E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2018. február 22-i ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) rendelet módosítására irányuló lakossági kérelemmel kapcsolatos 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, Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

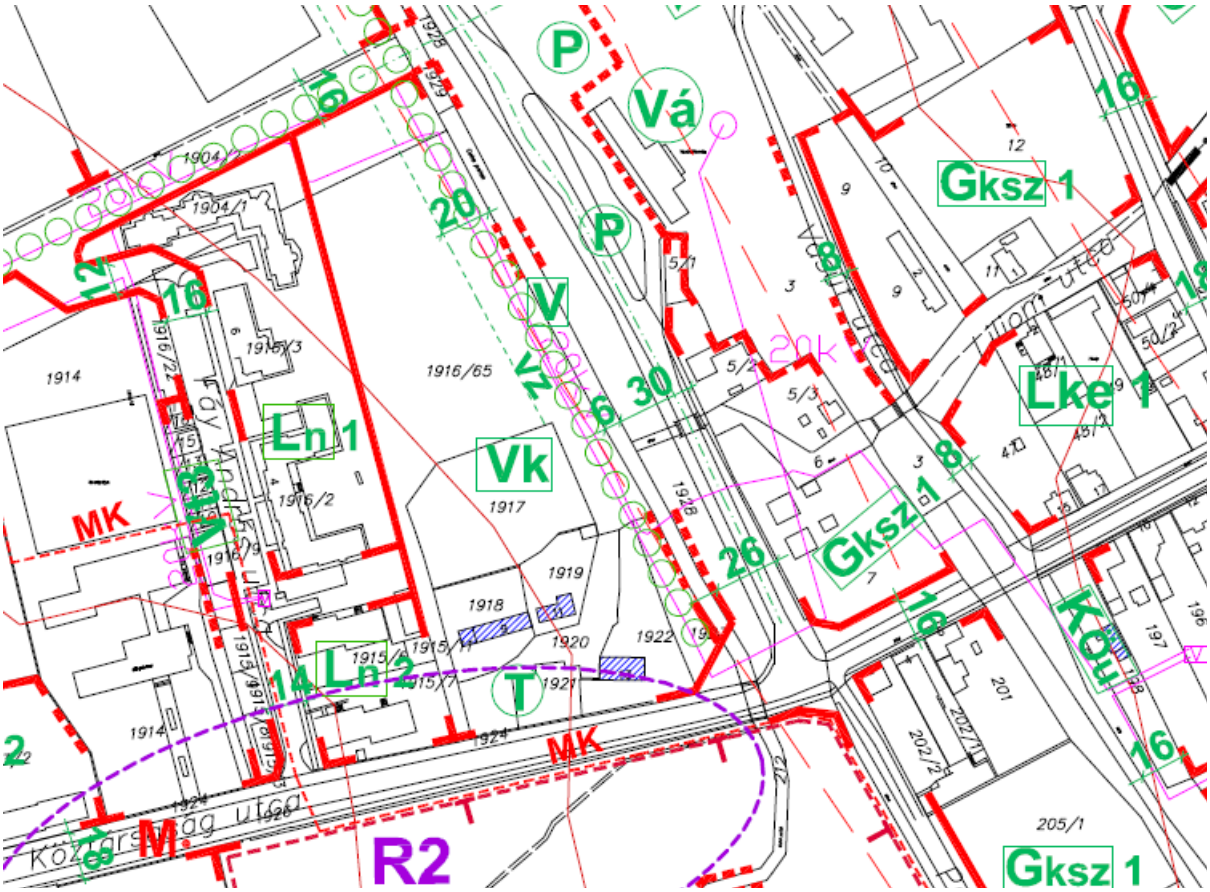
Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005. (IV.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló kérelem érkezett.

A Zirc, Állomás utca Fáy András utcai lakóteleptől keletre fekvő központi vegyes (Vk) terület, a 1917/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a telken kereskedelmi és lakóépület vegyes funkciójú fejlesztést szeretne megvalósítani. A jelenleg hatályos HÉSZ a lakó funkciót csak a tulajdonos, használó számára épített lakásként engedi.

HÉSZ 5. § (4) bekezdésben foglaltak szerint a Vk területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 17. §-a nevesít.

OTÉK 17. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
(2) A központi vegyes területen elhelyezhető:
1. igazgatási épület,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5. sportépítmény,
6. többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő,
7. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
8. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
<u>9. más lakások a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírása szerint:</u>
- meghatározott szintszám felett csak lakások létesíthetők,
- az épületek szintterületének meghatározott arányát csak lakás létesítésére lehet felhasználni.



Mivel a hatályos HÉSZ nem rendelkezik a 9. pont szerinti lakások elhelyezéséről, ezért azok nem helyezhetők el. AZ OTÉK kifejezetten a helyi építési szabályzat szabályozási körébe utalja a lakások elhelyezésének kérdését.

A főépítészi vélemény szerint a lakóterület szomszédságában indokolt lehet további lakófunkció elhelyezése, valamint a város bevezető útja mentén jó átvezetése a kereskedelmi funkciónak a lakófunkció felé egy vegyes funkciójú terület. A terület sok éve beépítetlen, a város kapujában méltatlan az érkezők fogadására, amennyiben a lakás funkció elhelyezésére lehetőség lenne, nagyobb eséllyel beépülhetne. Azonban a lakófunkció építésének a lehetőségét egy telek vonatkozásában nem lehet megállapítani, a településtervezési „egység" a telektömb, továbbá a Vk építési övezet egészére sem javasolt meghatározni, mivel ebben az övezetben vannak a városi, állami intézmények is, hanem alövezet vagy önálló övezet létrehozásával. A Fáy András utcai lakóterülettől keletre fekvő telektömbben, Vk építési övezetben a lakófunkció elhelyezhetősége megengedhető.

Ennek kapcsán lefolytatandó jogalkotási folyamatra az alábbiak vonatkoznak:
A településrendezési terv módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: 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.

A Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése szerint a HÉSZ módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárással történik.

AZ LT-PLAN Bt ügyvezetőjétől, László Tibor vezető településtervezőtől kértünk ajánlatot, ajánlata 300.000 Ft. Javasolom a kezdeményező teljes költségviselése mellett meghozni a településfejlesztési döntést.

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

Zirc, 2018. 02. 12.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslatok:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2018. (…) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani kívánja annak érdekében, hogy a Zirc, Fáy András utcai lakóteleptől keletre eső telektömbben lakófunkció elhelyezhető legyen.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszköz módosításába partnerként bevonja a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben szabályozott érintettek körét.

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

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2018. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a ……./2018.(….) határozatban elfogadott, kezdeményezésen alapuló helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv módosítását célzó háromoldalú tervezői szerződés megkötésére, melyben költségviselő – a településrendezési eszközök módosításnak teljes költsége tekintetében, jelen esetben 300.000,- Ft összegben- a kezdeményező, Kovács Endre (8420 Zirc, Luksz Sándor u. 15), tervező az LT-PLAN Bt. (2800 Tatabánya, Tátra u. 1/a , képviseli: László Tibor vezető tervező).

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: 2018. március 20.

Ottó Péter – Polgármester
Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Pf.: 77
pmh@zirc.hu

Továbbá,

Várszegi Bernadett
főépítészi referens
Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
8420 Zirc, Március 15 tér 1
varszegi.bernadett@zirc.hu

KÉRELEM

Tisztelt Ottó Péter Polgármester Úr! Tisztelt Várszegi Bernadett!

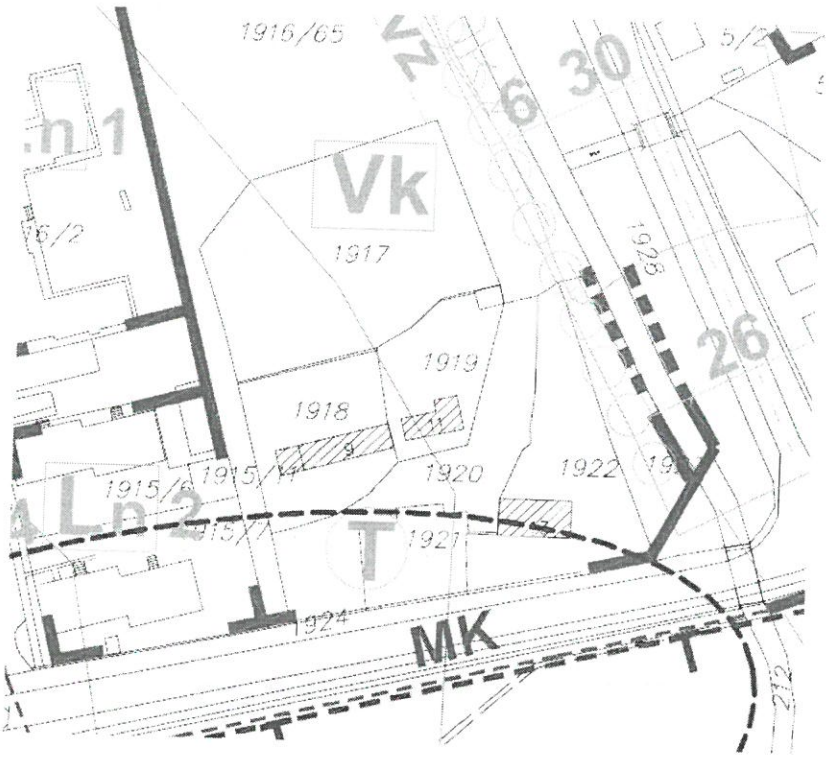
Kovács Endre a következő

kéréssel

fordulok Önökhöz, a tulajdonomban lévő Zirc, Állomás utca, 1917/4 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházásommal kapcsolatban. Az elképzelésem szerint a már rendezett képet mutató kereskedelmi, szolgáltató funkcióhoz kapcsolódó nagymértékű zöldfelülettel rendelkező területen, városrészen, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező fejlesztést kívánok létrehozni. A beruházás célja egy olyan, a későbbiekben is bővíthető, a település városszövetébe és területi arculatába illő, a terepi adottságokat kihasználó épület építése, mely földszintjén variálható térkapcsolatokkal kialakítható üzletterek, az első, ill. második emeletén lakások, a harmadik, - penthous - szinten nagy méretű lakások kapnának helyet.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a 20/2005.(VI.27.), 8/2009.(III.10.), 9/2009.(III.11.), 26/2009.(VIII.11.),a 32/2009.(X.1.), a 16/2011.(V.31.), 25/2012.(X.30.), a 30/2013.(XII.18.), a 3/2014.(III.3.),a 15/2015.(V.20.), a 20/2015.(VII.3.), a 25/2015.(XII.17.), a 2/2016.(II.5.), a 20/2016.(XI.25.) és a 27/2016.(XII.19.) önkormányzati rendeletekkel módosított 6/2005.(IV.5.) rendelete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről egységes szerkezetben a jelenlegi már megtalálható telekcsoport újra osztását még nem tartalmazza.

A módosítás ktr.-i vállalom.



Az övezeti előírásokban az ingatlan Vk – központi vegyes terület övezeti jellel van ellátva. A rendelet szerint ez a terület „*olyan intézményterület, amelyben önálló lakótelek nem lehet, lakás legfeljebb szolgálati lakásként, nem főépületként jelenhet meg*" ill. elhelyezhetőt még az OTÉK 17 §-ban nevesítettek.

A kérelmezett, jelen fejlesztés gátja a helyi rendeletben megfogalmazottak szerint az elhelyezhető épületek típusa.

A fentieket figyelembe véve kérem, hogy a helyi rendelet, fejlesztéssel érintett, tulajdonomban álló telkére vonatkozó korlátozásokat feloldani szíveskedjen, s az elhelyezhető épületek közé a lakásokat is bevenni szíveskedjen. Továbbá a maximális építménymagasságot, a lehetőségekhez mérten növelni szíveskedjen.

A kérelmem mellékleteként csatolom a tervezett területre vonatkozó alaprajzi és metszeti elvi vázlatokat.

A helyi önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban felmerülő, a kérelemből adódó költségeket, árajánlat megküldését követően átvállalom.

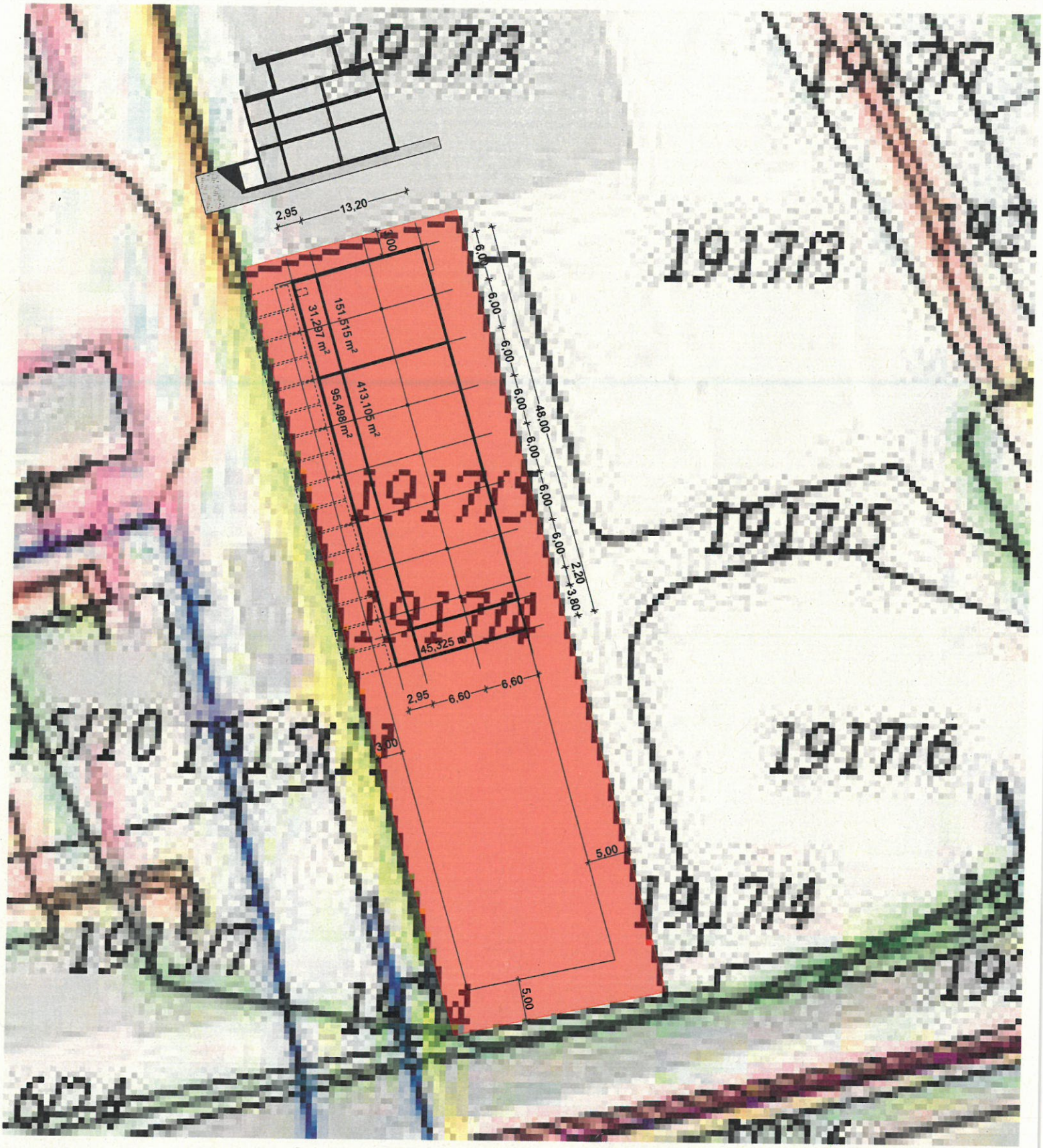
Segítségét előre is megköszönve, kérelmem pozitív elbírásában bízva,

Tisztelettel,

Kelt.: Zirc, 2018. január 15.

.....

Kovács Endre
kérelmező


1917/3
1917/3
1917/5
1917/6
1917/4
1917/2
1917/1
2,95
13,20
3,00
6,00
6,00
6,00
6,00
6,00
6,00
6,00
6,00
48,00
2,20
3,80
151,515 m²
31,297 m²
95,498 m²
413,105 m²
45,325 m²
2,95
6,60
6,60
3,00
5,00
5,00