



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

ELŐTERJESZTÉS

Napirend:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2018. év november hónap 22. napi ülésére

Szám: 9/120.3/2018.
Tárgy: Tájékoztató a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának munkaközi eredményeiről


Melléklet:
Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó:

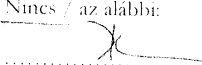
Előzmény/korábbi döntés: 200/2018. (VIII. 13.) sz. KT határozat


Terjedelem: 4 oldal


Bizottsági tárgyalások: ---

Döntéshozatal módja: -

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Zsidai Szilvia Jogi Osztály osztályvezetője 

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző 
Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kókény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezetője 

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester 



Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület munkatervében a november 22.-én szerepel a „Tájékoztató a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának munkaközi eredményeiről” tárgyú napirendi pont.

A hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálati munkáját olyan jogszabályi háttér mellett volt célszerű megkezdeni, amikor nincs folyamatban nagyobb, illetve nagyobb településszerkezeti módosításra irányuló településrendezési és kapcsolódó településképi eljárás.

2014-ben a Pestterv Kft-vel megkötött településrendezési tervezési szerződés elsősorban az OTÉK szerinti jogharmonizációra irányult, több módosításra kérelmezett területtel kapcsolatos módosítási eljárás mellett.

A 2016-ban második körös államigazgatási véleményezésen átment tervezeteken - az állami és megyei főépítéssel lefolytatott együttes egyeztető tárgyalás hozadéka volt, hogy az újabb államigazgatási köröket nem igénylő változtatási igények – testületi döntéssel alátámasztott - javaslatok bekerültek az OTÉK jogharmonizációs tervezetbe.

Sajnálatos, hogy 2014-ben az OTÉK-jogharmonizáció megrendelése mellett nem került bele a településrendezési tervezési szerződésbe az akkor hatályban lévő településrendezési eszközök tényleges felülvizsgálatának elvégzése. Így a 2003-ban jóváhagyott, és 2011-ig érdemben sok módosításon átesett HÉSZ és SZT átmásolása, átszinezése került a második államigazgatási véleményezési körbe, 2016. májusában.

Az OTÉK-jogharmonizációhoz az átszinezett és áttesztelt új kivágással készült szabályozási tervlapok által új HÉSZ-nek titulált eszközrendszer esetében az állami főépítész előző véleményezésre benyújtott tervezet kapcsán megküldött övezeti hibalista mutatta az OTÉK-jogharmonizáció problémáit, ugyanis az új övezeti jelek túlnyomó része esetében OTÉK alóli felmentést kellett melegebben kérni ahhoz, hogy a rendelet jóváhagyható legyen.

Most érkezett el az a lehetőség, hogy a településrendezési eszközök hatályos állapota olyan szakmai áttekintésen, vizsgálaton essen át, amelynek összefoglaló eredményeként döntést hozhat a Képviselő-testület arról, hogy a hatályos eszközöket helyben hagyja, módosítja, vagy újat készít.

Erről az eljárási cselekményről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdése rendelkezik:

16. § (1) Az onkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekintí, ellenőrzi és dönt arról, hogy

a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,

b) módosítja, vagy

c) újat készít.

(2) A településszerkezeti terv módosítása esetén annak a településszerkezeti tervben történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell.

Váca a Dunakanyar szíve

Az áttekintési munka eredményét a 2019. évi februári Képviselő-testületi ülésen tervezzük előterjeszteni, és a döntés függvényében a 2019. évi költségvetési rendelet elfogadása során a megfelelő forrás biztosításáról gondoskodni lehet.

A hatályos településrendezési (és kapcsolódóan a településképi) eszközök felülvizsgálati eljárásának megindítására az őszi időszak mutatkozott a célszerűnek. A tervező kiválasztására irányuló beszerzési eljárás megindításának pedig feltétele volt a fedezet rendelkezésre állása.

A 2017. augusztus havi ülésén döntött a Képviselő-testület a forrás felhasználásának engedélyezéséről a 200/2018. (VIII. 13.) Kt. határozattal.

Beszerzési eljárás keretében az Urbanitás Kft. (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV/3.) nyerte el az áttekintés elvégzésének településrendezői tervezői munkáját.

Az adatgyűjtés még szeptember hó folyamán elkezdődött, ennek keretében az Építési Osztály a hatályos Hf:SZ. szel és a Szabályozási tervlapokkal kapcsolatban gyűjtött észrevételeit a Tervező rendelkezésére boesátotta, köszönet érte.

A településrendezői tervezési szerződés alább idézett 2. számú melléklete szerint a következő vizsgálatok, helyzetelemzés és végül az összefoglaló helyzetértékelés eredményeként kerülhet a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, majd a Képviselő-testület elé a döntési javaslat.

2. számú melléklet

I. VIZSGÁLATOK

1. *A területrendezési tervek Várra vonatkozó rendelkezéseinek vizsgálata*
2. *A település telektörtémi szintű térinformatikai elemzése az ingatlan-nyilvántartás és a helyszíni vizsgálatok alapján*
 - 2.1. *Területhasználat*
 - 2.2. *Telekmorfológia, telekméret*
 - 2.3. *Beépítettség*
 - 2.4. *Beépítési mód*
 - 2.5. *Épületek jellemző szintszáma*
 - 2.6. *Szintterület sűrűség*
3. *Az önkormányzati ingatlanra vonatkozó térinformatikai elemzése*
4. *A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata*
 - 4.1. *A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése*
 - 4.2. *A hatályos településrendezési tervi megállapításai, megvalósult elemek*
 - 4.3. *Övezeti rendszer ismertetése*
5. *Az építési jogi és településrendezési jogszabályi környezet rövid ismertetése, kiemelten kezelve az építési jog csökkenésének következményeit, a kártalanítás szabályait*

II. HELYZETELEMZÉS

1. *A területrendezési tervek és a hatályos településrendezési eszközök ellentétei, összefüggései, korlátozó elemek*
2. *A tényleges állapot és a hatályos településrendezési eszközökben szereplő övezeti rendszer ellentmondásai a területhasználat, a telekméret, a beépítettség intenzitása, a szintterület sűrűség, az épületmagasság és a beépítési mód tekintetében*



V á c á k ö r m a n y a t a s

3. A 2003 óta éltelt időszakban történt településrendezési változások elemzése, a beépítési mutatók változása, a változásokból adódó problémák feltárása
4. A ráltás-kilátás védelmi területek hatályos településrendezési eszközökben való kijelölésének áttekintése, problémáinak feltárása
5. A hatályos szabályozási terben szereplő szabályozási vonalak áttekintése, problémáinak feltárása
6. Az építéshatóság hatályos településrendezési eszközökkel kapcsolatos észrevételeinek ismertetése
7. A hatályos településrendezési eszközökben az OTFK-tól való eltérések vizsgálata és értékelése
8. A hatályos településrendezési eszközökkel kapcsolatban felmerülő egyéb problémák és észrevételek
9. A jelen szerződés megkötéséig beérkezett rendezési terv-módosítási kérelmek áttekintése, véleményezése

III. HELYZETÉRTÉKELÉS

1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis, összefoglaló
2. A településrendezési eszközök áttekintése, ellenőrzése eredményeként adható javaslatok, lehetséges forrástörvények, a szükséges testületi döntések előkészítéséhez

A módosítási kérelmek, kivéve ha a nyilvánvaló grafikai és egyéb hibák kijavítására irányulnak, településrendezési szerződések keretében kezelhetők, egy eljárásban a leendő önkormányzati módosítási, vagy új rendezési terv készítési eljárással. Az eljárás forgatókönyvét a 2019. februári döntés birtokában kell majd kidolgozni.

A jelen áttekintési eljárás eredménye, dokumentációja a következő településrendezési eljárásban felhasználható. A településrendezési szerződések keretében befogadható módosítási kérelmek telepítési tanulmányát célszerűen a kérelmező befektetők készíttetik és finanszírozzák. A

költségeihez, továbbá részt vállalhatnak a befektetési elképzeléseik human és műszaki infrastruktúra-vonzatainak finanszírozásában.

A kormánydöntéssel, vagy önkormányzati döntéssel kiemeltté nyilvánított beruházások településrendezési ügyei esetében a fentitől független, önálló eljárásokat célszerű lefolytatni.

Kérem a tájékoztatás szíves elfogadását.

Vac, 2018. 11. 14.

Tisztelettel:

Brezné Zsigmond Jolán
főépítész



Dunaújváros