



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2018. év december hónap 4. napi ülésére

Szám: 9/74-2/2018.
Tárgy: Tájékoztató a településrendezési és településképi eszközök hatályosulásáról
Melléklet: ---
Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó: Miklós Orsolya főépítészeti asszisztens
Előzmény/korábbi döntés: ---
Terjedelem: 7 oldal
Bizottsági tárgyalások: VKB
Döntéshozatal módja: ---

Törvényességi véleményezésre bemutatva **dr. Zsidel Szilvia**
jogi osztályvezető

Törvényességi észrevétel: **Deákné dr. Szarka Anita**
jegyző

Nincs / az alábbi:

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

Véleményezésre megkapta: **Pető Tibor**
alpolgármester

Tisztelt Bizottság!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 8. § b) pontja alapján „a főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a rendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól évente tájékoztatást ad és négyévente összefoglaló jelentést készít a képviselő-testület részére.”

1. Jogszabályi környezet és a tervezett változások: településrendezési és településképi eszközök, további kapcsolódó önkormányzati rendeletek

Településrendezési eszközök

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

Folyamatban lévő áttekintési eljárás a településrendezési eszközök vonatkozásában

Az OTÉK jogharmonizáció címén 2014-2016. között elkészült településrendezési eszköz tervzetekben az átmásolt általános és övezeti előírások, továbbá az átszínezett és átfedéses új kivágással készült szabályozási tervlapok által új HÉSZ-nek titulált eszközrendszer esetében az állami főépítész elé záró véleményezésre benyújtott tervezet kapcsán megküldött övezeti lista mutatta az OTÉK-jogharmonizáció problémáit, ugyanis az új övezeti jelek túlnyomó része esetében OTÉK alóli felmentést kellett melegebben kérni ahhoz, hogy a rendelet jóváhagyható legyen.

Az előbbieken okán, továbbá a 2003-ban készült, és 2011-ig több, súlyos következménnyel járó módosításon átesett eszközrendszer meglehetősen életszerűtlenné válása okán született döntés a településrendezési eszközök áttekintésének szükségességéről.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdése a következők szerint rendelkezik:

16. § (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 áttekintési eljárás eredményeként a 2019. februári Képviselő-testületi ülés elé kerül döntésre, hogy a felsorolt 3 változathoz melyiknek a kidolgozására kerüljön sor, egyben a költségvetési rendeletben a pénzeszköz is biztosítható rá.

Hatályos településképi eszközök

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Továbbiakban: törvény) 16. § (2) alapján a helyi önkormányzat képviselő-testületének legkésőbb 2017. december 31. napjáig meg kellett alkotnia vagy módosítania a Településképi Rendeletét, melyet a Településképi Arculati Kézikönyvnek kellett megalapoznia. Mindkét dokumentum a 2017. decemberi képviselő-testületi ülésen elfogadásra került, és 2018. január elseje óta alkalmazzuk:

31/2017. (XII. 25.) számú önkormányzati rendelet Vác Város településképi védelméről (TKR)
280/2017. (XII. 14.) Kt. határozat: Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

A TKR hatályba lépése óta elmondható: a befektetők és a tervezők túlnyomó többségében elfogadják, hogy - annak ellenére, hogy a HÉSZ övezeti előírásai sokkal többet tennének lehetővé, mind beépítettség, mind épületmagasság, mind szintterületi mutató tekintetében, a TKR-ben foglalt szintszámot nem lehet túllépni. Ezzel új esélyt kapott a belváros arculatának megőrzése is.

Tervtanács

A helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályainak megállapításáról szóló 8/2013. (I. 25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tervtanácsi rendelet) alkalmazása során, a helyi építészeti-műszaki tervtanács működése folytán, és a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelet (TKR) hatályosulása kapcsán több olyan gyakorlati kérdés merült fel, amelyeknek a tervtanácsi rendeletben történő módosítása révén a Tervtanács működése, és a településkép esztétikusabbá tételi szándékának érvényesítése hatékonyabbá válhatna.

A településkép védelméről szóló 7/2014. (II. 21.) számú önkormányzati rendelet 2017. XII. 31.-éig volt hatályban, amelynek 2. számú melléklete rendelkezett a helyi építészeti-műszaki Tervtanács bevonásával kialakított településképi vélemény beszerzéséhez kötött építészeti-műszaki tervek köréről. Az új TKR-bc már nem lehetett beemelni az ilyen tartalmú rendelkezést, a hatályos, és legutóbb 2018. márciusában módosított Tervtanácsi rendelet 5. §-a pedig nem szabályozta olyan részletességgel és egyértelműséggel a Tervtanács cél utalandó építési munkák körét, amely alapján a tervezők és építetők is tájékozódni tudnának a rájuk háruló teendők köréről.

Fentiek miatt készült el júniusban a tervtanácsi rendelet 5. §-ának kibővítése a tervtanács elé benyújtandó tervek körének pontosítása érdekében.

2. A településkép védelemével kapcsolatos eljárásokról

a.) Kötelező szakmai konzultáció

A TKR alapján minden típusú építési tevékenység és rendeltetésmód változtatás „tervezését” kötelező szakmai konzultáció lefolytatása előzi meg, személyes megjelenéssel a Főépítési Osztályon, vagy előzetes egyeztetés szerint a helyszínen.

A fő cél a konzultáció megtartásánál az, hogy a befektető, a lakosság és a tervező minél előbb, minél teljesebb körű tájékoztatáshoz juthasson, és döntéseit meghozhassa az általa felvázolt elképzelésével kapcsolatban.

Az idei évben az ügyfélforgalom jelentősen megnőtt az irodán.

A szakmai konzultáció jegyzőkönyve az egyszerű bejelentéseknél feltöltésre kerül az ÉTDR-be. A benne foglaltak figyelembevételére a Járási Hivatal/ok Építési Osztálya eljárásában kétséges, hiszen nincs is az ÉTDR-ben erre a célra megjelölt önálló rovat. Annyi előnye csak van az eljárásnak, hogy kevesebb utólagos kényszer-rendezési tervmódosítást kell talán az építetőknek finanszírozni, és az önkormányzatoknak bonyolítani. Lásd Keszeg utcai házsor előkert méretének elnézése, stb...

Az idei évben ez idáig 82 jegyzőkönyv készült.

Az építési engedélyezési eljárást minden esetben megelőzi a településképi véleményezési eljárás. A településképi véleményezési igazolás előírt tartalmi követelménye az engedélyezési eljárásnak. Az eljárás során készítendő igazolást - vagy az Önkormányzati Építészeti-Műszaki Tervtanács, vagy a főépítész szakmai véleménye alapján - a polgármester adja ki.



b.) Településképi véleményezési eljárás az Önkormányzati Építészeti-Műszaki Tervtanács szakmai véleménye alapján

2014. év áprilisától az Önkormányzati Építészeti-Műszaki Tervtanács létszáma 16 fő volt. Ez a szám 2018-ban 3 fővel bővült, így jelenleg a Tervtanács 19 fővel működik. Tagjai: Bach Péter, Buzgó Csanád, Eckhardt Tibor, Gesztesi Albert, Gubek Zoltán, Helmle Csaba, Keller Ferenc, Letfus Katalin, Lukács Péter, Mészáros János, Mindszenti-Varga Endre, Mojzes Péter, Róth János, Somfai Beáta, Szalay Ákos, Szócs László Zsombor, Tóth Róbert Ádám, Vakli Gábor és Zsoldos Mihály.

A tagokat a Polgármester a 20/2013. (III. 29.) sz. önkormányzati rendeletmódosítás alapján a korábbi 1 év helyett 4 évre hatalmazta fel a feladat elvégzésére.

A Tervtanács tagjainak megbízatása 2018-2022 áprilisáig érvényes.

A Tervtanács véleményezi az önkormányzat tervtanácsi rendelete szerinti eljárásra kijelölt épületek építészeti-műszaki terveit. A Tervtanács munkaterve szerint minden második héten tart ülést, de a tervek beérkezéséhez igazodóan ad hoc jelleggel is ülésezik. Idén ez idáig 21 alkalommal került sor tervtanácsi ülésre.

Év	Benyújtott terv száma összesen (db)	A Tervtanács a tervet ajánlja engedélyezésre (db)	A Tervtanács a tervet nem ajánlja engedélyezésre (db)
2018.	57	26	31

A településképet kedvezőtlenül befolyásoló terveket a Tervtanács – a korábbiakhoz hasonlóan – nem ajánlotta megvalósításra. A számok is tükrözik, hogy a benyújtott dokumentációk közül néhányat vissza kellett hozni a Tervtanács elé, esetenként többször is. Sajnálatos, hogy a többszöri visszahozást - a silány építészeti megfogalmazáson túl - az is eredményezhette, hogy a tervező nem vette figyelembe a helyi rendeletek előírásait, vagy látta azokat, de megkísérelte a rendeleteknek nem megfelelő tartalommal is átverekedni a tervét, mert a befektetői érdek azt kívánta volna.

A Tervtanács ajánlásának figyelembevételével dönt a Polgármester a településképi véleménye kiadásáról:

- Engedélyezésre javasolja
- Feltétellel javasolja engedélyezésre
- Nem javasolja engedélyezésre.

c.) Településképi véleményezési eljárás a főépítész szakmai véleménye alapján

Az eljárás során készítendő igazolást - az Önkormányzati Építészeti-Műszaki Tervtanács hatáskörébe nem tartozó építési munkák esetében a főépítész szakmai véleménye alapján adja ki a polgármester.

Év	Benyújtott terv száma összesen (db)	A tervet a polgármester engedélyezésre javasolta (db)	A tervet a polgármester engedélyezésre feltétellel javasolta (db)	A tervet a polgármester engedélyezésre nem javasolta (db)
2018.	12	8	3	1



A Főépítési Osztály mindkét eljárásban a kérelmezőkkel és tervezőikkel törekszik a minőségi munka elérésén túl a városkép védelmének biztosítására.

d.) Településképi bejelentési eljárás a főépítész szakmai véleménye alapján

Ezt az eljárást szükséges lefolytatni valamennyi olyan építési-kivitelezési munka esetén, amely nem kötött építési engedélyhez, és nem tartozik az egyszerű bejelentéssel építhető körbe sem, továbbá, ha a meglévő rendeltetésmód megváltoztatása tervezett, akkor is, ha a rendeltetésmód megváltoztatása nem jár építési munkával. Az igazolást a főépítész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki ez esetben is.

Év	Benyújtott terv száma összesen (db)	A polgármester a bejelentést kikötés nélkül tudomásul vette (db)	A polgármester a bejelentést kikötésekkel vette tudomásul (db)	A polgármester a bejelentett tevékenységet megtiltotta (db)
2018.	25	16	8	1

e.) Településképi kötelezés:

A kötelezési eljárás felhívás kibocsátásával indul, helyreállítási, bontási, építési vagy rendeltetésmód megváltoztatásával kapcsolatos tiltási kötelezettség végrehajtására. Ha a megadott határidőig a munkát nem végzik el, a bejelentés nélkül tett rendeltetésmód változtatást, használatot nem szüntetik meg, akkor kötelezés kibocsátása történik, új határidővel, és bírság kilátásba helyezésével. A felhívás ellen nincs fellebbezési lehetőség, a kötelezés ellen a Képviselő-testülethez lehet fellebbezést benyújtani.

Az elmúlt időszakban 2 esetben fordult elő településképi kötelezési eljárás. Az egyik a panorámát eltakaró tömör kerítés átépítésére irányul, a felhívásra az ügyfél a szabályossá tétel végrehajtása mellett döntött. A másik egy helyi védelem alatt álló közcélú létesítmény előtti közhasználatú úton álló tönkrement műtárgy helyreállíttatására irányul. Ebben az esetben a kötelezés is kibocsátásra került.

3. A helyi védelem alatt álló területek, épületek, építmények felújítására benyújtott pályázatok

2018-ban 2 helyi egyedi védelem alatt álló, illetve egy egyedi védelem alatt nem álló, de védett területen található épület felújításának támogatása mellett döntött a város. Az év során két pályázó kérte, hogy a felújítási munkákat a következő 2019. évben valósíthassák meg. A védett épületek felújítására vonatkozó pályázat ügyintézését az Építési Hatóság vette át.

Az idén 3 támogatási kérelem érkezett, mindhárom esetben kiadható volt a Településképi bejelentés tudomásul vételi döntése, kikötésekkel.

A költségvetések egyeztetése zajlik, és annak megnyugtató lezárulása esetén lesznek betervezhetőek a VKB elé, javaslattétel céljából a dokumentációk, ahhoz, hogy a 2019. évi költségvetésbe a támogatási összegek betervezhetőek legyenek. A benyújtott kérelmek közül az egyik a Juhász Gyula Általános Iskola részleges héjazatcseréje. A munkát őszi - előzetes megállapodás keretében - el kellett végezni, így lehetőség nyílhatott az utólagos eljárás lefolytatására, együtt a további két, augusztus 31.-éig benyújtott pályázattal.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

4. Sajátos jogintézmények

A településrendezési feladatok megvalósítását az alábbi sajátos jogintézmények biztosítják.

- a.) Építésjogi követelmények: --
- b.) Tilalmak:
A Képviselő-testület az idei évben nem rendelt el tilalmat.
- c.) Telekalakítás – a HÉSZ kellő alapot biztosít a jogalkalmazó számára
- d.) Elővásárlási jog:
Jelentős számú ingatlant érint, a HÉSZ 4. számú mellékletében helyrajzi szám alapján felsorolja azokat az ingatlanokat, amelyeken területfejlesztéseket kíván a Képviselő-testület létrehozni. Ebben az évben a Képviselő-testület Vác 11 belterületi, illetve 11 külterületi ingatlana tekintetében nem élt elővásárlási jogával és nem kívánta érvényesíteni a terület megvásárlását, 1 belterületi ingatlan -Naszály úti pavilon- tekintetében pedig élt elővásárlási jogával és az ingatlan megvásárlásáról döntött.
- e.) Kisajátítási eljárás:
Az elmúlt időszakban nem volt.
- f.) Helyi közút céljára történő lejegyzés:
az Akó utca és a Törökhegyi út esetében zajlik.
- g.) Településrendezési kötelezések:
Az elmúlt időszakban nem volt.
- h.) Kártalanítási szabályok szerinti eljárások:
Az elmúlt időszakban nem volt.
- i.) Településrendezési szerződés:

Az Önkormányzat a következő településrendezési eljárásokról döntött 2017-ben és 2018-ban:

Vác, Iskolavárosban a leendő Multifunkcionális Sport- és Rendezvénycsarnok telekalakítása és környezetének rendezése: a Telepítési tanulmány és beépítési vázlat terv beérkezése és befogadása után indítható a rendezési és településképi eljárás. Ez esetben nem feltétlenül kerül sor településrendezési szerződés megkötésére, de kiemelt beruházásként kezelendő.

Field-Bau Invest Kft. befektetői kérelmére a 4224/2 hrsz.-ú volt Tunggram sporttelep lakóövezetbe sorolása a Mező u. – Törökhegyi u. sarkán: jóváhagyás megtörtént, a településrendezési szerződés módosítása folyamatban van: műfüves sportpálya helyett azonos költséggel játszótér létesítése az ingatlanon belül.

CBA Dunakanyar Invest Kft. befektetői kérelmére a Tízes Csemege ingatlanára vonatkozó beépítési mutatók módosítása fennmaradási engedélyezési eljárás kapcsán: a jóváhagyás megtörtént.

Jávorszky Ödön Kórház fejlesztése, kiemelt kormányzati beruházás: a rendezési és településképi eljárás lebonyolításával kapcsolatban megállapodás született az Önkormányzat és a finanszírozó-bonyolító között. A Telepítési tanulmány és beépítési vázlat terv beérkezése és



befogadása után megköthető a Településrendezési szerződés, és indítható a rendezési és településképi eljárás.

A településrendezési eszközök módosítása a Paduc utca – Keszeg utca – Harcsa utca – Sügér utca által határolt területen belül a Keszeg utcában 4db. szerkezetkész lakóház fennmaradásához. (Jelen ülés napirendjén szereplő előterjesztés) Ennek érdekében az Önkormányzat az AMBRUS Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft-vel kötött településrendezési szerződést.

j.) Összevont telepítési eljárás: nem volt.

k.) Közterület-alakítás: 5db

5. Kapcsolódó feladatok

A közterületek elnevezésével kapcsolatos feladatkör ellátásában, és a Névadományozási Munkacsoporttal kapcsolatos teendőiben az Építési Osztály közreműködése van a Főépítész Osztály segítségével.

6. Kapcsolattartás

Képviselő-testület és bizottságai:

A Képviselő-testület és bizottságainak munkájában a Főépítész Csoport, majd félévtől a Főépítész Osztály munkaterv szerint, illetve a napirend témájának függvényében vett részt.

Egyéb szervezetek:

A főépítész által vezetett Önkormányzati Építészeti-Műszaki Tervtanács munkáját a Főépítész Osztály koordinálja, a tervtanácsi tagokkal jó az együttműködés (19 fő).

Vezetők, társosztályok:

A város tisztségviselőivel, a jegyzővel, az aljegyzővel a Főépítész Osztály kapcsolata jó, példa értékű a segítő szándék, amely a szakmai együttműködést túlnyomó többségében jellemzi. A társosztályokkal való kapcsolattartás a munka jellegéből adódóan létszükséglet, amelyet – csekély számú kivételtől eltekintve - a maximális segítő szándék, és a zökkenőmentes kommunikáció jellemez.

Lakosság, befektetők, tervezők:

Az ügyfélfogadásokon igen nagy számban keresik fel az Osztályt az ügyfelek, az ügyiratforgalom a létszámhoz viszonyítottnak jelentősnek mondható (172 db főszámos ügy).

Kérem a tájékoztatóm szíves elfogadását.

Vác, 2018. november 29.

Tisztelettel:

Breczné Zsigmond Jolán
főépítész

