

12. előterjesztés

Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. december 13-i ülésére,
változtatási tilalom elrendeléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete 441/2017. (XII. 14.) határozatával elfogadta Baja város Településképi Arculatai Kézikönyvét (továbbiakban: Kézikönyv). A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12. melléklet 8. pontja lehetővé teszi, hogy a Kézikönyvhöz beépítési vázlatok készüljenek nem kötelező tartalmi elemként.

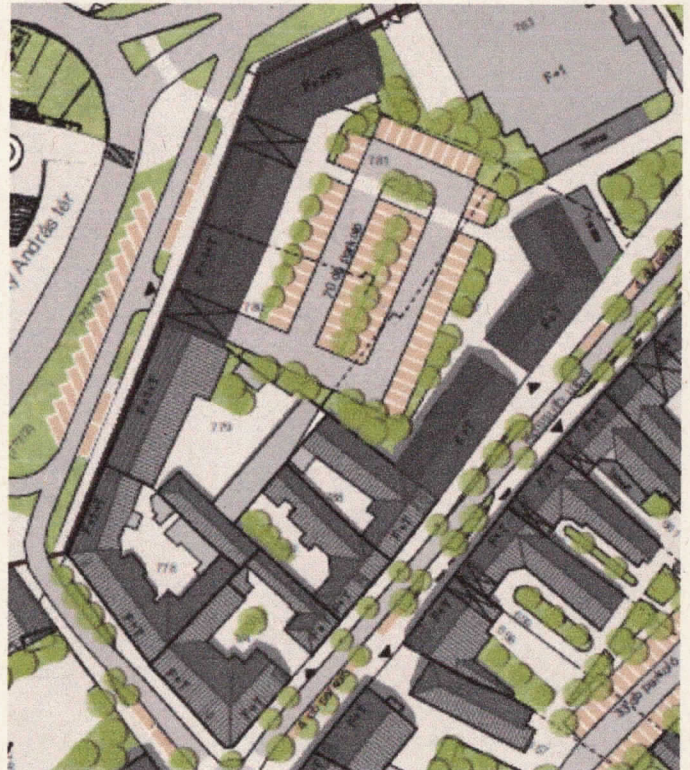
Baja Város Önkormányzat (továbbiakban: önkormányzat) élve a lehetőséggel, Baja közigazgatási területének két helyszínére, a Szent Antal utca és környezete valamint a Kossuth Lajos utca és környezete területére vonatkozóan beépítési javaslatot készített, amelyet Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottsága 2018. április 23-i ülésén megismert, véleményezett, azt a Kézikönyv tartalmi elemeként, annak felülvizsgálatakor a Képviselő-testületnek egyhangúlag elfogadásra javasolja.

A két területre vonatkozóan a tervezési program, valamint fő vizsgálati szempont volt, hogy a belváros ezen területein a közterület rendezésére, fásítására, járófelületek bővítésére, kerékpárút kialakításának lehetőségére, és nem utolsósorban további parkolóhelyek létesítésére, az utcát érintő térfalak vonatkozásában a megvalósításra javaslatot adjon.

A hatályos fejlesztési dokumentációk és saját mindennapi tapasztalataink alapján is egyértelmű egyrészt az, hogy a belvárosi területeken egyre nagyobb gondot jelent a parkolási lehetőségek szűkösége. Ezért a lehetőségek folyamatos és ütemezett bővítése elsőrendű feladatunk. A városközpont közterületeinek az elmúlt időszakban megvalósult fejlesztése is szükségszerűen együtt járt a gépjárművek parkolási lehetőségeinek szűkülésével. A jelenlegi helyzetre általánosságban az a jellemző, hogy nincs elegendő kijelölt, kiépített parkoló a belváros üzleti, közintézményi, és turisztikailag fontos zónáiban. Mind e mellett Baja város hosszú távú városfejlesztési koncepciója szerint városrészenként a – lakosság számával arányos – közcélú zöldterületek nagysága nem csökkenthető. Ennek fontosságát egyértelműen indokolja az 1 főre jutó zöldfelület mértékének nagysága. E területeket illetően a zöldfelületek városképi, környezeti és egészségügyi szempontból történő fejlesztése kívánatos.

A fent nevezett beépítési tervek alapját képezik a településrendezési szinten történő szabályozásnak a jelenleg folyamatban lévő, Baja város teljes közigazgatási területére kiterjedő 2017. évi IV. számú rendezési terv módosítása során (továbbiakban: rendezési terv felülvizsgálata). A Jelky tér fejlesztése – körpálya kialakítása és környezetének rendezése - aktuálissá teszi a Kossuth Lajos utca beépítési tervének, a parkoló kialakítással érintett területnek a jelen szabályozástól eltérő használaton alapuló szabályozását, ugyanis a beépítési terven feltüntetett parkoló a Jelky András tér megújuló közlekedési csomópontjának egyik mellékágából közelíthető meg, tehermentesítve a Kossuth Lajos utcát. A tömbbelső fontos új eleme a tervezett körpályás csomóponton keresztül érkező gyalogosforgalom továbbvezetése a K-i és DK-i irányba.

A Kossuth Lajos utca, a Szentháromság tér – Eötvös József utca – Tóth Kálmán tér – Vörösmarty Mihály utca – Kossuth Lajos utca – Csermák tér településszerkezeti tengely fontos szakasza.



A megújuló belváros akcióterületének része volt, de a Kossuth Lajos utca közterületének rendezése kimaradt a projektből, így ennek rendezése fontos városfejlesztési feladat.

Az utca ma egyirányú gépkocsiforgalmat bonyolít, teljes szakaszán párhuzamos parkolási lehetőséggel, szűkös gyalogos felületekkel. A feladat az utca gyalogosforgalmát jobban kiszolgáló átalakítása és minőségi megújítása a zöldfelületek lehetőség szerinti növelésével valamint a terület parkolási lehetőségeinek újragondolása volt.

A beépítési terv szerint az utca egyirányú forgalma megmarad, a párhuzamos parkolás jellemzően megszűnik, a felszabaduló felületek a gyalogos felületekhez csatlakoznak, melyeket kétoldali fasor kísér. Párhuzamos parkolás kisebb szakaszokon, váltakozó oldalon lehetséges.

Az utca K-i végénél Csermák térhez kapcsolódóan egy teresedés kialakítása tervezett a belvárostól induló tengely méltó lezárására.

A terv a parkoló felületek biztosítására a Kossuth Lajos utca É-i oldalán 780, 781, 782, 787 hrsz.-ú ingatlanok épületállomány megújításának lehetőségével a tömbbelsőben mintegy 70 db felszíni parkoló kialakítására tesz javaslatot. Az új beépítésekkel az egykori Skála áruház déli homlokzata előtt újabb térelem alakul ki, vendéglátó teraszok kialakítására.

Baja Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája megalapozó vizsgálata több ponton feltárja a belváros közlekedési problémáit, amelyek nap, mint nap tapasztalhatók a parkolóhelyek elégtelen számában.

A parkolási problémák csökkentése érdekében a fenti beépítési terv a belváros meghatározó közterületére és annak környezetére javasol fejlesztési irányokat és a közlekedő felületek ésszerűsítésével, új zöldfelületek és új parkoló felületek kialakításával jövőbe mutató közterület-használatot irányoz elő, melyek hozzájárulnak a település fejlődéséhez.

A beépítési tervben foglaltak megvalósíthatósága érdekében a rendezési tervben történő szabályozásig javasolom a fenti ingatlanokra változtatási tilalom elrendelését.

A változtatási tilalom elrendelését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. § teszi lehetővé. Az Étv. 21. § (1)-(2) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén **a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.** A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

Az Étv. 22. § (1) bekezdése alapján **a változtatási tilalom alá eső területen** - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - **telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.**

Ez az előírás jelent garanciát arra, hogy a rendezési terv felülvizsgálata során az új településrendezési eszközök elfogadásáig az érintett területen visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg.

A szabályozás indokolása: a rendelet megalkotásának célja az érintett területen a településfejlesztési dokumentumokban foglaltak érvényre juttatása az új településrendezési eszközök elfogadásáig.

Részletes indokolás a rendelethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdései szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat** elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, önkormányzati rendelet esetében erről a Képviselő-testületet tájékoztatja. Fentiekre tekintettel az alábbi tájékoztatást adom a Tisztelt Képviselő-testület részére:

Az 1. §-hoz: A változtatási tilalommal érintett ingatlanokat határozza meg.

Az 2. §-hoz: A hatályba léptető rendelkezés.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet megalkotásával biztosítottá válik a fejlesztési dokumentumokban foglaltak érvényre juttatása. Baja belvárosának meghatározó közterülete és környezetének megújításával, a közlekedőfelületek ésszerűsítésével, új zöldfelületek és új parkolófelületek kialakításával jövőbe mutató közterület-használatot irányoz elő, nem utolsósorban pedig vonzóvá teszi a várost az ide látogatók számára, így közvetlen társadalmi és közvetett gazdasági előnyei vannak.

A szabályozás környezeti és egészségügyi következményei:

A Kossuth Lajos utca meghatározó gyalogos közlekedési tengely és bevásárlóutca. A tervezett fejlesztés megvalósításával a közterületen átközlekedő forgalom nagymértékben csökken, ezzel együtt a levegőszennyezés, zajhatás is csökken, a mellett a parkolás megoldottá válik, a zöldfelület nagysága nő, új közösségi tér kerül kialakításra.

Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: Nincsenek ilyenek, illetőleg azok elhanyagolhatóak.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának elmaradásával a településfejlesztési dokumentumokban foglaltak érvényre jutása meghiúsulhat, vagy a fejlesztés megvalósítása az önkormányzatra költségvetési téren indokolatlan többletterhet ró.

Rendelet alkalmazásának szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak alapján a mellékelt rendelettervezet megtárgyalására, majd azt követően annak **minősített többséggel** történő elfogadására!

Baja, 2018. december 5.


Fercsák Róbert
polgármester