E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. március 20-i ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Vachtler Erik főépítész

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 332/2023. (IX.20.) határozatában (a továbbiakban: Határozat, előterjesztés 1. melléklete) a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete módosítását határozta el.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. június 16. napjától hatályos módosításával a Településközponti vegyes- és az Intézményi vegyes területek esetében nevesítetten bevezette az elhelyezhető épületek között a munkásszállót, mint épületfajtát.

A helyi építési szabályzat értelmében (2. melléklet) a település központi területein található telektömbök túlnyomórészben Vt jelű, beépítésre szánt terület településközpont terület és Vi jelű, beépítésre szánt terület intézmény terület építési övezetekbe kerültek besorolásra.

A település belső területein a jellemző telekhasználat szempontjából igazgatási-, oktatási-, kulturális-, kereskedelmi szolgáltató- és lakó funkciójú épületek, illetve intézmények találhatók, és egyben itt találhatók a turizmus legértékesebb, legfrekventáltabb területei, intézményei.

Ezen térhasználatot a munkásszálló funkció megjelenése, annak jellemzően magas lakósűrűsége, és az ennek megfelelő, a lakóépületekhez képest magasabb gépjárműforgalom és parkolóigény mindenképpen károsan érintené. A várható többlet parkolóigényt a meglévő várakozóhelyek nem képesek kezelni, további, nagyszámú parkolóhely kialakítása a belvárosi terület utcaszerkezetének és telekstruktúrájának megbontásával járna.

A helyi építési szabályzat ezen építési övezetek tekintetében – mivel annak kidolgozása még az OTÉK egy korábbi állapota alapján kezdődött meg - nem nevesíti a munkásszálló funkciójú épületeket, de fennáll a veszély, hogy egyes jogértelmezések szerint, az OTÉK-ra való hivatkozás alapján esetleg lehetővé teszik munkásszálló funkciójú épület felépítését, vagy meglévő épületek ezen irányú átalakítását.

A belváros területét megvizsgálva (3. melléklet) a településközpont területen belül a Vt1, Vt2, Vt4, Vt5, Vt6 és Vt9 építési övezetekben, az intézmény terület területen belül a Vi1 és Vi2 építési övezetekben javaslom megfontolni a munkásszálló épületek, illetve funkció elhelyezését megtiltani/korlátozni.

A beavatkozásra több lehetőség is felmerül. Egyrészt szűkíteni lehetne az elhelyezhető épületek körét, akár nevesítve, hogy egyes területeken megtiltanánk a munkásszálló elhelyezését, második lehetőségként pedig akár szűkítenénk a szálláshely fogalmát úgy, hogy pl. a turisztikai célú szálláshely épület/funkció lenne csak elhelyezhető. E tekintetben a tervezőiroda véleményét is érdemes kikérnünk.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda munkatársaival történt egyeztetés és településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) értelmében egyszerűsített eljárás keretében van mód.

A fentiek értelmében a kért módosítás a korábban elfogadott módosítási javaslatokkal egy eljárás keretében lefolytatható.

A tárgyi felvetés kapcsán előzetesen megkerestük a rendezési tervünket készítő Völgyzugoly Kft.-t, aki válaszában (4. melléklet) közölte, hogy 600.000,- Ft + Áfa tervezési díjat állapítottak meg a munkásszálló kapcsán felmerült HÉSZ módosítás tekintetében, és telefonos egyeztetésen jelezték, megrendelés esetén kb. 2-3 héten belül szállítani tudnák a fentiek szerint átdolgozott véleményezési dokumentációt az eljárás megindításához.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a határozat csatolt javaslat szerinti módosítását.

Az előterjesztés melléklete:

1. melléklet: 332_2023. IX.20. Önkormányzati határozat
2. melléklet: Szabályozási terv kivonat
3. melléklet: belváros területhasználat vizsgálat vázlat
4. melléklet: előzetes árajánlat Völgyzugoly Műhely Kft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Zirc, 2024. március 14.

Ottó Péter
polgármester

határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

…./2024. (…) határozata

a 332/2023. (IX.20.) határozat módosításáról

1./ A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában hozott 332/2023. (IX.20.) határozata 1./ pontját az alábbi 1.5. ponttal egészíti ki:

„1.5. A belváros területén található Vt jelű, beépítésre szánt terület településközpont terület és Vi jelű, beépítésre szánt terület intézmény terület Vt1, Vt2, Vt4, Vt5, Vt6 és Vt9 és Vi1 és Vi2 jelű építési övezeteiben megtiltja, illetve korlátozza a munkásszálló funkciójú épületek elhelyezését.”

Felelős: 1/. pont esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal

1. melléklet

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2023. szeptember 20-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
332/2023.(IX.20.) határozata

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosításokat határozza el:

1.1. Az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) kérelmére Zirc, Állomás u. 3. szám alatti, Zirc 1917/4 hrsz.-ú terület Vt11 jelű, beépítésre szánt terület, településközpont terület 11 építési övezetben a Zöldfelület legkisebb mértékét a jelenleg előírt 35% helyett 20% legyen.

1.2. A BAKONY AGRO Kft. (8420 Zirc, Petőfi S. u. 4.) kérelmére a Zirc 041/9, 041/25 hrsz.-ú ingatlanokon létesítendő terménytároló silók tekintetében mentesüljenek a területekre érvényes Gksz1 jelű, beépítésre szánt terület, Kereskedelmi, szolgáltató terület 1 építési övezetben előírt épületmagasság betartása alól.

1.3. A Veszprém Vármegyei Önkormányzat (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) kérelmére a Novák Építésziroda Kft. (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) által 2023. július hónapban készített véleményezési anyagban (1. melléklet) kidolgozott, 01., 02., 04., 05. és 06. jelű módosítási javaslatok tekintetében a Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletei az abban foglaltak szerint módosuljon.

1.4. A Novák Építésziroda Kft. (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) által 2023. július hónapban készített véleményezési anyagban kidolgozott, 03. jelű módosítási javaslat tekintetében a Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletei az abban foglaltak szerint módosuljon, azzal a kitétellel, hogy a tervezett kerékpárút nyomvonala az érintett, Zirc 422/2 hrsz.-ú ingatlannak a Zirc 427 hrsz.-ú ingatlan felőli telehatára mentén haladjon, lehetőség szerint az önkormányzat tulajdonában álló, Zirc 424 hrsz.-ú, nem használt árok területének igénybevételével.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat 1./ pont 1.1. és 1.2. alpontokban meghatározott módosítását azzal a kikötéssel támogatja, amennyiben az arra eső teljes költséget kérelmezők magukra vállalják.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pont 1.1, 1.2., 1.3 és 1.4. alpontok tekintetében, a Korm. rendelet szerinti módosítása kapcsán szükséges munkákra a Völgyzugoly Műhely Kft.-től (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.), mint tervezőtől az árajánlatot megkérje.

4./ A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati főépítésznek a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma, továbbá a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatósága kapcsán előkészített feljegyzését (2. melléklet) jóváhagyja.

Felelős: 1./-4./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./, 2./, 4./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2023. szeptember 29.

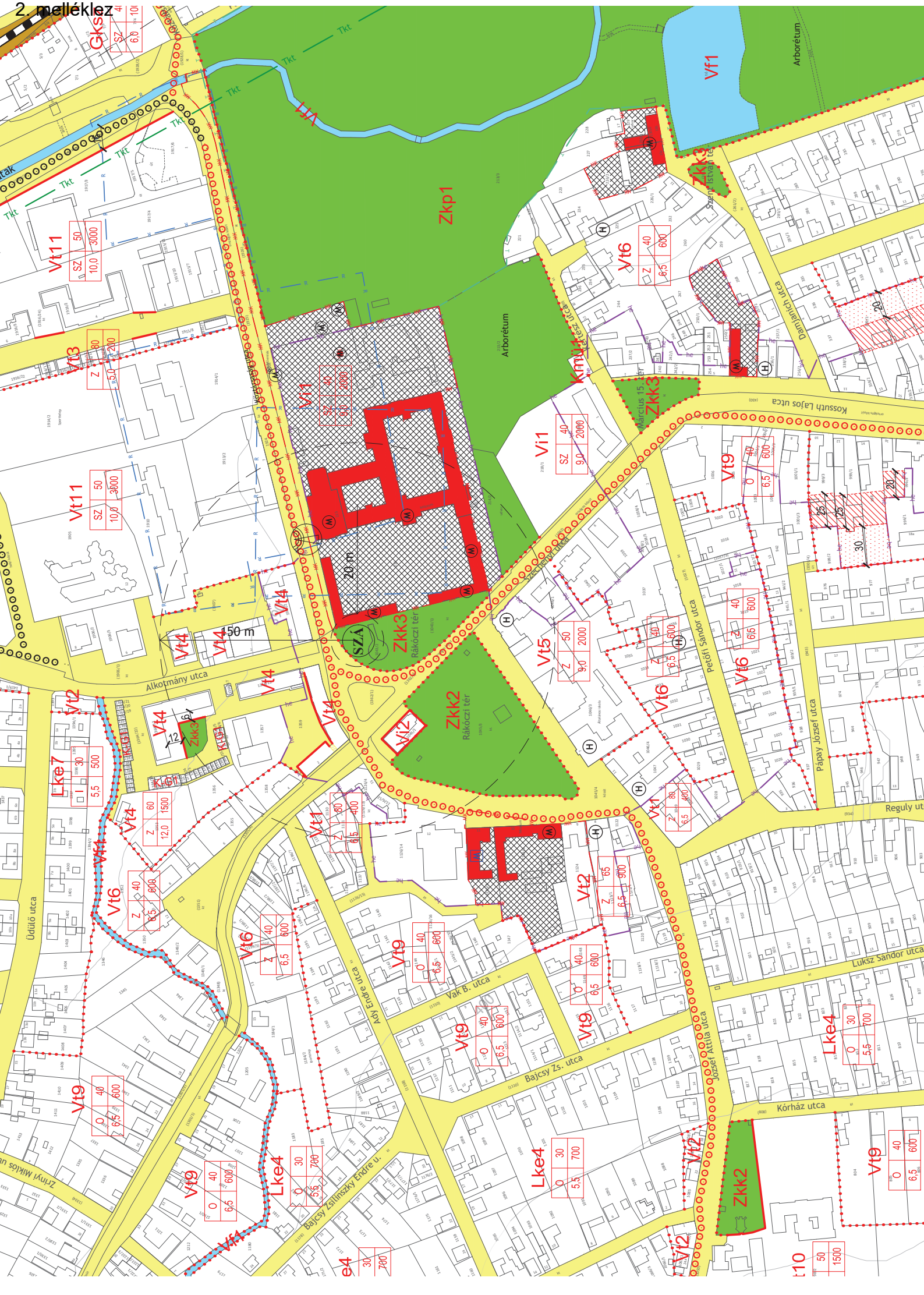
K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

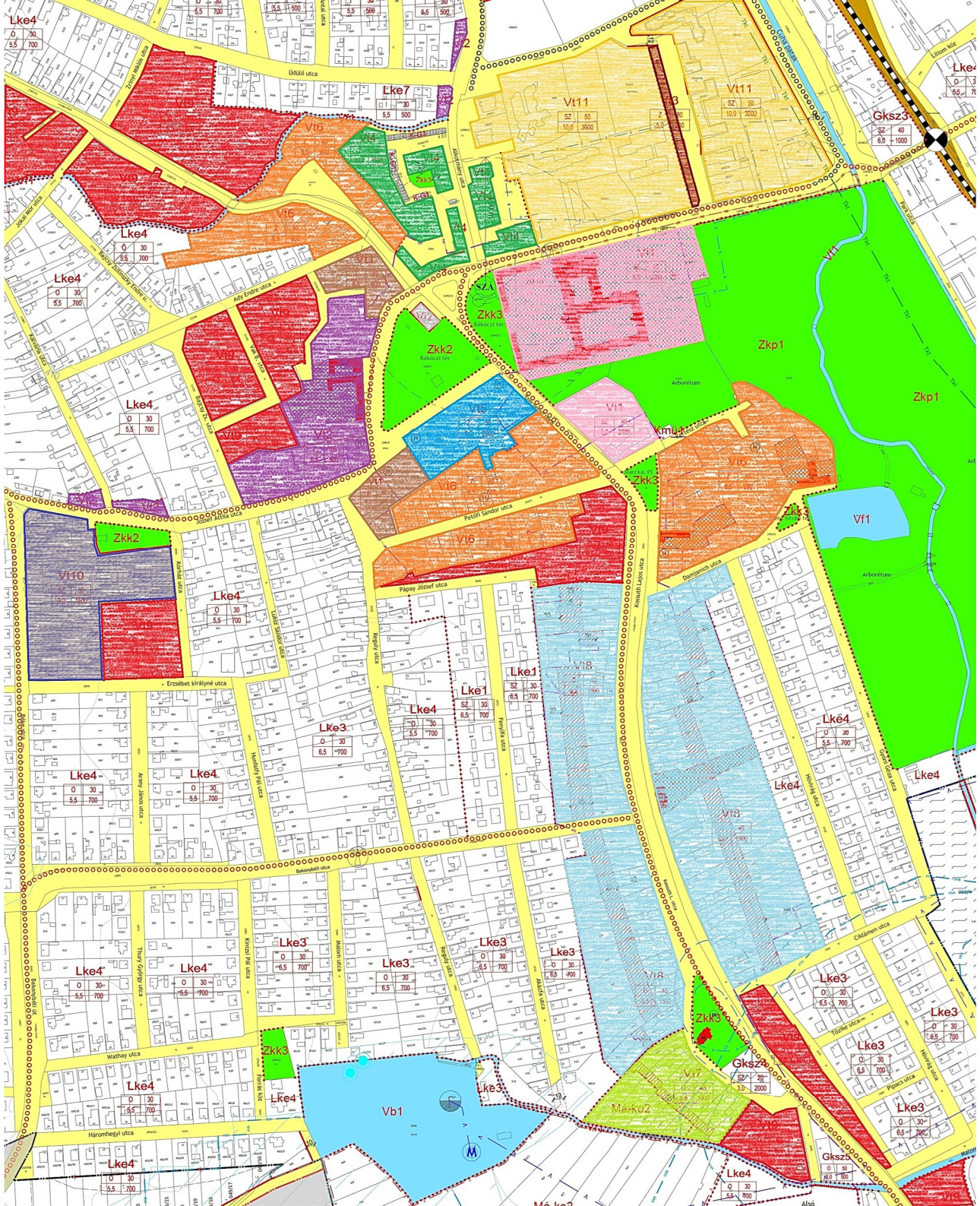
Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

2. melléklet


Gksz
Vf1
Arborétum
Zkp1
Vt11
Vt3
Vt1
Vi1
Zkk3
Vt6
Vt9
Vt5
Vt2
Vt4
Zkk2
Rákóczi tér
Alkotmány utca
Kossuth Lajos utca
Petőfi Sándor utca
Pápay József utca
Dániel István utca
Szent István tér
Március 15. tér
Szécheny utca
Üdülő utca
Vak B. utca
Bajcsy Zs. utca
Bajcsy Zsilinszky Endre u.
Kórház utca
Luksz Sándor utca
József Attila utca
Ady Endre utca
Reguly ut
Lke7
Lke4
Kmű
SZÁ
20 m
150 m

3. melléklet



TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET, INTÉZMÉNY TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZET FELÜLVIZSGÁLAT VÁZLAT

4. melléklet

Tárgy: Re: Zirci HÉSZ módosítása
Feladó: Márton Kéthelyi <kethelyim@vzm.hu>
Dátum: 2024. 03. 06. 9:16
Címzett: Vachtler Erik <vachtler.erik@zirc.hu>
CC: Viziné Dr. Horváth Judit <jegyzo@zirc.hu>, Vögyzugoly Műhely <vzm@vzm.hu>

Kedves Erik!
Álláspontunk szerint ez a módosítás is csak egyszerűsített eljárásban tud futni, s javasoljuk, hogy ha szükséges, akkor a jelenleg futó eljárás keretén belül kerüljön sor a módosításra.
A településrendezési eszközök módosítására 600.000,- Ft + Áfa tervezési díjat tudunk megajánlani.
Üdvözlettel:

Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök
Völgyzugoly Műhely Kft.
06709383224
kethelyim@vzm.hu

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
Mielőtt kinyomtatja ezt az e-mailt, gondoljon a környezetre.



Vírusmentes.www.avg.com

Vachtler Erik <vachtler.erik@zirc.hu> ezt írta (időpont: 2024. febr. 28., Sze, 14:22):

> Sziasztok!
>
> Alpolgármester Úr részéről felmerült az ötlet, hogy a HÉSZ módosításra lehet szükség a településközponti vegyes terület egyes övezetei és az intézményterület övezet esetében. Mindkét övezetben az OTÉK alapján lehetőség nyílik munkásszálló épület/funkció elhelyezésére. Ezen belül a nagyobb befogadó képességű, ill. tömegszállás jellegű épület/funkció kapcsán merült fel aggodalom.
> Arra gondoltunk elsősorban, hogy szűkíteni lehetne az elhelyezhető épületek körét, akár nevesítve, hogy egyes területeken megtiltanánk a munkásszálló elhelyezését, vagy szűkítenénk a szálláshely fogalmát úgy, hogy pl. a turisztikai célú szálláshely épület/funkció lenne csak elhelyezhető.
>
> Úgy néztem, hogy a fentiek szerinti HÉSZ módosítás értelmezhető helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történő módosításnak, így belefér a 419/2021. K.r. 69. § (1) c) pontja értelmében a rövid eljárásba.
>
> Ha a jelenleg futó módosítást egészítenénk ki az Önkormányzat fenti tartalmú módosítási elemével, menny idő alatt tudnátok beledolgozni a véleményezési anyagba, ill. ez mennyibe kerülne nagyságrendileg?
>
> Előre is köszönettel!
>
> --
> Vachtler Erik

főépítész
Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
8420 Zirc, Március 15 tér 1.
tel/fax +36/88/414-141; tel: -36/88/593-700/1340
vachtler.erik@zirc.hu