



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2018. év május hónap 15. napi ülésére

Szám: 9/16-19/2018.
Tárgy: Vác város településrendezési eszközeinek módosítása a 3198/2 hrsz.-ú telken fekvő Tízes Csemege területére vonatkozóan - partnerségi eljárás lezárása, egyeztetési dokumentáció elfogadása
Melléklet: Elektronikus formában
Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Előzmény/korábbi döntés: - 270/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozat
Terjedelem:⁴..... oldal
Bizottsági tárgyalások: -
Döntéshozatal módja: *nyílt ülés (Mö. tv. 46. § /1/)*
egyszerű többség (Mö. tv. 47. § /2/)

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Zsidel Szilvia
Jogi Osztály osztályvezető

.....

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Nincs / az alábbi:
.....

Véleményezésre megkapta: Pető Tibor alpolgármester

.....

Tisztelt Bizottság!

Vác város hatályban lévő településrendezési és településképi eszközei:

Vác város Településfejlesztési koncepciója: 267/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozattal elfogadva:
Vác Településszerkezeti Terve: 268/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozattal elfogadva (TSZT)
30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelet Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról
31/2017. (XII. 25.) számú önkormányzati rendelet Vác Város településképi védelméről.

A Vác Belvárosában a 3198/2 hrsz.-ú ingatlanon álló épület földszintjén található a Tízes csemege üzlet. A Tízes Csemege 3198/2 hrsz.-ú telkére vonatkozó szabályozási paramétereinek módosítását kérelmezte a CBA Dunakanyar Invest Kft, annak érdekében, hogy a belső udvar beépítése és az építési mutatók összhangja lehetővé tegye a beépítettség legalizálását.

A Képviselő-testület a 270/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozatával befogadta a CBA Dunakanyar Invest Kft. által elkészített telepítési tanulmányt, és döntött a településrendezési eljárás lefolytatásáról, valamint az érintett ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

Így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet (Továbbiakban Eljr.) 32. § (6) bekezdése szerint a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet a 42. § szerinti eljárási renddel.

A településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III. 14.) számú önkormányzati rendelet előírásai szerint a város honlapján, majd a Váci Hírnökben, és a Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján közzétettük az első partnerségi lakossági fórum időpontját: 2018. március 19.-ét, illetve a Honlapon a VZM Kft. által elkészített Telepítési tanulmányt. Sem a fórumon, sem azt követően nem érkezett a rendezéssel kapcsolatban partnerségi észrevétel.

A második fórum azonos módon került meghirdetésre, 2018. április 16.-ára. A VZM KFT. által elkészített rendelet-tervezet ugyancsak megjelent a Honlapon is.

A meghirdetett észrevételezési határidőig: 2018. március 28-áig, majd 2018. április 26-áig beérkező észrevételekről a Tisztelt Bizottság véleményt alkot, és ha szükségesnek ítéli meg, még változtatás átvezetését kérheti a tervezőtől a településrendezési dokumentációban.

A partnerségi eljárás keretében az első partnerségi fórumot követően 2018. március 28-áig, a második partnerségi fórumot követően 2018. április 26-áig nem érkezett be észrevétel, javaslat a rendelet-tervezettel kapcsolatban.

A VZM KFT. által 2018. májusban elkészített településrendezési egyeztetési dokumentáció jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Vác településrendezési eszközök módosítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaitól (OTÉK-tól) megengedőbb szabályozási előírás alkalmazására van szükség a módosítás során bevezetett új, VI-13 jelű építési övezetben a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke tekintetében.

Az OTÉK 2. melléklete intézményi területen a legkisebb zöldfelület mértékét a következőképp szabályozza: „a be nem épített terület 50%-a”. Mivel jelen módosítás tárgyát képező 3198/2 hrsz.-



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

ú ingatlan teljes területe 87%-ban beépített, a be nem épített terület mértéke 13%, így a zöldfelület legkisebb mértékét minimum 6,5%-ban kellene meghatározni. A 3198/2 hrsz.-ú telken azonban zöldfelület jelenleg nem található, és kialakítására sincs lehetőség, mivel a be nem épített telekrészek teljes mértékben burkoltak. Emiatt a 0%-os minimális zöldfelületi arány érvényesítéséhez kérelmet kell benyújtani a megyei állami főépítészhez, hogy az OTÉK 111. §, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (4) bekezdés alapján a megengedőbb szabályozáshoz adja hozzájárulását.

Ha a Tisztelt Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület az egyeztetési tervdokumentációt alkalmasnak ítéli a megyei állami főépítész részére benyújtásra, a megyei állami főépítész a megkapott dokumentációt – a tárgyalásra való meghívójával együtt – elektronikusan szétküldi az államigazgatási szerveknek és a bejelentkezett partnereknek.

A megyei állami főépítész által összehívott tárgyalás keretében az államigazgatási szervek és a partnerek gyakorlatilag véglegesítik a tervet, azzal, hogy a tárgyaláson megegyezésre jutnak a vitás kérdésekben.

A tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyben foglaltak szerint a tervező véglegesíti a dokumentációt, és a véglegesített dokumentáció alapján – a polgármester kérelmére – az állami főépítész megalkotja záró véleményét.

A záró vélemény birtokában a rendelet-tervezet – jóváhagyásra – beterjeszthető a Képviselő-testület elé, és a jóváhagyott rendelet az elfogadást követő napon hatályba lép.

A hatályba lépést követően rendezetté tehető a Tízes csemege ingatlanának beépítettsége.

A településrendezési eljárás ugyan tárgyalásos eljárás keretében történhet, de a környezeti hatásvizsgálat készíttetésének szükségességéről meg kellett kérdezni előzetesen a hatáskörrel rendelkező államigazgatási szerveket. A beérkezett válaszok szerint nem tartották szükségesnek az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását, az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet 2. melléklete szerint megkeresendő államigazgatási szervek.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a beterjesztett egyeztetési dokumentációt vizsgálja meg, és tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek a partnerségi eljárás lezárására, és az OTÉK alóli felmentés kérelmének, továbbá az egyeztetési dokumentációnak a megyei állami főépítész elé történő beterjesztésére.

Vác, 2018. május 07.




Brezné Zsigmond Jolán
főépítész

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Határozati javaslat I.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településrendező tervező VZM Kft. által elkészített

**„Vác város településrendezési eszközeinek módosítása a 3198/2 hrsz.-ú telken fekvő
Tízes Csemege területére vonatkozóan”**

címen beterjesztett egyeztetési dokumentációval kapcsolatos partnerségi eljárás lezárását javasolja a Képviselő-testületnek.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester
Főépítész

Határozati javaslat II.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településrendező tervező VZM Kft. által elkészített,

**„Vác város településrendezési eszközeinek módosítása a 3198/2 hrsz.-ú telken fekvő
Tízes Csemege területére vonatkozóan”**

címen beterjesztett egyeztetési dokumentációt megtárgyalta, és a következő döntést hozta:

A településrendezési eszközök módosítását 3198/2 hrsz.-ú telekre vonatkozóan, az egyeztetési dokumentációban foglaltak szerint a Képviselő-testületnek támogatásra, és a megyei állami főépítészhöz – a zöldterületre vonatkozóan az OTÉK alóli felmentés kérelmével együtt - a tárgyalásos eljárás lefolytatása érdekében beterjesztésre javasolja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester
Főépítész