



Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2014. év december hónap 02. napi ülésére


Szám: 9/102-16/2014.  
Tárgy: **Tájékoztató – a településrendezési eszközök hatályosulásáról**  
Melléklet: -  
Előterjesztő: **Lévai Dávid főépítész**  
Készítette: Lévai Dávid főépítész  
Előadó: Lévai Dávid főépítész  
Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 7 oldal  
Bizottsági tárgyalások: -  
**Döntéshozatal módja:** -



Törvényességi véleményezésre bemutatva **Dr. Cserekllye Károly Zoltán**  
jogi osztályvezető

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

Véleményezésre megkapta: **Kökény Szabolcs**  
pénzügyi és adó osztályvezető

Véleményezésre megkapta: **Pető Tibor**  
alpolgármester

  
Nincs / az alábbi:

## 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. Jogszabályváltozások

A 2014. évben a Képviselő – testület új önkormányzati rendeleteket fogadott el, melyben egy rendeletbe fűzte a településkép véleményezési eljárásról szóló és a településképi bejelentési eljárásról szóló önkormányzati rendeleteket. A megalkotott új rendelet Vác város településképi védelméről szóló 7/2014. (II.21.) számú önkormányzati rendelet.

Vác város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus és harmonikus kialakítása fontos városi feladat. E követelmények áttekinthetősége, érthetősége céljából volt indokolt az egységes szerkezetbe foglalás, valamint a kérelmezők/építtetőik által érkezett kérelmek egyszerűbb eljárási rendjének lefolytatása.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága feladatul tűzte ki, hogy a Vác városát érintő közterületi vendéglátó sávok létesítéséről A Főépítési Iroda készítsen rendeletet a bizottság munkáját, feladatkörét csökkentve. Feladatként tűzte ki, amennyiben a közterületi vendéglátó sávok létesítéséről szóló 8/2014 (II.21.) számú önkormányzati rendelet értelmében meghatározott előírásokon felüli igény jelentkezne, továbbra is a bizottság fogja elbírálni a kérelmet.

A rendelet célja Vác város építészeti és városképi értékeinek védelme, a közterületek rendezett, esztétikus megjelenése és annak fenntartása érdekében volt szükséges a közterületi vendéglátó sávok elhelyezésének, kialakításának és üzemeltetésének szabályozása, különös tekintettel a Belváros megújult köztereire.

Vác Város településfejlesztési koncepcióját, az integrált településfejlesztési stratégiáját és a településrendezési eszközeinek módosítását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján 2015. december 31-i határidővel el kell végezni, mivel Vác a Budapesti Agglomerációhoz tartozó település.

Első lépésben a módosítási eljárás előtt határozatban elfogadásra került a partnerségi egyeztetés szabályainak előírása, mely a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a ír elő. A szabályzat elkészítésének a célja, hogy a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok megalkotására, módosítására irányuló eljárás során történő egyeztetéseknél hatékonyan lehessen biztosítani a minél szélesebb körű véleményezői partnerek bevonását, a vélemények megfelelő dokumentálási rendszerét és az elfogadott településrendezési, településfejlesztési eszközök nyilvánosságát.

### 2. A településképi védelemről szóló eljárásokról

#### - Településképi véleményezési eljárás

Az építési engedélyezési eljárást megelőzi a településképi véleményezési eljárás. A településképi véleményezési igazolás előírt tartalmi követelménye az engedélyezési eljárásnak. Az eljárás azokra az ingatlanokra terjed ki, amelyek a településképi védelem alá nem tartoznak a

településrendezési terv alapján. Az eljárás során készítendő igazolást a főépítész szakmai véleménye után a polgármester írja alá.

Év	Benyújtott terv száma összesen (db)	Javasolom (db)	Feltétellel javasolom (db)	Nem javasolom (db)
2014.	59	49	5	5

- **A településképi bejelentési eljárásról**

Ezen eljárás alá tartoznak mindazon építési – kivitelezési munkálatok, melyek nem építési engedélyhez kötöttek. Elmondható ennél az eljárásnál is, hogy az igazolást a főépítész szakmai véleménye után a polgármester írja alá.

Év	Benyújtott terv száma összesen (db)	a bejelentést kikötés nélkül tudomásul veszem (db)	a bejelentést az alábbi kikötésekkel tudomásul veszem (db)	a bejelentett tevékenységet megtűltöm (db)
2014.	43	29	7	7

A Főépítési Iroda mind a két eljárásban a kérelmezők tervezőivel törekszik a minőségi munka elérésén túl a városkép védelmének biztosítására.

- **A helyi építészeti - műszaki tervtanács**

Ez év áprilisában a Tervtanács tagjainak száma bővült 10 főről – 16 főre. Tagjai Bach Péter, Buzgó Csanád, Eckhardt Tibor, Gesztesi Albert, Gubek Zoltán, Helmle Csaba, Keller Ferenc, Letfus Katalin, Mindszenti – Varga Endre, Mojzes Péter, Róth János, Somfai Beáta, Szalay Ákos, Tóth Róbert, Vakli Gábor és Zsoldos Mihály. A tagokat a Polgármester 1 évre hatalmazta fel a feladat elvégzésére. Vác Város településképi védelméről szóló 7/2014. (II.21.) számú önkormányzati rendelet 5.§ (6) a, pontja értelmében a tervezett építési tevékenységet a Tervtanács állásfoglalásával a polgármester adja településképi vélemény formájában az építésügyi hatósági engedélyezéshez.

A Tervtanács véleményezi az önkormányzat külön rendelete szerint a tervtanácsi szakvéleményre alapozott településképi véleményezési eljárásra kijelölt épületek építészeti – műszaki terveit. A Tervtanács kéthetente keddenként ül össze, ebben az évben beszámolómmal megírásáig 13 rendes Tervtanácsi ülés maradt el, tervek hiányában.

Év	Benyújtott terv száma összesen (db)	ajánlja (db)	nem ajánlja (db)
2014.	31	28	3

A Tervtanácson elutasításra került a Cházár András utca 3. szám alatt építendő többlakásos lakóház építése, mely a Belváros szívében épült volna fel. A tavalyi többlakásos lakóépület koncepciókhoz hasonlóan itt is megoldatlannak látszott a gépjárművek elhelyezése és az ingatlan túlszűfolttsága nem illeszkedett volna a városképbe.

### 3. Esélyegyenlőség

Megalkotásra került a Helyi Esélyegyenlőségi Program összhangban az Egyenlő Bánásmódról és az Esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény, a helyi esélyegyenlőségi programok elkészítésének szabályairól és az esélyegyenlőségi mentorokról szóló 321/2011. (XII. 27.) Korm. rendelet és a helyi esélyegyenlőségi program elkészítésének részletes szabályairól szóló 2/2012. (VI. 5.) EMMI rendelet rendelkezéseivel.

2014. március 27-én tartotta soros ülését a Fogyatékosügyi Tanács, melyről a Képviselő-testületnek beszámolt a Tanács elnöke. Főbb napirendi pontok a „Fogyatékossgal élő váci emberekért” díjra jelölésen túl a következők voltak. 2014. évi beszámoló keretében az ülés vendégei voltak a MÁV beruházásában résztvevő beruházó és kivitelező képviselői. A szakemberek beszámoltak a MÁV beruházás keretein belül az akadálymentes építési feladatokról. Főépítési Iroda ismertette a Norvég pályázaton történő részvételt a Fő tér 10. számú épülettel. A Fogyatékosügyi tanács egyben HEP fórum is volt, melyben a HEP célcsoport vezetők tájékoztatását, kéréseit hallgattuk meg. A Fogyatékossgal Élő Emberek Esélyegyenlőségi Napján (június 6.) átadásra kerültek a Képviselő-testület által adományozott díjak. A Váci Fogyatékosügyi Tanács javaslatára 2014. évben a fogyatékossgal élő váci emberekért egyéni kitüntető címet Gyurcsán Csabáné dr. Arnótfalvi Judit a Váci Egyházmegyei Karitás igazgatója kapta. A közösségi kitüntető címet az Országos Mentőszolgálat Váci Mentőállomás munkatársai kapták. Az ÁROP-1.A.6.-2013-2013-0017 számú „Közigazgatási partnerségi kapcsolatok erősítése Vácott” című pályázathoz szükséges volt a Helyi Esélyegyenlőségi Program felülvizsgálatára, melyet 2014. október 28-án tartott HEP fórum keretében eleget tettünk.

### 4. Településrendezési eszközök

#### a. Településfejlesztési koncepció

A Képviselő – testület 1996. évben fogadta el a településrendezési eszköz első elemét a hosszútávra szóló városfejlesztési koncepciót. A koncepcióban megfogalmazott célok mind a mai napig érvényesek, jelenleg ez a dokumentum a város nagytávú (15-30 év) jövőképe is tekinthető. Átdolgozása a településrendezési eszköz módosításánál szükséges, mivel a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltá válik. A koncepció elkészítésénél figyelembe kell venni a település méretét, sajátosságait és a településhálózatban betöltött szerepét. A koncepció és a településszerkezeti terv egymással tartalmi összhangban készül a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásai alapján. A koncepció megalapozó munkarészeinek elkészítése folyamatban van a HÉSZ módosítási eljárás keretében.

#### b. Integrált településfejlesztési stratégia

Az integrált településfejlesztési stratégiát 2008. évben fogadta el a Képviselő – testület integrált városfejlesztési stratégiaként. Az akkori pályázat (Főutca – Főtér II/1. ütem) kiemelt melléklete volt a középtávú (3-7 év) stratégia, így alapvetően arra koncentrált. Az önkormányzat a stratégiát legalább négyévente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan formában fenntartja, módosítja, vagy újat készít. Az integrált településfejlesztési stratégia átdolgozása szükséges, oly módon, hogy a korábbi tervekre is figyelemmel kell meghatározni. A stratégia a koncepcióval összhangban, a településszerkezeti terv figyelembevételével kerül kidolgozásra a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásai alapján. A Belügyminisztérium Vác városával együttműködési megállapodást kíván kötni az Integrált településfejlesztési stratégia

elkészítésére a 2014-2020-as pénzügyi időszakban tervezett projektek sikeres megvalósítása érdekében.

**c. Településszerkezeti terv (TSZT), helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a TSZT magyarázata és tartalmi elemei a következők:

- A hosszútávra szóló TSZT-t az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el.
- A TSZT-ben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének terület-felhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a település egyes területrészeinek terület-felhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.
- A TSZT-t a település teljes közigazgatási területére kell elkészíteni.
- A TSZT részét képező szerkezeti tervlap - a település nagyságát, sajátosságait figyelembe vevő, 1:10.000-es vagy annál nagyobb méretarányban - meghatározza a település szerkezetét és terület-felhasználását, továbbá rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket.

Átdolgozása, aktualizálása a szeptemberi tervezői szerződés keretében elindult, jelenleg a megalapozó vizsgálatnál tart.

A HÉSZ a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket. A HÉSZ a település teljes közigazgatási területére, vagy külön az együtt tervezendő területre vagy területekre készülhet.

Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg. A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv SZT.

Az SZT a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban. Az SZT kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz.

Az SZT tartalmazza az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.

A településrendezési eszközök hatályosulásának egyetlen eszköze a jelentősebb beruházásokkal kapcsolatos havonkénti polgármesteri tájékoztató.

A HÉSZ és az SZT módosításához folyamatosan érkeznek kérelmek, amit a Főépítési Iroda nyilvántartásba vesz a szerződés a településtervező céggel megkötésre került, valamint meghatározásra került a kérelmek végső benyújtásának határideje, ami 2014. december 17. Jelenleg 141 észrevétel, átdolgozási javaslat, rajzi korrigálás és lakossági kérelem van nyilvántartásunkban külterületen és belterületen egyaránt. A HÉSZ és az

SZT módosítása a jogszabályi határidő teljesítésén túlmenően a növekvő kérelmek miatt sem túrt több haladékot.

A HÉSZ és az SZT módosítása során külön meg kell vizsgálni a korábban VRHT területként lehatárolt övezeteket, zömével ezeken területeken a mai napig nem történt területfelhasználás.

Új igényként jelenik meg az intermodális csomópont kijelölése a vasút közelében a volt Senior területén.

Felül kell vizsgálni az úgynevezett városfejlesztési füzetek elképzelését is. A Váci városfejlesztési füzetek több városrendezési elképzelést tartalmaz azokon a területeken, ahol az gazdasági tevékenységekkel felhagytak és jelenleg ezek a területek romos, kihasználatlan ingatlanként jelennek meg, a szabályozási terv ezeket VRHT-s területként jelöli. Javaslom ezen területek koncepció szintű kidolgozását, amit közösen az ingatlanok tulajdonosaival határozzunk meg.

#### 5. Az épített környezet szempontjából helyi védelem alatt álló területek, épületek, építmények

Az idén három épület felújítása mellett döntött a város. Ebből egy beruházás folyamatban van, annak elszámolása még az idén meg fog történni. Sajnos a másik két felújítási munka önerő hiányában a támogatás ellenére sem tudott megvalósulni.

A a védett épületek, ill. védett területen álló, de egyedileg nem védett épületek felújításának támogatására kiírt 2015. évre szóló pályázatra három újabb épületre érkezett felújítási igény, melyeket a 2015. évi költségvetés tervezésénél fogunk figyelembe venni.

Vác védelem alatt álló területei közül kiemelendő a váci várterület, ahol 2014. évben az NKA támogatásával folyt a régészeti ásatás. Ennek eredményeként többek között pontosításra kerülhetett a Báthori féle székesegyház elhelyezkedése is. A teljes kép megismeréséhez azonban még további feltárások szükségesek.

A megszerzett ismeretek bemutatását célozza meg a jelenleg kialakítás alatt álló új Várostörténeti Múzeum, mely szintén pályázati támogatással valósul meg.

#### 6. Sajátos jogintézmények

- a. Változtatási tilalmat, építési és telekalakítási tilalmat 2014-ben nem rendelt el a Képviselő – testület. Érkezett változtatási tilalom iránti kérelem, de a Képviselő – testület nem rendelhetett el tilalmat, mert a településrendezési eszköz módosítása akkor még nem kezdődött el, de építésügyi hatósági eljárás viszont igen. Ebben az esetben a benyújtott építési tervdokumentációra és kérelemre a hatályos rendelkezés az érvényes.
- b. telekalakítás – a HÉSZ kellő alapot biztosít a jogalkalmazó számára
- c. elővásárlási jog – jelentős számú ingatlant érint, a HÉSZ 3. számú mellékletében helyrajzi szám alapján felsorolja azokat az ingatlanokat, amelyeken területfejlesztéseket kíván a képviselő – testület létrehozni. Ebben az évben a képviselő – testület a Vác, külterület 0292/6 hrsz-ú és 0273/12 hrsz-ú ingatlan tekintetében élt elővásárlási jogával és érvényesíteni kívánta a területrészek megvásárlását.
- d. kisajátítási eljárás – az eltelt időszakban nem volt
- e. helyi közút céljára történő lejegyzés - az eltelt időszakban nem volt
- f. településrendezési kötelezés – a reklám rendelet az első olyan önkormányzati szabályozás, amelyben a településrendezési kötelezés előírásai végrehajthatóvá válik
- g. kártalanítási szabályok - az eltelt időszakban nem volt
- h. településrendezési szerződés – a PESTTERV Kft-vel a szerződés megkötése 2014. szeptember 29-én megtörtént.

## 7. Kapcsolódó feladatok

A Pest Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft. részére még a tavalyi év folyamán feltöltésre kerültek a Város operatív programjához tartozó fontosabb beruházások. A feltöltött projektjavaslataink közül idén szeptemberben került sor egy egyeztetésre, mely során ki kellett választani azokat a projekteket, amelyek illeszthetőek a 2014-2020 eu költségvetési időszak Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Programjához, annak Pest megye által tervezhető prioritásaihoz.

## 8. Kapcsolattartás

Képviselő-testület és Bizottságok

A *Képviselő-testület* 10 ülésén mindegyiken részt vettem, 26 önálló előterjesztést készítettem, több napirendi pont készítésében közreműködtem. A *Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság* 10 ülést tartott, mindegyiken részt vettem, 44 önálló előterjesztést készítettem, a döntések részben átruházott, részben saját hatáskörben hozottak, részben pedig előkészítő jellegűek voltak. Több napirend készítésében közreműködtem. A *többi bizottság* munkájában a napirend témájától függően vettem részt (Gazdasági - Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság).

Egyéb szervezetek

Az Iroda koordinálja a *Fogyatékosügyi Tanács* munkáját, szervezi és végzi az évközi feladatokat, jó kapcsolatot tartva minden érintett szervezettel. Vezetem a *Helyi Építész – műszaki Tervtanácsot*, jó együttműködésben a tervtanácsi tagokkal (16 fő).

Vezetők, műszaki kabinet, társosztályok

A város tisztségviselőivel, a jegyzővel, az aljegyzővel és a társosztályokkal a kapcsolatom szakmai szempontokon alapulóan jó.

Lakosság

Az ügyfélfogadásokon igen nagy számban keresik fel az Irodát az ügyfelek, az ügyiratforgalom a létszámhoz viszonyítottan jelentősnek mondható (265 ügyirat).

## 9. Egyéb

A Magyar Urbanisztikai Társaság által alapított Hild János díj 2014 pályázaton a 30.000 fő feletti települések kategóriájában Vác Város Önkormányzat településfejlesztési és településrendezési munkáját a zsűri döntése értelmében Hild János díjjal tüntette ki. Településünk az oklevél mellett Hild János – Díj érmet is kapott. Településünk belterületét jelző tábla alatt kihelyezésre kerültek a „Hild Díjas Település” feliratok.

Felkérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fogadja el a településrendezési eszközök hatályosulásáról szóló 2014. évi tájékoztatóm és javasolja a Képviselő – testületnek a tájékoztató tudomásul vételét.

Vác, 2014. november 24.



Lévai Dávid s.k.  
Vác Város Főépítésze

