2. napirend Ügyiratszám: 14/191-31/2016.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2016. augusztus 9-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: **Tapolca Város Településrendezési eszközeinek módosítása**

Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester

Előkészítette: Gyarmati Tamás - Városi főépítész
Hársfalvi József Irodavezető - Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda

Megtárgyalja: Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Gazdasági Bizottság

Meghívandók: Fercsák Ágnes településtervező, településmérnök
Fazekas Róbert településmérnök

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete 37/2016. (III.25.) Kt. határozatával döntést hozott a településrendezési eszközök részleges módosításáról. A hivatkozott határozatot megalapozó előterjesztésben bemutattuk a tervezett módosításokat. A folyamatban lévő véleményezési szakasz során a módosításokat tartalmazó dokumentációkat megküldtük a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § és 45. § alapján a meghatározott szervek részére. A beérkezett vélemények a módosításokat támogatták. A véleményezési szakaszban megkaptuk a főépítészi szakmai véleményt (1. sz. melléklet), erre figyelemmel egyeztetést kezdeményeztünk az illetékes ügyintézővel.

Az egyeztetés eredményeképpen új határozati javaslatot terjesztünk a Tisztelt Képviselő-testület elé, amely tartalmazza az alábbiakat:

- a 2. számú módosítás vonatkozásában a korábbi határozati javaslatban foglaltakat megváltoztatjuk, az új javaslat tartalmazza azt, hogy a Cellcomp telephelyének térségében megnövelt Gipe5* gazdasági terület bővítése legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja;
- a 3. számú módosítást töröljük, mert a Kisfaludy utcával határos területet érintő beépítés egyeztetése során az az álláspont alakult ki, hogy a közlekedési területre nem kerül olyan építmény, amely létesítése miatt a közlekedési területre új szabályozást kellene készíteni.

A partnerségi egyeztetés szabályait a településfejlesztés, valamint a településrendezés hasonlóságára tekintettel egy szabályozásban rögzítjük, erről külön előterjesztést készítünk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök az alábbiak szerint módosuljanak:

- A volt laktanya szabályozásának felülvizsgálata, a Gksz8 jelű építési övezet előírásainak kiterjesztése a teljes déli laktanya területére, az északi Gksz1 jelű építési övezetek előírásainak felülvizsgálata a kialakítható magánutak telekalakítási paramétereinek csökkentésével, az elő-oldal és hátsókertek mértékének megállapításával annak érdekében, hogy a területen az értékesítendő telkek kialakíthatók legyenek.

- A Sümegi úttól délre található Gipe5* gazdasági terület bővítése, az övezet keleti határa mellett jelölt Gksz4 építési övezetbe tartozó telekkel, továbbá a délről kapcsolódó, jelenleg Gksz4 építési övezetbe tartozó beépített területtel. Az összevonást úgy kell megoldani, hogy a köztes használaton kívüli útszakaszok legyenek megszüntethetők és a jelenlegi Gipe5* övezetbe tartozó területtel egy övezetbe kerüljenek. A módosítás gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében indokolt, legalább 15 új munkahely kialakítását biztosítja.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Tapolca, 2016. augusztus 4.

Dobó Zoltán
polgármester

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VEB/005/02495-3/2016.	**Tárgy:**	**Tapolca** város településrendezési eszközeinek (3 pontos) módosítása (egyszerűsített eljárásban) - **vélemény** és környezeti nyilatkozat adása
Ügyintéző:	Mészölyné		
Szerv. egység:	Építésügyi Osztály		
Telefon:	06-88/579-314		
Hiv. szám:	14/191-10/2016.		
Ügyintézőjük:	Hársfalvi József		

Doobó Zoltán
polgármester
Tapolca Város Önkormányzata

Tapolca
Hősök tere 15.
8300

Tisztelt Polgármester Úr!

„Tapolca Város / Településrendezési eszközök módosítás 2016." megnevezésű véleményezési dokumentációját kérésére áttekintettem. A dokumentáció véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 41. § (2) bekezdés b) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközről az Eljr. 41. §-a szerinti egyszerűsített véleményezési eljárásban, az Eljr. 38. § (4)-(5) bekezdésben foglaltak alapján, az alábbi állami főépítészi **szakmai véleményt** adom.

Előzmények:

A településfejlesztési elképzelések megvalósítása során merült fel, hogy egyes fejlesztések megvalósítását a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) nem teszik lehetővé. A helyi gazdasági élet fellendítése, a turisztikai fejlesztési lehetőségek biztosítása a TRE módosítását tették szükségessé.

Az önkormányzat a 37/2016.(III.25.) számú határozatával döntött a TRE részterületekre vonatkozó módosításáról.

A módosítás, ami az Eljr. 41. §-ában biztosított lehetőséggel élve, egyszerűsített eljárásban és települési főépítész közreműködésével történik, érinti a településszerkezeti tervet, a HÉSZ-t és az annak mellékletét képező szabályozási tervet.

ÉPÍTÉSÜGYI, HATÓSÁGI, OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-304, fax: 88/550-835, e-mail: vemkh.epitesugy@veszprem.gov.hu

A módosítás az Eljr. 45. § (2) bekezdés a) pontjának lehetőségével élve, *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló* 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos (a továbbiakban: OTÉK) tartalmi követelményei, és jelmagyarázata, valamint az Ejr. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint történik.

A település hatályos településrendezési eszközei:

- a 172/2005. (VI.17.) kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZ) és
- a módosított, 13/2008. (VI.2.) önkormányzati rendelettel megállapított Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

Tervezési feladatok:

1. A volt laktanya szabályozásának felülvizsgálata, a Gksz8 jelű építési övezet előírásainak a teljes déli laktanya területére vonatkozó kiterjesztésével, az északi Gksz1 jelű építési övezetek előírásainak felülvizsgálatával, a kialakítható magánutak telekalakítási paramétereinek csökkentésével, az elő-, oldal- és hátsókertek mértékének megállapításával annak érdekében, hogy a területen az értékesítendő telkek kialakíthatóak legyenek.

2. A Sümegi utcától délre található Gipe5* gazdasági terület bővítése, az övezet keleti határa mellett jelölt Gksz4 építési övezetbe tartozó telekkel, továbbá a délről kapcsolódó, jelenleg Gksz4 építési övezetbe tartozó beépített területtel.
Az összevonással biztosítható a köztes, használaton kívüli útszakaszok megszüntetése.

3. A Kisfaludy utcától nyugatra, a tervezett rendezvényteret kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi pavilonok építésjogi feltételeinek megteremtése. Ehhez az igénybe venni kívánt közlekedési területre új szabályozás készítése.

Szakmai vélemény:

Jelen szakmai véleményem alapja a Zala Urbanistica Kft. (8945 Bak, Rákóczi Ferenc utca 4., település tervező Fercsák Ágnes településmérnök, TT-20-0277) által összeállított, „Tapolca Város / Településrendezési eszközök módosítás 2016. / véleményezési szakasz (egyszerűsített eljáráshoz)" megnevezésű, 2016. június keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti településtervező végezte.

A tervezett módosításokat az önkormányzat az Eljr. 32. § (4) bekezdése szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban kívánja lefolytatni.
A 2. számú módosítás esetében azonban a megszűnő közlekedési területből új beépítésre szánt terület válik.
A módosítás a hivatkozott bekezdés b) pontja szerint csak abban az esetben végezhető egyszerűsített eljárásban, ha a képviselő-testület a döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja. Ez az önkormányzati döntés azonban nem került becsatolásra.

Kérem, hogy a nevezett képviselő-testületi döntést még a véleményezési szakasz lezárása előtt küldjék meg részemre, ellenkező esetben a 2. számú módosításra a záró vélemény nem adható meg.

Az Eljr. 28. § (1) bekezdése értelmében partnerségi egyeztetés nélkül a TRE módosítása nem fogadható el. A véleményezési dokumentációban hivatkozás történik a partnerségi egyeztetésre, de az Eljr. 29. §-a szerinti partnerségi egyeztetés szabályait megalkotó döntés száma nincs megjelölve.

Kérem, hogy a záró vélemény megkérésével együtt ezt az önkormányzati határozatot is küldjék meg.

A dokumentáció szerint a képviselő-testület a településrendezési terv részterületekre vonatkozó részleges felülvizsgálatáról a 37/2016.(III.25.) számú határozatával döntött.
A dokumentációban szereplő, hivatkozott döntés azonban csak általánosságban fogalmaz, nem nevesíti a három tárgyi módosítást.

Az Eljr. 16. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak a TRE felülvizsgálatát meghatározott időszakonként el kell végeznie és döntenie kell, hogy azt változatlan tartalommal tovább alkalmazza, módosítja vagy újat készít.
Az Eljr. 28. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése, módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.
Az Étv. 8. § (6) bekezdése szerint az államigazgatási szervnek a hatályos jogszabályba foglalt településrendezési eszközöket a hatáskörükbe tartozó ügyekben alkalmazniuk kell.

Annak érdekében, hogy a módosítások véleményezése jogszerűen megtörténjen, és az elfogadott TRE-ben foglaltak betartása a véleményezésben részt vett államigazgatási szervtől megkövetelhető legyen, az önkormányzatnak pontosan meg kell határoznia a módosítási szándék mellett azt is, hogy mire terjed ki.

A hivatkozott jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében kérem, hogy a 37/2016.(III.25.) számú határozat a véleményezési eljárás lezárásáig kerüljön kiegészítésre.

A véleményezési dokumentáció az Eljr. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Az egyes módosításokkal kapcsolatos észrevételek, kifogások, javaslatok:

1. számú módosítás

A módosítási szándék ellen nincs kifogásom.

A dokumentáció 5. SZABÁLYOZÁS 1. pontjában szereplő leírás, miszerint a volt északi laktanya övezeti besorolása Gksz1 jelű építési övezetből a módosított tartalmú Gksz7 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, ellentétes a leíráshoz tartozó módosított szabályozási terv kivonatával, mind az M-1 jelű tervlappal, melyeken a Gksz7 jel helyett Gksz9 jel szerepel.

Ehhez kapcsolódóan, de a három módosítást érintően általánosságban szeretném észrevételezni, hogy az egyértelmű összevethetőség és a jogszerű értelmezhetőség érdekében a hatályos és a módosított szabályozási terv kivonatokat, illetve a módosított tervlapokat azonos jelöléssel indokolt ábrázolni.

2. számú módosítás

A módosítási szándék ellen nincs kifogásom. Jelezni szeretném, hogy a hatályos szabályozási terv kivonatán nem a Gipe5* jel szerepel.

3. számú módosítás

A véleményezési dokumentáció módosítási szándéka szerint a Kisfaludy utcától nyugatra eső területen, a tervezett rendezvényteret kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi pavilonok építésjogi feltételeinek megteremtése érdekében az érintett közlekedési területre új szabályozás megállapítása szükséges.
Ez azonban a véleményezési dokumentációban rögzített szabályozással nem teljesül.

Az „... övezetben a közlekedést kiszolgáló, illetve a területet igénybe vevők ellátását szolgáló ..." megfogalmazás nem értelmezhető. A módosítási szándék szerint nem a közeledést igénybevevők kiszolgálása a cél.

Szakmai véleményem, hogy az érintett közlekedési területet, melynek egy részét más, nem közlekedési célú, elsődlegesen rendezvénytérnek, illetve vendéglátó és kereskedelmi pavilonok elhelyezésére szolgáló területnek kívánják hasznosítani, két módon lehet az önkormányzati szándéknak megfelelően szabályozni.

Az egyik esetben a dokumentáció szerinti, külön közlekedési övezet lehatárolása történhet, de igen részletes szabályozás megadása mellett.

A másik lehetőség a rendezvénytérnek és a közlekedési területnek két külön (különleges, valamint közlekedési és közmű) övezetté való szétválasztása. Ez mind a jogalkalmazás, mind a szabályozás szempontjából tisztábbnak tűnik, különösen abban az esetben, amennyiben a két különböző rendeltetés hasonló súllyal jelenik meg.

Tapolca város területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. tv. (továbbiakban: Btv.) 27. §-a szerinti T-2 jelű Történeti települési terület övezetével érintett.
A 3. számú módosítással érintett, a város frekventált, kiemelt jelentőségű területe esetében a Btv. 27. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak érvényesítése a szabályozás során fokozottabban indokolt, ami az építésjogi követelményeknek a véleményezési dokumentációban foglaltaknál részletesebb meghatározását teszi szükségessé.

Jóváhagyásra kerülő munkaresszel kapcsolatos észrevételek:

<u>I. HÉSZ módosítás</u> (továbbiakban: R.):

1. A HÉSZ tervezet bevezető részét a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 52. § (3), 54. § (1), 55. § (1) és (5) bekezdéseire figyelemmel kell megszerkeszteni.
Az ennek megfelelő bevezető részre vonatkozó javaslatunk az alábbi:
„... Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró ..... (*államigazgatási szerv, települési önkormányzat, partnerek felsorolása*) véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:"

2. A R. 1. és 2. §-ának táblázataiban a módosítási szándéknak megfelelően kérem a kialakítható telekméret területét 2000 m^2-ről *min.* 2000 m^2-re javítani.

3. R. 1. és 2. §-hoz tartozó táblázatokhoz kapcsolódóan
- a 7. sorból kérem törölni az „építési vonal" kifejezést. Az OTÉK 1. számú melléklet 25. pontjában foglaltak értelmében kialakult építési vonal nincs.
- a 8. sorból az „amely a meglévő épület bővítése esetén is alkalmazható" rendelkezést is kérem törölni.
- a 9. sorban foglaltak átfogalmazását vagy törlését kérem. A rendelkezés gyakorlatilag az OTÉK 35. § (4) bekezdését tartalmazza. Feltételezhetően a kialakult állapot rögzítése itt is a meglévő épületeket érintő telekalakítás miatt lenne indokolt.

4. R. 3. és 4. §-ában foglaltakat kérem átgondolni és a fenti, 3. számú módosítással kapcsolatos észrevételeim figyelembevételével átdolgozni.

A HÉSZ 25. § (3) bekezdés új e) pontja ebben a formában nem alkalmazható, mivel az a) pontban a *közúti közlekedési és közműterület* övezet KÖu jelölés alatt már szerepel.

<u>II. Szabályozási terv módosítása</u>:

A tervlapokon ábrázolt jelölések közül több nem szerepel a jelmagyarázatban.

M-1 jelű tervlapról a javasolt telekhatár, a K (szabályozási szélesség) és a vasút, az M-2 jelű tervlapról az Lk, az M-3 jelű tervlapról a Köuk jel magyarázata hiányzik.

Az M-1 jelű tervlapról javaslom törölni a közlekedési területeken feltüntetett K jelet, mivel az érintett utakat szabályozás nem érinti, így annak szélessége értelemszerűen a már kialakult állapot szerinti.

Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [1995. évi LIII. tv. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítészi hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal - a fenti rendelet 4.§ (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén - az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

Az épített környezet védelme tekintetében – az egyes módosítások környezeti hatásainak ismertetése alapján – a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési tervek jelen módosítása során a környezeti vizsgálat lefolytatását – az önkormányzattal egyetértve – **nem tartom szükségesnek**.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §).

A véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 38.§ (1) bekezdés b) pontja alapján adtam ki, melynek másolatát javaslom megküldeni a tervező részére is annak érdekében, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervkészítést.

A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített dokumentációt kérem a módosítással és véleményezéssel kapcsolatban keletkezett iratokkal együtt benyújtani.

Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítészi szakmai feladatokat a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2016. július 26.

Tisztelettel:

Veszprém Megyei Kormányhivatal 80 Veszprém

Takács Szabolcs
kormánymegbízott
nevében és megbízásából

Németh Zsolt k.
állami főépítész

ÉPÍTÉSÜGYI, HATÓSÁGI, OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-304, fax: 88/550-835, e-mail: vemkh.epitesugy@veszprem.gov.hu