



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály - Főépítész Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2016. év január hónap 21. napi ülésére


**Szám:** 9/7-1/2016.  
**Tárgy:** Rendeletalkotás – Változtatási tilalom elrendelése a  
Görgy utca – Posta park – Dr. Csányi László körút –  
Kossuth Lajos utca által határolt ingatlantömbre

**Melléklet:** Szabályozási terv kivonat – 1. számú melléklet  
Beadvány – 2. számú melléklet  
VKB határozati kivonat – 3. számú melléklet

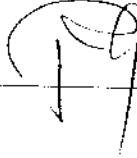
**Előterjesztő:** Lévai Dávid főépítész  
**Készítette:** Lévai Dávid főépítész  
**Előadó:** Lévai Dávid főépítész

**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 8 oldal  
**Bizottsági tárgyalások:** VKB 2016. 01. 12.  
**Döntéshozatal módja:** nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/) minősített többség (Mötv. 50.§)

**Törvényességi  
véleményczésre bemutatva** Jogi Osztály  
**Törvényességi észrevétel:** Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

  
Nincs / az alábbi:

**Véleményczésre  
megkapta:** Fördös Attila  
polgármester



Vác a Dunakanyar szíve

## Tisztelt Képviselő-testület!

Vác Város 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 tülalom elrendelése válik szükségessé Vác, belvárosában található Görgyey utca – Posta park – Dr. Csányi László körút – Kossuth Lajos utca közterületekkel határolt telektömb vonatkozásában. A jelenlegi szabályozás értelmében a közterületekkel határolt telektömbön belül két építési övezet található. A Dr. Csányi László körút felőli Okmányiroda ingatlana Vt 2 építési övezetben van, a további ingatlanok pedig Lk-17K építési övezetben vannak besorolva. A kisvárosias lakóövezet fontosabb paraméterei a következők. A beépítés jellemző módja zártosú, a megengedett legnagyobb beépítettség 50%; 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 szabályzat mellékletként, 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 tülalom elrendelés bevezetését tartom fontos lépésnek, a további problémák megelőzése miatt.

A változtatási tülalom elrendelést támogató beadvány is érkezett Hivatalunkba, melyet Szalay Ákos váci lakos nyújtott be. Korábbi kérelmének tartalmát 2015. februárjában a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tárgyalta a településrendezési eszközök módosításához beérkezett kérelmek között. A bizottság a tartalmát elfogadta és a módosítási eljárás további tervezési szakaszába építette.

A beadvány kitért az ingatlanok túlépítésére, taglalta, hogy a jelenlegi családi lakóházak övezetét ne váltsa fel a lakóparkok építése. Az ingatlanok túlépítése, 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 Görgey utca - Posta park - Dr. Csányi László körút - Kossuth Lajos utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó 3268; 3269; 3270; 3271; 3272; 3274; 3275; 3276; 3277; 3279; 3280; 3281; 3282; 3283; 3284 és 3285 hrsz-ú ingatlanokra változtatási tilalmat szükséges elrendelni a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig és az I.k-17K építési övezetben lévő ingatlanok mértékéig. A tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom alá eső területen - az Étv. 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. Kártalanítás a változtatási tilalom esetében nem jár.


A rendeletalkotást a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2016. január 12-i ülésén megtárgyalta és elfogadásra javasolta a Képviselő-testületnek.

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

Vác, 2016. január 13.



**Lévai Dávid s.k.**  
Főépítész



**Vác Város Önkormányzat Képviselő - testületének  
.../.... ( . . . ) számú önkormányzati rendelete  
változtatási tilalom csendeléséről**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 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, Görgey utca – Posta park – Dr. Csányi László körút – Kossuth Lajos utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó 3268; 3269; 3270; 3271; 3272; 3274; 3275; 3276; 3277; 3279; 3280; 3281; 3282; 3283; 3284 és 3285 hrsz-ú 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**

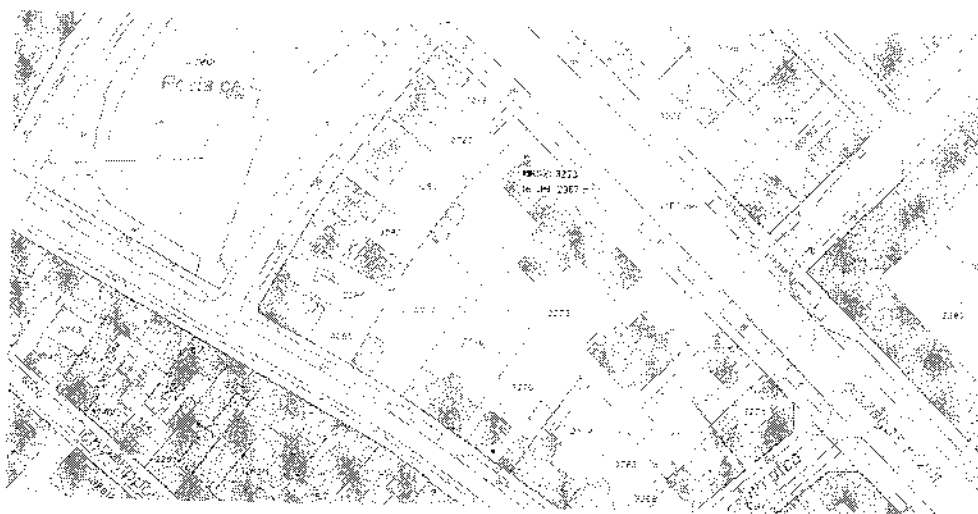
A terület rendezése az érdekek jelentős különbözősége miatt további vizsgálatokat igényel. A Vác, belvárosában található Görgey utca – Posta park – Dr. Csányi László körút – Kossuth Lajos utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó ingatlanok terület-felhasználási paraméterek szabályozásának célja 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

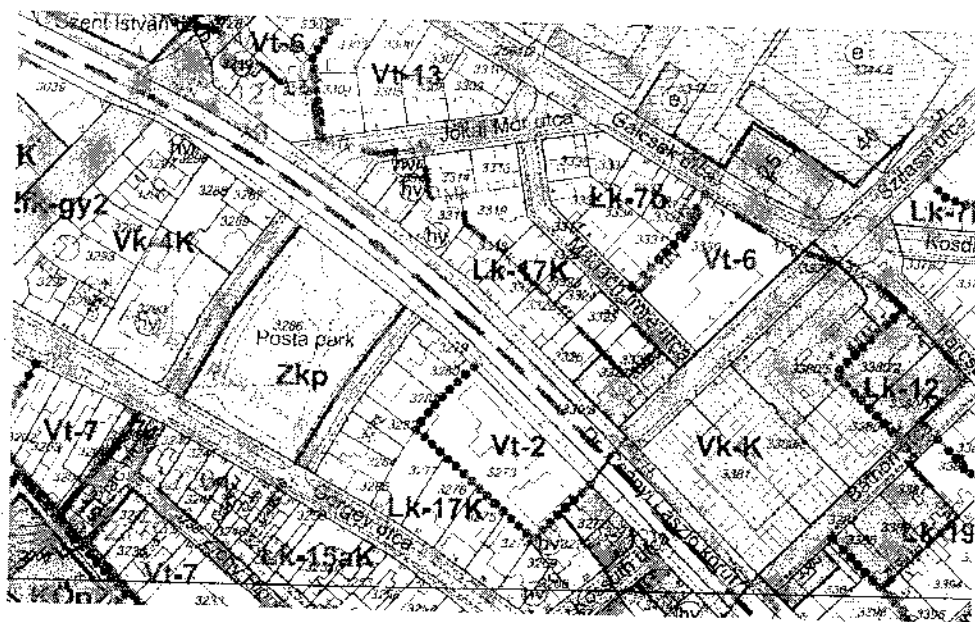
Vác Város Önkormányzat  
.../.... (.... ..) számú rendeletéhez  
változtatási tilalom elrendeléséről

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 lakóházak övezetet féltő, 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.





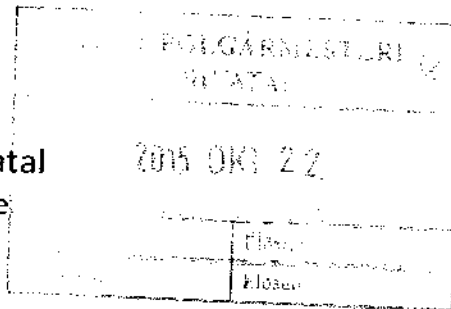
átnézeti helyszínrajz



szabályozási tervkivonat

Vác Város Polgármesteri Hivatal  
Fördös Attila polgármester részére

Vác  
Március 15. tér 11.  
2600



*Handwritten notes:*  
- 10. Október 22  
- 10.2015.9.20

*Handwritten note:* László melléklet

Tárgy: változtatási tilalom elrendelése a Görgey utca – Posta park – Dr. Csányi László körút – Kossuth Lajos utca által határolt családi házas tömbre

Tisztelt Polgármester Úr!

A Görgey utca 10. (Hrsz.: 3277) tulajdonosának tájékoztatása szerint a bontási engedély elutasítása ellen fellebbezni kívánnak, illetve újabb tervet kívánnak benyújtani 6 lakásos beépítésre.

Két évvel ezelőtt – közel 300 támogató aláírással – változtatási tilalom elrendelését kértük az érdekek jelentős különbözősége miatt. Akkor még nem kezdődött meg a HÉSZ módosítása, ezért 2013. augusztus 9-én kelt levelük (lkt. szám: 9/143-1/2013) szerint: „Változtatási tilalmat elrendelni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20.§ (1) bekezdés a) pont értelmében az érintett területre a HÉSZ készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig lehetséges.” Elkészült az Integrált Településfejlesztési Stratégia, tervezés fázisában van HÉSZ módosítása, melynek határideje tudomásunk szerint jövőre tolódik. Most jogilag lehetséges a változtatási tilalom elrendelése.

A családi házas ingatlanok túlépítése jelentősen csökkenti a zöldterületet. Vác - és személy szerint én is – a közelmúltban csatlakozott az „Élő Bolygónk” klímavédelmi felajánláshoz. Ennek egyik konkrét feladata a köz- és magánterületek zöldfelületeinek megőrzése. Az ingatlanok túlépítése, a parkoló felületek és a járműforgalom növelése, a lakásszám növelése Vác történelmi belvárosának környezeti terhelését növeli, zöldfelületeit elsorvasztja. Nem akarjuk, hogy Görgey utcai, jelenleg családi házas beépítést hosszabb távon lakópark váltsa fel. Az első társasházát dominóelv szerint követné a többi, eltüntetve a kialakult utcaképet.

Kérjük ezért a változtatási tilalom elrendelését a Görgey utca – Posta park – Dr. Csányi László körút – Kossuth Lajos utca által határolt tömbre.

Vác, 2015. október 19.

tisztelettel:

  
Szalay Ákos

2600. Vác, Posta park 3.

*Handwritten mark*



3. számú melléklet

2016. január 12-én  
Környezetvédelmi Bizottság  
Közzététel: 2016. január 12-én  
A Vác Város Önkormányzatánál

Vác Város Önkormányzat

Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

## KIVONAT

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
2016. január 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Rendeletalkotás – Változtatási tilalom elrendelése a Görgey utca – Posta park – Dr. Csányi László körút – Kossuth Lajos utca által határolt ingatlantömbre

### 5/2016. (I. 12.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselőtestületnek a Vác, Görgey utca – Posta park – Dr. Csányi László körút – Kossuth Lajos utca közterületekkel határolt telektömbhöz tartozó 3268; 3269; 3270; 3271; 3272; 3274; 3275; 3276; 3277; 3279; 3280; 3281; 3282; 3283; 3284 és 3285 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó változtatási tilalomról szóló rendelet megalkotását.

**Határidő:** 2016. jan. KT ülés

**Felelős:** Főépítész

K.m.f.

**Kriksz István s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

  
**Párizs Istvánné**

5

*Vác a Dunakanyar szíve*