



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2022. év május hónap 18. napi ülésére

Szám: 9/2-18/2022.
Tárgy: Rendeletalkotás - A helyi építési szabályzatról szóló 30/2017.
(XI.24.) önkormányzati rendelet módosítása

Melléklet: 1.melléklet – Módosító rendelet
2.melléklet – Állami főépítész záró szakmai véleménye
(elektronikusan)
3.melléklet – Környezetvédelmi Munkacsoport feljegyzés
(elektronikusan)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: 408/2021. (XII. 19.) KT határozat
57/2022. (II.16.) KT határozat

Terjedelem:9.....oldal

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

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

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző Nincs / az alábbi:
.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető
.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester
.....



Tisztelt Képviselő-testület!

A Vác, 1620/36 hrsz-ú területet az Önkormányzat értékesítette. A területen a CBA raktárat és egy kiskereskedelmi üzletet létesítene.

A jelenlegi szabályozási terven jelölt építési hely azonban jelentős méretű (40-50 m) kötelező előkert méret megtartását jelöli, mely jelentősen akadályozza a két épület telepítését és forgalmi rendjét. A szabályozási terv módosítás miatt a Korényi és Társai Építész Kft. telepítési tanulmányt készített, mely a 408/2021. (XII. 19.) KT határozattal elfogadásra került, és egyben a partnerségi egyeztetési eljárás is megindításra került. A módosítás tárgyalásos eljárásban zajlik, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.) 32. § és 42.§ szerint, mivel a Képviselő-testület az adott ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A településrendezési szerződés a korábbi előterjesztés szerinti tartalommal aláírásra került.

Az előírt véleményezési eljárások során a partnerségi eljárást lefolytattuk, illetve megkerestük a véleményezésben részt vevő államigazgatási szerveket, szomszédos önkormányzatokat. A véleményezési szakasz lezárását követően benyújtottuk a megyei állami főépítész elé végső szakmai véleményezésre a teljes dokumentációt. Az állami főépítész a 2022. 04. 13-án megtartott tárgyalást követően kiadta záró szakmai véleményét (2. melléklet), mely nélkül településrendezési eszköz módosítása nem fogadható el. A záró szakmai vélemény szerinti módosító rendeletet tartalmazza az előterjesztés 1. melléklete.

A 2022. április 20-án megtartott Környezetvédelmi Munkacsoport napirendi pontként tárgyalta a létesítendő kereskedelmi létesítményekkel kapcsolatos problémákat (4.melléklet). Mivel jelenleg még nincs konkrét terv az elhelyezendő épületekről, azok megközelítéséről, illetve a telken belüli fásításról, közlekedésről, parkolásról – ezért az ott feltett kérdésekre nem volt lehetőség válaszokat adni. Jelenleg a HÉSZ módosítása zajlik, mely kizárólag az építési hely megváltoztatására irányul, egyéb építési övezeti beépítési paraméter nem változik. A létesítendő épületek a tanulmánytervben nem véglegesen jelennek meg, azok elhelyezése, kialakítása további tervezést és egyeztetést kíván, melynek építéséhez mindenképpen előzetes önkormányzati elfogadás is szükséges, helyi építészeti-műszaki tervtanácsai településképi vélemény által. Javasolt a munkacsoporton elhangzott problémákat a konkrét épület tervezése során figyelembe venni és ezen véleményezési eljárásban lehetőség szerint érvényesíteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a módosító rendeletet elfogadni szíveskedjenek.

Vác, 2022. május 11.

Taskovics Andrea
főépítész



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

1. Társadalmi hatások

Közvetett társadalmi hatása a módosításnak abban nyilvánulhat meg, hogy a város gyors kiépülőben lévő Téglaház-dűlő, Altány területének kereskedelmi ellátottsága javul, mely természetesen forgalomnövekedéssel is jár.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági, költségvetési kihatása az lehet, hogy a megépülő új kereskedelmi létesítménynek iparűzési adó vonzata lesz.

3. Környezeti hatások

Környezeti hatása a rendelet-módosításnak nem keletkeztet plusz környezeti terhet, mivel a terület már a jelen HÉSZ módosítás megelőzően is gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolt. A környezeti terhelést a most újonnan betervezett széles fásítandó zöldsáv enyhíti. Másrészt az épületek engedélyezése során egyeztetendő a környezeti terhelés csökkentésének megoldása építészeti eszközökkel.

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 módosítás által létrejövő jogszabályi háttér lehetőséget teremt a terület megfelelő feltárására és telepítésére. A módosítás nélkül a terület beépíthetősége részben korlátozott az építési hely feltüntetése miatt, valamint a most betervezett széles zöldsáv nem valósulhatna meg.

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

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

Vác, 2022. május 11.

Taskovics Andrea
főépítész



Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. () önkormányzati rendelete

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelettelepülésrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjában, valamint 9. mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

1. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Hatályát veszti a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti csatolmánya.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő napon hatályát veszti.

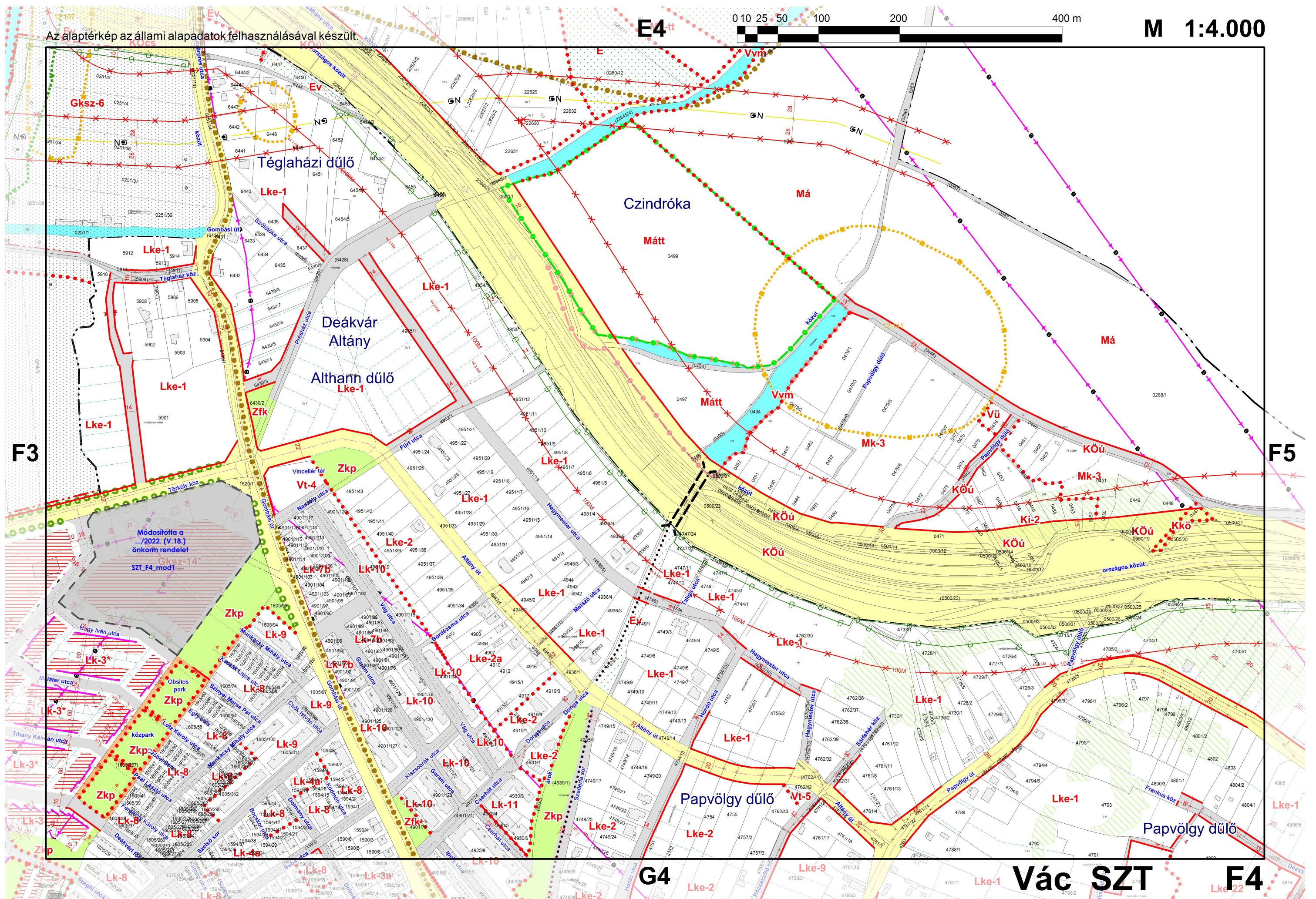
1. melléklet

1. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő csatolmánnyal egészül ki:

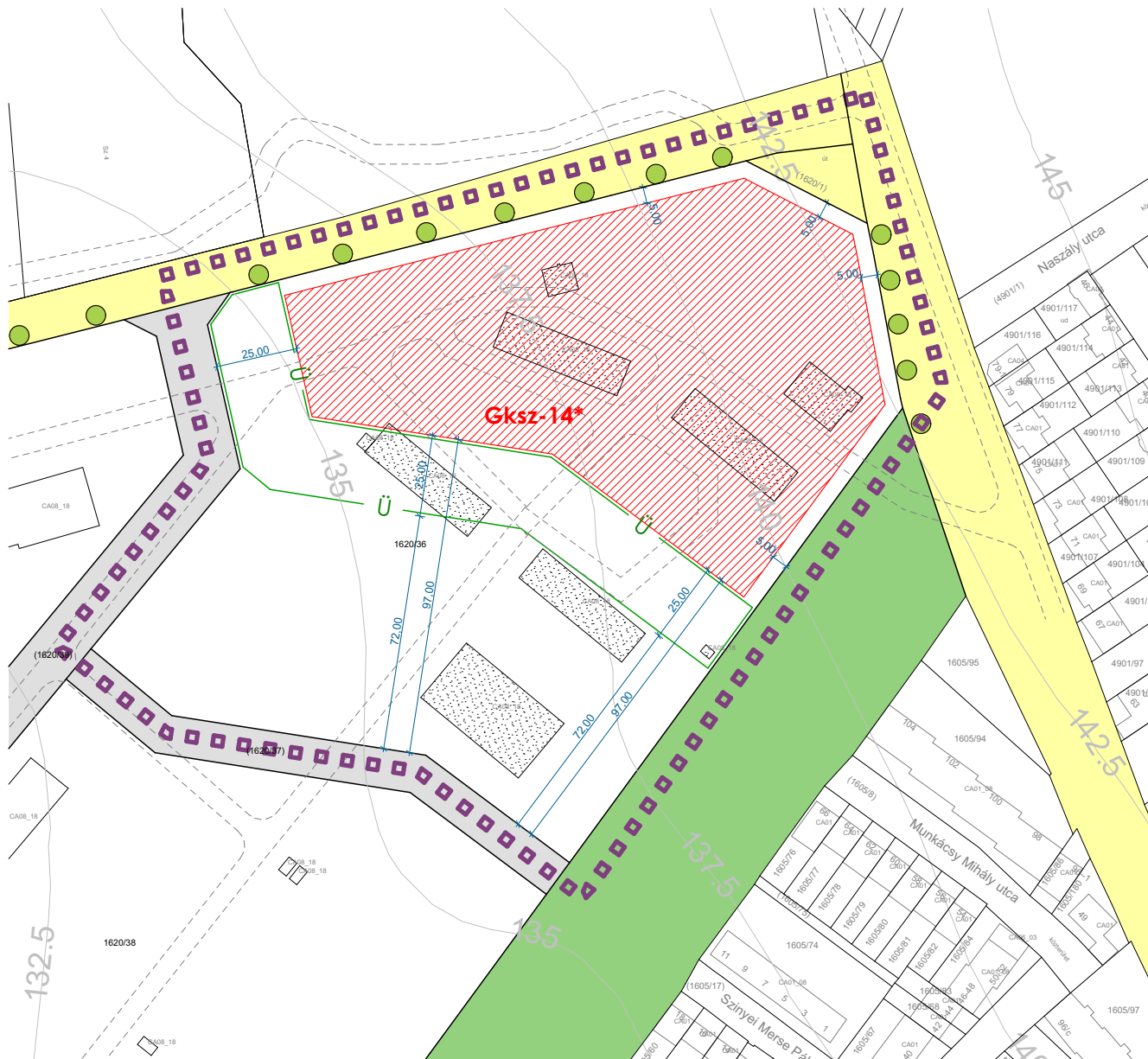
„(A melléklet szövegét a(z) HESZ_SZT_220518 (1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza)

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosítása a meglévő településrendezési eszközök és a valós igények, valamint a tulajdonosi fejlesztések összhangjának megteremtése miatt vált szükségessé a terület fejlesztése érdekében.



Vác, 1620/36 Szabályozási terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Színtvonal
- Útszegély, nem hivatalos

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- Gksz-14*** Építési övezetek és övezetek jele

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

- Építési hely

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1 Irányadó szabályozási elemek:

- Elbontható épület

2.3 Egyéb szabályozási elemek:

- Beültetési kötelezettség (többszintes zöldsav)
- Kötelező közterületi fásítás
- Országos és településszerkezeti jelentőségű út
- Kiszolgáló út, magánút
- Zöldterület, közpark - közkert

Módosította a/2022.(V.18.)számú önkormányzati rendelet.

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

SZABÁLYOZÁSI TERV

Dátum:

2021. dec.

Rajzcím:

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KIMLE OLGA
É 01-4762

Lépték:

1:2000

KÖZMŰ:

BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN
K1 01 5053

Rajzszám:

SZT_F4_mod_1

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



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbart Önkormányzat 2013-2019
Kulturális Magyar Város 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2021 DEC 15	
Szám:	9/459-8/2021
Melléklet:	Előszám:
	Előadó: T. A.

KIVONAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2021. december 15.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítása – 1620/36 hrsz.

408/2021.(XII.15.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 1620/36 hrsz-ú terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 1620/36 hrsz-ú területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását elindítja.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződés tervezetét elfogadja és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester; mb. főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsido Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

PA
Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve

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
Idősbart 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 2022. február 16.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása a 1620/36 hrsz-ú területre vonatkozóan – partnerségi egyeztetés zárása

57/2022.(II.16.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete lezárja a 1620/36 hrsz-ú területekre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést, a partnerségi egyeztetési dokumentációt elfogadja, valamint a határozat mellékletét képző beérkezett véleményeket és arra adott tervezői válaszokat elfogadja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 1620/36 hrsz-ú területre vonatkozóan a környezeti értékelés készítésének szükségességéről előzetesen megkeresett államigazgatási szervek beérkezett véleményei alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert végső szakmai véleményezési szakasz tárgyalásos egyeztetési lefolytatásának kezdeményezésére az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester; főépítész

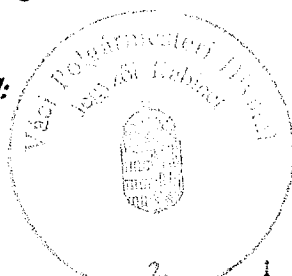
K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

CH
Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

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



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

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2022. május 11.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: HÉSZ módosítás

225/2022. (V.11.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a határozat 1. melléklete szerinti helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezetét fogadja el.

Határidő: 2022. május 18.-i képviselő-testületi ülés

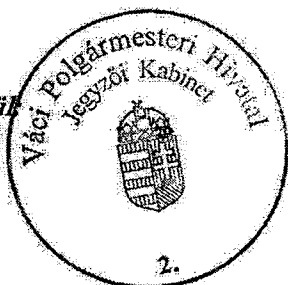
Felelős: főépítész

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelével

Kovács Tímea



Vác a Dunakanyar szíve