



Tárgy: Városfejlesztés – Tájékoztató a településrendezési eszközök hatályosulásáról – 2011. év

Szám: 9/3-156/2011.

Melléklet: Településrendezési eszközök (1. sz. melléklet)

Előadó: Philipp Frigyes

Vác Város Önkormányzat

Képviselőtestülete

részére

Tisztelt Képviselőtestület!

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

1. Előzmények

A mellékletben csatoltan összefoglaltam az eddigi elhatározásokat (1. sz. melléklet). Látható, hogy a stratégiai tervezés 1994. évben indult az idegenforgalmi koncepció készítésével és elfogadásával, majd folytatódott az 1996. évben elfogadott városfejlesztési koncepcióval. A rendezési tervek újszerű készítése szinte egy időben kezdődött meg az Étv. hatályba lépésével, a településszerkezeti tervet (TSZT) 2001. évben, a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) pedig 2003. évben fogadta el a Képviselőtestület. Jellemzője a puha várostervezés elve, mely keretjelleggel szabályoz. A jogalkalmazói oldal általában a teljes szabályozási elvet preferálja, de megítélésem szerint nem készíthető olyan rendezési terv, mely mindenre kiterjedően szabályozza a területhasználatot, a beépítést. A Képviselőtestület támogatta a rendezési terv ezen tervi metodikáját, a TSZT 8. számú módosítás 2011. július 7-én, a HÉSZ 7. számú módosítás pedig 2011. augusztus 6-án lépett hatályba. A Képviselőtestület nem módosította a terv koncepcióját, de azt folyamatosan finomította, aktualizálta. Sajnálatos, de a törvény mindez ideig nem biztosított kellő eszközrendszerrel az önkormányzatoknak, hogy az épített környezet alakítását kellő súllyal befolyásolhassa. Talán az új önkormányzati törvény, illetőleg a módosított építésügyi jogszabályok változtatnak a jelenlegi helyzeten. Jelentős előrelépést jelenthet a Képviselőtestület által elfogadott Stratégiai Munkacsoport tevékenysége a stratégiai tervezés területén (357/2011. (XI. 17.) sz. Kt. határozat)

2. Településrendezési eszközök

2.1. Városfejlesztési koncepció

A Képviselőtestület 1996. évben fogadta el a településrendezési eszközök első elemét a hosszú távra szóló (8-15 év) városfejlesztési koncepciót, időközben azt egy ízben kiegészítette. Úgy gondolom, hogy az 1996. évben készített koncepció kellő alaposággal készült, az abban megfogalmazott célok mind a mai napig érvényesek, éppen ezért ezen dokumentum a város nagy távú (15-30 év) jövőképe is tekinthető.

2.2. Szakmaspecifikus koncepciók

A Képviselőtestület döntése értelmében folyamatosan készültek és készülnek a szakmai anyagok. Két anyag van még hátra az egyik az infrastrukturális koncepció, a másik a kommunikációs stratégia (külön anyagként készült el az energetikai koncepció). Némelyik koncepció folyamatosan aktualizált, némelyike azonban már felülvizsgálatra szorul.



Vác a Duna kanyar szíve

2.3. Integrált városfejlesztési stratégia (IVS)

Az integrált városfejlesztési stratégiát 2008. évben fogadta el a Képviselőtestület. Az akkori pályázat (Főutca-Főtér II/1. ütem) kiemelt melléklete volt a közép távú (3-7 év) stratégia, így alapvetően arra koncentrált. Javasolom a bizottsági döntésnek megfelelően a stratégia felülvizsgálatát 2012. évben a jövőbeni pályázatok érdekében. Sajnos még nem jelent meg a Kormányrendelet, mely az ITS tartalmi és formai elemeit előírja. Az antiszegregációs terv melléklete a stratégiának.

2.4. Operatív program (OP)

2007. évben fogadta el a Képviselőtestület a város 2007-2013 közötti időszak, rövid távú (pár hónap – 3 év) operatív tervét, mely jól átgondolt anyagnak ítéltetett. Azért készült hosszabb távra a program, mert még nem volt ismert, sem elvart az IVS (ma már ITS). Vélhetően ezen településfejlesztési eszköz meg fog szünni, éppen ezért is szükséges az ITS megújítása.

2.5. Településszerkezeti terv (TSZT)

A településrendezési eszközök második eleme a településszerkezeti terv (TSZT) a koncepcióban elhatározottakra épül, az abban megfogalmazottakat térben rögzítette. Vác sok szempontból különleges térségi helyzetben van: az agglomeráció utolsó északi települése, a Dunakanyar, mint kiemelt üdülőkörzet része (világörökségi várományosi helyzetű tér), a Duna-Ipoly Nemzeti Park által érintett település. Az Országos Területrendezési Terv 2003. évi XXVI. törvény elhatározásain kívül a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv 2005. évi LXIV. törvény előírásait is érvényesíteni kell.

2.6. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv (HÉSZ-SZT)

A településrendezési eszközök harmadik eleme a TSZT-re épülő helyi építési szabályzat és szabályozási terv kellő jogbiztonságot ad a területek felhasználáshoz. Folyamatos tervezéssel a szükséges korrekciók elvégezhetők. Nagy hangsúlyt kell helyezni a jövőben a külterületek szabályozására (erdőprogram felülvizsgálatának folytatása, volt zártkertek, egyéb külterületek). Továbbra is biztosítandó a szabályzatban belül az önkormányzat épített környezet alakításával kapcsolatos véleménynyilvánítási jogköre (tervtanács, főépítész).

2.7. Sajátos jogintézmények

- 2.7.1. építésjogi követelmények – a HÉSZ kellő keretet ad a jogalkalmazói feladatok ellátására azzal, hogy az megtartotta keretjellegét;
- 2.7.2. tilalmak – változtatási tilalmat egy esetben rendelt el a Képviselőtestület, mely már hatályát is veszítette. Telekalakítási és építési tilalom Vácott nincs;
- 2.7.3. telekalakítás – a HÉSZ kellő alapot biztosít a jogalkalmazó (jelenleg a földhivatal az eljáró első fokú hatóság, az építési hatóság szakhatóság az eljárásban) számára;
- 2.7.4. elővásárlási jog – jelentős nagyságú ingatlant érint, melynek két alapvető csoportja van: városfejlesztési szempontból, illetve az erdőprogram végrehajtása érdekében elrendelt elővásárlási jog. Jelen rendezési terv felülvizsgálat az erdőprogram végrehajtása érdekében elrendelt elővásárlással érintett ingatlankör jelentős csökkentését jelentette, melyek átvezetése folyamatban van;
- 2.7.5. kisajátítás – két esetben indított kisajátítási eljárást a város az eltelt időszakban (Felső Törökhegy, Piac utca). Mindkét esetben a szabályozási terv szerinti szabályozási szélesség kialakítását szolgálja az eljárás;
- 2.7.6. helyi közút céljára történő lejegyzés – helyi közút céljára történő lejegyzés az eltelt időszakban nem volt;
- 2.7.7. útépitési és közművesítési hozzájárulás – az önkormányzat által végzett közműépítéshez kapcsolódó közművesítési hozzájárulásról szóló 18/1999. (XI.11.) számú és a magánéros közműfejlesztés önkormányzati támogatásáról szóló 12/2008. (III.31.) számú önkormányzati rendeletek jó alapot és segítséget adnak a fejlesztésekhez;
- 2.7.8. településrendezési kötelezések – a város a tájékoztatási időszakban nem élt a beépítési kötelezettség, a helyrehozatali kötelezettség és a beültetési kötelezettség jogintézményével, javasolt ezek jogi szabályozása;

- 2.7.9. kártalanítási szabályok – kártalanítással összefüggő eljárás a már hivatkozott (2.7.5.) esetekben lehetséges, más területen ilyen eljárás nem volt ;
- 2.7.10. településrendezési szerződést a város a tájékoztatási időszakban nem kötött, javasolt ezen sajátos jogintézmény alkalmazásának helyi szabályozása.

2.8. Egyéb még nem szabályozott területek

- 2.8.1. értékváltozás – a rendezési terv változása révén több esetben jelentkezik értéktöbblet, melynek szabályozása indokolt (belterületbe vonás, övezeti átsorolás). Az Étv. tervezett módosítása talán lehetőséget biztosít az önkormányzatok számára ennek szabályozására.
- 2.8.2. biológiai aktivitásérték – az új beépítésre szánt területek esetében a visszapótlásról gondoskodni kell, ennek szabályozását el kell készíteni;
- 2.8.3. helyi statisztika – a statisztikáról szóló 1993. évi XLVI. törvény lehetőséget ad az önkormányzatoknak illetékességi területükön adatgyűjtésre (15-16.§). Évek óta vissza-visszatérő probléma bármilyen pályázatnál, hogy viszonylag gyorsan nagy mennyiségű adatnak kell rendelkezésre állnia. Mindezen felül fontos információt adhatna, ha sok esetben tudnánk például, hogy mihez képest lett valami több, vagy kevesebb, milyen tendenciák érvényesülnek. Lehetni kívánásokat is készíteni, például „Vác számokban”, ez többek között segítheti a képviselői munkát is. A számok érdekes információt adhatnának a városrészek összehasonlításában is.
- 2.8.4. Az 1997. évben hatályba lépett építési törvény sajnos még mindig nincs kellő mértékben a köztudatban. Az emberek többsége, ha egy ingattal rendelkezik kizárólag a földhivatal által adott információra hagyatkozik. A művelési ág nem azonos az ingatlan használatával. Ez utóbbinak, továbbá az azon történő esetleges építési lehetőséggel az adott település jogosult rendelkezni. Többször javasolta a szakma, hogy a tulajdoni lapon valami jelzés kerüljön feltüntetésre a használat és az építés tekintetében. Természetesen nem csak és kizárólag a rendezési terv dönt ilyen kérdésekben, hiszen sok egyéb jogszabályt kell ismernie annak, aki ma ingattal rendelkezik.

3. Kapcsolódó feladatok

3.1. Párbeszéd

A háromirányú kapcsolattartás (önkormányzat – szakma – lakosság) a törvényben szabályozott, de annak összehangolása igen bonyolult, hiszen érvényesíteni kell a törvényben rögzítetten a terület közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek érdekében (is) ún. nullkörös eljárással indul minden esetben a tervezés, melynek keretében bárki javaslatot, észrevételt tehet. A Képviselőtestület előszűrőn dönt ezek ügyében és kezdődik meg a törvényben jelzett folyamat. A jogszályban nevesített egyeztetőn túl 118 szervezet, személy részére küldjük meg minden esetben az indító, az egyeztetési és a végleges anyagot (a végleges anyag még többeket érint). A visszacsatolás is megtörténik, melynek része a közszemlére tétel és a lakossági fórum. Jelentős mértékben segítheti ezt a kiemelten fontos területet (is) a Képviselőtestület által elfogadott Stratégiai Munkacsoport.

3.2. Hatályosulás

A településfejlesztési eszközök hatályosulásának ma egyetlen eszköze az OP-mal kapcsolatos havonkénti polgármesteri tájékoztató. A stratégiai Munkacsoport feladata kell legyen a településfejlesztési és településrendezési eszközök hatályosulásának figyelemmel kísérése is. Sajnálattal kell megállapítani, hogy a törvényi Étv. 9.§ (9) bekezdés rendelkezés ellenére sok szervezet nem érvényesíti eljárásaiban a rendezési terv előírásait, bár az egyeztetési eljárás során azzal egyetértettek.

3.3. Jobbiztonság

A településrendezési eszközök eddigi ellenőrzései során azzal kapcsolatos észrevétel nem történt sem annak készítésével, sem annak tartama tekintetében.



Vác a Duna kegyelme szíve

[Handwritten signature]

3.4. Nyelvezet

Többször érte kritika a TSZT, HÉSZ-SZT előterjesztést annak bonyolultsága miatt. Tény, hogy az önkormányzat egyik legbonyolultabb közszolgáltatási feladatáról van szó. Minden előterjesztés során igyekeztem javítani az addigi gyakorlaton, hogy a sokszor igen tekintélyes vastagságú előterjesztés teljes mértékben áttekinthető és könnyebben értelmezhető legyen.

3.5. Tájékoztatás

Jelentősnek mondható a személyes tájékoztatás a rendezési tervvel kapcsolatban. E mellett nagy számban keresnek meg levélben, illetve elektronikus formában is tájékoztatást kérve. Segíti a munkát, hogy már évek óta a hatályos TSZT és HÉSZ-SZT a város honlapján is olvasható. Javasolt a településrendezési eszközök mindegyikének honlapon történő megjelenítése. A koncepciók, a stratégia, a programok teljes archívuma év végéig elkészül.


Vác, 2011. december 7.

Philipp Frigyes s.k.
Vác város főépítésze

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete a „Tájékoztató a településrendezési eszközök hatályosulásáról – 2011. év” tárgyú tájékoztatást tudomásul veszi.

Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Ötv.12.§(3),(6)), egyszerű többség (Ötv.14.§(1))



Vác a Dunakanyar szíve



VÁC
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
ÉS KAPCSOLÓDÓ ELHATÁROZÁSOK

téma	jóváhagyás	témafelelős
TÉRSÉGI SZINTŰ ELHATÁROZÁSOK		
Nemzetközi szint		
Országos szint		
Regionális szint		
Közép-magyarországi Régió		
Budapesti Agglomeráció		
Dunakanyar		
Duna-Ipoly Nemzeti Park		
Megyei szint		
Kistérségi szint		
SZAKÁGI ELHATÁROZÁSOK		
VÁROSFEJLESZTÉS		
Városfejlesztési koncepció	198/1996.(XII.9.) sz. Kt. határozat 84/1999.(V.10.) sz. Kt. határozat 175/2007.(IX.27.) sz. Kt. határozat 357/2011.(XI.17.) sz. Kt. határozat	VKB, SM
Szakmaspecifikus koncepciók	198/1996.(XII.9.) sz. Kt. határozat 116/2004.(VI.17.) sz. Kt. határozat	VKB, SM
Egészségügyi koncepció	202/2000.(XI.13.) sz. Kt. határozat	ESzLB
Energetikai koncepció	230/2009.(X.13.) Sz. határozat	VKB
Gazdasági koncepció	204/1997.(XII.15.) sz. Kt. határozat 116/2004.(VI.17.) sz. Kt. határozat	GVB
Idegenforgalmi koncepció	35/1994.(X.10.) sz. önkormányzati rendelet 167/1994.(X.10.) sz. Kt. határozat 171/2001.(X.8.) sz. Kt. határozat	VKB
Ifjúságpolitikai koncepció	199/2001.(XI.13.) sz. Kt. határozat	ISB
Infrastrukturális koncepció	198/1996.(XII.9.) sz. Kt. határozat 116/2004.(VI.17.) sz. Kt. határozat	VKB
Kommunikációs stratégia	198/1996.(XII.9.) sz. Kt. határozat 116/2004.(VI.17.) sz. Kt. határozat 199/2003.(X.02.) sz. Kt. határozat	polgármester jegyző
Környezet- és természetvédelmi koncepció	31/1997.(XI.28.) sz. önkormányzati rendelet 51/2000.(IV.10.) sz. Kt. határozat	VKB
Közbiztonsági koncepció	54/1999.(IV.12.) sz. Kt. határozat 41/2000.(IV.10.) sz. Kt. határozat	jegyző
Közlekedési koncepció	23/2007.(II.22.) sz. Kt. határozat	VKB
Közművelődési és közgyűteményi koncepció	10/2000.(IV.10.) sz. önkormányzati rendelet 50/2000.(IV.10.) sz. Kt. határozat	MOB
Közoktatási koncepció	15/1998.(II.16.) sz. Kt. határozat 126/2000.(VII.10.) sz. Kt. határozat	MOB
Lakáspolitikai koncepció	82/1997.(V.12.) sz. Kt. határozat 174/2000.(X.09.) sz. Kt. határozat	ESzLB
Regionális koncepció	108/1997.(VI.9.) sz. Kt. határozat 67/1998.(V.18.) sz. Kt. határozat	polgármester
Sport- és szabadidős koncepció	221/2000.(XII.11.) sz. Kt. határozat	ISB
Szociális koncepció	32/1998.(III.9.) sz. Kt. határozat 30/2000.(III.13.) sz. Kt. határozat 226/2004.(XI.25.) sz. Kt. határozat 5/2007.(I.18.) sz. Kt. határozat 137/2009.(VII.09.) sz. Kt. határozat	ESzLB
Váci statisztika	238/2004.(XI.25.) sz. Kt. határozat	jegyző
Várospolitikai koncepció (prekoncepció)	2001. február 09.	polgármester
Integrált városfejlesztési stratégia		
Integrált városfejlesztési stratégia	67/2008.(V.22.) sz. Kt. határozat	VKB, SM

Antiszegregációs terv	67/2008.(V.22.) sz. Kt. határozat 191/2008.(XII.18.) sz. Kt. határozat	ESzLB
Városfejlesztési operatív program	175/2007.(IX.27.) sz. Kt. határozat	VKB, SM
Városfejlesztési programok és kapcsolódó elhatározások		
Ciklus programok		polgármester
2003-2006	28/2003.(II.20.) sz. Kt. határozat	
2007-2010	22/2007.(II.22.) sz. Kt. határozat	
2011-2014	121/2011.(IV.21.) sz. Kt. határozat	
Egészségkép	2001. év.	ESzLB
Drogmegelőzési program	4/2008.(I.17.) sz. Kt. határozat	KEF
Erdőprogram	133/2000.(VII.10.) sz. Kt. határozat	VKB
Esélyegyenlőségi programok		
Fogyatékosügyi program	109/2002.(VI.24.) sz. Kt. határozat 194/2002.(XI.21.) sz. Kt. határozat 27/2006.(V.23.) sz. önkormányzati rendelet 74/2007.(III.29.) Kt. határozat anyaga	VFT
Közükatási esélyegyenlőségi program	144/2007.(VII.5.) sz. Kt. határozat 186/2007.(IX.27.) sz. Kt. határozat	MOB
Fő utca - Fő tér program	197/2003.(X.2.) sz. Kt. határozat	VKB
Gyakorló város program	1993. év	VKB
Gazdasági program	279/2011.(IX.22.) sz. Kt. határozat	GVB
Hulladékgyaldkódási program	37/1992.(XI.16.) sz. önkormányzati rendelet 19/2002.(IX.24.) sz. önkormányzati rendelet 169/2004.(IX.16.) sz. Kt. határozat	VKB
Zöldhid program	10/2008.(I.17.) sz. Kt. határozat	
Klímaáltozás program	74/2006.(V.18.) sz. Kt. határozat	VKB
Környezetvédelmi program	125/2003.(VII.3.) sz. Kt. határozat 19/2004.(VI.28.) sz. önkormányzati rendelet	VKB
Közlekedésfejlesztési program	13/2001.(IV.23.) sz. önkormányzati rendelet 45/2001.(XII.14.) sz. önkormányzati rendelet 118/2008.(VII.10.) sz. Kt. határozat	VKB
Közüfejlésztési program	151/1998.(IX.14.) sz. Kt. határozat 18/1999.(XI.11.) sz. önkormányzati rendelet 12/2008.(III.31.) sz. önkormányzati rendelet	VKB
Önkormányzati panel program	9/2009.(III.30.) önkormányzat rendelet	VKB
Városszépítő programok		
Parlagfűirtási program	66/2002.(IV.22.) sz. Kt. határozat	VKB
Virágos Vác program	4/2003.(I.9.) sz. Kt. határozat	
"Vác a magyar rózsák városa" program	52/2008.(X.7.) sz. VKB határozat	
VÁROSRÉNDÉZÉS		
Településszerkezeti terv	195/2001.(XI.13.) sz. Kt. határozat	VKB
1. számú módosítás	50/2003.(IV.24.) sz. Kt. határozat	
2. számú módosítás	204/2004.(X.14.) sz. Kt. határozat	
3. számú módosítás	126/2005.(VII.7.) sz. Kt. határozat	
4. számú módosítás	16/2006.(II.23.) sz. Kt. határozat	
5. számú módosítás	97/2007.(V.24.) sz. Kt. határozat	
6. számú módosítás	188/2008.(XII.18.) sz. Kt. határozat	
7. számú módosítás	103/2010.(IV.22.) sz. Kt. határozat	
8. számú módosítás	225/2011.(VII.07.) sz. Kt. határozat	
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet	VKB
1. számú módosítás	27/2004.(X.14.) sz. önkormányzati rendelet	
2. számú módosítás	19/2005.(VII.12.) sz. önkormányzati rendelet	
3. számú módosítás	10/2006.(II.24.) sz. önkormányzati rendelet	
4. számú módosítás	16/2007.(VI.1.) sz. önkormányzati rendelet	
5. számú módosítás	41/2008.(XII.31.) sz. önkormányzati rendelet	
6. számú módosítás	15/2010.(IV.27.) sz. önkormányzati rendelet	
7. számú módosítás	22/2011.(VII.07.) sz. önkormányzati rendelet	

lezárva: 2011. november 30.