

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. október 30-i rendes ülésére

Tárgy: A főépítész tájékoztatója a településrendezési terv hatályosulásáról, tapasztalatairól

Előterjesztő: Gyergyák János városi főépítész

Készítette: Gyergyák János városi főépítész

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2017. július 1-től 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 eddigi munkámról.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ és INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIA

Dombóvár 2002-ben készítette el településfejlesztési koncepcióját, majd 2008-ban 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 (ITS).

2017. július 1. óta Dombóvár Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) nem változott, utóbbi kisebb korrigáláson esett át.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2017. júliusán, munkám kezdetével az önkormányzat döntött a hatályos rendezési terv módosításáról (Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2017. (V. 16.) önkormányzati rendelettel módosított 2/2006. (II. 20.) rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról). A módosítás (mely 20 módosítási javaslatot tartalmaz) jelenleg a tervezővel történő szerződéskötés szakaszában áll, ezt követően készül el az előzetes tájékoztatási szakasz, majd a véleményezési dokumentáció, mely részletesen mutatja be a módosítandó tételeket.

Feladataim között szerepel a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslat, és a tervezési megbízás feltételeinek, körülményeinek meghatározása. 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, mely munka a következő hetekben fog megvalósulni.

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény megfogalmazása szerint a településképi védelme, a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének - az építészeti, táji érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő - megőrzését vagy kialakítását jelenti.

A településképi rendelet mellékleteként elkészítendő Településképi Arculati Kézikönyv széleskörű társadalmi bevonással készül. Feltárja és bemutatja a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit. Javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására. A településképi rendelet megalapozását szolgálja.

Sajnálatosan a 2017. júliusában és augusztusában is meghirdetett közbeszerzésen kívüli beszerzési eljáráson a Képviselő-testület által meghatározott keretösszegeken belül nem kaptunk megfelelő árajánlatot, így a rendelet és arculati kézikönyv elkészítése egyelőre nem kezdődött meg.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírása szerint 2017. december 31-ét követően településképi rendelet hiányában

a) a helyi építési szabályzat vagy az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet helyi építészeti örökség védetté nyilvánítását és védettség megszüntetését megállapító előírásait;

b) a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, valamint a településképi bejelentési eljárásról szóló önkormányzati rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírásait - a Módtv. rendelkezéseivel és a végrehajtására kiadott jogszabályokkal való összhang biztosítása érdekében - 2018. december 31-ig lehet alkalmazni.

A településképi rendelet és településképi arculati kézikönyv elkészítésének elindítását javaslom 2018. elején, minél hamarabb megkezdeni.

PARTNERSÉGI RENDELET MEGALKOTÁSA

A Képviselő-testület idén augusztusban megalkotta helyi partnerségi rendeletét, amely a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. A megalkotott rendelet a társadalmi részvétel intenzív körében kívánja érvényesíteni, hogy ezáltal városunk fejlesztési és rendezési kérdéseiben minél többen közreműködhessenek.

EGYÜTTMŰKÖDÉS KIEMELT DOMBÓVÁRI VÁLLALKOZÁSOKKAL

A Képviselő-testület 218/2017. (IV. 27.) Kt. határozatával döntött a városunk gazdasági életében meghatározó szerepet játszó vállalkozásokkal stratégiai együttműködési megállapodás megkötéséről. A megállapodás főbb tartalmi elemeinek vállalkozókkal történő megismertetésével Tigelmann Péter alpolgármester urat bízta meg a Képviselő-testület. Alpolgármester úr felkereste a kiemelt vállalkozások vezető tisztségviselőit, hogy megismerje álláspontjukat a kezdeményezésről, valamint, hogy feltérképezze, melyek lehetnek azok a területek, ahol az együttműködés javíthatná a felek közötti kapcsolatot, pozitív hatást gyakorolva a város gazdasági életére.

Az együttműködés keretén belül, mint főépítész, megkezdtem a kiemelt vállalkozásokkal való egyeztetéseket 2017. októberében. Az eddigi találkozók során rendkívül pozitív tapasztalatokkal gazdagodtam: az egyeztetések mindegyikén átfogó képet kaptam a vállalkozások múltjáról, esetleges jövőbeni fejlesztési szándékairól, illetve a működésükhöz kapcsolódó városépítészeti problémákról és lehetőségekről.

A kiemelt vállalkozások köre: Agrár-Béta Mezőgazdasági Kft., Dombó-Coop Zrt., Pasha Ipari és Kereskedelmi Kft., Rutin Építőipari Fővállalkozó, Vállalkozásszervező és Kereskedelmi Kft., Sárrét-Plast Zrt., Viessmann Technika Dombóvár Kft.

EGYÉB FELADATOK

- az állami főépítésszel 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 főépítészi 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;
- ellátom település településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő feladatokat a legutóbbi 2017. 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;
- 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.

DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSULÁSÁNAK ALAKULÁSA

Városunk rendezési terve az eltelt 1 évben egy alkalommal módosult, valamint egy 20 pontos, teljes eljárásos módosítás van folyamatban. A Képviselő-testület 309/2017. (VI. 29.) és a 367/2017. (IX. 5.) Kt. határozataiban döntött a módosításokról, amelyek a következők:

309/2017. (VI. 29.) Kt. határozat tartalma (10 db módosítás):

- 1.1. Az 1954 hrsz.-ú beépítetlen önkormányzati terület övezeti átsorolása a telek beépíthetőségének érdekében.
- 1.2. Az 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház esetében olyan építési övezeti átsorolás, mely lehetővé teszi a telek megosztását a használat szerint.
- 1.3. A 66 hrsz.-ú közterület esetében a hatályos szabályozási vonal megszüntetése, mely lehetővé teszi a telekalakítást.
- 1.4. Az 1944 hrsz.-ú saját használatú út (Kandó K. utca) esetében az út kialakításához szükséges szabályozási vonalak módosítása, eltolása oly módon, hogy a szabályozási vonal magántulajdonú ingatlant ne érintsen.
- 1.5. Az 586/31 hrsz.-ú, kivett közterületen, vagy annak közelében, a parkolók kialakítására felvázolt fejlesztési program elkészítése, és annak ismeretében zárt parkolók kialakításának lehetősége.
- 1.6. A Kosztolányi utcai 3163/14 hrsz.-ú közút övezeti besorolásának megszüntetése a terület értékesíthetőségének érdekében.
- 1.7. A Gólyavári ásatásokhoz kapcsolódó területszerzés és a terület átminősítése Má-2 (általános mezőgazdasági) övezetről olyan övezetre, melyben az elő-, oldal és hátsókert mérete lehetővé teszi a telekalakítást.
- 1.8. A Kórház utcában tervezett csomópont kialakításának felülvizsgálata az érintett kérelmezővel való egyeztetés figyelembevételével.
- 1.9. Légekábel kiépítésére vonatkozó előírások változtatása a helyi építési szabályzat módosításával, annak érdekében, hogy az önkormányzat minden esetben véleményezhesse, és adhasson felmentést az adott területen a földkábélek elhelyezése alól.
- 1.10. A vízfolyások és a vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások környezetében védőterület kijelölése.

367/2017. (IX. 5.) Kt. határozat tartalma (10 db módosítás):

1.1 A 3824/7 és a 3824/8 hrsz.-ú ingatlanokkal (MOL Nyrt.) kapcsolatos módosítások:

1.1.1 A 3824/7 hrsz.-ú ingatlan északi részén, a Gunarasi út mentén, a korábbi szabadidőközpont új építési övezetbe sorolása.

1.1.2. A 3824/7 hrsz.-ú földrészlet telekhatár megtartása és a hatályos szabályozási tervlapon a meglévő telekhatár megszüntetésnek elvetése és az új, javasolt telekhatárok megszüntetése.

1.1.3. A 3824/7 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi besorolásának megváltoztatása (jelenleg Gip-3 építési övezet) annak érdekében, hogy kisebb területnagyságot igénylő vállalkozások is megjelenhessenek a felhagyott üzemi területen.

1.2 A 3015 hrsz.-ú zöldterület (közpark egy részének) értékesítése, és az ehhez kapcsolódó szabályozási vonalak módosítása.

1.3 A Borealis L.A.T Hungary Kft. dombóvári 2952/2 hrsz.-ú ingatlanával kapcsolatos módosítások:

1.3.1 Új körforgalmi csomóponttól távolabbi, a szabályozási vonallal javasolt új telekhatárhoz közelebbi „Z-1” területet a tulajdonos meg kívánja tartani a telephely fenntartásához, így az magánterületként lesz nyilvántartva. Az érintett terület szabályozási vonalának módosítása.

1.3.2 Az előbb említett „Z-1” terület mellett javasolt útszakasz (magánút) építésének törlése.

1.3.3 A telektől északra javasolt telekhatár módosításának elvetése a telek belső forgalmi rendjének megőrzése érdekében.

1.3.4 A telek hátsó részéből, új közút céljára történő telekalakítás megszüntetése a telek belső forgalmi rendjének megőrzése érdekében.

1.3.5 A telek hátsó, keleti részén, az üzemi területen áthaladó magánút kiépítésének megszüntetése a telek belső forgalmi rendjének megőrzése érdekében.

1.4 Pipacs utca egy részének (hrsz.:2587) Köu-5 jelű vegyes forgalmi út felülvizsgálása, a közterület felosztása (telekalakítás) és a meglévő szabályozási vonalak módosítása.

A településrendezési eszközök, így a szerkezeti terv és a HÉSZ, valamint melléklete, továbbá a Szabályozási terv módosításait az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. végzi (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Dr. Kovács Péter) 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

Az idén ősszel megkezdett együttműködés a kiemelt dombóvári vállalkozásokkal, a 2018-ban várható kiemelt beruházások, melyeket a lakosság különböző fórumokon értékelhet, illetve fontossági sorrendbe állíthat, mind olyan széleskörű kezdeményezések, melyek segíthetik Dombóvár városának közös fejlődését, jól látva, hogy csak közösen, együtt érhetünk el átfogó változásokat.

A közeljövőben szorgalmazom a meglévő közterületi rendszer minőségi javulását, kiemelten kezelve a Tinódi Ház előtti tér kialakítását annak érdekében, hogy Dombóvár városa egy szép új városi térrel gazdagodjon. A tér kialakítása azonban nem elégséges, a térhez tartozó térfal minőségén is javítanunk kell. Hosszabb távú tervben szerepel a Hunyadi tér északi részének megújítása után a teljes szakasz újragondolása, a városképhez nem illő térfalak lecserélése, lehetőleg minél több városi teresedés kialakítása mellett.

A Kossuth szoborcsoport áthelyezése, illetve a Korona szálló sorsának rendezése szintén fontos feladat, bízom benne, hogy ezek sorsa végre rendeződni fog.

A település középületeinek, közösségi területeinek és térfalainak aktivizálása mellett fontos kérdés a kerékpáros közlekedés fejlesztése, illetve az autóutak (belső utak és elkerülőutak építése, felújítása és karbantartása), valamint a parkolás kérdése. Ezek az elemek az élhető települések alapvető elemei.

Remélhetőleg nem kell sokat várni és a településünk új kézikönyvvel és egy frissített településképi rendelettel gazdagodik, amelyek majd közös szándékainkat és véleményünket fejezik ki az egységes épített és természeti környezet minőségéről, arculatáról.

A fentiekben részletezettek szerint kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a tájékoztatóm elfogadását.

**Határozati javaslat
a főépítész tájékoztatójának elfogadásáról**

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

Gyergyák János
városi főépítész