



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítészeti Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2016. év június hónap 15. napi ülésére

Szám: 9/67-9/2016.
Tárgy: Vác, Szent Miklós tér – Hattyú utca – Kép utca – Petőfi Sándor utca által határolt területen változtatási tilalom elrendelése
Melléklet: - 49/2016. (VI.07.) sz. VKB határozat
- rendelet tervezet
Előterjesztő: Espár Péter mb. osztályvezető
Készítette: —
Előadó: —
Előzmény/korábbi döntés: —
Terjedelem: 6 oldal
Bizottsági tárgyalások: 2016.06.07-i VKB ülés
Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)
minősített többség (Mötv. 50. §)

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Zsidai Szilvia Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Véleményezésre megkapta: Fördős Attila polgármester

Nincs / az alábbi:

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Vác Város Önkormányzat Képviselő testületének 80/2014. (IV.24.) önk. határozata értelmében a település teljes közigazgatási területét rendezni, módosítani kívánja. Ennek megfelelően Vác Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve (továbbiakban: TSZT, HÉSZ és SZT) felülvizsgálatának az elkészítése megrendelésre került, az önkormányzat tervezési szerződést kötött a PESTTERV Kft.-el.

A településrendezési eszköz módosítási eljárása során változtatási tilalom elrendelése válik szükségessé Vác, belvárosában található Szent Miklós tér – Hattyú utca – Kép utca – Petőfi Sándor utca közterületekkel határolt telektömb vonatkozásában. A jelenlegi szabályozás értelmében a közterületekkel határolt telektömbön belül két építési övezet található. Hattyú utca – Szent Miklós tér sarkán lévő volt iskola Vk-4K építési övezetben van, a további ingatlanok pedig Lk-15aK építési övezetben vannak besorolva. A kisvárosias lakóövezet fontosabb paraméterei a következők. A beépítés jellemző módja zártosú, a megengedett legnagyobb beépítettség 60%; szintterületi mutatója 1,5; legkisebb zöldfelületi aránya 30%; legkisebb megengedett építménymagasság 5,0 méter – a legnagyobb építménymagasság K (kialakult).

A helyi építési szabályzat 1. számú mellékletében lévő értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások) között a kialakult magasság (építménymagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság, gerincmagasság) ettől eltérő magyarázatot biztosít, mely során egy szinttel el lehet térni a meglévő magassági értékektől. A kialakult paraméterek megengedő szabályai szokatlan helyen szerepelnek a helyi építési szabályzatban, ami az épületek tervezése során gyakran kedvezőtlen helyzeteket teremt, vitát generál mind az építetők, mind a szomszédos tulajdonosok között. Véleményem szerint ezt a hibás jogszabályi helyzetet a településrendezési eszközök módosítása során javítani szükséges. A javítás elvégzése előtt a változtatási tilalom elrendelés bevezetését tartom fontos lépésnek, a további problémák megelőzése miatt.

A változtatási tilalom elrendelést támogató beadvány is érkezett Hivatalunkba, melyet az érintett Petőfi utca lakói nyújtottak be. A beadvány kitért a terület túlépítésére, a parkoló felületek és a járműforgalom növelése, a lakásszám növelése Vác történelmi belvárosának környezeti terhelését növeli, zöldfelületeit elsorvasztja.

A területfelhasználás szabályozásának célja az, hogy a város élhető kisváros maradjon mindazon által, hogy megőrizze zöld felületeit és gátat szabjon a zsúfolt beépítéseknek, valamint rendezze a helyi építési szabályzatban a kialakult mérték szabályozást. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 21. § (1) bekezdés szerinti írásos megállapodással a város rendelkezik.

Az Étv. alapján Vác, belvárosában található Szent Miklós tér – Hattyú utca – Kép utca – Petőfi Sándor utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó Lk-15aK övezeti besorolású ingatlanokra változtatási tilalmat szükséges elrendelni a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig és az Lk-15aK építési övezetben lévő ingatlanok mértékéig. A tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat előzetes jóváhagyásakor el kell végezni.

A változtatási tilalom alá eső területen – az Étv. 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – felket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatóságj engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. Kártalanítás a változtatási tilalom esetében nem jár.

A rendeletalkotást a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2016. június 7-i ülésén tárgyalja.

A fentiek figyelembe vételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Vác, 2016. június 6.

Tisztelettel:


Éspár Péter
mb. osztályvezető



Vác a Duna-kanyar szívében



Vác Város Önkormányzat
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

KIVONAT
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2016. június 07-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, Szent Miklós tér – Hattyú utca – Kép utca – Petőfi Sándor utca által határolt területen változtatási tilalom elrendelése

49/2016. (VI. 07.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek a Vác, Szent Miklós tér – Hattyú utca – Kép utca – Petőfi Sándor utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó Lk-15aK övezeti besorolású ingatlanokra vonatkozó változtatási tilalomról szóló rendelet megalkotását.

Határidő: 2016. jún. KT ülés

Felelős: Műszaki Osztály mb. vez.

K.m.f.

Kriksz István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea



Vác a Dunakanyar szíve

Vác Város Önkormányzat Képviselő - testületének
.../.... (. . .) számú önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről
(tervezet)

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mótv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott feladatkörében eljárva és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 21.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1.§

Vác Város Önkormányzat a Vác, Szent Miklós tér – Hattyú utca – Kép utca – Petőfi Sándor utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el. Az ingatlanok terület-felhasználási paraméterei az érdekek jelentős különbözősége miatt további vizsgálatokat igényelnek, a belváros rendezése és szabályozása érdekében.

2.§

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A kihirdetésről az SZMSZ. szerint a jegyző gondoskodik.

Fördös Attila s.k.
polgármester

Deákné dr. Szarka Anita s.k.
jegyző

INDOKOLÁS

A terület rendezése az érdekek jelentős különbözősége miatt további vizsgálatokat igényel. A Vác, belvárosában található Szent Miklós tér – Hattyú utca – Kép utca – Petőfi Sándor utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó ingatlanok terület-felhasználási paraméterek szabályozásának célja az, hogy a város élhető kisváros maradjon mindazon által, hogy megőrizze zöld felületeit és gátat szabjon a zsúfolt beépítéseknek, valamint rendezze a helyi építési szabályzatban a kialakult mérték szabályozást.

Előzetes hatásvizsgálat

Vác Város Önkormányzat .../.... (.... ..) számú rendelethez változtatási tilalom elrendeléséről

1. **Társadalmi hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtása kedvező társadalmi hatás elérése miatt történt. A magán személy által benyújtott beadványt a HÉSZ módosításának tervezése során a Bizottság kedvezően bírálta el.
2. **Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nem számottevő.
3. **Környezeti hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtása a későbbiekben lehetővé teszi a városban található zöldterületek nagyságának bővülését.
4. **Egészségi követelmények:** A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi követelménye nem számottevő.
5. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.
6. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A belvárosi részen lévő lakótömb a többlakásos lakóépületek építéséhez kedvező besorolású, holott többnyire egylakásos lakóépületek vannak a kialakult állapot szerint. A ingatlanok túlépítésére lehet számítani, valamint a jelenlegi családi lakóházas övezetet felő, hogy felváltja a lakóparkok építése. Ezáltal a parkoló felületek és a járműforgalom növekedhet, a megugró lakásszám növeli Vác történelmi belvárosának környezeti terhelését, zöldfelületeit elsorvasztja.
7. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.