E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2017. október 26-i ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) rendeletének a Zirc 1507/2 hrsz-ú ingatlant érintő módosításának elhatározásáról szóló 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!

Mocz András (7500 Nagyatád, Széchenyi tér 8), a Zirc Pintérhegyi Erdősor melletti 1507/2 hrsz-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágban nyilvántartott ingatlan tulajdonosa írásban megkereste a Zirc Városi Önkormányzatot, azzal, hogy a telek kb. 4000 m²-es részét lakóház építése céljára szeretné hasznosítani. Ennek érdekében a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005. (IV.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását kezdeményezi. A telek jelenleg a volt Postásüdülő telkével együtt beépítésre szánt, különleges idegenforgalmi terület-felhasználású. Kezdeményező, tulajdonos megkeresését csatolom az előterjesztésemhez.



A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint a különleges idegenforgalmi területre vonatkozó hatályos szabályok:

> ***„ Idegenforgalmi terület (Ki, Ki-1)*** *az idegenforgalmat, a vendéglátást, sportolást, közösségi szórakozást, rendezvényeket szolgáló építmények, kereskedelmi szállásépület, az ezekhez kapcsolódó gazdasági épületek és szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.*
> *A beépíthető és kialakítható telek területe: min. 10000m²*

Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: Ki övezetben max. 20%, Ki-1 övezetben max. 10%
Épületmagasság: max. 7,5 m
Zöldfelület: Ki övezetben min. 60%, Ki-1 övezetben min. 80%
Építési hely: elő, oldal és hátsókert új épület esetén min. 10-10m
Az építési övezetek telkein a zöldfelületet háromszintűen kell kialakítani"

A tervezett lakóépület a jelenlegi építési övezeti előírások hatálya alatt csak az idegenforgalmi funkcióhoz kapcsolódóan, szolgálati lakásként építhető meg.
2005-ben az előző tulajdonos általi kezdeményezésre a képviselő- testület tárgyalt lakóövezeti kijelöléssel kapcsolatos előterjesztést. Az akkori előterjesztés lakópark kijelöléséről szólt, amit a képviselő- testület a 41/2005. (III.21.) határozatával nem támogatott, a Zirc, postás üdülő melletti területet nem nyilvánította lakóövezetnek.

A főépítészi referens (településtervezővel együtt kialakított) szakmai véleménye:

A terület fekvése és természeti érintettsége okán előzetesen megkerestük a természetvédelmi hatóságot, véleményük az előterjesztés melléklete.

A beadvány szerint a leendő építtető a teljes kialakuló telket szeretné igénybe venni egy lakóépület építésére. A településrendezési szakmai szempontok azonban ezzel nem elégedhetnek meg, tekintettel arra, hogy a tulajdonos személye és érdeke időben változó lehet, mindenképpen olyan szabályozást kell adnunk, amivel a jelenlegi egyensúly nem bomlik meg. Figyelembe véve az utca túloldalán lévő lakófunkciót, valamint azt hogy a terület jelenleg is beépítésre szánt területen fekszik, ahol a beépítési lehetőség 20 %, szakmailag javasolt a nagytelkes, min. 1200 m2 nagyságú kialakítás, telkenként 1 (legfeljebb 2 lakóegységes) lakóépület elhelyezésére lehetőséget adni.

A rendezési terv módosításának szakmai, jogszabályi akadálya nincsen, így az arra vonatkozó kérelmet az önkormányzatnak lehetőségében áll támogatni, a szükséges döntések meghozatalával, a jogalkotási folyamat lefolytatásával, természetesen a tulajdonos költségviselése mellett.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (4) bekezdése szerint a településrendezési terv módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárással történik.

A településrendezési terv módosítása a Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Kezdeményezésen alapuló rendezési terv módosításról van szó, így Zirc Városi Önkormányzat Képviselőtestülete korábbi gyakorlatának megfelelően kérelmező költségviselése mellett javasolom módosítani a rendezési tervet.

A munkára kértünk ajánlatot az LT-PLAN Bt-től (2800 Tatabánya, Tátra u. 1/a., képviseli: László Tibor vezető tervező), aki 400.000,- Ft áron vállalja a módosításhoz szükséges munkarészek elkészítését.

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 településfejlesztési döntésben nevesíteni szükséges az érintett partnereket. Javasolom partnerként bevonni a környező telkek tulajdonosait, mivel a telek besorolásának megváltozása őket érintheti.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet az előterjesztés megvitatására.

Zirc, 2017. október 16.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslatok:

„A”

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

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, az ingatlantulajdonos kezdeményezésére, Zirc 1507/2 hrsz-ú ingatlan déli részén, kb. 4000 m²-es területnagyság tekintetében elhatározza a telek lakóterület-felhasználásba sorolását. A szabályozási előírásokat úgy kell megállapítani, hogy a telektömbben kialakult alacsony intenzitású beépítés megőrizhető legyen.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nevesíti a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályait meghatározó Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 97/2017. (IV.27.) határozata figyelembevételével a településrendezési eszközök módosítása során az eljárásban érintett partnereket:
- Mocz András 7500 Nagyatád, Széchenyi tér 8
- 1304, 1305 hrsz-ú telkek tulajdonosai
- 1504/2, 1505/2 hrsz-ú telek tulajdonosa

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

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

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert Mocz Andrással (7500 Nagyatád, Széchenyi tér 8) történő, ……./2017.(….) határozatban elfogadott, kezdeményezésen alapuló helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv módosításának 400.000,- Ft, azaz Négyszázezer forint, mértékű költségének viselésről szóló településrendezési szerződés megkötésére.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az LT-PLAN Bt-vel (2800 Tatabánya, Tátra u. 1/a., képviseli: László Tibor 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: 1./ és 2./ esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ és 2./ esetében: 2017. november 30.

„B”

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

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc 1507/2 hrsz-ú ingatlan déli részén, kb. 4000 m²-es területnagyság tekintetében kérelmezett lakóterület-felhasználásba sorolást nem támogatja.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy e döntést a Mocz Andrással (7500 Nagyatád, Széchenyi tér 8) részére küldje meg.

Felelős: 1./ és 2./ pont esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2017. november 16.

Mocz András
7500 Nagyatád
Széchenyi tér 8.

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Ottó Péter polgármester úr részére

Tárgy: településrendezési terv módosítása iránti kérelem a Zirc 1507/2 hrsz ingatlan tekintetében

Tisztelt Polgármester Úr!

2007-ben került birtokomba a Zirc 1507/2 hrsz. ingatlan. Az ingatlan déli fele elbokrosodott, fával benőtt terület, amit az ingatlan többi részén található üdülőtől egy hordalékgyűjtő medence és egy részben burkolt vízelvezető árok választ el, és amely az üdülőnek nem szerves része, az üdülőre vonatkozó hosszú távú elképzeléseimben nem szerepel.
Tekintettel arra, hogy a Zirc 1507/2 hrsz. ingatlan, meglévő ároktól délre eső, természetes határral elkülönülő része üdültetési szempontból nem tölt be lényegi funkciót, szándékomban áll a fent nevezett ingatlant megosztani az ároktól délre eső, természetes vonalban, és az így keletkezett új ingatlan üdülőövezeti besorolásának módosítását kezdeményezni lakóövezeti besorolásra. Ezen változtatásokat csak abban az esetben érdemes kezdeményeznem, ha bízhatok a képviselő testület pozitív hozzáállásában, döntésében.

Jelenlegi állapot:
Hrsz: Zirc 1507/2 1,6166 ha – üdülő

Tervezett kialakítás (mellékelt térkép szerint):
Hrsz: Zirc 1507/2 kb. 1,2166 ha – üdülő
Új ingatlan: kb: 0,4000 ha - lakóövezet
Így idegenforgalmi fejlesztésre továbbra is rendelkezésre állna (Zirc 1507/1 hrsz-szel együtt) kb. 2,43 ha.

Amennyiben a Tisztelt Önkormányzat az ingatlan megosztásához, valamint az új ingatlan lakóövezeti besorolásához hozzájárul, azon tájba illeszkedő lakóingatlan kerülne elhelyezésre, ami egy háromgyermekes, értelmiségi család számára nyújtana hosszútávon ideális otthont mind a család, mind a város megelégedésére.

Nagyatád, 2017. 09. 18.

Kérelmem pozitív elbírálásában bízva,

tisztelettel:

Mocz András
tulajdonos



188/4
E
420
1507/2
1507/1
1507/1
Ki
1507/2
415
≈ 4000 m²
Lke 4
1781/1
1781/2
1782
1785
1786
30
28
26
24
22
20
1791
Érpád utca
1778
1777
1776
Lke 3
1774/2
1774/1
1768
1766
1765
1769
1764
1763
1762
1772
1761
Lke 3
III. Béla utca
Árpád utca
1505/2
1505/1
1504/2
1504/1
1508/41
1508/40
1508/46
1508/48
1508/49
1508/50
Lke 1
1501
1500
1499
1305
1304
1308
1309
1310
1315
405
Sagvári utca
34
32
30
28
26
24
17
9
7

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

VESZPRÉMI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám:	VE-09Z/06863-2/2017.	**Tárgy:**	Tájékoztatás
Ügyintéző:	Horváth László	**Hiv. szám:**	-
Telefon:	88/885-900	**Melléklet:**	-

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal

Várszegi Bernadett
főépítészi referens részére

Tisztelt Hölgyem!

A Zirc, volt postásüdülő övezeti átsorolásával kapcsolatos levelére válaszolva, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal vezetőjének hatáskörében eljárva az alábbi tájékoztatást adom.

Az érintett terület a megküldött szabályozási tervrészlet alapján jelenleg beépítésre szánt különleges idegenforgalmi területként szabályozott, országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 közösségi jelentőségű természet-megőrzési területet, ex-lege természeti értéket nem érint.

A terület egy része (1507/2 hrsz.) *az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben meghatározott és Veszprém Megye Területrendezési Tervében alkalmazott országos ökológiai hálózat magterület övezetének része, és egészében a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartozik.

A magterületbe tartozás véleményem szerint a tervezett lakóterület kijelölést nem korlátozza, mivel a terület a hatályos településrendezési eszközökben jelenleg is beépítésre szánt területként szabályozott, így az OTrT. 17. § (1) bekezdésének tiltása nem vonatkoztatható a területre, nem új kijelölés történik.

A hatályos területfelhasználás módosítása ellen természetvédelmi szempontból jogszabályi kizáró ok nem merült fel. Mindazonáltal a soron következő felülvizsgálat során javaslom a magterület övezetének pontosítását; az üzemtervezett külterületi erdők (15A, 15B, 15TN erdőrészletek) területére vonatkoztatni a magterületet.

Veszprém, 2017. október 16.

Veszprém Megyei Kormányhivatal * Veszprémi Járási Hivatala * 109.

Benczik Zsolt
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Kovács Béla
főosztályvezető h.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY
8200 Veszprém, József Attila u. 36., levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf. 1307
telefon: 88/885-900, fax: 88/550-848, e-mail: veszprem.kornyezetvedelmifo@veszprem.gov.hu

Kapják:

1. Címzett (varszegi.bernadett@zirc.hu)
2. Irattár