



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2019. év február hónap 14. napi ülésére

Szám: 9/29-6/2019.
Tárgy: „Helyi Építési Szabályzat módosítása: a Paduc utca-
Keszeg utca - Harcsa utca - Sügér utca által határolt
terület építési mutatóira vonatkozóan”
Rendeletalkotás

Melléklet: Rendelet-tervezet, ...10/2019.(II.05) VKB határozat

Előterjesztő: Brezné Zsigmond Jolán főépítész
Készítette: Brezné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó: -

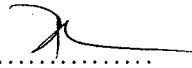
Előzmény/korábbi döntés: VKB

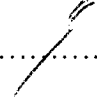
Terjedelem: ...12... oldal

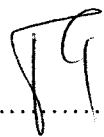
Bizottsági tárgyalások: VKB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mö. tv. 46.§ /1/)
Minősített többség (Mö. tv. 50.§)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető 

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

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető 

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester 

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A § rendelkezik a befektetői kezdeményezésre készülő településrendezési eszközök módosításának eljárási rendjéről, és az azt megalapozó településrendezési szerződés megkötéséről.

A településrendezési eszközök módosítását kezdeményező AMBRUS Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft., mint Kérelmező benyújtotta - a megbízásából a Völgyzugoly Műhely Kft. által 2018 júliusában elkészített, és az Önkormányzat Építészeti-Műszaki Tervtanácsa 2018. 06. 14.-ei ülésének javaslatai szerint előzetesen kiegészített - Telepítési Tanulmánytervét, a „Településrendezési eszközök módosítása településrendezési szerződés keretében: Keszeg utca-Paduc utca-2. számú főút-Harcsa utca által határolt tömbben az előkert építési határvonal módosítása” tárgyában.

A Kérelmező módosítási kérelme arra irányult, hogy a Keszeg utcában lévő, Kérelmező tulajdonában álló 7008/47-50 hrsz-ú négy telek esetében az előkert építési határvonal 10m-ről 6m-re csökkenjen.

A kérelmezett módosítás nem indukál a településrészen intenzitás-növekedést, nem von maga után humán és műszaki infrastruktúra fejlesztési igényt, amelyek finanszírozása – részben vagy egészben - a Kérelmezőre lenne hárítható.

A Képviselő-testület 199/2018. (VIII. 13.) Kt. határozatával befogadott, és az Önkormányzat Építészeti-Műszaki Tervtanácsa 2018. 06. 14.-ei ülésének javaslatai szerint előzetesen kiegészített Tanulmánytervhez kapcsolódó Településrendezési tervezési szerződés aláírását követően a Völgyzugoly Műhely Kft. elkészítette a partnerségi egyeztetési dokumentációt, és megindult a partnerségi eljárás, továbbá a környezeti értékelés szükségességéről szóló előzetes véleménykérő megkereséssel fordultunk a környezet védelméért felelős államigazgatási szervekhez.

2018. október 10.-én került meghirdetésre a következő partnerségi felhívás, az elkészült munkaközi dokumentációval, a Hirdetőtáblán és a Honlapon.

A felhívásban megadott határidőig: 2018. október 19.-éig a munkaközi dokumentációval kapcsolatban nem érkezett észrevétel, és a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek sem ítélték szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését.

Ezt követően a VZM Kft. elkészítette a záró szakmai véleményezési anyagot, amelyet az Önkormányzat Építészeti-Műszaki Tervtanácsa 2018. 11. 15.-ei ülésén a megyei állami főépítész elé beterjesztésre javasolt. Ezt követően a Képviselő-testület a 302/2018. (XII. 13.) Kt. határozatával döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról, és a HÉSZ módosítás tervezetének a megyei állami főépítész elé terjesztéséről, záró szakmai vélemény megszerzése céljából.

A záró szakmai véleményt az állami főépítész észrevétel megtétele nélkül – kiadta. Ez alapján a VZM Kft. a jelen előterjesztés mellékletét képező, „Helyi Építési Szabályzat módosítása, a Paduc utca – Keszeg utca – Harcsa utca – Sügér utca által határolt terület építési mutatóira vonatkozóan, Jóváhagyásra előkészített anyag”-ban található jóváhagyandó rendelettervezetet véglegesítette.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beterjesztett rendelet-tervezetet vizsgálja meg, és a rendeletet hagyja jóvá.

Vác, 2019. február 07.


Breczné Zsigmond Jolán
főépítész

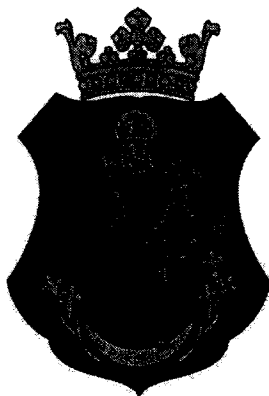

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

VÁC

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A PADUC UTCA - KESZEG UTCA - HARCSA UTCA - SÜGÉR UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET ÉPÍTÉSI MUTATÓIRA VONATKOZÓAN

JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



Megrendelő:

Vác Város Önkormányzat
Fördös Attila polgármester
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel/Fax: 06-1-439-0491
Mobil: 06/70-944-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2019. január

VZM 1474/18
Vác_mod_190128

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259
Ronyecz Zsófia
okl. tájépítésmérnök
Südi Beáta
építésmérnök

F. Tünde
Ronyecz Zsófia
S. B.

Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282

K. M.

Ronyecz Zsófia
okl. tájépítésmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	4
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök.....	6
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	8

BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Vác településrendezési eszközeinek felülvizsgálata 2017-ben került jóváhagyásra. A jóváhagyott tervekkel kapcsolatban az AMBRUS Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) egy módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 7008/47-50 hrsz-ú telkek szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata az épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A Fejlesztő módosítási kérelme arra irányul, hogy a Keszeg utcában lévő 7008/47-50 hrsz-ú négy telek esetében az előkerti építési határvonal 10 m-ről 6 m-re csökkenjen. Az AMBRUS Kft. a területen telkenként egy-egy kétlakásos lakóépület építését tervezi. Az ingatlanok építésére - Vác Város Önkormányzati Tervtanácsának szakmai véleménye alapján - a Fejlesztő 2008-ban Vác Város Polgármesteri Hivatala, Hatósági Osztályától, mint I. fokú Építési Hatóságtól építési engedélyt kapott. Az építési engedélyezési tervdokumentációban mind a négy ingatlan esetében 6 m-es előkert szerepelt. Az ingatlanok megvalósítására ez időben nem került sor, így az építési engedélyek 2011-ben, egyszeri hosszabbítás után lejártak.

Az azóta eltelt időszakban az építésügyi jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, melynek következtében az ingatlanok építése kikerült az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek köréből. Mivel az új lakóépületek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 m²-t, azok építése az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek körébe tartozik. A Fejlesztő az építési tevékenységet - változatlan tartalommal - a kivitelezés tervezett megkezdése előtt bejelentette, az elektronikus építési naplót - a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően - készenlétbe helyezte, majd megkezdte a kivitelezési munkálatokat. A Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Építésügyi Osztálya az építési naplót megvizsgálta, majd helyszíni ellenőrzést tartott, melyek során megállapította, hogy a lakóházak kivitelezése az elektronikus építési naplóba feltöltött tervdokumentációnak megfelelően történt, azonban nem felel meg Vác Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének. A Keszeg utca felőli előkert mérete a tervdokumentációban és a helyszínen megkezdett munkálatok alapján is 6 m, azonban a szabályozási terv a területen 10 méteres kötelező előkertet jelöl. A hatóság az épületek szabályossá tételét, vagy bontását rendelte el.

A Fejlesztő a megkezdett épületeket fenn kívánja tartani, ezért a fentiek alapján Vác Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása vált szükségessé. Az elkészült telepítési tanulmányterv alapján Vác Város Önkormányzat képviselő-testülete a 199/2018. (VII.13.) sz. határozatában a helyi építési szabályzat módosításáról döntött (lásd 1. melléklet) az érintett telektömbre vonatkozóan.



A tervezési terület Vácon belüli elhelyezkedése

A tervezési folyamat

Mivel a tervezett módosítás csak a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítására, az építési hely, építési határvonal módosítására terjed ki, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6a) bekezdés c) pont cc) alpont alapján a településrendezési eszköz állami főépítész eljárás szerint kerül módosításra.

Az állami főépítész eljárás folyamata:

1. Az állami főépítész eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszközök módosításának tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.
2. A véleményezési szakasz lezárását követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelni kell: a partnerségi egyeztetést lezáró döntést, a településrendezési eszközök tervezetét és a tervezett módosítás rövid összefoglaló indoklását és az alátámasztó javaslatot. Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményét 15 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.
3. A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az állami főépítész eljárás esetén a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.

Jelen dokumentáció a helyi építési szabályzat módosításának jóváhagyásra előkészített anyaga.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Vác város településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Vác Város Önkormányzat 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozata Vác Város Településszerkezeti Tervéről
- Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI.24.) számú rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 30/2017. (XI.24.) SZÁMÚ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, valamint a partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

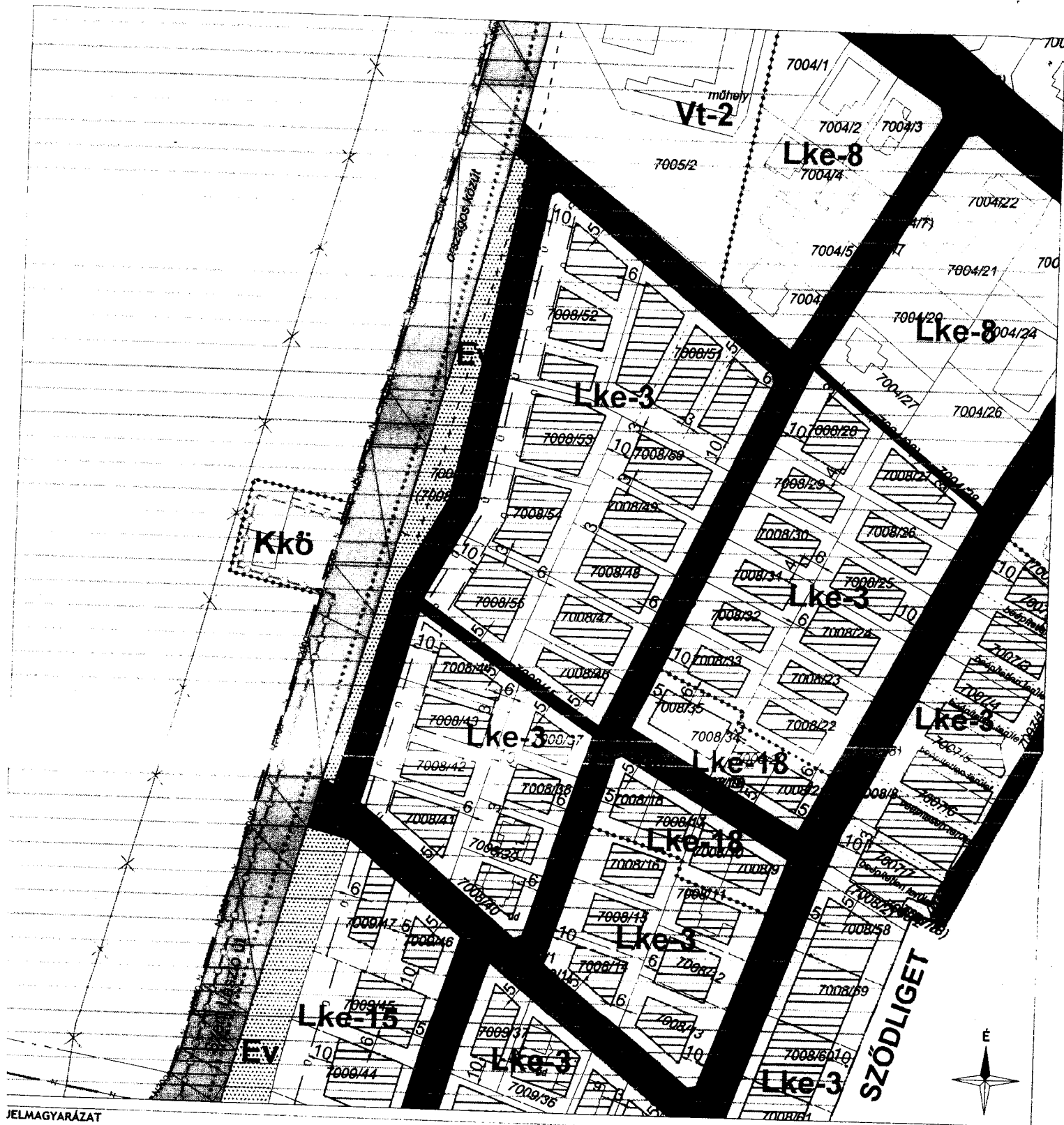
1. § Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú rendelete (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete szerinti SZT-M4 tervlapja helyébe az 1. melléklete szerinti tervlap lép.
2. § (1) A Rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és azt követően hatályát veszti.
(2) A Rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon a jegyző gondoskodik.

Vác, 2019.

Fördős Attila
Polgármester

Deákné Dr. Szarka Anita
Jegyző

1. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterület határa

ZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Módosítás területi hatálya
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

ZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Javasolt telekhatár
- Építési hely

ÉV- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 terület határa
- Duna-Ipoly Nemzeti Park határa
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
- Erdőterület

EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEM

- Kötelező közterületi fásítás

EGYEB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Nagyvízi mederrendezési terv területe, I. rendű árvízvédműnek nyomvonala

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- Közút és vasút védőtávolsága

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Villamosenergia hálózat

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Beültetési kötelezettség (többzintés zöldás)

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Országos és településszerkezeti jelentőségű út
- Kiszolgáló út, magánút

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vt Településközpont terület
- Kkő Különleges terület - közművelési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Ev Védelmi erdőterület



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 1/439-04-90

Településtervezés

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)

Ronyecz Zsófia, okl. tájépítész-művész

Szűcs Balázs, okl. tájépítész-művész

Szűcs Balázs, okl. tájépítész-művész

Kóthelyi Márton, okl. tájépítész-művész

tájképzésművész, tájvédelmi szakértő (TV 01-2018)

Ronyecz Zsófia, okl. tájépítész-művész

VÁC

TFI PÜH ÉS RENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
2016. évi önkormányzati rendelettel módosított
SZT 114/2014. (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján
M = 1 : 2 000

2019. január

VZM-1474/18

Vac_mod_190128.dwg

A módosítás területi hatálya kívüli eső rajzi elemek csak tájékoztató elemek.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019. (.....) önkormányzati rendelete
Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) számú rendelete
módosításáról
(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatások

Közvetett társadalmi hatása a módosításnak abban nyilvánulhat meg, hogy az egyszerű bejelentési eljárás új, tervezők által ismeretlen joggyakorlata, és az abból eredő tájékoztatlanság miatt keletkező hibák helyrehozását segítse.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági, költségvetési kihatása a módosításnak nincs.

3. Környezeti hatások

Környezeti hatása a rendelet-módosításnak nincs. A közreműködő államigazgatási szervek is eltekintettek az előzetes környezeti hatásvizsgálat készítésétől.

4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás végrehajtása adminisztrációs terheket nem von maga után.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogalkotás elmaradása esetén – tetemes anyagi kárral járó - bontási kötelezettség terhelné az új joggyakorlatban tapasztalatlan tervező által bejelentett építési tevékenység során szabálytalanul megépült lakóházakat.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához nincs szükség többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételekre.

Vác, 2019. február 07.

Breczné Zsigmond Jolán
főépítész

