

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. február 17-i nyilvános ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Településrendezési Eszközök felülvizsgálatának megindításáról

Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester

Előkészítette: Gyarmati Tamás főépítész
Hársfalvi József Városfejlesztési és Üzemeltetési irodavezető
Vass Szabolcs ügyintéző

Megtárgyalja: Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Gazdasági Bizottság

Meghívottak: Tapolca Város Épített és Természeti Környezetéért Közalapítvány
Tapolcai Városszépítő Egyesület

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának elsődleges célja a hatályos településrendezési eszközök készítése óta bekövetkezett jogszabályváltozások, lezajlott társadalmi, gazdasági folyamatok figyelembevétele, az alkalmazás folyamán felmerült módosítási igények, tapasztalatok értékelése, integrálása.

Településrendezési eszközöknek nevezzük a településfejlesztési koncepciót, a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot együttesen.

A Képviselő-testület 2016. november 25-i ülésén tárgyalta a Tapolca Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 13/2008. (VI. 02.) önkormányzati rendelettel szemben érkezett törvényességi felhívásról szóló előterjesztést. A törvényességi felhívás szerint is 2018. december 31. napjáig kell a hatályos jogszabályoknak megfeleltetni a HÉSZ-t.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. § alapján az önkormányzat a településszerkezeti tervet 10 évente, a helyi építési szabályzatot 4 évente áttekinti, ellenőrzi, és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja vagy újat készít.

A rendezés várható hatása a település adottságaihoz a hatályos jogi környezet figyelembevételével leginkább illeszkedő, a település értékeinek megőrzését biztosító, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő fenntartható, egyeztetett keretszabályok kialakulása.

A felülvizsgálat kiterjed a település egész közigazgatási területére.

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata a következő eljárási rend szerint történik:

- **előzetes tájékoztatási szakasz:** az államigazgatási szervek és partneri egyeztetés szabályai szerint a helyi szervezetek és lakosság tájékoztatása a településrendezési eszközök módosításáról. Lakosság tájékoztatása: önkormányzat honlapján, kifüggesztéssel, médián keresztül.
A lakosság javaslatot, észrevételt tehet a felhívásban megadott határidőn belül. A lakosságot és Tapolca város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezőket külön, személyre szólóan a jogszabályi előírások értelmében nem kell értesíteni.
- **munkaközi egyeztetési dokumentáció összeállítása:** a tervező a beérkezett javaslatok és előírások alapján az önkormányzati igényeknek megfelelően összeállítja a tervek első változatát, amelyet a képviselő-testület megvitát, és döntést hoz róla.
- **véleményezési szakasz:** a képviselő-testület döntése alapján a tervező összeállítja a véleményezési dokumentációt, amely megküldésre kerül az állami igazgatási szerveknek véleményezésre, és a partnerségi egyeztetés szabályai szerint egyeztetésre kerül a helyi szervezetekkel és a lakossággal. A visszaérkező javaslatokról, észrevételekről a képviselő-testület a tervező szakmai javaslata alapján dönt.
- **végző szakmai véleményezési szakasz:** a tervező a beérkezett vélemények és képviselő-testületi döntés alapján összeállítja a végző szakmai véleményezési dokumentációt, amely megküldésre kerül az állami főépítésznek véleményezésre.
- **elfogadási és hatálybaléptetési szakasz:** az állami főépítész javaslata alapján a képviselő-testület elfogadja a dokumentációt, amely megküldésre kerül az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek. A településrendezési eszközök a megküldést, közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba.

A tervezési folyamat bemutatása:

A **helyzetelemzés** munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok értékelése, a terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése. A településszerkezet a tájhasználat, a települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendezése. A vizsgálat a hatályos jogszabályi

keretek között nem kötelező munkarész, azonban a további tervfázisok elkészítéséhez nélkülözhetetlen.

A jóváhagyott településfejlesztési koncepció alapján valamint az integrált településfejlesztési stratégia figyelembevételével készül a településszerkezeti terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

Településszerkezeti terv - mely szöveges és rajzi munkarészből áll, és a HÉSZ alapjául szolgál, meghatározza település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően meghatározza az egyes területszabványok felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdekek, a szomszédos vagy más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A Helyi Építési Szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, az ingatlanokhoz fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani. A HÉSZ-hez kapcsolódik a belterületi és külterületi Szabályozási Terv.

Szabályozási terv a településrendezési terv azon eleme, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajzos formában ábrázolja.

A szabályozási terv jogszabály (rendelettel fogadja el a települési önkormányzat képviselő-testülete), rendelkezései mindenkire kötelezőek. A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell állnia, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A szabályozási terv az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban készül.

A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz.

A szabályozási terv tartalmazza az építési övezeteket, az övezetek lehatárolását és jelét, előírásait.

Kötelező szabályozási elemek (pld. szabályozási vonal, építési vonal, építési hely)

Más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket (pld. 2000. évi CXII. törvény „Balaton tv.” előírásai.)

A településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ készítés során figyelembe kell venni a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket, mint szerzett jogokat.

Nem tartozik a településrendezési eszközök közé, de a településkép alakításához hozzátartozik a **településképi rendelet**, és az **arculati kézikönyv**. A településképi rendelet és az arculati kézikönyv sem tartalmazhat olyan elemeket, amelyekről a Helyi Építési Szabályzat rendelkezik.

A települési önkormányzat a településkép védelmét önkormányzati rendeletben (**településképi rendelet**) településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja.

A településkép védelmi rendelet szakmai megalapozása érdekében **településképi arculati kézikönyvet** kell készíteni.

A kézikönyv a - települések természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze.

A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A településképi rendelet megalkotásának végső határideje a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. §-a alapján 2017. szeptember 30.

A településrendezési eszközök (HÉSZ, településszerkezeti terv) felülvizsgálatát - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján - 2018. december 31-ig el kell végezni.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatának megindításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Tapolca, 2017. február 7.

Dobó Zoltán
polgármester