

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2015. március 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat Polgár város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára

Előterjesztő: Tóth József polgármester
Előkészítő: Boruzs Bernát megbízott főépítész
Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság
Ügyiratszám: 4110/2015.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) érvényesülésével kapcsolatban a főépítésznek tájékoztatási kötelezettsége van. Jelen tájékoztatás a város településrendezési eszközeinek helyzetéről szól tekintettel arra, hogy az egyedi módosítások mellett mindenre kiterjedő részletes felülvizsgálatuk nem történt meg.

A helyi településrendezési eszközök hatálybalépése óta eltelt időszakban megjelent különböző szintű jogszabályoknak a jelenleg érvényes településrendezési eszközök nem felelnek meg.

A jelenleg érvényes településrendezési eszközök kidolgozása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) előírt követelményeknek megfelelően történt a 23/2000. (III. 27.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció alapján.

A jóváhagyott településfejlesztési koncepció alapján a településszerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási tervet 2002. évben hagyta jóvá a Képviselő-testület.

Az eltelt időszakban több alkalommal került sor a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítására az Outlet Center építése, valamint a városközpont rehabilitációs munkáival kapcsolatosan. Ezen módosítások csak részlegesen érintették a város településrendezési eszközeit, teljes körű felülvizsgálatra nem került sor.

Mindenképpen indokolt a város közigazgatási területére vonatkozóan - összhangban az országos területrendezési tervről (a továbbiakban: OTrT) szóló többször módosított 2003. évi XXVI. törvény előírásainak figyelembevételével – a településrendezési eszközök felülvizsgálata és módosítása az alábbiakban felsoroltak miatt:

A jelenleg érvényes településrendezési eszközök terület felhasználási szempontból az érvényes előírásoktól és követelményektől jelentős eltéréseket tartalmaznak:

- a) A jelenleg érvényben lévő OTrT már nem tartalmazza a város igazgatási területén átmenő nemzetközi gyorsvasút tervezett nyomvonalát, így feleslegessé vált a Tiszai tanyáknál jelentkező építési igények szabályozási terv szerinti korlátozása.
- b) A Natura 2000 természetvédelmi területek változása miatt a tényleges állapotoknak megfelelően kell a külterületi övezeti határokat megállapítani.
- c) A feltételezhető régészeti lelőhelyek helye pontosításra és átvezetésre szorul. Az átvezetést követően az építési lehetőségek is megváltozhatnak.
- d) Az ipari övezetekbe sorolt mezőgazdasági üzemeket különleges területté kell átsorolni és egyedileg szabályozni szükséges.
- e) A meglévő és lakott tanyás területek szabályozása hiányzik.
- f) Polgár város közigazgatási területén szükséges a tanyás térségek kijelölése, mivel a jelenleg érvényes OTrT ezt lehetővé teszi.
- g) A Dante utca folytatásaként a meglévő tanyákkal kapcsolatos lakossági észrevétel miatt az adott terület egy részét beépítésre szánt területté kell módosítani.

- h) Az állattartó rendelet hatályon kívül helyezése miatt az állattartó melléképitmények elhelyezését a Helyi Építési Szabályzatban lehet meghatározni.
- i) A jelenleg érvényes HÉSZ olyan követelményeket is tartalmaz, melyre az önkormányzatok felhatalmazását a jóváhagyás óta a magasabb rendű jogszabályok megszüntették.

A felsoroltak ismert problémák, de a gyakorlatban, tervezés közben még több, előre nem látott probléma is megoldásra várhat, ami a tervezés és egyeztetés során derülhet ki.

A felsoroltakon kívül további módosítások is szükségessé válhatnak:

- a) A piac jelenlegi helyének felülvizsgálata (parkoló hiány, megoldatlan környezeti problémák a lakóterület közelsége miatt).
- b) A lakóterületekbe ékelődő gazdasági területek tevékenységi körének szabályozása, mivel azok üzemelése a lakó-rendeltetés szomszédsága miatt állandó konfliktusok forrása lehet.
- c) A védett településközpont területén az infrastruktúra hálózat rendezésével kapcsolatos HÉSZ előírások módosítása, (fokozatos áttérés a csapadékvíz zárt elvezetésére és az elektromos légvezetékek helyett földkábeles hálózat kiépítése)
- d) A régészeti park és a város közötti kapcsolat kialakítása (autóbusz és kerékpáros közlekedés megoldása) ezáltal a régészeti park intenzívebb bekapcsolása a város életébe.
- e) A gyógyfürdő és üdülőterület fejlesztése, rendezése, turisztikailag vonzóbbá tétele.
- f) A város sportterületének rendezése, fejlesztése

Ezeket a problémákat egy mindenre kiterjedő felülvizsgálat tudja csak megfelelően kezelni.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát az is indokolja, hogy a jelenlegi terv a 2000. év előtti alaptérképre van kidolgozva. A több mint egy évtized alatt bekövetkezett változások miatt a rendezési terv módosítását új hiteles, digitális alaptérképre szükséges elkészíteni.

A leírtakon túl valószínűsíthető, hogy a felülvizsgálat során jelentkező lakossági igényeket is figyelembe kell venni.

A településrendezési eszközök módosításakor a legteljesebb nyilvánosságot kell biztosítani a partneri egyeztetés szabályainak betartásával.

Ebben a problémakörben az Állami Főépítész a főépítészek számára 2014. március 19-én tájékoztató körlevelet bocsájtott ki, amelyben felhívja a figyelmet arra, hogy a területrendezési tervekkel (Országos és Megyei Területrendezési Terv) a településrendezési összhang megteremtése alapvető érdeke az önkormányzatoknak, hiszen ha az egyes telkekhez fűződő építési jogokat tartalmazó helyi építési szabályzatban nincsenek átvezetve a területrendezési tervekből adódó követelmények, akkor a tulajdonosok (építtetők) csak egyedi engedélyezési eljárások során szembesülhetnek vele, ami akár a tervezett fejlesztés megghiúsulását is eredményezheti.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 16. § (1) bekezdés előírja, hogy a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazva módosítja, vagy újat készít.

A leírtak alapján a településrendezési eszközök helyett újat szükséges készíteni.

A Korm. r. 45. § (1) bekezdésben foglaltak lehetővé teszik, hogy a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Ezért javaslom új településrendezési eszközök készítésének elindítását 2016. április hónapban, hogy azt 2018. december 31-ig hatályba lehessen léptetni.

Tóth József
polgármester

Határozati javaslat:
...../2015. (.....) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Polgár város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára” vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a „Polgár város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról” készült előterjesztést tudomásul veszi.
2. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy 2016. április hónapban kezdődjenek el a város új településrendezési eszközeinek előkészítő munkái.

Határidő: értelemszerűen
Felelős: Tóth József polgármester