E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. április 17-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:

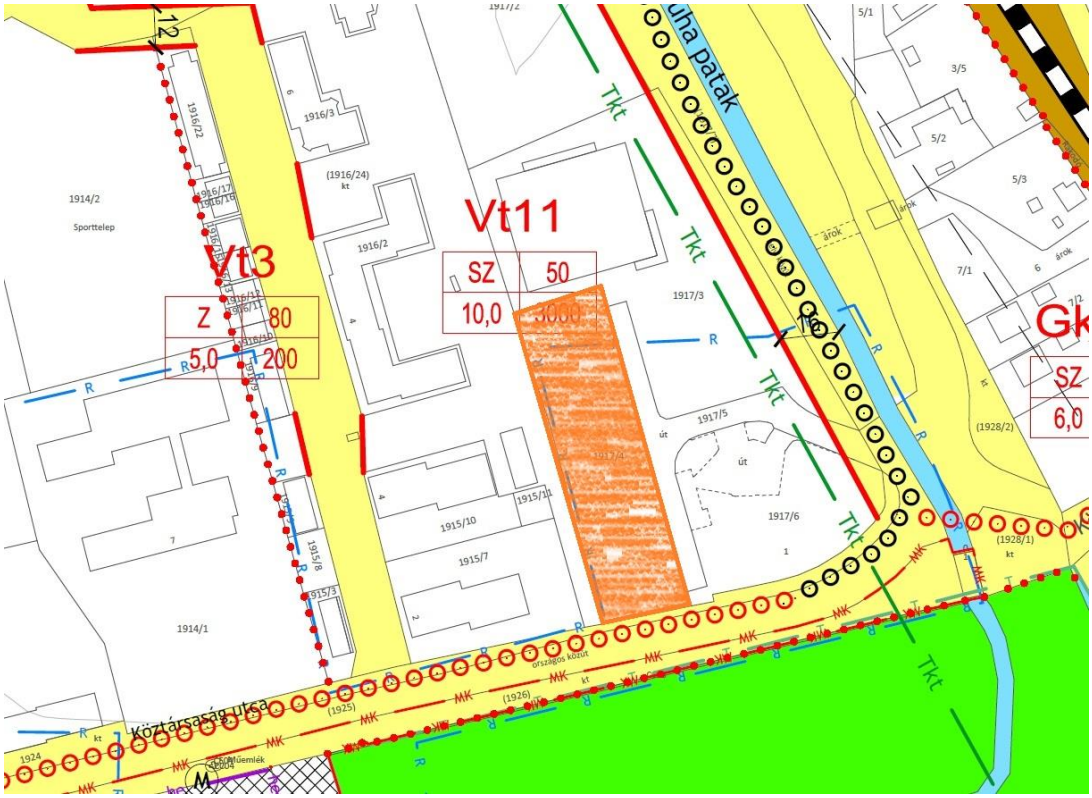
Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

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, HÉSZ) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete módosítását határozta el (1. melléklet).

Az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) (a továbbiakban: Kérelmező ügyfél) kérelemmel (2. melléklet) fordult Zirc Városi Önkormányzathoz a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán, melyben a már beadott, és az Önkormányzat által támogatott kérelmét további módosítási elemekkel egészítette ki.

A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képező SZT-1A jelű szabályozási tervlapja szerint (3. melléklet) az érintett, Zirc, Állomás u. 3. szám alatti, Zirc 1917/4 hrsz.-ú terület Vt11 jelű, beépítésre szánt terület, településközpont terület 11 építési övezetbe tartozik.



Kérelmező ügyfél a tulajdonában álló, Zirc, Állomás u. 3. szám alatti, Zirc 1917/4 hrsz.-ú terület kapcsán a csatolt kérelem szerint további fejlesztési/beruházási célokat kívánja megvalósítani, melyek érdekében az alábbi módosításokat kéri:

„1./ Az előkert mérete 0 m legyen.
Indoklás: A magánút és az épület között az útügyi előírásoknak megfelelően csupán egy járdát kívánunk a telken lévő üzletekhez biztosítani, mivel a csatlakozó nagy kereskedelmi üzletlánc parkolója egyébként is vegyes forgalmú, ott járda sem készült a gyalogosoknak

2./ Az oldalkert mérete 2,5 m legyen, vagy a tervezett épületmagasság fele.
Indoklás: Bár az övezeti előírás az épület magasságra 10 m-t engedélyez, a Tesco magassága 5,0 m, a tervezett üzlet kb 4,0 m lesz. Az épületek között előírt tűztávolság 7,0 m, ami biztosítható.

3./ Az előírt parkolószám 50 %-os csökkentését kérem a HÉSZ 3. melléklete szerint, illetve annak kiterjesztését a telekre vagy tömbre. Amennyiben ez nem támogatható, úgy a HÉSZ 4. melléklet kiegészítését kérem a telekre, azzal a lehetőséggel, hogy a gépkocsik elhelyezése magán telken is legyen lehetséges.

Indoklás: A telken megépítésre került 22 db parkoló, és a TESCO parkoló területe is közforgalom számára megnyitott. Az egyidejűséget figyelembe véve a parkolás nagy forgalom esetén is biztosított."

Álláspontom szerint az 1./-2./ pontok esetében elfogadható a HÉSZ módosítása, az a terület beépítése, illetve a településkép szempontjából káros hatást – amennyiben azt az érintett telek esetében engedjük meg - nem eredményez.

Álláspontom szerint a 3./ pont esetében elfogadható a HÉSZ 9. § (2) bekezdése szerinti 50%-os parkolószám csökkentés kiterjesztése az Állomás utca páros oldalára, és eszerint a HÉSZ 3. mellékletének kiegészítése.

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

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 további 600.000,- Ft + Áfa tervezési díjat állapítottak meg a tárgyi HÉSZ módosítás kapcsán, és megrendelés esetén kb. 4 héten belül szállítani tudnák a fentiek szerint átdolgozott véleményezési dokumentációt az eljárás megindításához.

Kérelmező ügyfél nyilatkozata (5. melléklet) szerint a fenti árajánlat ismeretében kérelmét fenntartja, és a megállapított költségek viselését vállalja.

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

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

Zirc, 2024. április 10.

Ottó Péter
polgármester

<u>Határozati javaslat</u>

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 33/2022. (I.31.) határozata 1./ pontját az alábbi 1.6.-1.8. pontokkal egészíti ki:

„1.6. Az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) (a továbbiakban: Kérelmező ügyfél) kérelmére a Vt11 jelű, beépítésre szánt terület, településközpont terület 11 építési övezetben az érintett ingatlanon az előkert mérete 0 m legyen.

1.7. A Kérelmező ügyfél kérelmére a Vt11 jelű, beépítésre szánt terület, településközpont terület 11 építési övezetben az érintett ingatlanon az oldalkert mérete 2,5 m legyen, vagy a tervezett épületmagasság fele legyen.

1.8. A Kérelmező ügyfél kérelmére a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a „p) az Állomás utca páros oldala” ponttal kiegészítésre kerüljön.”

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

Ottó Péter

Zirc város polgármestere

Tisztelt Polgármester Úr!

Vállalkozásunk, a Anti Tabak Bt (Telephelye: 8420 Zirc Luksz Sándor u 15, Adószáma: 24926812-2-19) tulajdonában áll a 8420 Zirc, Állomás u 3 (Hrsz 1917/4) telek, melyen a közelmúltbeli beruházás I.ütemeként egy autómosó, II. ütemként egy kereskedelmi létesítmény készült el.

2023 június 15.-én az Önhöz benyújtott kérelmemben a HÉSZ-ben előírt zöldterületi mutató csökkentését indítványoztam. Tudomásom szerint a módosítást még a tervező nem készítette el, ezért szeretném kérelmemet kiegészíteni. Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy az előkert és oldalkert mértékét az Önkormányzatok a Helyi Építési Szabályzaton belül előírják. Ugyancsak lehetőség van a parkolók számítását a HÉSZ-ben meghatározottaktól eltérően szabályozni.

Zirc város Helyi Építési Szabályzata 20. §-ban az építési hely tekintetében, a 9.§-ban a parkolók tekintetében már biztosít lehetőséget az eltérésre meghatározott helyeken vagy övezetekben.

A mellékelt helyszínrajzi vázlat alapján az alábbi változásokat kérjük a Vt-11 övezetben vagy a 1917/4 hrsz-ú telket illetően:

1./ Az előkert mérete 0 m legyen.
Indoklás: A magánút és az épület között az útügyi előírásoknak megfelelően csupán egy járdát kívánunk a telken lévő üzletekhez biztosítani, mivel a csatlakozó nagy kereskedelmi üzletlánc parkolója egyébként is vegyes forgalmú, ott járda sem készült a gyalogosoknak

2./ Az oldalkert mérete 2,5 m legyen, vagy a tervezett épületmagasság fele.
Indoklás: Bár az övezeti előírás az épület magasságra 10 m-t engedélyez, a Tesco magassága 5,0 m, a tervezett üzlet kb 4,0 m lesz. Az épületek között előírt tűztávolság 7,0 m, ami biztosítható.

3./ Az előírt parkolószám 50 %-os csökkentését kérem a HÉSZ 3. melléklete szerint, illetve annak kiterjesztését a telekre vagy tömbre. Amennyiben ez nem támogatható, úgy a HÉSZ 4. melléklet kiegészítését kérem a telekre, azzal a lehetőséggel, hogy a gépkocsik elhelyezése magán telken is legyen lehetséges.
Indoklás: A telken megépítésre került 22 db parkoló, és a TESCO parkoló területe is közforgalom számára megnyitott. Az egyidejűséget figyelembe véve a parkolás nagy forgalom esetén is biztosított.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a kért változtatásokat támogatni szíveskedjen, biztosítsa a Településrendezési eszközök módosításának lehetőségét.

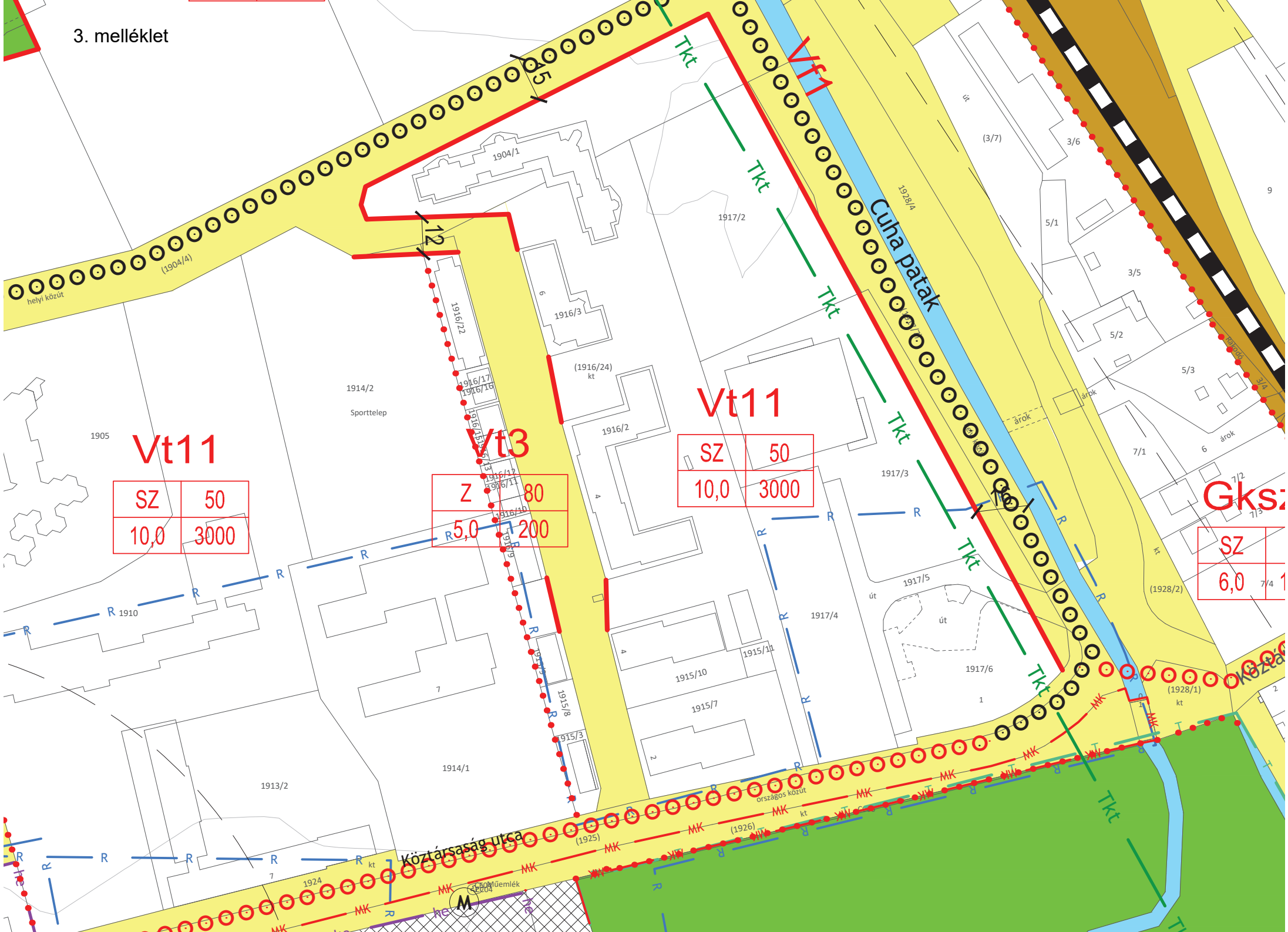
Bízom benne, hogy az Önök segítőkész közreműködésével a közeljövőben lehetőség lesz arra, hogy egy újabb üzlet is megnyíljon a telken, és szolgálja ezzel a városlakók igényeit.

Támogató hozzáállását előre is köszönöm!

Zirc 2024. április 03.

Kovács Ferenc Endre
Ügyvezető

3. melléklet


Vt11
SZ 50
10,0 3000
Vt3
Z 80
5,0 200
Vt11
SZ 50
10,0 3000
Gksz
SZ
6,0
Tkt
Cuha patak
Köztársaság utca
országos közút
helyi közút
Sporttelep
1905
1914/2
1916/22
1916/3
1916/2
1917/2
1917/3
1917/4
1917/5
1917/6
1915/10
1915/7
1915/11
1915/8
1915/3
1914/1
1913/2
1910
1924
1928/4
(1928/2)
(1928/1)
(1926)
(1925)
(1916/24)
(1904/4)
1904/1
(3/7)
3/6
5/1
3/5
5/2
5/3
7/1
árok
műemlék

4. melléklet

Tárgy: Re: Anti Tabak Bt. Zirci HÉSZ módosítás kérelmének kiegészítése
Feladó: Márton Kéthelyi <kethelyim@vzm.hu>
Dátum: 2024. 04. 08. 15:02
Címzett: Vachtler Erik <vachtler.erik@zirc.hu>
CC: Ottó Péter <polgarmester@zirc.hu>, Viziné Dr. Horváth Judit <jegyzo@zirc.hu>, Völgyzugoly Műhely <vzm@vzm.hu>

Kedves Erik!
Az Anti Tabak Bt. kérelméhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosítását további 600.000,- Ft + Áfa tervezési díj ellenében tudjuk vállalni a meglévő három oldalú szerződés módosításával, s a meglévő munkaközi anyagba való integrálását a szerződés aláírásától számítva legfeljebb 4 hétre vállalkozunk.
Amennyiben a tervezési szerződés az ajánlatunk elfogadásától számított 60 napon belül nem kerül megkötésre, úgy az ajánlatunk – ellenkező tartalmú nyilatkozatunk hiányában - érvényét veszti.
Üdvözlettel:

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

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

Márton Kéthelyi <kethelyim@vzm.hu> ezt írta (időpont: 2024. ápr. 5., P, 13:21):

> Kedves Erik!
> Köszönjük, áttekintjük, s hamarosan megküldjük az ehhez kapcsolódó ajánlatunkat.
> 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. ápr. 5., P, 13:15):

> > Kedves Márton!
> >
> > Az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) (a továbbiakban: Kérelmező) kérelemmel fordult a Zirc Városi Önkormányzathoz a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) módosítása kapcsán.

A Kérelmező a tulajdonában álló, Zirc, Állomás u. 3. szám alatti, Zirc 1917/4 hrsz.-ú terület kapcsán a csatolt kérelem szerint további fejlesztési/beruházási célokat kívánja megvalósítani.

Koivács Endre, ügyvezető a fenti módosítás alapjául szolgáló kérelmét "kiegészítette", és kérelmezi, hogy a kért elemeket a Képviselő-testület támogatása esetén a jelenlegi módosítási eljárás keretében rendezzük.

A kérelmet csatoltan megküldöm.

A kérelemben foglaltak lehetséges, hogy szükségessé teszik új Vt-s övezet bevezetését, ahol a kérelem szerinti oldalkerti, ill. előkerti könnyítéseket be lehet vezetni. Továbbá a parkolóhelyek kapcsán a HÉSZ 4. sz. mellékletének kiegészítése lehet egyfajta megoldás.

Kérjük a tárgyi módosítás kapcsán nyilatkozzatok a tervezői munka munkadíjáról, ill. a dokumentáció módosításához szükséges időkeretről.

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

5. melléklet

Alulírott Tóbis Tamás ügyvezető jogállású a fenti kft-t nyilatkozom. kijelentem a közpénzlot ismeretében is fenntartom. kft. nevében aláírom

Kelt 2024. 04. 09.

Aláírás