E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Város Polgármestere részére

Tárgy: Zirc Város településfejlesztési koncepció készítés és településrendezési eszközök felülvizsgálata véleményezési szakaszának lezárásáról

Előadó: Viziné dr. Horváth Judit jegyző

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: -

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Vachtler Erik főépítész

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nevében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva kérem, hogy az alábbiakban részletezett döntéseket szíveskedjen meghozni:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a 25/2018. (II.22.) határozatával elhatározta Zirc város településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, melynek melléklete a szabályozási terv) teljes közigazgatási területére kiterjedő felülvizsgálatát. A Képviselő-testület 26/2018. (II.22.) határozatával a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg a tervezési feladattal.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően az előzetes tájékoztatási szakaszt és az adatkérést lefolytattuk. Ezek, valamint a lakossági és szakmai egyeztetések alapján a tervezők elkészítették a véleményezési anyagot, melyet az alábbiakban foglaltak szerint véleményeztettünk.
A Korm. rendelet 30. § (7) bekezdés és 38. § (2) bekezdése alapján az elkészült dokumentációt véleményezésre megküldtük a Korm. rendelet 37. § (7) bekezdésében foglaltak alapján meghatározott államigazgatási szervek részére. Egyúttal megküldtük az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Körny. rendelet) szerinti környezeti értékelés anyagát is, amely a korábban megküldött környezeti értékelés tematikája, illetve az arra érkezett észrevételek alapján készült.

Felhívtuk a véleményezők figyelmét, hogy a Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése szerint a megkeresettek 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Amennyiben ezen időn belül a megkeresett szerv nem nyilatkozik, azt a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek tekintjük. Ugyanez igaz a környezeti értékelés véleményezésére jogosult szervek esetében is, a Körny. rendelet 8. § (3a) bekezdése alapján.

Az államigazgatási egyeztetéssel párhuzamosan a Korm. rendelet 38. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint és a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendelete alapján a partnerségi egyeztetést lefolytattuk. Ennek keretében a véleményezési anyagot közzétettük és véleményezésre bocsátottuk, valamint 2020. január 30-án lakossági fórumot tartottunk.
Előterjesztésemhez mellékelem a lakossági fórum emlékeztetőjét (1. melléklet), a véleményezés során beérkezett partneri észrevételeket (2. melléklet), valamint ezek összefoglaló táblázatát (3. melléklet).

A Korm. rendelet 39. §-a alapján a Képviselő-testületnek a véleményezési szakaszt le kell zárnia, mind a partnerségi mind az államigazgatási véleményezés vonatkozásában.

A Korm. rendelet 39. § (1) bekezdésben foglaltak szerint véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A beérkezett vélemények véleményeltérést tartalmaztak, ezért a kihirdetett veszélyhelyzet elmúltával, és az állami főépítészi irodával előzetesen egyeztetett időpontban egyeztető tárgyalást tartottunk. Ennek jegyzőkönyvét szintén csatolom az előterjesztéshez (4. melléklet).

A Korm. rendelet 39. § (2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

A Korm. rendelet 39. § (3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.

Elsőként a beérkezett partneri észrevételekről dönt a Képviselő-testület, majd a véleményezési szakasz lezárásáról.

A véleményezési szakaszban tartott egyeztető tárgyaláson nyitott kérdés nem maradt.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 139/2020.(IX.16.) határozatával a véleményezési szakasz lezárásáról hozott 135/2020.(IX.3.) határozatot visszavonta.

A fenti határozat visszavonását követően több, az önkormányzat által felvetett módosítási-, ill. pontosítási javaslat merült fel, melyek a tervezetben átvezetésre kerültek.

A fenti partneri véleményekre adott szakmai választ a csatolt táblázat tartalmazza, ennek megfelelően javasolom a döntéseket meghozni.

A véleményezési szakasz lezárható, melyről javasolom a döntést meghozni.

Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: lakossági fórumról készült emlékeztető
2. melléklet: véleményezés során beérkezett partneri észrevételek
3. melléklet: összefoglaló táblázat a beérkezett partneri véleményekről
4. melléklet: egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve és vélemények
5. melléklet: az egyeztető tárgyalás megállapításai, és az azóta eszközölt módosítások/pontosítások alapján elkészített dokumentáció

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat a határozati javaslatok elfogadására.

Zirc, 2021. február 3.

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Határozati javaslatok

I.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (...) határozata

a János tanyai utca mögötti tartalék lakóterület közlekedési kapcsolatának módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Zirc Város Polgármestere egyetért az előterjesztés 5. mellékletét képező helyi építési szabályzat tervezet módosításával, miszerint a János tanyai utca mögötti tartalék lakóterület megközelítésének közlekedési kapcsolat helyzete, a feltárás helye módosuljon. A megszűnő közlekedési kapcsolat területe a Gksz5 terület-felhasználás övezetéhez kerüljön átsorolásra.

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020. (.....) határozata

a Vt4 építési övezetben meghatározott épületmagasság módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Zirc Város Polgármestere egyetért azzal, hogy az előterjesztés 5. mellékletét képező helyi építési szabályzat tervezet 2. mellékletében a Vt4 építési övezetben az épületmagasság a meghatározott 10,0 m helyett 12,0 m legyen.

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

III.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (...) határozata

a helyi építési szabályzat tervezet 1 §-ban a telekszélesség fogalom-meghatározásának pontosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Zirc Város Polgármestere egyetért azzal, hogy az előterjesztés 5. mellékletét képező helyi építési szabályzat tervezet 1. §-ában meghatározott telekszélesség fogalom-meghatározása az alábbiak szerint szerepeljen: „Telekszélesség: A telek legkisebb szélessége az építési hely által érintett telekrészen.".

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

IV.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (...) határozata

a helyi építési szabályzat tervezetben előírt beépítési paraméterek az Má1, Má2 és Má-ko1 övezetek tekintetében történő módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

1. Zirc Város Polgármestere egyetért az előterjesztés 5. mellékletét képező helyi építési szabályzat tervezet módosításával, mely szerint a helyi építési szabályzat tervezet 43. § (4) bekezdés d) pontja "a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet, de nem lehet több a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területének 3%-ánál és az épületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000m^2-t." szövegrésszel egészüljön ki.
2. A Polgármester egyetért azzal, hogy a helyi építési szabályzat tervezet 43. § (4) bekezdése e) pontjaként „A birtokközpont telkén létesíthető épület bruttó alapterülete legfeljebb 1000m^2 lehet." szövegrésszel egészüljön ki.
3. A Polgármester egyetért azzal, hogy a helyi építési szabályzat tervezet 2. mellékletében a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó táblázat 11-16. soraiban az E és F oszlopok egészüljenek ki úgy, hogy Má1, Má2 és Má-ko1 övezetekben a létesíthető épületek összes területe legfeljebb 3000m^2 legyen és a létesíthető épület legnagyobb bruttó alapterülete 1000m^2.

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

V.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (...) határozata

a Zirc 341 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a „Keresztpajta létesítésére kijelölt területsáv" lehatárolásának módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Zirc Város Polgármestere egyetért a Zirc 341 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az előterjesztés 5. mellékletét képező, helyi építési szabályzat tervezetben foglaltak módosításával oly módon, hogy a lakóterület terület-felhasználáson belül lehatárolt „Keresztpajta létesítésére kijelölt területsáv" a telek hátsókertje felé eltolva, a szomszédos, Zirc 340 hrsz.-ú telken jelölt területsáv folytatásaként kerüljön kijelölésre.

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

VI.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (...) határozata

a Barátság park zöldterületi lehatárolásának módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Zirc Város Polgármestere egyetért az előterjesztés 5. mellékletét képező helyi építési szabályzat tervezet módosításával, miszerint a Zirc 1931/10 hrsz-ú ingatlanon tervezett Zkk2 terület-felhasználás határa az érintett ingatlan DK-i sarokpontjától NY-i irányba 5,0 m-rel eltolva kerüljön kijelölésre.

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

VII.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (...) határozata

a Zirc 2358/3-2358/10 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében meghatározott övezeti határvonal módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Zirc Városi Polgármestere egyetért az előterjesztés 5. mellékletét képező helyi építési szabályzat tervezet módosításával, miszerint a Zirc 2358/3-2358/10 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében meghatározott övezeti határvonala a jelenlegi telekhatároktól K-i irányban 5,00, ill. 6,00 m távolságban, azokkal párhuzamosan kerüljön kijelölésre.

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

VIII.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (...) határozata

Az Árpád utca szabályozási szélességének módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Zirc Város Polgármestere egyetért az előterjesztés 5. mellékletét képező helyi építési szabályzat tervezet módosításával, miszerint a Zirc 1716/2, 1716/3 és 1719/1 hrsz.-ú telkek tekintetében meghatározott övezeti határvonala a jelenlegi telekhatároktól É-i irányban 3,00 méter távolságban, azokkal párhuzamosan kerüljön kijelölésre.

Felelős: Ottó Péter, polgármester
Határidő: azonnal

IX.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020. (.....) határozata

Zirc Város településfejlesztési koncepció készítés és településrendezési eszközök felülvizsgálata véleményezési szakaszának lezárásáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

1. Zirc Városi Önkormányzat Polgármestere megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészült.

2. A Polgármester megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a tervezettel kapcsolatban a Partnerektől érkezett észrevételeket, javaslatokat megismerte és azok a településrendezési eszközök tervezetében az önkormányzati döntésekkel összhangban átvezetésre kerültek.

3. A Polgármester úgy dönt, hogy az államigazgatási szervek észrevételeit az azokra adott válaszokban foglaltaknak megfelelően és a 2020. július 17-én tartott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében foglaltaknak megfelelően elfogadja, és így a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszát lezárja.

4. A Polgármester megállapítja, hogy a településrendezési eszközök tervezete a partnerségi vélemények és az államigazgatási szervek véleménye alapján átdolgozásra került.

5. A Polgármester a településrendezési eszközök tervezetét megküldi tájékoztatásul a véleményezésben érdekelt államigazgatási szerveknek.

6. A Polgármester az államigazgatási szervek tájékoztatását követően a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett minden egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítészi hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal részére.

   A Polgármester a kérelemhez csatolja - a helyi építési szabályzat tervezet 17. § (1) bekezdésben és a 21. § (9) bekezdésben foglalt, támfalgarázs építési helyen kívül történő elhelyezésével kapcsolatos, és annak szabályait megállapító rendelkezés vonatkozásában, - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. § (2) bekezdése szerinti indokolást, mivel az az OTÉK-ban foglaltaknál megengedőbb.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében azonnal
2./ pont esetében azonnal
3./ pont esetében azonnal
4./ pont esetében azonnal
5./ pont esetében: 10 munkanapon belül
6/ pont esetében: az 5./ pontban meghatározott vélemények beérkezését követő 15 napon belül

Előterjesztés 1. melléklete

EMLÉKEZTETŐ

Készült: Zirc Város Településfejlesztési Koncepciója és a Településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata véleményezési anyagának megvitatása tárgyában, 2020. január 30-án 17.00 órakor Zirc Városházán (8420 Zirc, Március 15 tér 1) tartott lakossági fórumról

A fórum elején Ottó Péter polgármester köszöntötte a résztvevőket, majd a településfejlesztési és rendezési dokumentumokat készítésére megbízott Völgyzugoly Kft. munkatársa Südi Beáta összefoglalta az eddigi folyamatot és annak tartalmát, a főépítész pedig tájékoztatást adott a fórum céljáról a véleményezés folyamatáról, a részvétel lehetőségéről és fontosságáról.

A fórum résztvevői részéről a rendezési dokumentumokkal kapcsolatban elhangzó észrevételek, javaslatok összefoglalása:

1. A Zirc 58/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg hatályos HÉSZ alapján biztosított 30 %-os beépítésének növelése 40 %-ra, tekintettel a telek méretére (577 m2). Javaslatként elhangzott, hogy az önkormányzat állapítson meg olyan szabályt, ami lehetővé tenné a lakóterületen a 600 m2 telekterület-nagyság alatti telkek 40%-os beépítését.
   A településtervező elmondta, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendeletben (OTÉK) foglaltak alapján a lakóterületen legfeljebb 30 %-os beépítés engedhető. Az önkormányzat megkéri az állami főépítész állásfoglalását, hogy megalapozottnak tartja-e a kizárólag a telekterület-nagyságra történő hivatkozással az OTÉK alóli felmentés kérését.

2. Zirc 041/16 hrsz-ú ingatlan a tervezet szerint védelmi rendeltetésű erdő. A tulajdonos javaslata, tekintettel arra, hogy tervezett gazdasági terület öleli körbe, e telek hasznosítását is gazdasági terület-felhasználásban határozza meg az önkormányzat.

3. Zirc, 98 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telekre vásárlási szándékát jelző, saját lakhatás céljára történő beruházási szándékkal, a telek északi oldalán tervezett kiszabályozott közlekedési terület átgondolását kéri, mivel így a telek beépítési lehetőségei jelentősen csökkennek. Az önkormányzat megvizsgálja a kiszabályozott út helyét és szükségességét.

4. Zirc 522 hrsz-ú ingatlan és a közlekedési terület határának átgondolását javasolja a telek tulajdonosa, mivel a telek előtti közlekedési terület szélesebb, mint az utca más részén, adódóan abból, hogy az utcai telekhatár az ő telke esetében a szomszédos telkekhez viszonyítva beljebb esik. Javasolja az 522 hrsz-ú telek előtt szabályozási vonal szerepeltetését, ami állandó szélességű közlekedési területe jelöl ki az utcában és lehetővé teszi számára a telkének közterület felé történő kiegészítését.

Emlékeztetőt összeállította: Várszegi Bernadett /főépítész/