



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítési Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2017 év november hónap 14. napi ülésére

Szám: 9/30-105/2017  
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása, OTÉK szerinti jogharmonizáció

Melléklet: Vác Város Településfejlesztési Konceptiója  
Vác Településszerkezeti terve  
Vác Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet tervezetei  
A mellékletek elektronikusan feltöltve

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

Előzmény/korábbi döntés: 195/2017. (VIII. 15.) sz. határozat  
Terjedelem: 7 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja:  
*I. és II. határozati javaslat:  
nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )*  
*III. határozati javaslat (rendelet  
jóváhagyásához):  
nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
minősített többség (Mötv. 50. §)*

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 hatályos településrendezési eszközei: a Településfejlesztési Konceptió, a Településszerkezeti Terv (266/2007. (XII. 14.) Kt. határozat), valamint a 15/2003. (IV. 29.) számú rendelettel jóváhagyott Vác Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve, melyeket a Képviselő-testület több alkalommal módosított. Az utolsó jelentősebb módosítás 2011. 08. 06.-án lépett hatályba.

2011. óta gyűltek a lakossági, befektetői kérések a Hivatalban, amelyek mentén a Képviselő-testület a településrendezési eszközök kérelmezett helyszínekre vonatkozó módosítását, és az OTÉK szerinti jogharmonizáció elvégzését határozta el. Beszerzési eljárás keretében 2014-ben a Pestterv Kft. nyerte el a megbízást.

A munka az államigazgatási szervek és partnerek (I. körös) megkeresésével megindult.

Közben a Pestterv Kft. pályázati támogatásból az Integrált Városfejlesztési Stratégia készítésébe kezdett, ezért a településrendezési munka leállt, aminek következményeként 2015-ben az államigazgatási szervek I. körös megkeresését meg kellett ismételni.

A Településfejlesztési Konceptió (TFK), a Településszerkezeti Terv (TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) tervezetei 2016 májusára elkészültek. A dokumentáció államigazgatási és partnerségi véleményezésre meghirdetésre került, 2016. augusztusig a Honlapon is elérhető volt a Partnerek részére (II. kör).

Eközben vált nyilvánvalóvá, hogy a Pestterv Kft.-vel megkötött szerződés nem teljes körű. A településrendezési eszközök államigazgatási szervek által való befogadásának feltétele: a 10 évnél régebben készült örökségvédelmi hatásvizsgálat helyett új hatásvizsgálat (ÖH) készítése és véleményezési eljárásának lefolytatása, továbbá a módosítások miatt környezeti hatásvizsgálat lefolytatása, melynek eredményeként környezetértékelési dokumentumot kell véleményeztetni és az államigazgatási szervek által befogadni (KV-KÉ). A két eljárásban szükséges munkarészek elkészítésére 2016. októberben a Pestterv Kft.-vel újabb szerződéseket kellett kötni.

A munkák elkészültek, a KV-KÉ eljárása 2017. júniusban zárult, az örökségvédelmi hatásvizsgálat véglegesítésére 2017. júliusban került sor.

A két dokumentáció eljárási időtartamának kezdetén, a településrendezési tervezetekkel kapcsolatban felmerült kezeletlen problémákra tekintettel az Állami és a Megyei Főépítész 2016. decemberben együttes tárgyalás keretében javasolta testületi döntések meghozatalát és újabb partnerségi kör lefolytatását. Csak olyan problémák kezelésére nyílt ebben a formában lehetőség, amelyek nem igényeltek újabb államigazgatási körök kezdeményezését.

Tekintettel a két dokumentáció (KV-KÉ és ÖH) véglegesítésének várható időtartamára, az újabb, III. partnerségi kör lefolytatása betervezhető volt az eljárásba.

2017. február-március, továbbá augusztus hóban összesen 27db. Kt. döntés született a településrendezési tervezetekkel kapcsolatban, a következő témákban:

Kártalanítási igény fellépése veszélyének kivédése  
Környezetvédelmi, vízbázis védelmi kérdések kezelése,  
Birtokközpont létesítési helyének kijelölése  
Szennyvíztisztító kisberendezések telepítése  
Klímaváltozás hatásainak alap-szintű kezelése: pl. kondenzvíz elvezetése  
Parkolási megoldások előírásai  
Építmény legmagasabb pontjára vonatkozó átgondolatlan előírás törlése.



A Kt. döntések átvezetése a tervezetekbe, és a kapcsolódó III. Partnerségi véleményezési kör lezajlott. Ezt követően a Pestterv Kft. a II. körös államigazgatási véleményeket és a II. és III. körös Partnerségi véleményeket 2017. július-augusztus hónapban feldolgozta, táblázatos formában megadva rájuk a tervezői javaslatát. A Képviselő-testület a táblázatba foglalt tervezői javaslatokat elfogadta a 2017. augusztus 15.-ei ülésén.

A Képviselő-testület döntését követően a tervezeteket a Pestterv kft. véglegesítette, és a dokumentáció az Állami Főépítész elé záró véleményezés céljából benyújtásra került.

Az Állami főépítész PE/AF/00088-5/2017. számú záró szakmai véleménye a HÉSZ tervezet - OTÉK előírást túllépő – övezeti mutatóit kifogásolta, a Mezőgazdasági területeken belüli övezetekben a kereskedelmi és szolgáltató célú épületek elhelyezésének - OTÉK előírásokkal nem összeegyeztethető - lehetősége, továbbá néhány jogtechnikai észrevétel mellett.

A 2016-ban lezajlott II. körös államigazgatási véleményezési eljárás során nem, viszont a záró véleményben az Állami főépítész kifogásolta, hogy a HÉSZ övezeti mutatói több esetben túllépik az OTÉK szerint megengedett övezeti mutatók mértékét.

A kifogásolt mutatók a hatályos HÉSZ-ben szereplő mutatókkal azonosak, azok tekintetében változás az OTÉK szerinti jogharmonizáció során nem történt. Megoldásként az Állami főépítész az OTÉK mutatóit túllépő övezeti előírások vonatkozásában felmentés megkérését javasolta.

Az OTÉK alóli felmentési kérelmet az Állami főépítész befogadta, a felmentést a PE/AF/00088-7/2017. számú záró szakmai vélemény kiegészítésében foglaltak szerint megadta.

Továbbá a 2016-ban lezajlott II. körös államigazgatási véleményezési eljárás során nem, viszont a záró véleményben az Állami főépítész kifogásolta, hogy a tervezetben a Mezőgazdasági területeken belüli övezetekben a kereskedelmi és szolgáltató célú épületek elhelyezésének lehetősége ellentétes az OTÉK előírásaival.

Az előírás a hatályos HÉSZ-ben is így szerepel, de az OTÉK szerinti jogharmonizáció ezt nem teszi már lehetővé, és ebben a tekintetben az Állami főépítész tájékoztatása szerint az OTÉK alól felmentés sem adható. Emiatt a záró véleménynek megfelelően a HÉSZ tervezetéből törölni kellett a kereskedelmi és szolgáltató célú épületek elhelyezésének lehetőségét.

A záró véleményben kifogásolt jogtechnikai hibákat a Pestterv Kft. kijavította, a jóváhagyásra beterjeszthető dokumentációt leszállította.

A dokumentációban a településszerkezeti terv jóváhagyó határozat-tervezete – kiegészítve – jelen előterjesztés határozati javaslatai között szerepel, együtt a Településfejlesztési koncepció határozati javaslatával.

Az egyes dokumentációk elektronikus formában kerültek közzétételre.

A Településszerkezeti Tervet határozattal fogadhatja el a Képviselő-testület, a HÉSZ és SZT jóváhagyása rendeleti formában történhet.

Az új rendelet jóváhagyásával eleget tesz az Önkormányzat az OTÉK szerinti jogharmonizáció kötelezettségének, (határidő: 2018. év vége), a módosítások hatályba lépését a kérelmezők pedig gyakorlatilag 2011. óta várják.

A jelen rendezési eljárás befejezése mindezekkel együtt sürgető, mert más törvényi előírások is igénylik az újabb jogharmonizációt.



*V á c a D u n a k a n y a r s z í v e*

Az Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet tervezeteit az államigazgatási szervek részére véleményezés céljából feltöltöttük a Lechner Tudásközpont elektronikus egyeztető felületére, és a Város Honlapjára, partnerségi véleményezésre. Körülbelül 3000 település végzi egyszerre a feladatot. Ha az államigazgatási szervek győzik a véleményezést, a decemberi Képviselő-testületi ülésre beterjeszthetők a tervezetek jóváhagyásra. A jóváhagyást követően a hatályos HÉSZ-ből az arculatra vonatkozó rendelkezéseket ki kell vezetni, és ezt már az OTÉK szerint jogharmonizált HÉSZ-szel kell elvégezni.

Továbbá a jelen ülésen a Tisztelt Bizottság elé be van terjesztve 3db településrészi rendezési terv módosítási eljárás, amelyeket a jogharmonizáción átesett rendezési eszközökre kellene alapozni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Településfejlesztési koncepciót és a Településszerkezeti Terv módosítását határozattal elfogadásra, továbbá a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására és OTÉK szerinti jogharmonizációjára vonatkozóan a rendeletet jóváhagyásra a Képviselő-testületnek javasolni szíveskedjék.

Vác, 2017. november 06.



**Brezné Zsigmond Jolán**  
főépítész



*Vác a Dunakanyar szíve*

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## I. Településfejlesztési koncepció

### HATÁROZATI JAVASLAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. § (3) bekezdés rendelkezéseiben biztosított hatáskörében eljárva

1. Állapítsa meg - a határozat elválaszthatatlan mellékletét képező tartalommal – Vác Város Településfejlesztési koncepcióját, melyben a városfejlesztés hosszú távú célkitűzéseit, prioritásait, jövőképét 2020-ig szólóan rögzíti.
2. A megállapító határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap 2017. év december hó 23. napon (megállapításuktól számított 30. napon) lépjen hatályba.

Határidő: Kt. 2017. 11. 23.

Felelős: Polgármester, Jegyző


## II. Településszerkezeti terv módosítása

### HATÁROZATI JAVASLAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Vác Településszerkezeti Tervét a következők szerint hagyja jóvá:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – elkészítette a TSZT és TSZT-2 jelű (M=1:14.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2016. július 1-én hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembe vételével:

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Vác Város egész közigazgatási területére kiterjed.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

2. A biológiai aktivitásérték egyenlege  
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege pozitív, a törvényi előírásnak megfelel, kompenzációt nem igényel.
3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1. sz. táblázata szerint.
4. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti Terve, és a 2017. évi TRT módosítás területi mérlege: az M-1 melléklet 4.1. sz. táblázata szerint.
5. Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap 2017. év december hó 23. napján (megállapításuktól számított 30. napon) lép hatályba.

Határidő: Kt. 2017. 11. 23.

Felelős: Polgármester, Jegyző

### III. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása, OTÉK szerinti jogharmonizáció

## HATÁROZATI JAVASLAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Állami főépítész PE/AF/00088-5/2017. számú záró szakmai véleménye és a PE/AF/00088-7/2017. számú záró szakmai vélemény kiegészítése figyelembe vételével véglegesített - Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló - rendeletét hagyja jóvá.

Határidő: Kt. 2017. 11. 23.

Felelős: Polgármester, Jegyző

A rendelet tervezete elektronikus formában feltöltve.



*Vác a Dunakanyar szíve*

# ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) számú önkormányzati rendelete megalkotásáról

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

## 1. Társadalmi hatások

Az önkormányzati fejlesztési igények megvalósítása érdekében szükséges módosítások, továbbá az Önkormányzat által befogadott lakossági, befektetői módosítási igények teljesítése a település fejlődését szolgálja. Társadalmi hatást egyebekben nem von maga után.

## 2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági, költségvetési kihatása nincs.

## 3. Környezeti hatások

Környezeti hatásokat nem von maga után.

## 4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények nincsenek.

## 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás adminisztrációs terheket nem von maga után.

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint megváltoztak a koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz véleményezési eljárásában a partnerségi egyeztetés szabályai 2017. januárban, továbbá a befogadott módosítási kérelmek tekintetében szükséges módosítások végrehajtása, és a jogalkotási és jogszabály-szerkesztési előírásoknak való megfelelés miatt vált szükségessé az új rendelet megalkotása. Az utóbbi jogharmonizáció határideje 2018. december 31, de az Önkormányzathoz beérkezett, településrendezési szerződés keretében lefolytatható rendezés-módosítási eljárások, továbbá az önkormányzati fejlesztési igények megvalósítása érdekében szükséges módosítások szükségessé tették a településrendezési eszközök mielőbbi elfogadását.

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

Nem szükséges.

Vác, 2017. november 06.

