



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítési Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2017. év augusztus hónap 11. napi rendkívüli ülésére

Szám: 9/30-91/2017.  
Tárgy: Településrendezési eszközök - módosítás és OTÉK szerinti jogharmonizáció - Államigazgatási szervek és partnerek véleményeire adott tervezői válaszok elfogadása  
Melléklet: Államigazgatási szervek véleményére adott tervezői válaszok – (15 oldal)  
Partnerek véleményére adott tervezői válaszok – (4 oldal)  
Módosítási igények táblázata tervezői válaszokkal – (15 oldal)  
HÉSZ tervezet a javítások megjelölésével – (elektronikusan kiküldve)  
Előterjesztő: Brezné Zsigmond Jolán főépítész  
Készítette: Brezné Zsigmond Jolán főépítész  
Előadó: -  
Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 35 oldal  
Bizottsági tárgyalások: VKB  
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )

Törvényességi

véleményezésre bemutatva: dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

**A rendkívüliség indoka:** a Pestterv Kft. a tervezetek átdolgozását és a tervezői válaszokat augusztus hóban véglegesítette, a Képviselő-testület azok elfogadása és a főépítész záró véleményének beérkezése után a jóváhagyással zárhatja le a 4 éve tartó rendezési eljárást. A jóváhagyásnak az arculatra vonatkozó újabb jogharmonizációt (2017. 4. negyedév) meg kell előznie, továbbá a kérelmezők is sürgetik a módosítások hatályba lépését.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A hatályos településrendezési eszközök (15/2003. (IV. 29.) utolsó jelentősebb módosítása 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. Közbeszerzési 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 feltételei 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 való 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 hóban összesen 26db. 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



A Kt. döntések átvezetése a tervezetekbe, és a kapcsolódó III. Partnerségi véleményezési kör lezajlott, majd 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.

Az államigazgatási szervek, elsősorban az Állami főépítész által felsorolt kifogások javítását a tervezetekben átvezette, de azok is akkor válhatnak a tervezet részévé, ha a Képviselő-testület azokat a táblázatban elfogadta.

A kötelezően teljesítendő számú parkolók elhelyezésével kapcsolatban az OTÉK szerinti jogharmonizáció a tervezetben nem teljes körű. A probléma jelen eljárásban való megoldásához a Képviselő-testület döntése szükséges.

A lakóházak, lakások esetében kötelezően teljesítendő parkoló-szám megállapításán túl a 66/2017. (II. 23.) sz. Képviselő-testületi határozat második bekezdése döntést tartalmaz a mindenféle funkciójú létesítmények kötelezően teljesítendő számú parkolójának elhelyezéséről is, a következők szerint:

#### **66/2017. (II. 23.) sz. Képviselő-testület határozata**

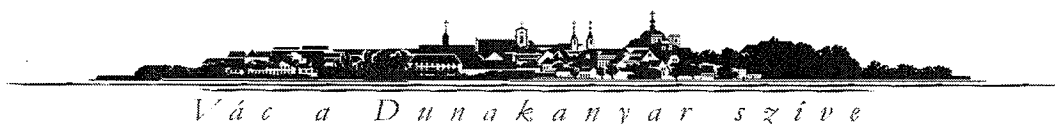
*Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Tervezőt a HÉSZ tervezetben 1,5 db parkoló/lakás (első lakás esetében 2 db parkoló) előírása. Csak az e feletti lakásonkénti többlet teljesíthető gépi eszköz alkalmazásával is.*

*Továbbá:*

*Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Tervezőt a HÉSZ tervezetben annak előírására, hogy a kötelezően előírt parkoló mennyiséget épületen belül kell elhelyezni, új épület esetében. Bővítésből, átépítésből eredő parkoló-többlet telken belül szabadban is elhelyezhető, ha ott nem lehetséges, akkor közterületen, megváltás ellenében, amely alól a vonatkozó önkormányzati rendelet szerint felmentés adható.*

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. §, azon belül a (10); (11); bekezdése ismételtén lehetővé teszi a kötelezően előírt parkoló mennyiség elhelyezését más ingatlanon is, nem csak az építéssel érintett telken. A HÉSZ jogharmonizációja által az OTÉK vonatkozó, új előírásai is alkalmazhatóak lesznek a gépjárművek elhelyezésére, többek között az építéssel érintett telken kívül más telek is figyelembe vehető lesz a járművek elhelyezésére, ezért célszerű a 66/2017. (II. 23.) sz. Képviselő-testületi határozat módosítása. Azért is szükséges lehet az új előírás, mert a más telek figyelembe vétele esetében a befektető finanszírozásában kialakíthatóak lesznek a parkolók, kevésbé fognak ellehetetlenülni a befektetői elképzelések. A felmentés adásának megszüntetése pedig tisztább helyzetet teremt abban a tekintetben, hogy a közterületek parkolási célra való többlet-igénybevétele fejében a közterületek kezelőjeként az Önkormányzat ellentételezéshez jut a parkoló-megváltás által, továbbá a közterületi parkolás fejlesztése egységesebben, célirányosabban bonyolítható.

Az OTÉK 42. § 10. bekezdése a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében egyedi előírást tartalmaz, amelytől önkormányzati döntéssel sem lehet eltérni, ezért a HÉSZ arra vonatkozóan nem rendelkezhet, ott az OTÉK mindenkor előírásai lesznek betartandók.



*Járművek elhelyezése*

*42. § (1)<sup>154</sup> Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőséget, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.*

*(2)<sup>155</sup> Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terbeltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.*

*(10)<sup>162</sup> A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:*

*a) az árusítótér minden megkezdett 10 m nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;*

*b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;*

*c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;*

*d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.*

*(11)<sup>163</sup> Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.*

A fentiek figyelembe vételével a határozat második bekezdésének módosítása javasolt, az I. számú határozati javaslat szerint.

A tervezetekkel kapcsolatosan az államigazgatási szervek II. körös, és a partnerek II. és III. körös észrevételeire adott tervezői válaszok Képviselő-testület általi elfogadását követően a tervezetek véglegesíthetők, és beterjeszthetők az Állami Főépítész elé záró véleményezésre.

A záró vélemény beérkezését követően a Képviselő-testület elé terjeszthetők a tervezetek:



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 lakossági és befektetői körből érkezett módosítási igények esetében a településrendezési eljárás 2014. évi indítását nem előzte meg az építési törvény szerinti településrendezési szerződések megkötése, ennek következményei az Önkormányzatra fognak hárulni.

A településrendezésre vonatkozó gyakorlat szerint 10 évente kellene átfogó vizsgálatot végezni a településen, és az éppen hatályos településrendezési eszközöket felülvizsgálat alá kell venni. A két vizsgálat eredményét figyelembe véve kell a Képviselő-testületnek eldöntenie, hogy a hatályban lévő településrendezési eszközöket változatlanul továbbra is fenntartja vagy módosítja, vagy új településrendezési eszközöket készít.

A tervezetekkel kapcsolatban összességében megállapítható, hogy azok készítését nem alapozta meg a mindenre kiterjedő átfogó felülvizsgálat. Elmondható ez különösen a hatályos szabályozási terv rengeteg piros szabályozási vonalára, továbbá az övezeti előírások településrészeket és az Önkormányzatot túlterhelő mutatóira.

A 2003 óta többször módosított, és jelen tervszellettel tovább módosuló településrendezési eszközök az OTÉK jogharmonizáció által nem válnak a város jövőjét megalapozó dokumentummá, nem tükrözik a városfejlesztési problémák megoldási eszközeit.

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

Az Arculati Kézikönyv munkaközi tervezete megérkezett, annak szakmai egyeztetése zajlik. A Településképi rendelet megalkotását az Arculati kézikönyv alapozza meg. A minta-rendelet ugyan júliusban megérkezett az önkormányzatokhoz, de a vonatkozó Kormányrendeletek, pl. a plakátokra vonatkozó Kormányrendelet módosításának a módosítása is megérkezett. Ez némileg lassítani fogja a helyi településképi rendelet tervezetének kidolgozását, de a jóváhagyást követően a hatályos HÉSZ-ből az arculatra vonatkozó rendelkezéseket ki kell vezetni, és ezt már az OTÉK szerint jogharmonizált HÉSZ-szel kellene elvégezni, még az idén.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2017. augusztus 5.

Breczné Zsigmond Jolán  
főépítész



## Határozati javaslat I.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület a 66/2017. (II. 23.) sz. Képviselő-testület határozatának második bekezdését az alábbiak szerint módosítja:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület felkéri a Tervezőt a HÉSZ tervezetben annak előírására, hogy a kötelezően előírt parkoló mennyiséget elsősorban az építéssel érintett telken, épületen belül kell elhelyezni, új épület esetében. Bővítésből, átépítésből vagy új rendeltetésből eredő parkoló-többség az építéssel érintett telken belül szabadban is elhelyezhető, ha ott nem lehetséges, akkor közterületen, megváltás ellenében.

Ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) az építéssel érintett telek határától mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.

A kereskedelemről szóló tv. szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetére jelen rendelkezések nem alkalmazhatóak.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** főépítész

## Határozati javaslat II.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület elfogadja az államigazgatási szervek és a partnerek észrevételeire adott tervezői válaszokat, és felkéri a településrendező tervező Pestterv Kft-t a településrendezési eszközök dokumentációinak véglegesítésére, az Állami Főépítész elé való felterjesztés céljára, záró vélemény megkérése érdekében.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** főépítész

