelet előírásaira. A rendelet azért íródott, hogy betartsák és a településképbe nem illő építményeket, objektumokat, reklámokat kiszűrje a telepítésük előtt és javaslatot tegyen a településképbe illő elhelyezésre. Tapasztalatom, hogy nem kérnek a reklámok, cégek elhelyezésére, kinézetére településképi véleményt vagy bejelentést a polgármestertől, pedig ez kötelességük lenne a tulajdonosoknak, építtetőknak. A rendelet értelmében a tulajdonos szankcionálható ezekben az esetekben, ezért kérem az önkormányzatot, a vállalkozókat és egyéb szervezeteket, hogy követeljék meg a bérlők esetében is az előzetes egyeztetést a főépítéssel.

Amennyiben minden marad a régiben a településrendezési eszközök elfogadásával kapcsolatos jogszabályi rendszerben, akkor 2016. december 31-ig van lehetőség a rendezési tervek módosítására a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK szerint, és 2018. december 31-ig lehet ezekkel a település-rendezési eszközökkel dolgozni. Ezt követően csak a 2016. augusztus 6-a után hatályos OTÉK szerint átdolgozott új, településrendezési eszközöket lehet használni. Ezért érdemes elgondolkozni a településrendezési eszközök, a településrendezési és szerkezeti terv, valamint a HÉSZ teljes átdolgozásának kezdeményezéséről 2017. második felében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet beszámolómmal elfogadására.

Határozati javaslat
a városi főépítész tájékoztatójáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a városi főépítész a tájékoztatóját a településrendezési terv hatályosulásáról, tapasztalatairól.

Szilágyi Annamária
városi főépítész