



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2023. év szeptember hónap 13. napi ülésére

Szám: 9/352-2/2023.

Tárgy: Rendeletalkotás - változtatási tilalom

Melléklet:

1. melléklet – Rendelet tervezet
2. melléklet – A VRHT területek megszüntetéséről szóló összefoglaló
3. melléklet – Előzetes hatásvizsgálati lap

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész

Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 341/2021. (IX.22.) KT határozat

Terjedelem: 15

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

.....
B

Nincs / az alábbi:

.....
D

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
f

Tisztelt Bizottság!

2019-2021 nyara között teljesen átalakult a településtervezéssel összefüggő jogszabályok rendszere.

2019.-ben hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény. Ennek 92.§-a szerint

„(1) Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”

A 2022. december 01-jén módosult épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60.§-a alapján

(9a) Ha a korábbi R. (ez a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet, mely alapján Vác város hatályos HÉSZ-e készült) alapján készült településrendezési eszköz olyan mértékű módosítása válik indokolttá, amely új településszerkezeti terv vagy helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi, a (14) bekezdésben meghatározott határidőt követően is van lehetőség 2023. december 31-ig a korábbi R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására.

A Képviselő-testület 341/2021. (IX.22.) KT határozatával a hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról döntött. A felülvizsgálatot - módosítást végző településtervezővel 2021. decemberében kötötte meg az önkormányzat a településrendezési tervezési szerződést. A tervezés során olyan mértékű módosítás vált szükségessé mind a szabályozási terv, mind a rendelet normaszövegének javítása, átrendezése miatt, hogy az a jogalkotási előírások miatt új településszerkezeti terv és új helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi. A fenti előírás szerint erre van lehetőség, 2023. december 31-ig. A módosítás jelenleg a záró véleményezési szakaszban tart.

Az elmúlt években az agglomeráció jelentősége és lakosság száma folyamatosan növekedett. A helyi építési szabályzat ezeket a változásokat csak nehezen tudja kezelni.

A települések rejtett tartalékai azokon a területeken koncentrálódnak, ahol a korábbi gyárterületek voltak, s melyekben a termelést már felhagyták, így azok rozsdazónákká, illetve barnamezős területekké, azaz potenciális fejlesztési területekké váltak.

Ezek a felhagyott területeken a korábbi helyi építési szabályzatban 2003-tól külön jelöléseket alkalmaztak egészen 2017-ig, legutoljára a „VRHT” felirat – azaz Városrendezési Hatástanulmány készítésének kötelezettsége szerepelt. A korábbi VRHT kötelezettségű területekről szóló összefoglalót az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza. Jól látható, hogy egyes jelentős helyzetű területeken ma rendkívül fontos lenne egy-egy VRHT-t, mai nevén telepítési tanulmányt készíttetni annak érdekében, hogy az adott területeken a város fejlődéséhez valóban igazodó fejlesztések készüljenek, annak műszaki és humán infrastruktúra igényét is figyelembe véve, a túlzó beépítések és a városszövetbe nem illeszkedő rendeltetések elkerülése végett.

Annak érdekében, hogy a jövőbeni szabályozás megalkotása előtt a város terhelése ne nőjön tovább és az épített környezet a folyamatban lévő szabályozás előkészítése során kitűzött célokkal ellentétesen ne változzon, továbbá már ne épülhessenek olyan épületek, mely az új szabályozás célját ellehetetlenítenék, célszerű a HÉSZ módosítás készítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig (de legfeljebb 3 évre) változtatási tilalom elrendelése.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Az Étv. az alábbi szabályokat tartalmazza a változtatási tilalomra vonatkozóan:

20. § (1) Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

...

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. **A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.**

(2a) Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy – a (4) bekezdésben meghatározott indokból – *hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.*

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,

e) a honvédelmi és katonai célú területre,

f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

21. § (1) A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen – a 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.

30. § (5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, a 19. § (3) bekezdésében elrendelt tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

A HÉSZ készítése során kifejezetten vizsgáltuk, hogy az új HÉSZ elfogadásáig mely területek esetében lehet indokolt változtatási tilalom elrendelése a jövőbeni településfejlesztési és rendezési feladatok megvalósítása érdekében. Az új HÉSZ készítése során sem lehet cél annak elérése, hogy egyes ingatlanok, építési telkek egyáltalán ne épüljenek be. Azt szeretnénk elérni, hogy egy-egy telken ne épülhessenek túlzó beépítések, a környező városszövethez nem illeszkedő, a környezetét mind



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

közlekedésében, mind a meglévő humán infrastruktúráját (*oktatási, szociális, egészségügyi, nevelési intézményi ellátottság*) adottságaiban túlterhelő épületek, építmények, funkciók. .

A változtatási tilalmat azokra a barnamezős területekre javasolt előírni, ahol ezek a potenciális túlterhelések előfordulhatnak, a korábbi részletes hatástanulmány elkészítésének hiánya miatt.

Elsősorban ilyen a volt Forte-gyár területe, ahol munkásszálló létesítését terveznek, s melynek terve a helyi építészeti-műszaki tervtanácson 2023. májusában tárgyalásra került, de a felmerült üzemeltetési, közlekedési problémákra, valamint a tervezett 181 fős szállásférőhely alapján keletkező humán infrastruktúra igény mértékére nem adott választ, mivel a terv nem egy átfogó beépítési tervként készült a gyár területére, annak csak egy kis részére fókuszált.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2023. szeptember 01.

Taskovics Andrea
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 4428/3, 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5, 9, 11, 13-14, 16-18, 20-23, 25-27 helyrajzi számú területekre vonatkozó változtatási tilalom rendeletét fogadja el.

Határidő: 2023. szeptember 20-i KT ülés

Felelős: jegyző, főépítész



Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

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

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Vác belterület 4428/3, 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5,9,11,13-14,16-18, 20-23,25-27 helyrajzi számú ingatlanokra, melynek térképi lehatárolását jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

2. §

Vác településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok területére változtatási tilalmat rendel el a 341/2021. (IX. 22.) sz. Kt. határozattal megindított településrendezési eljárás eredményeképpen a város teljes közigazgatási területére készülő, Vác Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendeletet módosító önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig, de legfeljebb jelen rendelet hatálybalépéstől számított három évig.

3. §

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 22. § (1) bekezdése alapján 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, illetve más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a változtatási tilalommal érintett területre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb jelen rendelet hatálybalépését követő 3 év elteltével hatályát veszti.

**Vác belterület 4428/3, 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5,9,11,13-14,16-18, 20-23,25-27 helyrajzi számú
ingatlanok térképi lehatárolása**

1.



Részletes indokolás

Az 1–4. §-hoz és az 1. mellékletehez

Annak érdekében, hogy a jövőbeni szabályozás megalkotása előtt a város terhelése ne nőjön tovább és az épített környezet a folyamatban lévő szabályozás előkészítése során kitűzött célokkal ellentétesen ne változzon, továbbá már ne épülhessenek olyan épületek, mely az új szabályozás célját ellehetetlenítenék, célszerű a HÉSZ módosítás készítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig (de legfeljebb 3 évre) változtatási tilalom elrendelése.

A VRHT területek megszűnéséről

15/2003. (IV.29.) önkormányzati rendelet Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról

2011. 07. 07. – től hatályos 7. számú módosítása szerinti szabályozási tervben 15 helyen szerepelt VRHT készítés kötelezettség, melyre vonatkozó előírások az alábbiak voltak:

Városrendezési Hatástanulmány (VRHT) 6.§

- (1) A Városrendezési Hatástanulmány célja, hogy a területfelhasználással, beépítéssel kapcsolatban feltárja a terület felhasználásának módját, a környezetet érintő hatásokat, vizsgálja az azzal összefüggő terhelési viszonyokat és meghatározza azokat a feltételeket, amelyek megléte, illetve kialakítása esetén a létesítéssel járó káros hatások a megengedett mértékre csökkennek, az érintett térség minősége javul.
- (2) Városrendezési Hatástanulmány készítendő
 - a) a korábban ipari építési övezetben lévő területek lakó építési övezetbe történő átsorolása, illetve beépítése, átépítése esetén
 - b) a területen a vasút menti gazdasági területek átépítése esetén a vasút felőli városkép, látvány megfelelőségének igazolására
 - c) védett területeken:
 1. védett természeti területen minden építési munka esetén
 2. az épített környezet szempontjából védett területeken:
 - a. a telekösszevonással járó építéskor
 - b. a 4-nél többalakos lakóépület építésekor
 - c. az építési övezetre jellemző funkciótól eltérő funkció létesítésekor minden építési munka esetén
 - d) 50 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű parkoló építmény, parkoló építése
 - e) közforgalmi végállomás (pályaudvar, repülőtér, hajókikötő) építése esetén
 - f) együttesen 1000 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi létesítmény építése
 - g) a mező- vagy erdőgazdasági övezetben fekvő telek 1000 m²-nél nagyobb bruttó alapterületet meghaladó, egyidejű beépítése esetén
 - h) a táji-környezeti adottságokban maradandó változást okozó közúthálózat-fejlesztés és a felszíni vizek medrének megváltoztatása esetén
 - i) üzemanyag-töltő állomások létesítése, vagy bővítése
 - j) az övezetben meg nem határozott, a domináns funkciótól eltérő, nem tiltott funkció esetén
 - k) ha az új területhasználat vagy építés környezeti hatása környezet- és természetvédelmi szempontból kiemelt szerepű, érzékeny területet érint
 - l) kikötőlétesítmény
 - m) az övezeti előírásokban meghatározott építési övezetekben porta, illetve fedett kerékpártároló előkertben, az építési helyen kívül történő létesítése esetén
 - n) piac elhelyezése, átépítése
 - o) táv- és hírközlési antenna, adótorony
 - p) kemping
 - q) közterület alatti mélyparkoló, mélygarázs
 - r) a építési övezetben, övezetben meghatározott jellemző funkciótól eltérő funkció létesítése esetén,
 - s) az építmények közterületek feletti és alatti elhelyezhetősége meghatározása céljából, valamint
 - t) azon esetekben, melyeknél az SZT Telekalakítási Terv készítését írja elő.
- (3) A Városrendezési Hatástanulmánynak tartalmaznia kell különösen
 - a) a beavatkozás településszerkezeti vizsgálatát
 - b) a térségre vonatkozó közlekedési vizsgálatot
 - c) a közmű vizsgálatokat

- d) az értékvédelmi vizsgálatokat
 - e) zöldfelületi vizsgálatot
 - f) a beavatkozás városképi vizsgálatait, valamint
 - g) a beavatkozás környezetminőséget, a természet értékeinek létét, védelmét befolyásoló hatásainak komplex vizsgálatait és értékelését.
 - h) tartalmaznia kell a vizsgált körben indokolt korrekciókra tett javaslatokat is.
- (4) A Városrendezési Hatástanulmányt a főépítész szakmai véleményének ismeretében a Városfejlesztési Bizottság hagyja jóvá az engedélyezési eljárást megelőzően.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Elj.R) hatályba lépésével (2013.01.01.) meghatározásra került a telepítési tanulmány és beépítési terv fogalma. Ez tulajdonképpen azonos a VRHT fentiek szerinti tartalmával.

Az EljR. hatályba lépésével az önkormányzatoknak el kellett indítaniuk a HÉSZ felülvizsgálatot, és a jogharmonizációt megteremteni. Ez alapján készült el 2015-2017 között a ma is hatályos 30/2017 (XI.24.) helyi építési szabályzat.

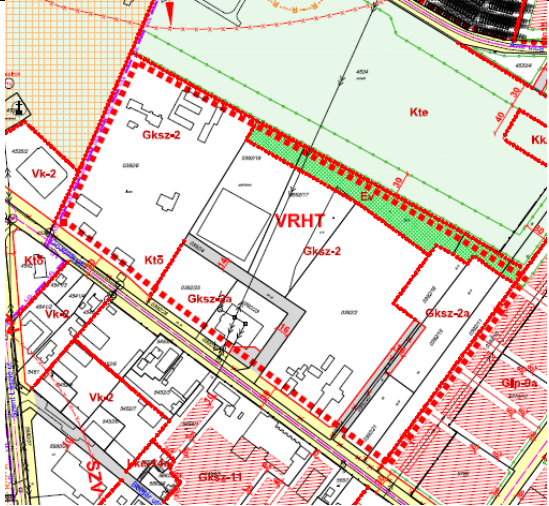
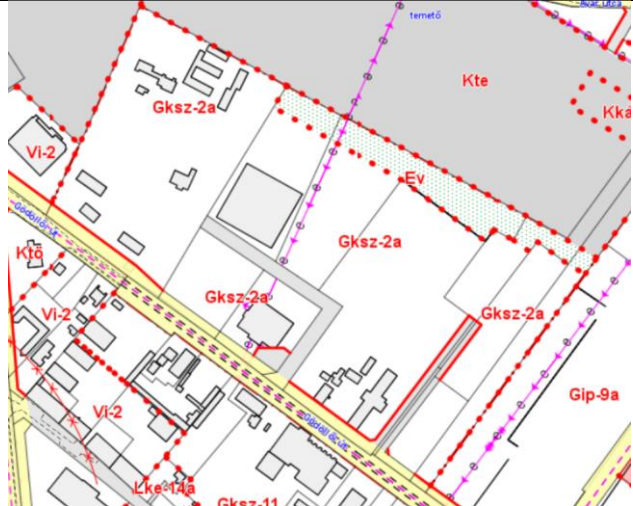
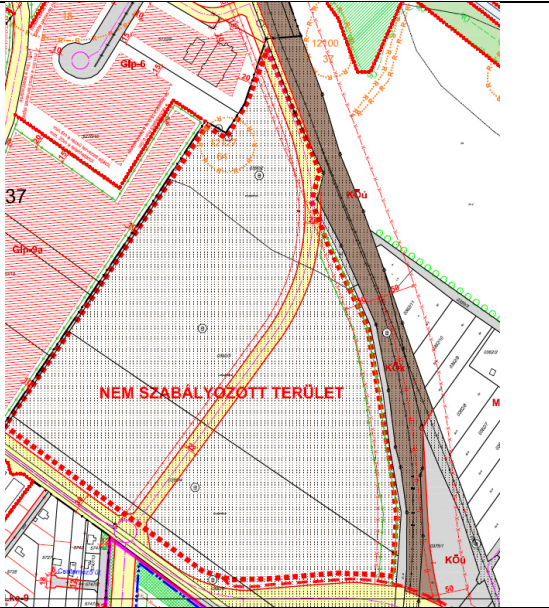
A 2017-ben hatályba lépett HÉSZ felülvizsgálat során ezek a VRHT jelölések megszüntetésre kerültek, mert az EljR. szerint nem írható elő a HÉSZ-ben ilyen kötelezettség. De a területekre nem készültek el a tanulmányok, csak a felirat, azaz a kötelezettsége ténye került törlésre.

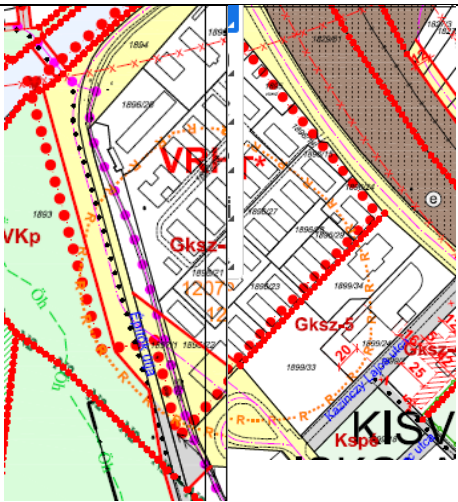
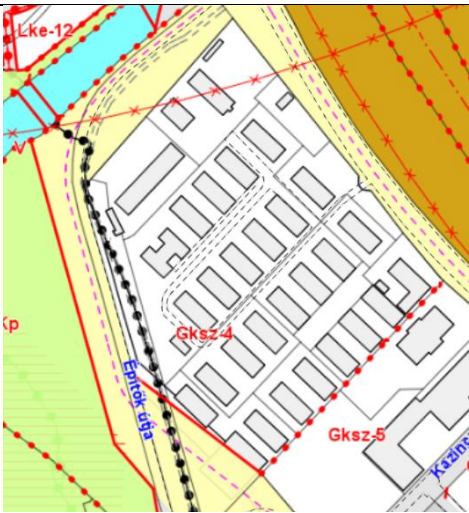
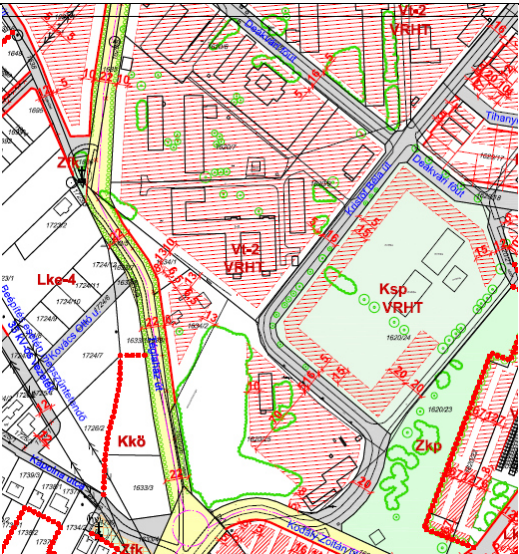
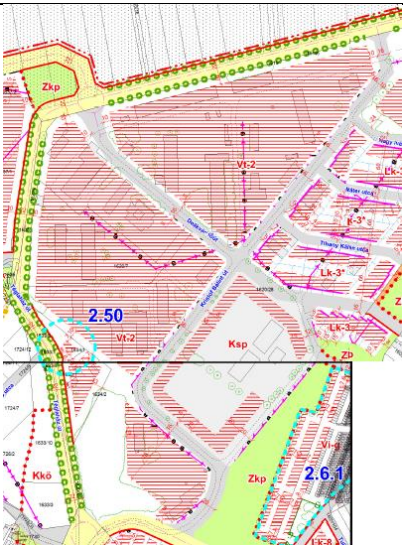
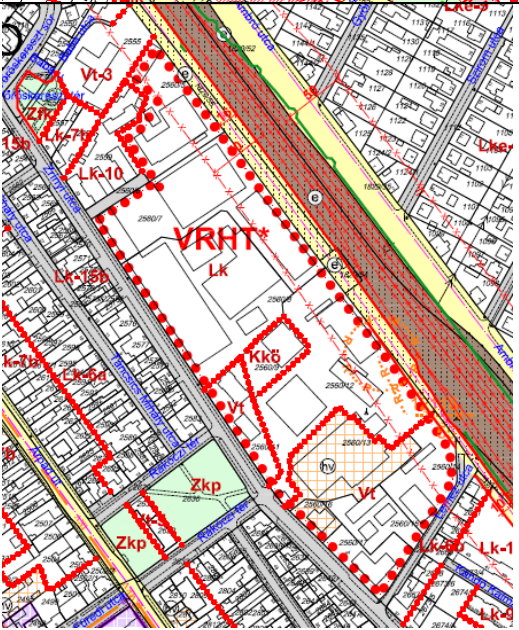
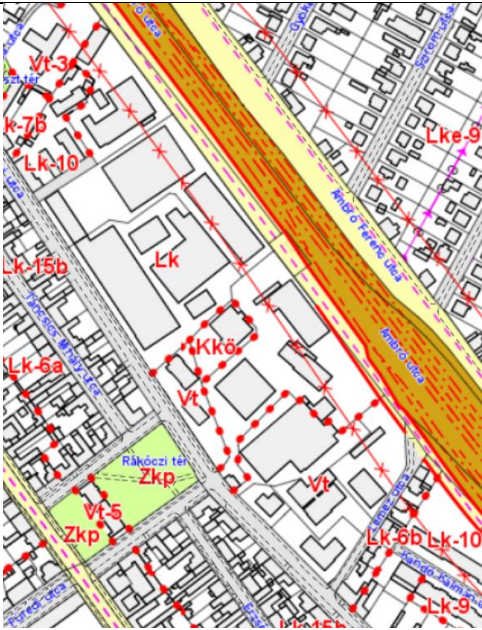
Ez azt jelenti, hogy a részletes vizsgálatot érintő területek részletes vizsgálat nélkül maradtak.

Az alábbi táblázatban a 2011-es és a 2017-es állapotú szabályozási terv, valamint a 2023-ban folyamatban lévő HÉSZ felülvizsgálat során beépült módosítások listája található.

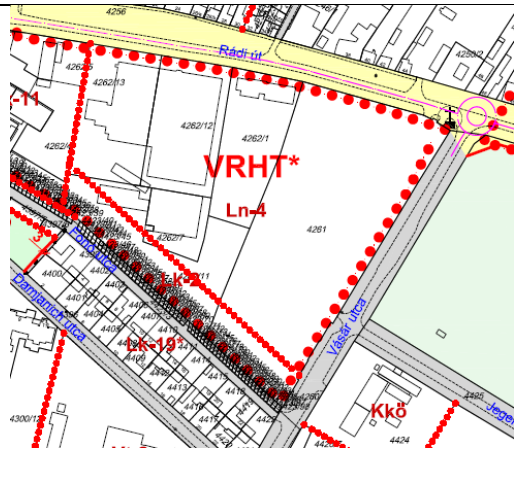
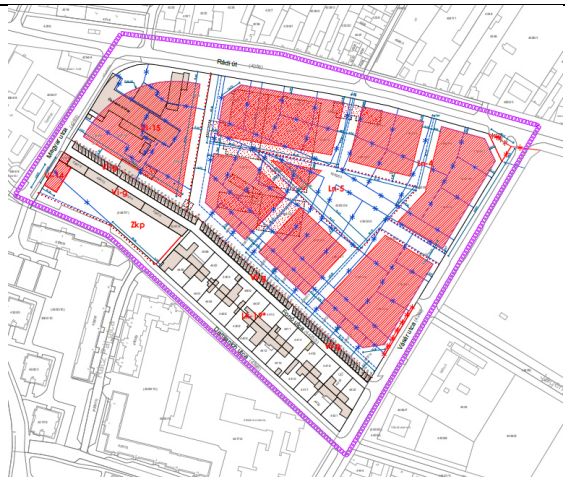
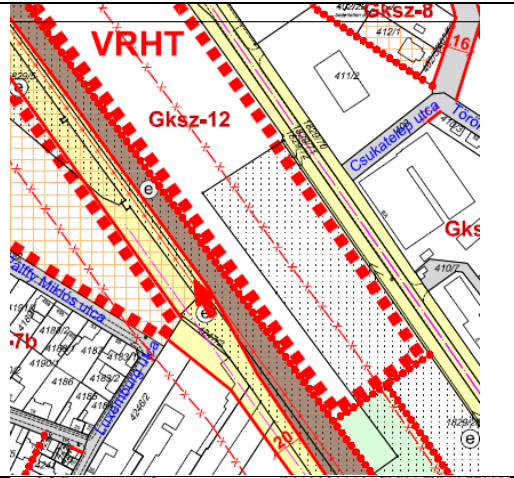
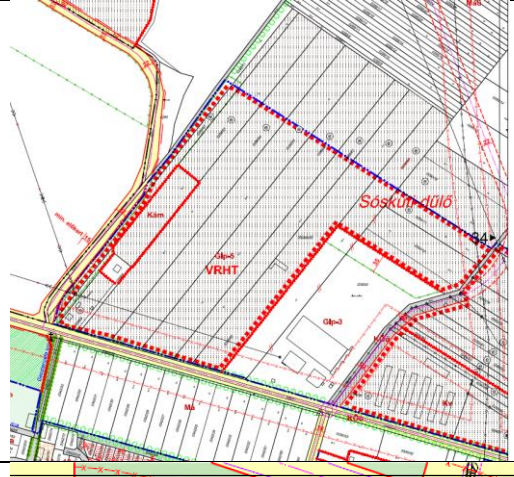
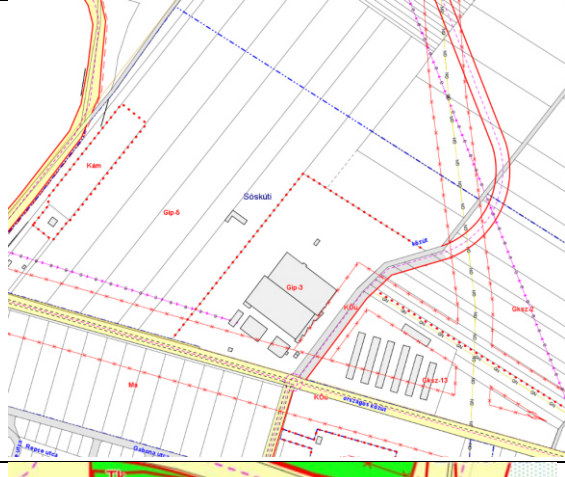
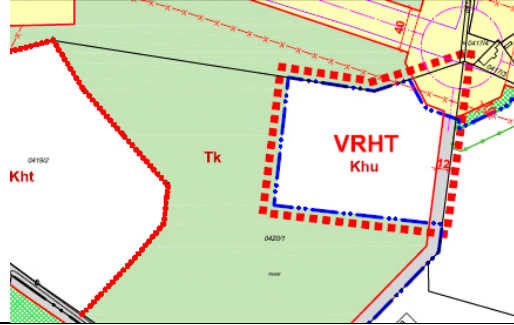
A **12. sorszámú Vágóhíd** területére készített telepítési tanulmány – beépítési terv lehet a minta, milyen típusú terv készítése szükséges a korábbi VRHT jelölésű területekre.

	2011	2017	2023
1. Forte			Áttagó új SZT szükségessi

2. Gödöllői út			
3. Toperini – M2 közötti terület			Nemzetőr utca módosítása – 2022. októbertől hatályos módosítás
4. Balassagyarmati út – Máv közötti sáv			

5. C telep			
6. Híradós laktanya egyes területei			Építési hely törlés
7. Volt Híradás területe			Lk-á, Vt-á jelű építési övezet kerüli bevezetésre, OTÉK minimális paraméterekkel

8. Középvárosi temető		kerékpárút területen tervezett a
9. Valt öntöde területe		
10. Üzem utcai tömb		

12. Volt vágóhíd terület			
13. Deákvarás fasor – MÁV közötti			
14. Sósikúti dűlő – Kijelölt ipari			
15. Tervezett hulladék			

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (....) önkormányzati rendelete

(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatások

A rendelet meghozatala nélkül az adott területeken túlzó beépítések jelenhetnek meg a már előzetesen beadott koncepciótervek alapján, mely a terület környezetében már meglévő társadalom életkörülményeit zavaróan érintené, mely elsősorban a Vám utcai lakótelep közösségét jelenti.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet meghozatala a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosításához kapcsolódik, de egy új telepítési tanulmány készítését indokolja az adott területre. Ennek a tanulmánynak az elkészítése várhatóan az önkormányzat költsége, tehát költségvetési kiadást generálhat.

3. Környezeti hatások

A rendelet meghozatala nélkül a várható környezeti hatások nem ismerhetők, de előrevetíthető a túlzó beépítés miatt a jelentős gépjárműforgalom, parkolási problémák megjelenése, s e mellett a területen meglévő faállomány engedélyhez nem kötött kivágása is megjelenik a beépítések létrehozása érdekében, mely a terület hosszú évek alatt kialakult környezeti állapotát is negatívan érinti.

4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás végrehajtása az új egységes jogalkotási rendszerben kerül feltöltésre. A módosítás egyeztetésével, hatályosításával járó összes adminisztrációs teher a főépítési és jogi osztályt terheli.

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

A rendelet meghozatala nélkül a fentiekben részletezett társadalmi, gazdasági és környezeti hatások léphetnek fel.

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

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

Vác, 2023. szeptember 01.

Taskovics Andrea
főépítész

Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2021. szeptember 22.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

341/2021.(IX.22.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 268/2017.(XI.23.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát elindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester; mb. főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k u n y a r s z í v e