

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2019. július 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat Polgár város Helyi Építési Szabályzatának 2019. évi I. módosítási eljárásának megindítására

Előterjesztő: Tóth József polgármester

Előkészítő: Boruzs Bernát mb. főépítész
dr. Váliné Antal Mária címzetes főjegyző
Kissné Barta Piroska irodavezető

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság
Humánfeladatok és ügyrendi bizottság

Melléklet: 1. Kövér Zsolt és Kövérné Görömbei Anita kérelme
2. Tanulmányterv
3. Tervezési ajánlat

Ügyiratszám: I/5386-4/2019.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével, elfogadásával lát el.

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2018. januári ülésén fogadta el a 3/2018. (I. 28.) önkormányzati határozattal az új településszerkezeti tervét (továbbiakban: SZT), illetve megalkotta Polgár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I.26.) sz.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: HÉSZ).

I. Kövér Zsolt és Kövérné Görömbei Anita Polgár, Somogyi u. 29. szám alatti lakosok 2019. június 4-én kelt levelében foglaltak (1. sz. melléklet) alapján településrendezési eszközök módosításra vonatkozó kérelmet nyújtottak be Polgár Város Önkormányzatához.

Levelükben leírták, hogy ebben az évben megvásárolták a Polgár, Jókai u. 8. szám alatti 1064 helyrajzszámú ingatlan új lakóépület építése céljából. Sajnos a vásárlást követően tájékozódtak a telek beépítési előírása iránt, amikor tájékoztatást kaptak arról, hogy az ingatlanon nem építhető meg az általuk elképzelt kialakítású lakóépület.

A kérelmezők levelükben nyilatkoztak arról, hogy vállalják a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos költségek egy részének finanszírozását.

Ezen beavatkozási pontok a 2013. előtt hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szabályai szerint módosulnak, az egyeztetési eljárásrend pedig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásai szerint történik.

A fentiekben leírt módosítási kérelem teljesíthetőségének vizsgálatához tanulmánytervet kellett csatolni a kérelmezőnek, mely tanulmányterv képezi a településrendezési szerződés alapját. A CIVISTER Bt. által elkészült tanulmánytervet az elterjesztéshez mellékelem (2. sz. melléklet).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Az Étv. 30/A.§ (3) bekezdésének megfelelően a településrendezési szerződés tárgya lehet telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása is.

Az önkormányzat a településrendezési szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja, továbbá a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről. A településrendezési szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

Az önkormányzatnak a cél megvalósítójával a településrendezési szerződést a képviselő-testület döntésétől számított 30 napon belül írásban kell megkötni.

Városunknak kiemelten fontos, hogy az itt élők és az ide költöző lakossági és vállalkozási fejlesztések úgy valósulhassanak meg, hogy azok a környezetbe harmonikusan illeszkedve minőségi, értékteremtő szempontokat figyelembe véve megvalósulhassanak, tovább emelve ezzel a település arculatát.

A településrendezési eszközök módosításával járó költségek lehetnek többek között a tervezési díj, a megbízott települési főépítész díja és egyéb költségfordítások, mint postaköltségek.

Az egyedi kérelemre vonatkozóan a tervezői díj bruttó 200.000, Ft összegű költségét javasolom településrendezési szerződés keretében biztosítani a CIVISTER Bt. ajánlata alapján

Az önkormányzat Képviselő-testületének dönteni kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervben szereplő rendezési terv módosításának elfogadásáról, majd a településrendezési szerződés megkötését követően indítható a rendezési terv módosítása, a szolgáltatások beszerzésével és az eljárás megindításával.

II. Egyéb főépítési felülvizsgálati javaslat

Az egyedi területre készülő módosítással egyidőben lehetőség nyílik arra, hogy azon lakossági észrevételek is megvizsgálásra kerüljenek, amelyek az új rendezési terv elfogadását követő egy évben felmerültek.

HÉSZ főépítési módosítási javaslatai:

- a. a hatályon kívül helyezett állattartó rendelet helyett a HÉSZ-ben lehetőség van az állategészségügyi, környezetvédelmi valamint közegészségügyi szempontok figyelembevételével az állattartó épületek elhelyezése HÉSZ-ben történő szabályozásaira, ami feltétlen szükséges lehet az állattartással kapcsolatos vitás esetek rendezése céljából,

- b. a hátsóterek kis területe miatt nem indokolt ott épületek elhelyezése, azok az építési helyen belül elhelyezhetők. Az üvegház és fóliasátor viszont maradhat, mely az általában 6,0 m mélységű hátsóteret ki is tölti
- c. Több értelemzavaró hibát korrigálni kell pl.:
 - ca. Saroktelek beépítésének szabályozása
 - cb. Falusias lakóterületek közművesítettségének szintje
 - cc. Építménymagasságok szabályozása az 1. pontban leírtaknak (is) megfelelően
 - cd. Előterek esetében az ne legyen 3,0 m-nél kisebb az adottságok függvényében

A CIVISTERV Bt. a főépítész által javasolt HÉSZ módosításra vonatkozó dokumentáció elkészítésére bruttó 300.000, Ft ajánlatot adott, így az összes tervezési díj bruttó 500.000 Ft (3. melléklet).

A településrendezési eszközök módosításának jogszabályban meghatározott, kötött eljárásrendje van, melyet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet szabályoz (32. § (6) alapján egyszerűsített eljárás alapján).

Az előterjesztésben foglaltak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy – az elmúlt egy év tapasztalataira figyelemmel - kezdeményezze a tervező bevonásával a Polgár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I.26.) sz.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát és a Kövér Zsolt és Kövérné Görömbei Anita által kezdeményezett módosítását is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, javaslataival kiegészíteni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Polgár, 2019. július 18.

Tisztelettel:

Tóth József
polgármester

Határozati javaslat
.../2019 (...) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Polgár város Helyi Építési Szabályzatának 2019. évi I. módosítási eljárásának megindítására vonatkozó előterjesztést és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva dönt az alábbiak szerint:

1. Kövér Zsolt és Kövérné Görömbei Anita társa Polgár, Somogyi u. szám alatti lakosok kérelmére, a benyújtott telepítési tanulmánytervben foglalt - Polgár Petőfi- Jókai - Mátyás utcák által határolt tömb „Lk-2” jelű Polgár, Jókai u. szám alatti lakosok építési övezetre előírt legalább 4,5 méteres legkisebb épületmagasság érték csökkentését határozza el- rendezési terv módosítását határozza el.
2. A tervezett településrendezési eszközök módosítására az önkormányzat településrendezési szerződést kíván kötni a kérelmezővel, a településrendezési eszközök megvalósítását eredményező tervezési díj a kérelmező részére történő teljes áthárítása mellett bruttó 200. 000, Ft összegben.
3. Képviselő-testület a főépítész kezdeményezésre vonatkozó rendelet felülvizsgálatát határozza el, mely módosításhoz szükséges bruttó 300.000, Ft tervezési költség forrását az általános tartalékból biztosítja.
4. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítások kidolgozásához szükséges munkák elkészítésről a kérelmezők költségére gondoskodjon.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőt tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről, illetve a településrendezési szerződéseket a döntésnek megfelelően készítse elő.

Felelős: Tóth József polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31. - településrendezési szerződés megkötése
2019. augusztus 31. - településrendezési eszközök módosítása véleményezési eljárásának megindítása