

## ELŐTERJESZTÉS

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2007. február 13-i ülésére

- Tárgy:** Tapolca város településszerkezeti tervének módosítása – a településfejlesztési koncepció irányelveinek meghatározása
- Előterjesztő:** Ács János polgármester
- Előkészítette:** Papp Zoltán Tamás Főépítész  
Hársfalvi József Beruházási Szaktanácsadó  
Ihász József Építéshatósági Csoportvezető
- Megtárgyalja:** Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság  
Ügyrendi Bizottság
- Meghívottak:** Dr. Zsiray Ferenc - Városszépítő Egyesület elnöke  
Orbán Tibor - Tapolca Város Épített és Természeti Környezetéért Közalapítvány elnöke

Tisztelt Képviselő-testület!

### ELŐZMÉNYEK

A települések rendezése, rendezési tervei meghatározzák a települések alakításának, védelmének lehetőségeit, fejlesztésének irányait. A településrendezés első fázisa a településfejlesztési koncepció megfogalmazása. Tapolca város esetében a már meglévő koncepció módosítása, kiegészítése indokolt az előterjesztésbe foglalt új feltételek miatt.

#### I.

Tapolca város Településszerkezeti Tervét, Szabályozási Tervét, Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ) - a rendezési tervek elfogadásának rendje szerint - tárgyaló Balatoni Főépítész Tervtanács azzal a javaslattal ajánlotta elfogadásra a Képviselő-testületnek, hogy a külterületekre célszerűnek tartja szabályozási tervlapok csatolását is. Ugyan ez nem kötelező, de a Képviselő-testület a külterületen várható jelentős változások miatt célszerűnek tartotta az ajánlás későbbi végrehajtását.

#### II.

A most hatályos településrendezési eszközök készítésének időszakában nem kerülhetett szóba a Dobó (Csobánc) laktanya és a Kinizsi laktanya katonai

objektumként való megszüntetése, önkormányzat tulajdonba adása. Az, hogy ezek a létesítmények zárt, titkos objektumokból polgári hasznosítású ingatlanokká alakulhatnak. Tekintettel arra, hogy ez időközben megtörtént, a terület-felhasználást szabályozni kell.

### III.

A Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Tervek, továbbá a HÉSZ gyakorlati alkalmazása során felszínre kerültek a felsorolt településrendezési eszközök olyan alkalmazási nehézségei, melyek indokolják ezek ismételt áttekintését, kisebb módosítását. Gondolunk itt terület-felhasználási korrekciókra, a bevásárlóközpontok nagy területigényű, jellemzően nagy tömegű épülete miatti változtatásokra, közművezetékek, hálózatok helyi igényének biztosítására.

A felsoroltakra tekintettel szükséges a településrendezési eszközök teljes körének (kisebb) módosítása, kiegészítése.

## A KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSRÓL

A külterületek elkészítendő szabályozási tervlapjai áttekinthetően határozzák meg a külterületi ingatlanokon az építési helyet, a létesíthető épületek műszaki paramétereit annak szem előtt tartásával, hogy azok ne tartalmazzanak szigorúbb feltételeket - a feltétlen indokolatlan eseteken kívül - a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Településrendezési Tervek elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvény (továbbiakban: Balaton törvény) előírásainál.

## A VOLT LAKTANYÁKAT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSRÓL

A Balaton törvény a Dobó laktanya területét természetvédelmi övezetbe, ezen belül V3 jelű, ökológiai hálózat által érintett egyéb terület kategóriába sorolja. Az ide tartozó területekre az ide vonatkozó törvény úgy rendelkezik, hogy - „ a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető” -. A külterületi szabályozás során azonban lehetőség van arra, hogy a Területfejlesztésről és Területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A. § c) pont szerint az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján egy adott övezet területét a település közigazgatási területén meglévő ugyanilyen övezet összes ilyen területének 5%-ával csökkenteni vagy növelni lehessen. A csökkentés lehetőségével élhetünk, mert előzetes számításaink szerint az érintett laktanyai terület nem éri el a közigazgatási területen meglévő, hasonló besorolású övezeti területek 5%-át.

A jogszabályban megengedett korrekcióval - amennyiben minden érdekelt szakhatóság ezzel egyetért - megteremthető az, ami tulajdonképpen egyezik a tényleges helyzettel is, a laktanya területe beépítésre szánt területként, illetve további egyeztetések függvényében akár belterületként is megjelenhet a rendezési tervben (Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, HÉSZ).

A készülő szabályozás teret engedhet a Dobó laktanya nyugati részén (Lesencetomaj irányában) logisztikai központ kialakítására, környezetbarát termelési célú tevékenység folytatására, míg a városhoz közeli oldalon humán hasznosításra is (egészségügyi, oktatási, művelődési célú tevékenységek). A két eltérő funkcionális

egység között, valamint a város felé úgynevezett zöld zár kialakításával, telepítésével lehet a megfelelő védelmet biztosítani.

A Kinizsi laktanya területének szabályozásánál kereskedelmi, gazdasági és különleges terület megnevezéseket javaslunk előtérbe helyezni, illetve célszerű az esetleges belterületbe csatolás lehetőségét is vizsgálni.

## A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Az előzőekben leírt, javasolt módosítások beépítése a Szabályozási Tervbe és a HÉSZ-be alapvető városi érdeket jelent.

A fentiek figyelembe vételével, a megvalósíthatóság érdekében az alábbi kiegészítéseket javasoljuk a Településfejlesztési Konceptió számára irányelvekként fejlesztési feladatonként meghatározni, elfogadni.

- Ki kell terjeszteni a Településrendezés alá vont területet a volt honvédségi laktanyák területével (Dobó és Kinizsi laktanyák). Vizsgálni kell a belterületbe vonás lehetőségeit részben, illetve teljességgel.  
A volt Dobó laktanyánál egyrészt logisztikai park kialakítását (Gksz.), illetve a Dobó lakótelep felé eső részen humán hasznosítás fogadását célszerű vizsgálni.  
A volt Kinizsi laktanyánál a gazdaság-kereskedelem-szolgáltatás telepítését és ún. különleges terület-felhasználást lehet figyelembe venni (szállodák, gyógyfürdők, orvosi központ, szabadidő park stb.).
- A szabályozásoknál úgy kell eljárni, hogy azok lehetőség szerint ne szigorítsák tovább a Balaton törvényben megengedett szabályozásokat, lehetőségeket.
- Vizsgálni kell a volt zárkerti, mezőgazdasági kertes hasznosítású területek lehatárolásainak pontosítását.
- Figyelembe kell venni az időközben beérkezett lakossági, vállalkozói szándéknyilatkozatok fejlesztési elképzeléseinek befogadási lehetőségeit, így többek között
  - Mezőgazdasági telephely,
  - Az ún. tüskésmajor, kommunális vagy gazdasági-kereskedelmi hasznosítását,
  - A Bakonyerdő Zrt. kérését a bemutató telephelye területének bővítésére,
- Pontosítani szükséges a meglévő és megtervezett közművek nyomvonalának és védősávjainak közterületi biztosítását (a külterületen is).
- El kell végezni a tervezett terület-felhasználási kategóriák kisebb pontosítását, lehatárolásának változtatását.
- Vizsgálni kell a déli tehermentesítő, feltáró út és a Tapolca-patak találkozásánál az ún. déli fogadó városkapu kialakításának lehetőségét.
- Vegye figyelembe a módosítás a megtörtént közművesítés és útfelújítás utáni helyzetben a városi közlekedés komplex felülvizsgálatának eredményeit.
- Célszerű vizsgálni a Strand út Észak-nyugati oldalán fekvő terület hasznosításának lehetőségét.
- A volt honvédségi szennyvízátelők önkormányzati területét célszerű gazdasági hasznosítással szerepeltetni (Gksz.)

- A nagy távlatban tervezett, Balaton törvényben rögzített déli elkerülő út nyomvonalát a honvédségi illetékesség megszűnése után a központilag javasolt nyomvonalon kell szerepeltetni.
- A kerékpár út Tapolca Diszelig történő nyomvonal módosítását tervezni kell.
- A városközpont forgalomcsillapítás, gyalogos elsőbbségű kialakításának biztosítására célszerű felülvizsgálni a meglévő áru feltöltési, feltárási lehetőségeket.
- Vizsgálni kell a Tapolca-patak által megosztott területeken a kelet-nyugati irányú átközlekedés javításának, bővítésének lehetőségeit.
- A városi kórház telephelyén a gyógyászati tevékenység mellett esetlegesen telepíthető wellnes funkció szabályozása szintén vizsgálatot igényelnek.
- A városközponti köztéri szobor és az autóbusz forgalmi iroda rendezési terv végrehajtását szolgáló áttelepítése szabályzást igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javasoljuk, hogy Tapolca város Településfejlesztési Konceptiója a fenti irányelvek figyelembe vételével kerüljön megújításra, átdolgozásra. Erre a tervező kijelölése után az anyag megfelelő társadalmasítása után, városi konszenzussal a munkaterv szerinti testületi ülésen kerülhet sor. A településfejlesztési koncepció elfogadásával indul meg a településrendezési terv módosításának folyamata, melynek eljárási menetét az 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési törvény) 9. §-a szabályozza. A szabályozás figyelembe vételével várhatóan a munkatervben szereplő időpontban 2007. IV. negyedévében kerülhet elfogadásra Tapolca város módosított Településrendezési Terve, a Képviselő-testület akkor alkothat rendeletet a módosított szabályozásról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot megvitatni és elfogadni szíveskedjen.

## HATÁROZATI JAVASLAT

### I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés és az elhangzott észrevételek, javaslatok alapján elfogadja Tapolca város Településfejlesztési Konceptiója módosításához, átdolgozásához szükséges irányelveket, amelyek alapján a város Településrendezési Tervének módosítását végre kell hajtani. Az irányelvek az alábbiak:

- Ki kell terjeszteni a Településrendezés alá vont területet a volt honvédségi laktanyák területével (Dobó és Kinizsi laktanyák). Vizsgálni kell a belterületbe vonás lehetőségeit részben, illetve teljességgel.

A volt Dobó laktanyánál egyrészt logisztikai park kialakítását (Gksz.), illetve a Dobó lakótelep felé eső

részen humán hasznosítás fogadását célszerű vizsgálni.

A volt Kinizsi laktanyánál a gazdaság-kereskedelemszolgáltatás telepítését és ún. különleges területfelhasználást lehet figyelembe venni (szállodák, gyógyfürdők, orvosi központ, szabadidő park stb.).

- A szabályozásoknál úgy kell eljárni, hogy azok lehetőség szerint ne szigorítsák tovább a Balaton törvényben megengedett szabályozásokat, lehetőségeket.
- Vizsgálni kell a volt zárkerti, mezőgazdasági kertes hasznosítású területek lehatárolásainak pontosítását.
- Figyelembe kell venni az időközben beérkezett lakossági, vállalkozói szándéknyilatkozatok fejlesztési elképzeléseinek befogadási lehetőségeit, így többek között
  - Mezőgazdasági telephely,
  - Az ún. tuskésmajor, kommunális vagy gazdasági-kereskedelmi hasznosítását,
  - A Bakonyerdő Zrt. kérését a bemutató telephelye területének bővítésére,
- Pontosítani szükséges a meglévő és megtervezett közművek nyomvonalának és védősávjainak közterületi biztosítását (a külterületen is).
- El kell végezni a tervezett terület-felhasználási kategóriák kisebb pontosítását, lehatárolásának változtatását.
- Vizsgálni kell a déli tehermentesítő, feltáró út és a Tapolca-patak találkozásánál az ún. déli fogadó városkapu kialakításának lehetőségét.
- Vegye figyelembe a módosítás a megtörtént közművesítés és útfelújítás utáni helyzetben a városi közlekedés komplex felülvizsgálatának eredményeit.
- Célszerű vizsgálni a Strand út Észak-nyugati oldalán fekvő terület hasznosításának lehetőségét.
- A volt honvédségi szennyvízátelők önkormányzati területét célszerű gazdasági hasznosítással szerepeltetni (Gksz.)
- A nagy távlatban tervezett, Balaton törvényben rögzített déli elkerülő út nyomvonalát a honvédségi illetékesség megszűnése után a központilag javasolt nyomvonalon kell szerepeltetni.
- A kerékpár út Tapolca Diszelig történő nyomvonal módosítását tervezni kell.
- A városközpont forgalomcsillapítás, gyalogos elsőbbségű kialakításának biztosítására célszerű felülvizsgálni a meglévő áru feltöltési, feltárási lehetőségeket.

- Vizsgálni kell a Tapolca-patak által megosztott területeken a kelet-nyugati irányú átközlekedés javításának, bővítésének lehetőségeit.
- A városi kórház telephelyén a gyógyászati tevékenység mellett esetlegesen telepíthető wellnes funkció szabályozása szintén vizsgálatot igényelnek.
- A városközponti köztéri szobor és az autóbusz forgalmi iroda rendezési terv végrehajtását szolgáló áttelepítése szabályzást igényel.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Polgármester

Tapolca, 2007. január 26.

**Ács János s.k.**  
**polgármester**