

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2020. szeptember 10-i nyílt/zárt ülésére

Tárgy: Tájékoztató főépítési tevékenységről, településrendezési eszközök teljesüléséről	
Véleményező bizottság: TKSB	
Előterjesztés gazdasági hatása: igen / <u>nem</u>	
Előterjesztő: Vereckei Zoltán polgármester	
Előterjesztést készítette: Karaba Tamás főépítész	
Pénzügyi szempontból ellenjegyezte: Kovács Péterné pénzügyi irodavezető	Amennyiben van gazdasági hatása az előterjesztésnek, akkor szükséges.
Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Jambrik Anna jegyző	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. ELŐZMÉNYEK

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 8.§ b) pontja alapján „Az önkormányzati főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a rendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól évente tájékoztatást ad, és négyévente összefoglaló jelentést készít a képviselő-testület (közgyűlés) részére.”.

II. TARTALMI ÖSSZEFOGLALÓ

Az építési törvény (Étv.) 6.§ (1) bekezdése szerint:

„A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.”

A településfejlesztés és a településrendezés kötelező önkormányzati feladat.

I. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:

A településfejlesztés írásba foglalt, képviselő-testület által határozattal elfogadott dokumentumai:

I.1. A településfejlesztési koncepció, mely hosszú távra foglalja össze az önkormányzat településfejlesztési szándékait, jövőképét.

I.2. Az integrált településfejlesztési stratégia (ITS) a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott környezeti, társadalmi, gazdasági célok megvalósítását szolgáló középtávú fejlesztési program.

Ráckeve településfejlesztési koncepciója és integrált településfejlesztési stratégiája 2015. év szeptemberében készült el, a képviselő testület határozatban fogadta el.

A vonatkozó kormányrendelet - 314/2012.(XI.8) - alapján az önkormányzat a stratégiát legalább négyévente áttekinti, ellenőrzi, és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít.

Az ITS áttekintése jogszabály szerint 2019. évben vált időszerűvé.

Ez évben elkészült **megyei területrendezési tervben Ráckeve és térsége a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe került.**

Ennek megfelelően szükséges lehet egy átfogó, hosszú távú turisztikai koncepció kidolgozása, az integrált településfejlesztési stratégia módosítása, illetve kiegészítése a középtávú fejlesztési elképzelésekkel.

II. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A településrendezés eszközei:

- **a településszerkezeti terv (TSZT)**, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg, határozattal fogad el,
- **a helyi építési szabályzat (HÉSZ)**, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,
- **a szabályozási terv (SZT)**, a helyi építési szabályzat melléklete.

Jelenleg a piac területére készült el a HÉSZ és vonatkozó szabályozási terv módosítása, illetve 0469/140 hrsz-ú külterületen zajlik 1 MW-os naperőmű létesítésének megalapozására a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

Az elmúlt fél év tapasztalata alapján a településrendezési eszközökkel kapcsolatosan leszűrhető, hogy a tömbbelső feltárások egységes megvalósulása jellemzően nem tud megvalósulni.

A szabályozási tervekben alkalmazott tömbbelső feltárásokra vonatkozó előírások, alkalmazási szabályok a gyakorlatban nem problémamentesek.

A kötelező szabályozási elemek az egységes beruházási és fejlesztési szándék és források hiánya miatt sokszor jelentős nehézségek és konfliktusok forrásai lehetnek.

Mindennek ellenére nem látom aktualitását a település egészére kiterjedő felülvizsgálatnak.

Másrészt kijelenthető, hogy a szabályozások alapján a lakótelkeken építhető lakásszám szigorú korlátozása hasznos. Többlakásos „lakóparkok” nem alakulnak ki. A város egész területén jellemző az új lakóépületek felépítése, jellemzően telkenként egy, esetleg két lakással.

Ugyancsak jellemző mind a lakó ingatlanok, mind az üdülő ingatlanokra megnövekedett kereslet.

A járványhelyzet ellenére, vagy talán éppen hatására nagyságrendileg az I. félévben főépítési feladat keretén belül annyi építési ügy keletkezett, mint a 2019-es esztendő egészében.

Megjegyezendő, hogy ez év márciusától a műszaki osztály építésüggyel foglalkozó kollégái a kormányhivatal alkalmazásába kerültek.

2020.06.09-ei összegzés idején:

	2019. (I-XI.I)	2020. (I-VI.)
szakmai konzultáció (írásos telekalakítási, építés konzultáció, szakmai allasfoglalas - a személyes konzultációkat nélkül)	49	62
telekalakítási véleményezés	29	9
településképi bejelentés	6	4
településképi véleményezés	20	14
hatósági bizonyítvány	0	1
HÉSZ módosítás előkészítés	1	2
HÉSZ módosítás	1	2
feldolgozás alatt		9
	106	103

III. A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME:

A településkép védelméről alkotott törvény és a végrehajtásáról szóló kormányrendelet alapján Ráckeve képviselő-testülete is elkészítette **településképi arculati kézikönyvét (TAK)** és megalkotta a **településkép védelméről szóló rendeletét** 2017. évben.

A településkép védelméről szóló rendelet módosítását kezdeményezem az alábbi okok miatt:

- *a telekalakítási szakmai konzultációfeleslegesen jelent párhuzamos ügyintézt a műszaki iroda, a jegyző, mint szakhatóság, valamint a főépítész és polgármester mint véleményező részvételével. Ez más településekre nem jellemző, javaslom Ráckevén is megszüntetni*
- *a település egész területére kiterjedően, korlátozott és kontrolált keretek között enyhíteni javaslom a tetőforma és hajlásszögre vonatkozó megkötéseket. Javaslom a hasznosított (tetőterasz, zöldtetők), illetve a kishajlású tetők alkalmazásának lehetővé tételét. Általános tapasztalat, hogy akik ezen költségesebb épületszerkezeteket tervezik megépíteni, általában igényesebb, átgondolt és részletesen megtervezett építéseket/fejlesztéseket valósítanak meg.*
- *kiemelt esetekben (mint Duna parti fejlesztések, a történeti városmag, műemléki környezet területén megvalósuló jelentősebb beruházások tekintetében) javaslom a tervek zsűriztetését, kis létszámmal működő tervzsűri létrehozatalát.*

IV. EGYÉB

A Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Építészmérnöki Kar egy teljes évfolyamának részvételével 2020-21 tanév idejére egyetemi tervezési együttműködést kívánunk létrehozni. Az augusztus végi állapotok alapján teljes bizonyossággal még nem kijelenthetően, az oktatási intézményekre vonatkozó járványügyi intézkedések hatásától függően tud megvalósulni az együttműködés.

Célja, mintegy 200 építészhallgató éves tervezési gyakorlatként, illetve diplomamunkájukat készítőik bevonásával Ráckeve város épített és környezeti értékeire alapozottan Ráckeve város közigazgatási területén a hallgatók részére az Ipari és Mezőgazdasági Épülettervezési Tanszék

oktatási rendjéhez igazodó tervezési feladatok kijelölése, a tanszéki tantárgyak rendjéhez illeszkedő hallgatói tervezési feladatok elkészítése.

III. VÁRHATÓ SZAKMAI ÉS GAZDASÁGI HATÁSOK

A településfejlesztési és településrendezési eszközök hatályosulásáról készített évenkénti főépítészeti tájékoztató összefoglalja a képviselők számára a településfejlesztési és településrendezési, településképi érvényesítési eszközök gyakorlati alkalmazását, megvalósulását, felveti a megoldásra váró kérdéseket.

Ráckeve, 2020. 08. 24.

Vereckei Zoltán
polgármester

IV. HATÁROZATI JAVASLAT, RENDELET-TERVEZET

Határozati javaslat

.../2020.(...) számú Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településfejlesztési és településrendezési eszközök hatályosulásáról készített főépítészeti tájékoztatót elfogadja.

Felelős: Vereckei Zoltán polgármester

Határidő: azonnal