



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2021. év szeptember hónap 22. napi ülésére

Szám: 9/312-7/2021.
Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

Melléklet: 1.melléklet - Vác város hatályos településrendezési eszközeinek döntés-előkészítő elemzése, 2019. január (elektronikusan)
2.melléklet – Előkészítő tanulmány összefoglalója
3. melléklet - Az eljárás javasolt ütemterve

Előterjesztő: Taskovics Andrea mb. főépítész
Készítette: Taskovics Andrea mb. főépítész
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 25/2019. (II.14.) KT határozat
30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet (Elektronikusan elérhető:
https://www.vac.hu/vac/dok_hesz.html)

Terjedelem:9.....oldal

Bizottsági tárgyalások:
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Képviselő-testület!

2019-2021 nyara között teljesen átalakult a településtervezéssel összefüggő jogszabályok rendszere. Ez egy olyan mértékű változás, mint ami 1998-ban volt, amely megalkotta a jelenleg használt helyi építési szabályzati rendszert (Településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat). Egy teljesen új rendszerű, egyszerűsített és digitalizált építési szabályzat, településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) névvel ellátott formában történő készítését irányozza elő.

Vác város hatályos településrendezési eszközei:

267/2017. (XI. 23.) KT határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció
218/2015. (IX. 24.) KT határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)
268/2017. (XI. 23.) KT határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT)
30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendelet Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)
280/2017. (XII.14.) KT határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)
31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet Vác Város Településképi védelméről (TKR)

A településrendezési eszközök felülvizsgálatára, módosítására vonatkozó előírások:

A 2019.-ben hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény. (MaTrT) Ennek 92.§ 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 2021. július 2-án módosult épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 60.§-a alapján

„(9) Azon településeknek, amelyek a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

„(14) 2022. január 1-jétől a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolymtatni. A 2021. december 31-ig megindított eljárások esetén a polgármester mentesül a 8. § (4) bekezdés d) pontjában foglaltak (E-TÉR rendszerbe történő településterv feltöltése) teljesítésének kötelezettsége alól.”

„(15) E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azszal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Elj.R.) 16.§-a

„(1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,*
- b) módosítja, vagy*
- c) újat készít.”*



Az EljR.-t felváltó a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újR.) 17. § alapján a korábbi előírás nem fog változni, azaz:

„(1) A települési önkormányzat a fejlesztési tervet és a rendezési tervet együttesen legalább négyévente áttekinti, ellenőrzi, és dönt arról, hogy
a) azt továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
b) azt módosítja, vagy
c) újat készít.”

Összefoglalva:

Vác, Agglomerációs település.

1. Elsődlegesen vonatkozik rá az MaTrT miatti kötelező felülvizsgálat. Ennek határideje: 2021. december 31.
2. A hatályos HÉSZ 2017. novemberi. A kötelező 4 évenkénti áttekintés 2021. decemberéig aktuális.
3. Az Étv. szerint a szabályozási vonalak miatti felülvizsgálatot legkésőbb 2024. január 1-ig kell elvégezni. Ezt a felülvizsgálatot már a mostani módosításba bele kell foglalni.
4. Az Étv. szerint az új rendszerű, digitalizált településtervet legkésőbb 2027. július 1-ig kell hatályba léptetni. (Ennek pontos menete, illetve a településrendezési szabályzat még nincs készen. Ezért ezt a következő 4 év múlva esedékes felülvizsgálatkor, 2025-ben érdemes majd elindítani, az akkor hatályos felsőbb jogszabályi előírások alapján.)

2018-ban beszerzési eljárás keretében kiválasztott Urbanitás Kft. az EljR. 16. § (1) bek. szerinti áttekintést elvégezte. Az áttekintés anyaga 2019. februárjában bemutatásra és elfogadásra került (25/2019. (II.14.) KT határozat és 1.melléklet), de a településrendezési eszközök átfogó módosítása nem indult el.

A jelen előterjesztéshez elektronikus formában mellékelte döntés-előkészítő elemzés véleményünk szerint rendkívüli alapossággal és részletességgel készült el. Az anyag terjedelme is azt mutatja, hogy sok javítandó, kiegészítendő, átvizsgálandó kérdés van a hatályos településrendezési eszközök soraiban, tervlapjain. Az áttekintés összefoglalását tartalmazza a 2. melléklet.

Az elemzésben részletesen bemutatott vizsgálati szempontok és eredmények alapján a tervező egyértelmű álláspontja az, hogy a hatályos településrendezési eszközökben található hibák, és a magasabb szintű jogszabályoknak nem minden esetben megfelelő tartalom miatt, a teljes közigazgatási területre kiterjedő új terv készítését tartják szükségesnek.

Továbbá – településrendezési szerződések egyenkénti megkötése esetén – figyelembe lehet venni, és lehet bonyolítani a beérkező módosítási kérelmekkel kapcsolatos rendezési eljárásokat is, beintegrálva azokat a teljes településre kiterjedő rendezési eljárásba. A településrendezési szerződések a kérelmezők rendezési költségviselésére, és a kérelmük teljesítésével kapcsolatban fellépő műszaki és humán infrastruktúra-fejlesztési következmények megvalósításával kapcsolatos költségek részbeni vagy teljes vállalására vonatkozhatnak. A nyilvánvaló hibajavításra vonatkozó módosítási kérelmek nem tartoznak az előbbi körbe.

A településrendezési eljárás javasolt ütemterve a jelen előterjesztés melléklete.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2021. szeptember 13.

Taskovics Andrea
mb. főépítész



Határozati javaslat

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

3. MELLÉKLET

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának javasolt ütemterve

1. Településtervező kiválasztása. Tervezési szerződés megkötése 2021. november-december. A tervezés folyamatát és ütemezését a településtervezési szerződésben kell majd véglegesíteni, a **2021. december KT** ülésig. Településrendezési tervezési munka elindítása: 2021. december (A településtervezővel való folyamatos kapcsolattartás, adatszolgáltatás, egyeztetés. Közbenső államigazgatási szervekkel való egyeztetés. A szabályozási vonalak miatti felülvizsgálat.)
2. Honlapon, újságban, hirdetőtáblán, stb, tájékoztatás az eljárás megindításáról, lakossági fórum megtartása. Annak meghirdetése, hogy a módosítási kérelmek beérkezésének végső határideje **2021. december 1.**
3. Az előzetes tájékoztatási szakasz megkezdéséről tájékoztató levél az illetékes államigazgatási szerveknek, adatkérés kiküldése **2021. december 30-ig.**
4. Határidőig beérkezett módosítási kérelmek értékelése, a kérelmekhez kapcsolódó esetlegesen szükséges telepítési tanulmányok és beépítési tervek benyújtási végső határideje: **2022. április 30.**
5. Településrendezési kérelmekre vonatkozó telepítési tanulmányok befogadása, illetve a településrendezési szerződések megkötése: **2022. májusi Kt. ülésig.**



III.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS ÉS ÖSSZEFOGLALÓ JAVASLATOK

Az elkészített vizsgálat célja Vác város hatályos településrendezési eszközeinek áttekintése, vizsgálata és részletes elemzése volt *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 16. § (1) bekezdése alapján.

Az elkészült vizsgálati dokumentum hivatott alapot biztosítani az Önkormányzat Képviselő-testülete számára, annak a kérdésnek az elbírálásához, hogy szükséges-e a hatályos tervek módosítása, vagy esetleg egy új terv elkészíttetése.

Az I. és II. fejezetekben részletesen bemutatott vizsgálati szempontok és eredmények alapján, egyértelmű tervezői álláspontunk, hogy a hatályos településrendezési eszközökben tapasztalható hibák és a magasabb szintű jogszabályoknak nem minden esetben megfelelő tartalom miatt, a teljes közigazgatási területre kiterjedő új terv készítését tartjuk mihamarabb szükségesnek.

Ezen álláspontunkat a teljes vizsgálati dokumentáció alátámasztja, de összefoglaló jelleggel az alábbiakban összeszedtük a hatályos településrendezési eszközökkel kapcsolatos legfontosabb vizsgálati eredményeket, észrevételeket:

1. A hatályos településrendezési eszközök és a területi tervek viszonya:

Vác tekintetében 2019. március 15-én új területrendezési törvény lép hatályba. A város településrendezési terveit ennek megfelelően összhangba kell majd hozni a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmával, az új törvényben meghatározott időpontig. Ez a körülmény is a tervek teljes átdolgozása mellett szól.

Ezen felül az új településrendezési eszközök készítésével egy időben szükséges felülvizsgálni a város területi mérlegét és ez alapján a magasabb szintű jogszabály(ok)ban előírt feltételeknek való megfelelést is, mert a jelenlegi – TSZT-ben szereplő - kimutatások erre nem feltétlenül alkalmasak. A hiányos kimutatás alapján az is elképzelhető, hogy egyes esetekben a jelenlegi kialakult állapot a magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes, emiatt az állapot mihamarabbi részletes elemzése szükséges.

2. Magasabb szintű jogszabályok, kapcsolódó dokumentumok:

Az új településrendezési eszközök javasolt elkészítése során szükséges figyelembe venni és a tervezéshez kapcsolódó döntések során is mérlegelni, az „1.5.” fejezetben részletesen tárgyalt, a kártalanítási témakörre vonatkozó jogszabályi környezet rendelkezéseit.

Kiemelendő, hogy a hatályos településrendezési eszközök javasolt módosításának vonzataként elképzelhető, hogy egyéb dokumentumok és rendeletek módosítása is szükségessé válhat, mint például a Településképi arculati kézikönyv, vagy a Településképi rendelet, bár ezek tartalma és alkalmazása a város számára inkább pozitív változásokat hozott, így vélhetően érdemi tartalmuk nem változna, esetleg a rajzi munkarészekben az egyes területek lehatárolásait lehet szükséges az új TSZT tartalmához igazítani.

3. Településrendezési múlt:

Vác közigazgatási területére 2003-ban készült utoljára átfogó, bár tartalmát tekintve sok résztervből összeállított egységes terv. Az akkori terv 26 önálló tervet integrált, melyet kiegészített a korábban tervvel nem rendelkező területekkel is. Innentől kezdve Vác tervei csak eseti alapon, részterületenként módosultak, így az egységesség hiánya mellett alakult ki a mai állapot, mely több mint 200 alkalmazott építési övezetet és övezetet eredményezett, egyéb olyan tartalmi elemek szerepeltetése mellett, melyek mára elavultak.

A tavaly (2017.) év végén elfogadott, a város teljes közigazgatási területére kiterjedő terv sem hozott igazi átdolgozást. Az akkori terv első sorban a magasabb szintű jogszabályok megváltozott előírásainak való megfelelést és a tervek jelkulcsváltását tartalmazta, kisebb módosítások mellett. Megjegyzendő, hogy ezt a feladatot sem sikerült maradéktalanul elvégezni, mert a hatályos tervben, feltehetően feldolgozási hibából fakadóan, még mindig szerepelnek olyan övezetek, vagy jelölések, melyek a mai jogszabályi előírásokkal ellentétesek.

A fentiek alapján, legalább a hibásan alkalmazott területfelhasználási kategóriák, vagy építési övezeti jelek mihamarabbi javítása indokolt. Tervezői ajánlásunk azonban ezen is túlmutat, mivel a meglévő több mint 200 övezet kijelölése és alkalmazása is nehézkes, valamint ezek kijelölése több esetben indokolatlan is, módosítást igényelne.

A javasolt új terv készítésének keretében, szükséges lenne egy az egész város közigazgatási területére kiterjedő megalapozó vizsgálat elkészítésére is, mely valóban egységes és megfelelő alapot biztosítana egy részletes tervezéshez. Vácon az egész közigazgatási területre kiterjedő megalapozó vizsgálat utoljára 2003-ban készült.

4. A településrendezési eszközök hatályos állapota:

A hatályos településrendezési eszközök a 268/2017. (XI.23.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv.

A Településszerkezeti terv a település alakításának, szerkezetének, védelmének iránymeghatározására, valamint a területfelhasználás és a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra hálózatok kijelölésére lenne hivatott, de jelenlegi állapotában - hibái és avult tartalma miatt - erre csak korlátozottan alkalmas. A terv azon túl, hogy a magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes jelöléseket is alkalmaz, valamint tervlapjainak jelölései és jelmagyarázata sem konzekvens, emellett nincs teljes összhangban a hatályos Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv tartalmával sem, ami jogbizonytalan állapotot eredményez, melynek megszüntetése mihamarabb javasolt.

A hatályos Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv tartalmával kapcsolatban is hasonló problémák említhetők. A HÉSZ több esetben ellentmondásos előírásokat, hiányos, vagy pontatlan meghatározásokat tartalmaz. Ezen felül számos esetben hiányzik az összhang az SZT tervlapjainak tartalmával is. Az SZT tartalma – a TSZT-hez hasonlóan – sok helyen ellentétes a magasabb szintű jogszabályokkal is, de pontatlansága és egyes esetekben avult tartalma is kiemelendő.

Összefoglalóan elmondható a hatályos településrendezési eszközökről, hogy nincsenek teljes összhangban egymással és a magasabb szintű jogszabályokkal sem. A tervek elemzése során feltárt jogbizonytalan állapotok mihamarabbi megszüntetése és a településrendezési eszközök magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetése szükséges.

5. Az épített környezet kialakult állapotának és a hatályos településrendezési eszközök tartalmának viszonya:

A vizsgálati munkarészek - egyes témakörök kapcsán - kiterjedtek a valós kialakult állapotok feltérképezésére is. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a valós viszonyok és a tervi elemek nincsenek teljes összhangban a valós területhasználat, a minimális telekméretek, a beépítési módok, a beépítettségek, a szintterületi mutatók és a minimális/maximális épületmagasságok tekintetében sem. Az eltérések kapcsán, több esetben, egyben az OTÉK-tól való eltérést is tapasztaltunk.

A fentiek alapján a valós állapotok és a tervi állapot közti összhang megteremtése javasolt, a magasabb szintű jogszabályok által meghatározott kereteken belül, vagy az azoktól való szabályos eltérések alkalmazása mellett.

6. Új módosítási igények értékelése:

A hatályos településrendezési eszközök felsorolt hibáinak, hiányosságainak és problémáinak megoldásán felül, egy új és egységes településrendezési környezet megalkotását az aktuálisan beérkezett módosítási igények is tovább indukálják.

Az Önkormányzat által a rendelkezésünkre bocsátott beadványok alapján 18 db új módosítási igény érkezett a hatályos terveszközök kisebb-nagyobb módosításához kapcsolódóan. Ezen beadványok többsége méltányolhatónak tűnik, sőt, egyes esetekben a hatályos tervek nyilvánvaló hibáinak korrigálására irányulnak.



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T **a Képviselő-testület 2019. február 14.-én megtartott** **üléséről készült jegyzőkönyvéből**

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek döntéshozókészítő elemzése, áttekintése

25/2019.(II.14.) sz. Képviselő-testületi **határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök áttekintése alapján új településrendezési eszközöket készített, és erre a 2019. évi költségvetésben forrást biztosít, továbbá a településrendezési eljárás meghirdetését a 2019. évi költségvetési rendelet jóváhagyását követően megindítja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, főépítész

K.m.f.

Fördös Attila s.k.
polgármester

Deákné dr. Szarka Anita s.k.
jegyző

A kivonat hitelesített

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e