

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. március 29-i rendes ülésére

Tárgy: Dombóvár településrendezési eszközei 2017. évi módosításának alakulása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: dr. Gyergyák János városi főépítész
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Teufel Judit mb. irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2017. évben két alkalommal, júniusban és szeptemberben (309/2017. (VI. 29.) Kt. és a 367/2017. (IX. 5.) Kt. határozataiban) döntött a településrendezési eszközök módosításáról, amelyek ismételten számos ponton módosítják majd a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet. A jóváhagyott módosítások részben önkormányzati igényekhez, részben pedig lakossági, vállalkozói kérelmekhez igazodtak. A tervezési munkák elvégzésére, valamint az ahhoz kapcsolódó egyeztetési eljárások lefolytatására a vállalkozási szerződés már aláírásra került az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel, 1.665.000,- Ft + áfa vállalkozói díj ellenében.

Az eljárás lépéseit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) határozza meg. A módosítás a kérelmek tartalmának függvényében „teljes eljárásban” történik, mely négy szakaszra tagolódik;

- a) előzetes tájékoztatási,
- b) véleményezési,
- c) végső szakmai véleményezési,
- d) elfogadási és hatálybaléptetési szakaszból áll.

Az „**előzetes tájékoztatási**” szakasz a **2018.01.10. - 2018.01.31.** időszakra lett betervezve. A tájékoztatási szakaszban, az előzetes tájékoztató meghirdetésétől, átvételétől számított 21 napon belül, az abban foglalt elhatározással, és a rendezés alá vont területtel kapcsolatban:

- a) a partner a Tr. 29/A. § szerint javaslatokat, észrevételeket tehetett, véleményt nyilváníthatott;
- b) az államigazgatási szerv:
 - ba) ismertette a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló az adott területre vonatkozó követelményeit és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásait, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat,
 - bb) nyilatkozott arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kíván-e venni,
 - bc) teljesíti a 9. melléklet szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettségét, és
 - bd) felhasználásra biztosítja a rendezési feladat ellátásához szükséges adatokat;
- c) az érintett területi, települési önkormányzat tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos területrendezési tervekről, a települési önkormányzat a rendezést befolyásoló terveiről.

A teljes eljárás megkezdéséhez a város kidolgoztatta az Előzetes Tájékoztatási dokumentációt, mely Dombóvár Város Önkormányzatának honlapjáról a

<http://www.dombovar.hu/Onkormanyzat/Felhivasok-kozlemlenyek> felületen volt megtalálható „előzetes tájékoztatási dokumentáció” cím alatt.

Ezen túlmenően A Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által elfogadott településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendeletnek megfelelően, a megadott időintervallumon belül a témában Dombóvár Város Önkormányzata Lakossági fórumot tartott Gyergyák János városi főépítész közreműködésével 2018. január 22-én 17:00 órakor a Polgármesteri Hivatal (7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.) Ujváry Termében.

Az előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett véleményeket, javaslatokat az önkormányzati főépítész rendszerezte, véleményezte, továbbá a településtervező számára átadta (lásd 1. és 2. számú melléklet). Meg kell azonban jegyezni, hogy az „előzetes tájékoztatási szakasz” tervezett ütemezését nem lehetett tartani, (2018.01.10 - 2018.01.31) mivel több államigazgatási szervtől is a tervezett határidő után - utolsó érkeztetési időpont 2018.02.21 - kaptunk válaszleveleket, azonban ezek olyan adatszolgáltatások, melyek beépítése alapvető érdekeket képvisel és legtöbb esetben kötelező érvényű.

A tervezés, majd az arra épülő „**Véleményezési szakasz**” 2018.02.28-án indult el a beérkező vélemények továbbításával a tervező 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-hez.

A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt a polgármesternek véleményeztetnie kell a helyi partnerekkel, a „Tájékoztatási szakaszban” az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül - a partnerek a Tr. 29/A. § szerint - adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet.

A tervezési szerződés értelmében ezen feladatrészre az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel a következő határidőket rögzítettük a szerződésben:

Véleményezési dokumentáció szállításának határideje:
Államigazgatási szervek előzetes leveleinek kézhezvételétől számított
45 munkanap

Záró véleményezési dokumentáció szállításának határideje:
Államigazgatási szervek leveleinek kézhezvételétől számított
15 munkanap.

Az eljárás ezután „**Végső szakmai véleményezéssel**” (amennyiben szükséges) és „**Elfogadási és hatálybaléptetési**” szakasszal végződik. Ez utóbbi szakaszban a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül közzé kell tennie. A teljes eljárás esetén a

településrendezési eszköz a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba.

A felvázolt eljárási rend (kötelezően tartandó határidők) illetve a tervezési munka ideje miatt az elindított módosítások várhatóan (2018.02.28-hoz képest körülbelül 120 nap) **2018. június végén vagy július elején lépnek hatályba.**

A jelenlegi módosítások véleményezési szakaszának lezárásáig Gyergyák János városi főépítész nem javasolja „Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2018. évi módosításának” elindítását. Az idejű módosítási csomagban az eddig beérkezett 6 kérelem mellett fontos lenne beemlíteni a helyi vállalkozások (főleg a kiemelt vállalkozások), illetve az önkormányzat megnyert pályázatainak fejlesztési elképzelésekhez kapcsolódó változtatási javaslatokat.

A tervezett idejű évi módosításoknak ezen túlmenően összhangban kell lenniük a még hiányzó Településképi rendelettel (melynek szerves része a Településképi Arculati Kézikönyv), mely utóbbi számos helyi rendeletet (helyi építészeti örökség védelme, reklámrndelet, stb.) illetve a Helyi Építési Szabályzat számos bekezdését helyezi hatályon kívül, így nagy szükség lenne ezek egyútt történő elkészítésére.

Javaslom – a városi főépítész egyetértésével -, hogy hosszabb távon, a kiszámíthatóságot követve, minden évben ugyanabban az időpontban kezdje el a város a településrendezési eszközeinek módosítását, amihez minden év május végéig adjon lehetőséget a kérelmek befogadására, majd ezt kövezően indítsa el az önkormányzat az eljárást. Így elkerülhetővé válna, hogy a még folyamatban lévő módosítás alatt újabb kérelmekkel kelljen foglalkozni.

2018-ban az alábbi HÉSZ módosításra vonatkozó kérések, javaslatok merültek fel:

1. A Dombóvár 2970/3 ingatlan építési övezeti besorolásának módosítása (Enbaro Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.)
Az építési telek építési övezeti előírásait a tulajdonos úgy kérelmezte módosítani, hogy a telken kialakítandó Ellátási Pontnak nevezett létesítmény (gázolaj forgalmazása) elhelyezhető legyen.
2. A Béke utca mellett található 0326, 0329/18, 0329/22 alatt található szennyvíztelep új telekosztása önkormányzati érdek
3. A Dombóvár hrsz. 4590/5 ingatlannal kapcsolatos módosítások az Agrár-Béta Kft. kérésére
4. Zöld liget tagóvoda telkének módosítása önkormányzati érdekből
5. Kórház alatti támfal telkének módosítása (hrsz. 2891)
6. Téglagyár területe övezeti besorolásának megváltoztatása.

Kérem a Képviselő-testülettől a megküldött beszámoló szíves tudomásulvételét és elfogadását.

Határozati javaslat

Dombóvár településrendezési eszközei 2017. évi módosításának alakulásáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Gyergyák János városi főépítész beszámolóját a településrendezési eszközök 2017. évi módosításáról tudomásul veszi és elfogadja.
2. A Képviselő-testület támogatja, hogy Dombóvár városa a településrendezési eszközeinek módosításához a külsős kérelmezőknek minden év május végéig adjon lehetőséget a Helyi Építési Szabályzatot érintően a kérelmek befogadására.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2018. évben már felmerült HÉSZ-módosítási igényekre az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel (7635 Pécs, Donátusi u. 61., vezető településrendező tervező: Kovács Péter) a vállalkozási szerződést aláírja a tervezési munkák elvégzésére, továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárásokat lefolytassa a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése szerint.

Határidő: 2018. május 30. – a vállalkozási szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda
Városi főépítész

Szabó Loránd
polgármester