



KEREPES VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. ☎ (28) 561-050 ☎ (28) 561-060

@ polgarmester@kerepes.hu

E l ő t e r j e s z t é s

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 40/2012. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2016. december 13-i** ülésére

8. napirendi pont: „A helyi építési szabályzat 2 területre történő eseti módosításának egyeztetési eljárásában a véleményezési szakaszának lezárása”

Előterjesztő: Franka Pál Tibor polgármester

Az előterjesztést tárgyalta: Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság

Az előterjesztés készítésében közreműködött: Oláh János jegyző, Takács Tamás főépítész, Kovács Beáta

Tisztelt Képviselő-testület!

Kerepes Város Képviselő-testülete 2016 évben 2 alkalommal döntött Kerepes város képviselő-testületének 23/2014. (XI. 18.) rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának – tulajdonosi kérelmekben szereplő beruházások településrendezési alátámasztását szolgáló - támogatásáról a 49/2016. (III.8.) és 145/2016. (05. 31.) Kt. határozataiban.

A tervezési munka 2016 augusztusában kezdődött.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) rendelkezik a településrendezési eszközök tartalmának, egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások tartalma a Kr. és mellékletei, egyeztetése a Kr. 32.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Kerepes Város településrendezési eszközei a 2013. január 01-et követő, jelenleg is hatályos jogszabályok alapján készültek, így jelen módosítás a Kr. tartalmi és eljárási szabályai szerint készül, A Tr. – ben meghatározott követelmények szerint a rendelkezésre álló megalapozó vizsgálatban és alátámasztó javaslatban foglaltak felhasználásával.

A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálata és egy az önkormányzattal egyeztetett kérelmek alapján készült a HÉSZ módosítás javaslata.

Kerepes város új településrendezési eszközeinek kidolgozásához 2014. évben készült Környezeti Értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány, jelen módosítások tartalmi elemeire tekintettel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti Értékelés készítése, és az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése, aktualizálása nem vált indokolttá.

A fentiek alapján a képviselőtestület döntésében foglalt tartalom szerint elkészült tervezet Kr. szerinti és partnerségi (lakossági) véleményeztetését 2016. október 12-én kezdeményeztem, az alábbiak szerint:

A államigazgatási véleményezési szakaszban a TR. 41. § szerint a véleményezésre biztosított idő 15 nap.

A véleményezési szakasz kezdeményezésére visszaérkezett utolsó tértivevény időpontja: 2016. október 18.

A partnerségi egyeztetést a 35/2013. (XI. 22.) sz. önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: PR) foglaltak alapján folytattam le, az alábbiak szerint:

A Trk. - ban foglalt követelményekkel összhangban 2016. október 12-én tájékoztattam minden PR. szerint érintett partnert a véleményezési szakasz megindításáról.

A véleményezési szakaszban a Partnerségi egyeztetés 2016. október 13-án indult.

A véleményezési szakaszban a Partnereknek 15 nap állt rendelkezésre a Trk. - ban és a PR. 4. § - ban foglaltak szerinti véleménynyilvánításra.

A "Partnerségi vélemény" tárgyú véleményeket levélben, postai úton *Kerepes Város Önkormányzatának címére (2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2.)* kértem megküldeni.

A felhívás és a tervdokumentáció a település hivatalos honlapján, és az önkormányzat épületében lévő hirdetőn került közzétételre 2016. október 13 – október 26. időszakban.

A véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetés során a tervezettel kapcsolatban lakossági észrevétel nem érkezett. A tervezőtől és kérelmezőtől egy észrevétel érkezett a földhivatali adatokkal kapcsolatban, ezzel összefüggésben geodéziai bemérés történt, amely alapján a tervezet pontosítása válik szükségessé.

A vélemények beérkezésének utolsó figyelembe vett időpontja 2016. november 17.

A fent jelzett beérkezett vélemények alapján a tervezet pontosítása indokolt, a tervezet pontosítása a véleményezési szakasz lezárását követően, a véleményezési szakasz lezárásáról szóló Képviselő-testületi döntés alapján van mód.

A Tr. 39. § (2) bekezdésben foglaltak alapján *„A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.”*

A Tr. 39. § (3) bekezdésben foglaltak alapján a véleményezési szakasz a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével zárul le.

A véleményezési szakasz lezárásához – a jelentős mennyiségű irat okán – „Véleményezési szakasz lezárásának előkészítése” című döntéselőkészítő dokumentum készült, amely minden vonatkozó iratot, választ tartalmaz, és jelen előterjesztés mellékleteként szerepel. Tájékoztató melléklet továbbá a nyilvános véleményezésre bocsájtott településrendezési eszköz.

A Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság – az Elnök Asszony szakmai javaslatai alapján hozott – döntése, a tervezett tartalmának kiegészítéséről. (amely tervezet módosítására vonatkozó tartalmi elem nem szerepel a „Véleményezési szakasz lezárásának előkészítése” dokumentációban).

A Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság döntött arról, hogy a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság véleményében meghatározott,– a vízbázis minőségi védelmére vonatkozó – parkoló kialakítás műszaki feltételeit a rendelet-tervezetben szerepeltetni szükséges.

Településrendezési szerződés

A Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság az előterjesztést előzetesen megtárgyalta, a Bizottság arról döntött, hogy az önkormányzat a településrendezést kezdeményezőkkel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerinti településrendezési szerződést kössön, azzal, hogy a szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

A Bizottság döntésének figyelembevételével a fejlesztőkkel – a településrendezési szerződéssel összefüggésben - tárgyalásokat folytattam, az alábbi eredménnyel:

- a) Soós András a 05/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és fejlesztője településrendezési szerződésben településüzemeltetési és településkép-védelemi feladatokkal összefüggésben vállalja:
 - a. a tervezett létesítményhez vezető, mintegy 200 méter hosszú, a HÉV átjárótól induló földút rendszeres karbantartását, kátyúzását, későbbi aszfaltozását, valamint
 - b. az úszótelken lévő épületet befogadó telekhez közvetlenül kapcsolódó önkormányzati területen szilárd (viacolor) burkolat és rendezett zöldfelület kialakítását.

- b) Tóth István - elektromos vállalkozó - a 021/2 hrsz-ú ingatlan résztulajdonosa és fejlesztője településrendezési szerződésben településüzemeltetési feladatokkal összefüggésben vállalja:
 - a. 2017-ben Kerepes Város Önkormányzat intézményeinek (művház, óvodák, hivatal stb.) teljes körű villamossági vizsgálatát, szükséges szakvélemények, illetve javaslatok elkészítését, valamint
 - b. a takarékos beruházások elindításának műszaki előszítésében való részvételt.

A szerződés tartalmi előkészítése a véleményezési szakaszt lezárását követően, de a tervezettel kapcsolatos záró véleményezési szakasz lezárásáig kell, hogy megtörténjen.

Az előterjesztés továbbá mellékletben írásbeli tájékoztatást tartalmaz Liptai Gábor Képviselő Úr részére a 05/6 hrsz-ú ingatlan beépítettségével kapcsolatosan, Liptai Gábor Képviselő Úr 2016. december 08-án a Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság ülésén tett megállapításaival összefüggésben.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tárgyi ügyben a véleményezési szakaszt lezáró döntés meghozatalára, és a településrendezési szerződéssel kapcsolatos döntésre.

1.

.....Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete „A helyi építési szabályzat 2 területre történő eseti módosítására vonatkozóan, a partnerségi egyeztetés során, illetve a véleményezési szakaszban beérkezett véleményekkel kapcsolatban - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – az alábbi döntéseket hozza.

A Képviselő-testület

1. tudomásul veszi, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a tervezet alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés nem készült;

2. tudomásul veszi, hogy a partnerségi véleményezés során a tervezettel kapcsolatban a Partnerektől a Tervező szakmai tájékoztatásán kívül - nem érkezett lakossági észrevétel, javaslat;

3. úgy dönt, hogy a beérkezett véleményeket, az azokra adott válaszok szerint, továbbá a vonatkozó módosítási igényeket a "Véleményezési szakasz lezárásának előkészítése" c. dokumentációban rögzítetteknek megfelelően elfogadja, azzal, hogy a Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság döntésével összhangban, a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság véleményében meghatározott, – a vízbázis minőségi védelmére vonatkozó – parkoló kialakítás műszaki feltételeit a rendelet-tervezetben szerepeltetni szükséges.

4. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a beérkezett véleményekkel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről;

5. tudomásul veszi, hogy a 4. pont szerinti dokumentálással és közzététellel a szóban forgó településrendezési eszköz módosítás véleményezési szakasza lezárul.

A Képviselő-testület **felkéri a Polgármestert**, hogy a "Véleményezési szakasz lezárásának előkészítése" c. dokumentációban foglaltak szerint, és jelen döntéssel összhangban átdolgozott településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Határidő: 2016. december 30.

Felelős: Franka Pál Tibor polgármester

2.

.....Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete „A helyi építési szabályzat 2 területre történő eseti módosításával összefüggésben az Étv. 30/A. § ban meghatározott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy az önkormányzat a településrendezést kezdeményezőkkel településrendezési szerződés kíván kötni, az előterjesztésben foglalt tartalommal.

a) Soós András a 05/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és fejlesztője településrendezési

szerződésben településüzemeltetési és településképvédelemi feladatokkal összefüggésben vállalja:

- a. a tervezett létesítményhez vezető, mintegy 200 méter hosszú, a HÉV átjárótól induló földút rendszeres karbantartását, kátyúzását, későbbi aszfaltozását, valamint
 - b. az úszótelken lévő épületet befogadó telekhez közvetlenül kapcsolódó önkormányzati területen szilárd (viacolor) burkolat és rendezett zöldfelület kialakítását.
- b) Tóth István - elektromos vállalkozó - a 021/2 hrsz-ú ingatlan résztulajdonosa és fejlesztője településrendezési szerződésben településüzemeltetési feladatokkal összefüggésben vállalja:
- a. 2017-ben Kerepes Város Önkormányzat intézményeinek (művház, óvodák, hivatal stb.) teljes körű villamossági vizsgálatát, szükséges szakvélemények, illetve javaslatok elkészítését, valamint
 - b. a takarékos beruházások elindításának műszaki előszítésében való részvételt.


A szerződés tartalmi előkészítése a véleményezési szakaszt lezárását követően, de a tervezettel kapcsolatos záró véleményezési szakasz lezárásáig kell, hogy megtörténjen.


A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert és a Jegyzőt a döntés szerinti településrendezési szerződések előkészítésére, azzal, hogy a szerződések tervezete a településrendezési eszközök elfogadásra való előterjesztés részét kell képezzék.

Határidő: folyamatos

Felelős: Franka Pál Tibor polgármester

Kerepes, 2016. december 12.


Franka Pál Tibor
polgármester



Az előterjesztéssel kapcsolatban törvényességi kifogást nem emelek:

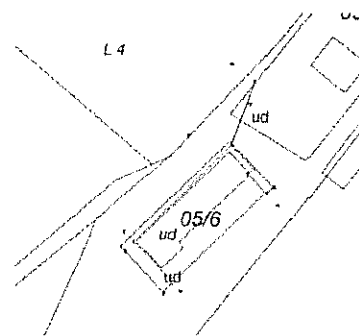

Oláh János
jegyző



Melléklet: Írásbeli tájékoztatás Liptai Gábor Képviselő Úr részére a 05/6 hrsz-ú ingatlan beépítettségével kapcsolatosan Liptai Gábor Képviselő Úr 2016. december 08-án a Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság ülésén tett megállapításaival összefüggésben.

(A tájékoztatás tartalmában megegyezik a Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság 2016. november 24-i, 13.30 órákor kezdődő ülésén szóban elmondottakkal).

1. „Kerepes Helyi Építési szabályzatának 2 területre történő eseti módosítása 2016. október” című településrendezési eszköz (készítette: Urban-Lis Stúdió Kft.) 21. oldal 2.2. fejezete tartalmazza, hogy „(A telek beépítési adatai geodéziai bemérés alapján pontosításra kerülnek, mert a tervezői vizsgálatok alapján a telek beépítettsége eltér a földhivatal digitális alaptérképén rögzített beépítéstől.)” A tervezet 38. oldal 1.1. fejezete tartalmazza, hogy a „kialakult beépíttség eléri az 50%-ot” – jelezve, hogy a mért adat eltér a kialakult állapottól, és a HÉSZ –ben meghatározott paramétert túllépi. A tervezői vizsgálat alapján került meghatározásra a tervezetben az újonnan bevezetett Vt-11 építési övezetben a 80%-os legnagyobb beépítettségi mérték. (Mj.: Az OTÉK előírásai alapján a Vt építési övezetben a 80%-os beépíttség a legnagyobb - OTÉK engedmény nélkül – előírható mérték.)
2. A Tervező által vizsgálati munkarészben rögzített – és írásban, illetve szóban indokoltnak tartott - geodéziai felmérés a véleményezési szakaszban elkészült. A geodézia nyilvánvalóvá tette és megerősítette a Tervező által jelzett és dokumentációban előzetesen rögzített ellentmondásokat.



geodéziai bemérés részlete (a piros kontúr a geodéziailag bemért meglévő épület)

3. A Tervező a geodéziai bemérés ismeretében, ismét megerősítette a földhivatali alapadatok és a kialakult állapot közötti ellentmondás tényét, immáron a „Véleményezési szakasz lezárásának előkészítése 2016. november 18.” című dokumentációban is (pdf összefoglaló 9. oldal: „A geodéziai bemérés eredményét a tervezetben ismertetni, és a rendelet-tervezetében a vonatkozó kialakult beépítés figyelembevételét biztosító garanciális szabályt rögzíteni szükséges.”)
4. A geodéziai bemérés alapján a telek kialakult beépítettsége 79,6 %, ez összhangban van a tervezetben az új Vt-11 jelű építési övezetre meghatározott „a beépíttség megengedett legnagyobb mértékére vonatkozó” 80%-al.
5. A vonatkozó jogi követelmények alapján a tervezet csak a már jelzett véleményezési szakaszt lezáró képviselő-testületi döntés követően pontosítható, és bocsájtható záró véleményezési szakaszra, így a dokumentáció pontosítása még nem történhetett meg, az a döntést követően valósítható meg, a döntésben foglaltak szerint. (Az előterjesztés a véleményezési dokumentációt tartalmazza, ismételt tájékoztatásként.)
6. Az 1. pont szerinti dokumentáció a jogszabályi követelmények alapján 2016. október 13-a óta nyilvános volt, mindenki számára elérhető. A Véleményezési szakasz lezárásának előkészítése 2016. november 18. című dokumentáció, és az 1. pont szerinti dokumentáció a november 29-i képviselő-testületi ülés, és az azt megelőző illetékes Bizottság ülésére megküldött előterjesztés mellékleteként szerepelt. A 2016. december 8-i Bizottsági ülésre vonatkozó napirendi ponttal kapcsolatos ismertetőben is szerepel a mellékletek közvetlen elérhetősége.
7. Az 1. – 6. pontban ismertetettek alapján a 05/6 hrsz-ú építési telek beépítettségi mértékével kapcsolatos ellentmondások 2016. október 13-óta megismerhetők.