E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2017. április 27-i ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) rendelet, Zirc 0197/7-10, 0197/13-16 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosításának elhatározásáról szóló településfejlesztési döntés

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Várszegi Bernadett főépítészi referens

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Gazdasági Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság, Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005. (IV.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítást kezdeményezés alapján terjesztem elő. Kezdeményező, beruházó megkeresését csatolom az előterjesztésemhez.

A kérelem szerinti Zirc 0197/7-10, 0197/13-16 hrsz-ú telkek jelenleg beépítésre nem szánt gazdasági rendeltetésű erdő övezetbe soroltak.

A gazdasági rendeltetésű erdő területre vonatkozó hatályos szabályok:
„ 11.§ (6) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság engedélye esetén. „

A tervezett tevékenység jóga, meditációs központ jógaterápiás intézet létrehozása. A telkek övezeti besorolásának a megváltoztatására irányul a kérelem, mivel a jelenlegi övezet előírásai nem teszik lehetővé a beruházás megvalósítását, ahhoz beépítésre nem szánt különleges rekreációs övezet kialakítása lenne megfelelő.

A HÉSZ 4. melléklet kivágatán zöld színnel jelölt a tervezett beruházással érintett terület.



A tervezéssel érintett terület ortofotón körülhatárolva zöld színnel:



Az érintett ingatlanok mindegyike szántó vagy szántó és legelő művelési ágban nyilvántartott. Mivel a HÉSZ gazdasági rendeltetésű erdőként határozza meg a célzott terület-felhasználást,

így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (3) bekezdése szerint a településrendezési terv módosítás egyeztetése teljes eljárással történik.
A településrendezési terv módosítása a Kormányrendelet 45. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Kérelmező a költségviselésről nyilatkozott beadványában. A Környezetterv Kft. ajánlata 825.500,- Ft bruttó tervezési díj.

A kezdeményezésen alapuló településrendezési terv módosítás költségeinek viselése kapcsán, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A§ (3) bekezdés a) pontja szerinti településrendezési szerződés megkötésére van szükség.

A tervezéssel érintett, több telekből álló terület jelen állapotában nem kérelmező tulajdonában áll, azonban az érintett tulajdonosokkal megállapodás történt.

Mindazonáltal a településfejlesztési döntésben nevesíteni szükséges az érintett partnereket, ebben az esetben a kérelmezőn kívül nevesíteni és a településrendezési eljárásba, mint sajátos jogalkotási eljárásba bevonni szükséges az ingatlanok jelenlegi tulajdonosait is.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet az előterjesztés megvitatására a határozati javaslatok elfogadására.

Zirc, 2017. április 18.

Ottó Péter
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2017. (…) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a beruházni szándékozó kérelmére a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását a Zirc 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú telkeket érintően, azok erdő területi besorolásának különleges rekreációs területbe sorolásával.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nevesíti a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályait meghatározó Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének …….. határozata figyelembevételével a településrendezési eszközök módosítása során az eljárásban érintett partnereket:

- Dombi László István 8428 Borzavár, Liget utca 18
- Németh Rudolf 8428 Borzavár, Fő út 81
- Dombi Mihály László 8420 Zirc, Szeptember 6. utca 22
- Vajdáné Bakonyi Anna 8428 Borzavár, Alkotmány utca 79
- Kiss Jánosné 8411 Veszprém, Kőalja utca 4
- Gál Istvánné 8428 Borzavár, Diófa utca 13
- Lang Attila 8411 Veszprém, Vasút utca 10
- Simon Mihály 8416 Dudar, Petőfi Sándor utca 42
- Bittmann József Zoltánné 8420 Zirc, Kőrösi Csoma Sándor utca 10
- Kuti István 8200 Veszprém, Szigeti József utca 53
- Kuti Mónika Rozália 1096 Budapest, Haller utca 26 3. em. 9. a.
- Kuti Péter 8420 Zirc, Béke utca 12
- Kuti Istvánné 420 Zirc, Köztársaság utca 2
- Csombor Tibor 8420 Zirc Munkácsy M. u. 1
- Sziget Környezetvédelmi Egyesület 8420 Zirc, Alkotmány u. 33/A

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ és 2./ pont esetében: folyamatos

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2017. (…) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a ……./2017.(….) határozatban elfogadott, kezdeményezésen alapuló helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv módosítását célzó településrendezési szerződés megkötésére Csombor Tibor (8420 Zirc, Munkácsy M. u. 1) 825.500,- Ft mértékben történő költségviselésre nevezett kezdeményező által.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az Környezetterv Tervező és Szolgáltató és Tanácsadó Kft-vel (1149 Budapest, Várna u. 12-14, képviseli: Lázár Tibor ügyvezető, vezető tervező), mint tervezővel, a ……./2017.(….) határozatban elfogadott helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv módosítását célzó tervezési szerződés megkötésére úgy, hogy a tervezői szerződés aláírásának feltétele az 1. pont szerinti szerződés aláírása.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ és 2./ esetében: 2017. május 12.

Tisztelt Képviselő- testület!

A mellékletben szereplő ingatlanok tekintetében a város rendezési tervének aktualizálását kezdeményezem, rekreációs célok (jóga, meditációs központ, jógaterápiás intézet) megvalósítása céljából.

A rendezési terv módosításának költségeit vállalom.

Zirc, 2017. március 27.

Üdvözlettel:

Csombor Tibor
8420 Zirc, Munkácsy u. 1.

	Tulajdonos	helyrajzi szám		terület m²	tulajdon arány
1	Bittmann József Zoltánné	Zirc	0197/10	7188	9024/3008
2	Kuti István	Zirc	0197/10	7188	9024/3008
3	Kuti Mónika Rozália	Zirc	0197/10	7188	9024/3008
4	Kuti Péter	Zirc	0197/10	7188	9024/1504
5	Lang Attila	Zirc	0197/15	49504	2/1
6	Simon Mihály	Zirc	0197/15	49504	2/1
7	Lang Attila	Zirc	0197/16	49505	2/1
8	Simon Mihály	Zirc	0197/16	49505	2/1
9	Vajdáné Bakonyi Anna	Zirc	0197/13	13539	12144/1548
10	Kiss Jánosné	Zirc	0197/13	13539	12144/1548
11	Gál Istvánné	Zirc	0197/14	31358	1/1
12	Dombi László István	Zirc	0197/7	8721	1/1
13	Németh Rudolf	Zirc	0197/8	11328	1/1
14	Dombi Mihály László	Zirc	0197/9	12375	1/1



Bakonyi Jógaterápiás és Oktatási Központ

Elvonuló és pihenő központ: célja a mai világ stresszes munkahelyein dolgozó emberek feltöltődésének biztosítása az ősi tapasztalatok és a modern technológiák felhasználásával.

A jóga mai világban nagyon népszerű életérzésének megfelelő színhelyet teremteni ahol komoly gyakorláshoz ideális épületi, tárgyi, természeti és személyi környezet áll rendelkezésre.
Felhasználni a világszerte számos intézetben alkalmazott ismereteket, egy megfelelő körülményeket teremtő bentlakásos rekreációs központ keretein belül hogy tisztító és méregetlenítő kúrákkal támogassuk a magyar lakosság egészségének visszaszerzését.
Megteremteni ennek a kiszolgáló alapját olyan szinten, hogy mintát tudjunk mutatni a később országosan, vagy nemzetközi szinten létrejövő kezdeményezések számára.
Helyet biztosítani a Magyar Jóga Akadémia képzéshez kapcsolódó bentlakásos táborainak, elvonulásainak.
Helyet adni a Magyar Jóga Társaság berkeiben működő több mint 80 jógaoktatónak, hogy a bentlakásos programjaikhoz megfelelő minőségű, és kultúráltságú helyszín jöjjön létre.
Helyet adni a folyamatosan képződő új jógaoktató generáció bentlakásos tábori igényeinek!
A Magyar Jóga Akadémia felsőbb évfolyamain zajló jógaterápiás képzések kapcsán tematikus gyakorlási lehetőséget biztosítani a képződő jógaterapeutáknak.



Zirc - Jógaközpont tanulmányterve

2016. október 28.

tervező: Forma Tervező és Fővállalkozó Zrt.
Rácz Tamás É-1/20-0092
8630 Keszthely, Rákóczi utca 3.

H-2 **helyszínrajz** **m 1:1000**

KÖRNYEZETTERV Tervező, Szolgáltató és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
1149 Budapest, Várna utca 12-14. . Telefon/fax: 061-340-2382, Mobil: 0620-517-2394

TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT
Zirc településrendezési eszközök módosítása Jóga és meditációs központ, jógaterápiás intézet megvalósíthatósága céljából

A módosítás tárgya: A 0197/7-9, 0197/13-16 hrsz-ú, a hatályos településrendezési eszközök szerint erdőterületként szabályozott telkeken olyan beépítésre nem szánt különleges-rekreációs terület kijelölése, ahol jóga és meditációs központ, jógaterápiás intézte is megvalósítható. Mivel az érintett terület a rendezési terv szerint erdőterület, így a módosítás teljes eljárással történhet.
A dokumentáció az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményei és jelmagyarázata szerint készül.

1. Előzetes tájékoztatási dokumentáció elkészítése
Határozattervezet a településrendezési eszközök módosításáról
Előzetes tájékoztatási dokumentáció elkészítése

Tervezési díj : 150.000.- + Áfa

2. Véleményezési dokumentáció elkészítése

Jóváhagyandó munkarészek
- A szerkezeti terv módosítása, határozattervezet
- A helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítása, rendelettervezet

Alátámasztó munkarészek
- A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának indokolása
- Környezetalakítási javaslat
- Tájrendezési javaslat
- A területrendezési tervekkel való összhang értékelése

Tervezési díj : 350.000.- + Áfa

3. Végső szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése
- A beérkezett vélemények feldolgozása, tervezői válaszok
- Végső szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése a vélemények figyelembe vételével (2 pld. papír dokumentáció, 2 pld. CD)
- Határozattervezet a véleményezési eljárás és partnerségi egyeztetés lezárásáról
- A végső szakmai vélemény alapján a jóváhagyandó dokumentáció elkészítése
- A jóváhagyást követően az elfogadott terv dokumentálása

Tervezési díj : 150.000.- + Áfa

A terv nem tartalmaz külön környezeti értékelést és kulturális örökségi vizsgálatot.

Összes tervezési díj:	650.000.- Ft
Áfa 27 %:	175.500.- Ft
Bruttó tervezési díj:	**825.500.- Ft**

Budapest, 2017. március 22.

Lázár Tibor
Ügyvezető