

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2022. június 30-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat Polgár város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítás indítására
Előterjesztő: Tóth József polgármester
Előkészítő: Boruzs Bernát mb. főépítész
Kissné Barta Piroska irodavezető
Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság
Humánfeladatok és ügyrendi bizottság
Melléklet: Pacsirta-Csalogány utcai üdülőterületen élők kérelme
Ügyiratszám: I/7551/2022.

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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).

A képviselő-testület az elmúlt évben két ízben hozott döntést a településrendezési terv módosítása kapcsán. A 122/2021. (IX. 16.) határozat szerinti VPP Solar Kft. kezdeményezésére történő 10 MW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű elhelyezésével kapcsolatos módosítás az elmúlt hónapban elfogadásra került, míg a 152/2021. (XII.16.) számú határozat alapján döntés született a Polgár-Invest Kft. kérelme kapcsán a Polgár Ipari Park GIP jelű ipari-gazdasági terület bővítésére vonatkozó módosítás indításáról is.

Ugyanakkor az elmúlt években több olyan lakossági észrevétel is érkezett és önkormányzati fejlesztési javaslat is felvetődött, mely szükségessé tette az érvényes településrendezési eszközök módosítását:

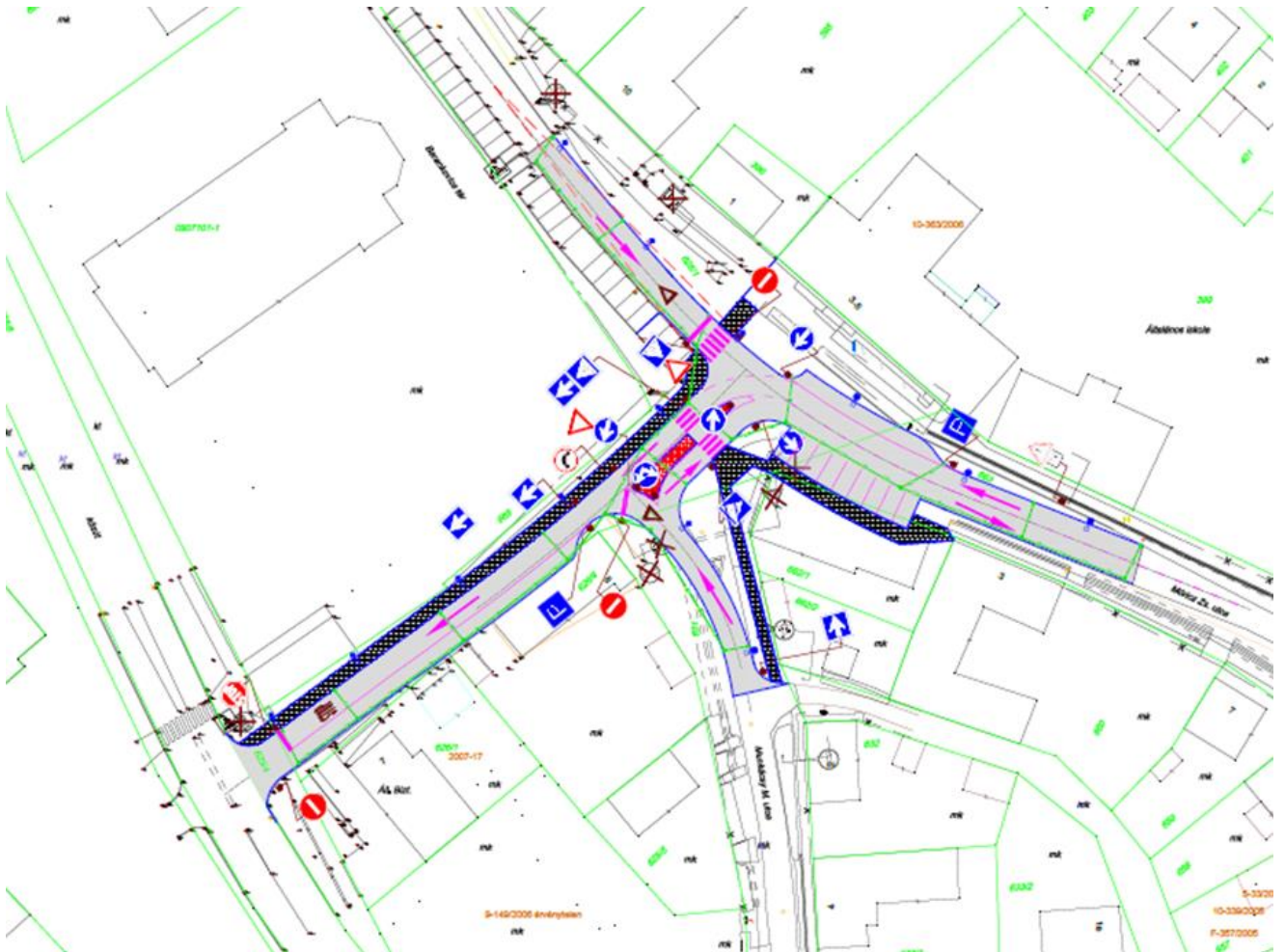
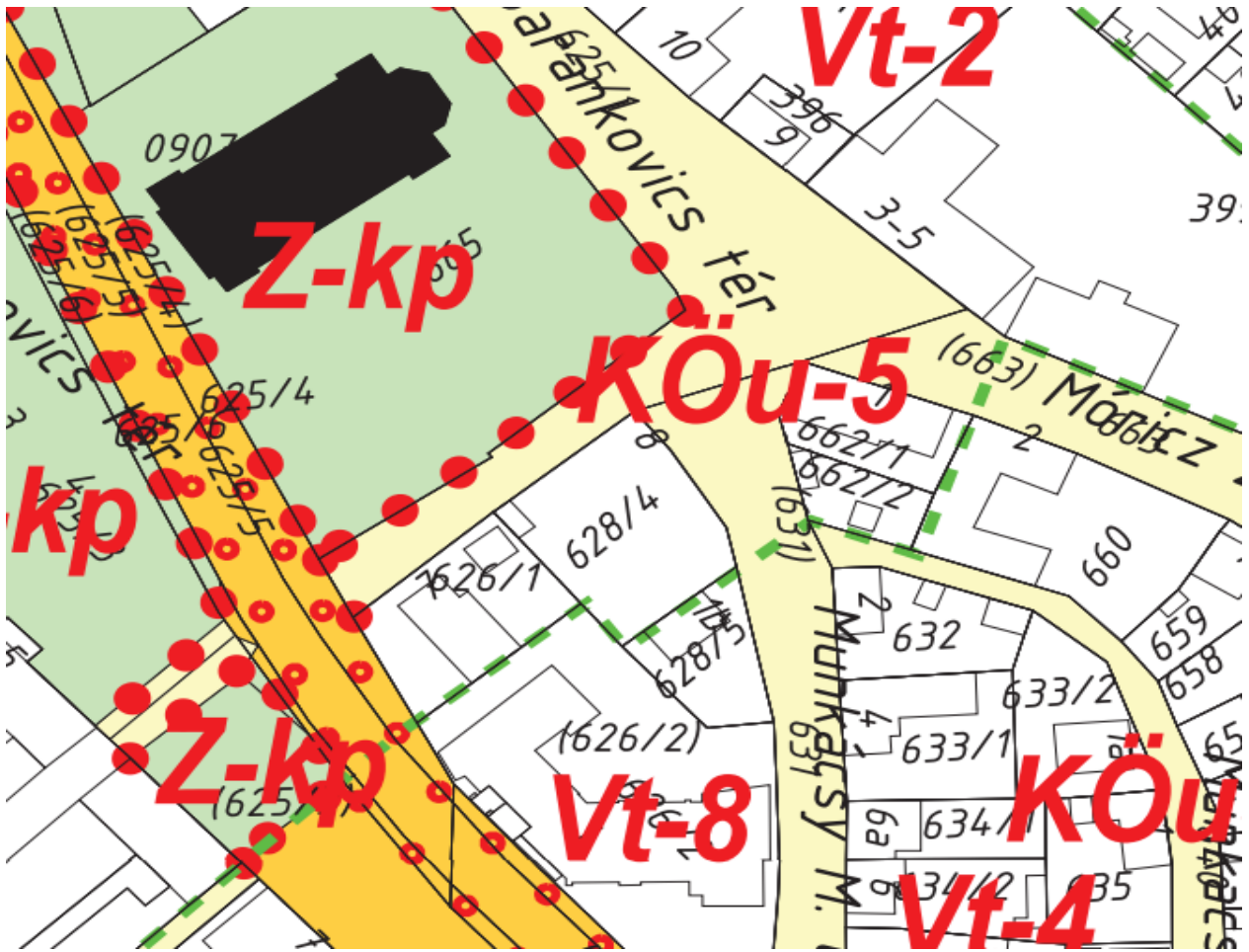
1. A Pacsirta utcai üdülőterület lakói a mellékelt 2021. január 25-én kelt levelükben foglaltak szerint kérték a terület jelenlegi Üh-1, hétvégházhas üdülőterület átminősítését lakó- és üdülőterület vegyes övezetbe (KL-ü) övezetbe sorolást. Ez az övezet teljes közművesítettségi igényű, mellyel az üdülőterület nem rendelkezik ugyan, de az átsorolást követően lehetőség nyílna a közműellátás korszerűsítésének anyagi támogatására. A kérelem kapcsán az érintettek képviselőivel megbeszélést kezdeményeztünk, mely alapján a kérelmezők elfogadták azt a javaslatot, miszerint az önkormányzat megvizsgálja a kezdeményezést és egy következő rendezési tervmódosítás indítása kapcsán dönt a kérelemről.



2. Az önkormányzat tulajdonában lévő vasútállomással szembeni benzinkút mögötti „Kántorlapos”-nak megnevezett (Elig besorolási övezet) ligetes zöldterület karbantartása is folyamatos fenntartási feladatokat ad a kezelőnek, mely terület vonatkozásában eltérő hasznosításra teszek javaslatot. A terület átminősítésével lehetőség nyílna beépítésre nem szánt különleges övezetbe sorolással napelemes kiserőmű létesítésére, saját beruházás vagy a terület bérbeadása kapcsán. Ehhez azonban a jelenlegi Elig beépítésre nem szánt különleges terület övezeti besorolást át kell minősíteni megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló Kb-En övezetre.



3. A TOP Plusz 1.2.1-21 kódszámon kiírt „Élhető települések” tárgyú pályázati felhívásra benyújtott pályázatunk támogatásban részesült, így önkormányzatunknak meg kell kezdeni annak megvalósítását. A Barankovics tér - Móricz Zsigmond u. - Munkácsi Mihály u. csomóponti terület átépítésre kerül, mely kialakítás érinti a 662/1-2 hrsz-ú ingatlanokat is. A csomópont környezetében lévő utak forgalmi rendje módosításra kerül, továbbá egyirányú forgalmi rend kialakítására is sor kerül. A téren új aszfalt burkolat készül, a meglévő járdák átépítésre kerülnek új térköves burkolattal, a csomóponti területen új gyalogátkelőhelyeket létesítünk. A Móricz Zsigmond utcán 9 db térköburkolatú parkoló kerül kiépítésre. A 662/1 és 662/2 hrsz-ú ingatlanokon a Móricz Zsigmond és Munkácsy utcák közötti háromszög területen közösségi tér kerül kialakításra padokkal és térköburkolatú járdákkal. A forgalmi sávok mellett párhuzamos állású parkolók kerülnek kialakításra. A burkolt területeken keletkező csapadékvizek elvezetése a meglévő csapadékvíz elvezető hálózat felhasználásával, csapadékcsatorna kiépítésével kerül biztosításra, míg a zöldterületeken keletkező vizek a területen szikkadnak el. A kiépítésre kerülő parkoló és útterületek mentén az utak kategóriájának megfelelő megvilágítási szintet biztosító közvilágítási hálózat létesül. A tervezett létesítmények kialakítása építési engedély kötelesek. A pályázatban előkészített városfejlesztési program és az előkészített projektterv tartalmának megvalósítás kapcsán a képviselő-testületnek döntenie kell a város településközpontját, a 662/1 és 662/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő – a jelenlegi beépítésre szánt Vt-4 településközponti vegyes területből, beépítésre nem szánt Z-kp Zöldterület – közpark övezetre történő - településrendezési tervmódosítás megindításáról.



4. A módosítással egy időben lehetőség nyílik arra, hogy azon lakossági változtatási kérések is megvizsgálásra kerüljenek, amelyek az új rendezési terv elfogadását követően merültek fel.

Szükséges szövegmódosítási javaslatok:

- a) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 7. § (3) bekezdés 5. pontjának megfelelően az 5. sz. melléklet táblázatait (mely az övezetekre vonatkozik) ki kell egészíteni a közműellátás mértékének és módjának előírásával
- b) A 20 § (5) bekezdésben a zárt csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírást ki kell terjeszteni a Hősök utca vasútállomásig történő útszakaszra.
- c) Az oldalkertekre és hátsókertekre, az ott elhelyezhető építményekre vonatkozó előírást egyértelműbbé kell tenni.

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.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a alapján a településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító jövőkép, ezzel összhangban a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító beavatkozások, programok és eszközök - fejlesztési akcióterületükkel együtt történő - meghatározása, az országos és térségi érdek, valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település településtervének figyelembevételével.

Az Étv. 9/B. § alapján a településrendezés feladata, hogy - a településfejlesztéssel összhangban - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,
- c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastrukturát,
- d) biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

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.

Az előterjesztésben foglaltak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy kezdeményezze tervező bevonásával a 1/2018. (I.26.) sz. önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát és módosítását.

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

Polgár, 2022. június 23.

Tisztelettel:

Tóth József
polgármester

Határozati javaslat
.../2022 (...) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Polgár város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítás indítására” megnevezésű előterjesztést és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

1. dönt arról, hogy megindítja a településrendezési eszközök, a helyi építési szabályzatáról szóló 1/ 2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosítását és felülvizsgálatát, mely kapcsán az alábbi tervezési programokat hagyja jóvá és az alábbi településfejlesztési döntéseket hozza:

- I.) A település északi területén elhelyezkedő Üdülő 2. ütemmel elnevezett Pacsirta és Csalogány utcákat érintő jelenleg hétvégiházias Üh-1 övezeti besorolású területet, át kívánja sorolni lakó- és üdülőterület vegyes K-Lü övezetté.
- II.) A település déli területén elhelyezkedő vasútállomással szembeni benzinkút mögötti „Kántorlapos”-nak megnevezett, 3155. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú Elig beépítésre nem szánt különleges terület övezeti besorolású ligetes zöldterületet, át kívánja sorolni megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló Kb-En övezetre.
- III.) A település központjában, műemléki környezetben megvalósítandó településfejlesztési döntéshez történő illeszkedéshez a Barankovics tér térfejlesztéséhez kapcsolódóan a 662/1-2. hrsz-ú ingatlanokat érintő telekredezést követően, az érintett ingatlanokat beépítésre nem szánt Z-kp Zöldterület – közpark övezeti besorolásba szükséges átsorolni.
- IV.) Főépítési javaslat alapján a helyi építési szabályzatáról szóló 1/ 2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának elvégzése szükséges.

2.) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a település helyi építési szabályzatára és szabályozási tervére vonatkozó önkormányzati rendelet, valamint a szerkezeti tervre vonatkozó településfejlesztési módosítási indítványok vonatkozásában ezen határozata alapján készítse elő és indítsa meg a településrendezési eszközök módosítását, a rendelet módosításához szükséges egyeztetéseket folytassa le, továbbá a rendelet módosítására, valamint a szerkezeti terv módosítására vonatkozó javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: tervezés és eljárás megindítása: azonnal
eljárás lefolytatása: értelemszerűen

Felelős: Tóth József polgármester