



Vászoly Község Önkormányzat Polgármestere

Levelezési cím: 8245 Vászoly, Béke tér 1.
Telefon: 87/ 445-053, 545-007, Fax.sz.: 87/445-053
E-mail cím: hivatal@vaszoly.hu

Szám: 401/ /2024.

Előterjesztő: Rózsahegyi Tibor polgármester
Előkészítő: Szatmári-Germán Zoltán települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 5. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2024. február 19-i ülésére

Tárgy: Vászoly településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó tervezési ajánlat elfogadása

Melléklet: településtervezői szerződés tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelettel megalkotta a település új Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

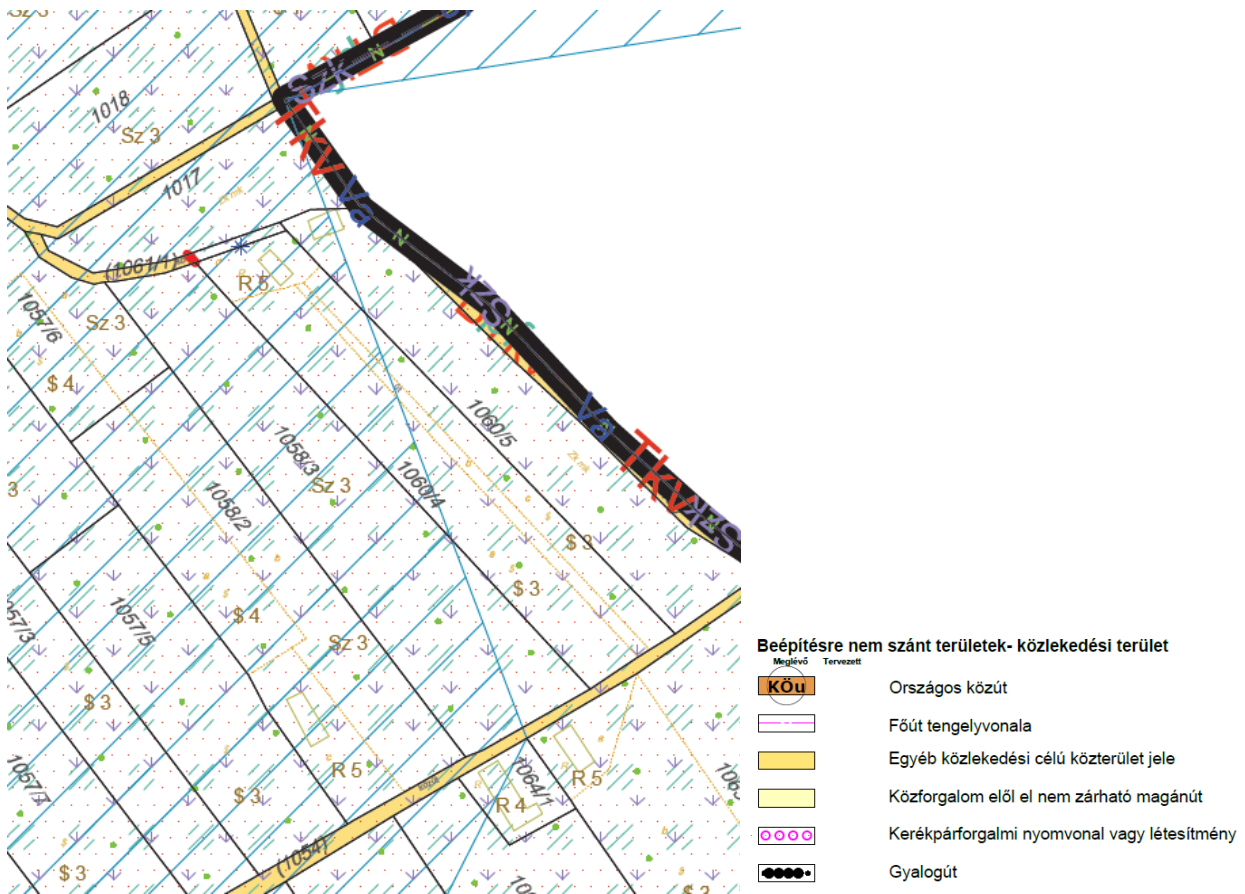
Időközben azonban felmerültek olyan egyéb igények is, amelyek a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TRE) módosítását teszik szükségessé az alábbiak szerint:

Vászoly község hatályos településrendezési eszközeinek módosítását a

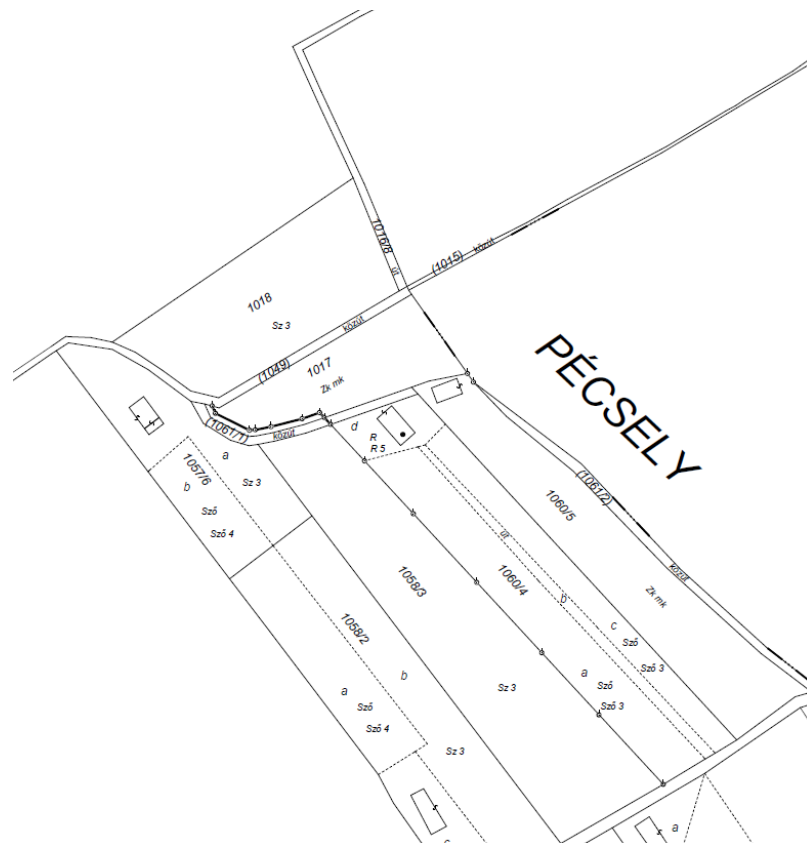
- a) 1017,1061/1,
- b) 1082/3, 1082/6, 1082/7, 1082/8, 1082/9, 1082/10, 1082/11, valamint a
- c) 020/5 és 020/6 helyrajzi számokra vonatkozóan.

a) Vászoly 1017,1061/1 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítás:

A kérelem tárgya: A 1061/1 hrsz-ú közút Vászoly község tulajdonában van, és Vászoly község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező külterületi szabályozási terv a közút keleti felének megszüntetését tervezi. A szomszédos 1017 hrsz.-ú ingatlan Mergl Beáta kérelmező tulajdonában van.



A módosítás célja: A kérelmező szándéka, és egyben az önkormányzat érdeke is az, hogy a megszűnő közterületi szakasz területének megfelelő közlekedési terület pótlásra kerüljön. Ez a pótlás a 1017 hrsz-ú ingatlan terhére meg tud történni, a 1061/1 hrsz-ú megmaradó közterület szakasz szélesítéseként.



Indoklás: A 2023-ban elfogadott településrendezési eszközök készítése során Kérelmező telekalakítási kérelmet nyújtott be az Önkormányzatnak, melyen a 1061/1 hrsz-ú keleti szakaszának törlését kérelmezte. Még a településrendezési eszközök munkaközi egyeztetése során személyesen, és írásban is jelezte, hogy készült egy újabb változási vázrajz, melyen a saját telke rovására szerepel a 1061/1 hrsz-ú közút szélesítése. Ez az újabb, javított vázrajz azonban nem került figyelembe vételre, és a szabályozási tervlap végleges változatán sem szerepel a "csere terület".

Kérelmező egyébként a településrendezési eszközök készítéséhez településrendezési szerződésben rögzített anyagi hozzájárulását már megfizette az Önkormányzat felé.

b) Vászoly 1082/3, 1082/6, 1082/7, 1082/8, 1082/9, 1082/10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosítás:

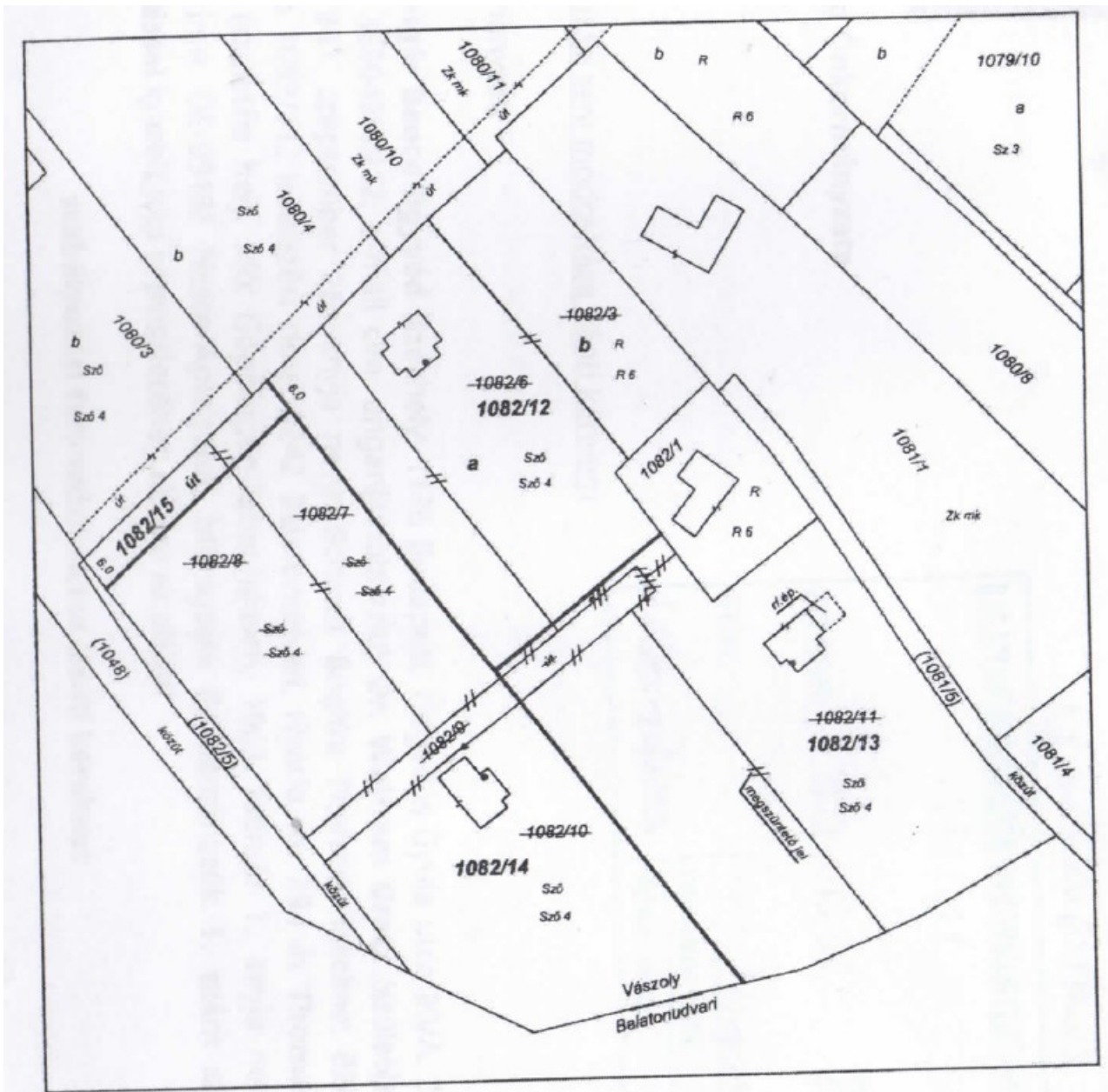
A kérelem tárgya: a Vászoly zártkertben lévő 1082/9 hrsz.-on lévő kivett út, amely 1/1 tulajdoni hányad arányban Dr. Wolfram Gratz kizárólagos tulajdona. Nevezett út Vászoly község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet alapján egyéb közlekedési célú közterületként szerepel.



Beépítésre nem szánt területek- közlekedési terület

Meglévő	Tervezett	Leírás
		Országos közút
		Főút tengelyvonala
		Egyéb közlekedési célú közterület jele
		Közforgalom elől el nem zárható magánút
		Kerékpárforgalmi nyomvonal vagy létesítmény
		Gyalogút

A módosítás célja: A kérelmezők szándéka a 1082/9 hrsz-ú út megszüntetése, és helyette a 1082/8 és 1082/7 hrsz-ú ingatlanokon egy kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút kijelölése, valamint a környező (1082/3; /6; /10; /11 hrsz-ú) ingatlanok újraosztása az alábbi mellékelt és az Állami Főépítési Irodával egyeztetett előzetes telekalakítási terv szerint.



Indoklás: A kérelemben szereplő indoklás szerint az alaptérképen szereplő 1082/9 hrsz.-ú utat nem használják, helyette a kialakítandó saját használatú út területén közlekednek jelenleg is. A tervezett telekalakítás során a jelenleginél nagyobb telkek keletkeznek, valamint így rendezhető lenne az 1082/11 hrsz.-ú ingatlanon álló, a változtatási tilalom ideje alatt megvalósult épületbővítés helyzete is, amelyre a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya 1. 2022. október 29. napján építésrendészeti eljárást indított az építtetővel szemben.

c) Vászoly 020/5 és 020/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosítás:

A kérelem tárgya: a Vászoly 020/5; 020/6 hrsz-ú ingatlanok Vászoly község önkormányzatának tulajdonában állnak. Vászoly község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet alapján kertés mezőgazdasági terület övezeti besorolással szerepel.



A módosítás célja és indoklása: Az Önkormányzat a terület fejlesztésével a település üzemeltetését segítő funkciókat kíván itt elhelyezni. Egyrészt a terület mellett található köztemetőhöz tartozó parkolót alakítana ki, mely a nyári időszakban is segítene a lakóterület parkolási problémáinak enyhítésében. Másrészt a település üzemeltetéséhez szükséges gépek tárolására szolgáló gazdasági épület kialakítására lenne lehetőség.

A TRE módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. (a továbbiakban: Korm. r.) szerinti **egyszerűsített eljárásban elkészíthető**.

A Korm. r. 7. § alapján megalapozó vizsgálat szükséges a rendezési tervek módosításához, amelyet a települési főépítésznek kell meghatározni egy feljegyzés formájában és a képviselő-testületnek kell jóváhagynia, erről a Korm. r. 7. § (6)-(8) bekezdései rendelkeznek az alábbiak szerint:

„(6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy*
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)*

határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A településrendezési eszközök tervezett módosításáról szóló javaslatot az előterjesztés 1. melléklet tartalmazza (lásd: **Főépítési feljegyzés**).

A Korm. r. 59. § (2) bekezdése rögzíti, hogy:

„(2) A településtervezési kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének
a) a készítés vagy módosítás tényét,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

A fentiek alapján nyilatkoznia kell a Képviselő-testületnek arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdése b) pontja szerinti **új beépítésre szánt terület kijelölésére a jelen TRE módosítással nem kerül sor**. Ilyet nem tartalmaz a módosítási javaslat.

A Képviselő-testületnek továbbá nyilatkoznia kell arról is, hogy a módosításnak van-e olyan eleme, amelyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdése c) pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánít. **A képviselő-testület a módosítással nem jelöl ki kiemelt fejlesztési területet.**

A hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek 2019-ben készültek. A Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése alapján a 7 év az elkészítéstől számítva még nem telt el, így amennyiben szükséges, a módosítási területekre azokat aktualizálni kell.

A környezeti vizsgálat a hatályos terv egyeztetési fázisában szintén lebonyolításra került, a javítások nem keletkeztetnek jelentős környezeti hatást. Emiatt egy új környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Az Önkormányzat beszerzési szabályzata szerint nettó 1.000.000.- Ft értékhatár alatt nem szükséges több árajánlat beszerzése. A TRE módosítására a Poltrade Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság által adott árajánlat meghaladja az 1 000 000.- Ft-ot, mivel a munka elvégzésére beadott árajánlat összege 950 000.- Ft + Áfa.

Az önkormányzat azonban mégsem kért három árajánlatot mivel a beszerzési szabályzat 3. a) pontja rögzíti, hogy ha a szerződést műszaki-technikai, egyéb sajátosságok, művészeti szempontok, vagy kizárólagos jogok védelme miatt kizárólag egy meghatározott szervezet, személy képes teljesíteni, akkor a versenyztetést (azaz a három árajánlat kérését) mellőzni lehet.

Jelen esetben ez a helyzet, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközöket korábban is a Poltrade Bt készítette, így nála található minden olyan információ és előzetes anyag (tervek, leírások), amellyel rendelkezni szükséges a TRE módosítással kapcsolatban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

Vászoly, 2024. február 15.

Rózsahegy Tibor
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

.../2024. (II. 19.) képviselő-testületi határozat

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Vászoly településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó tervezési ajánlat elfogadása**” című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Vászoly Község településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi pontokban:

- a) A szabályozási tervben szereplő „egyéb közlekedési célú közterület” övezeti besorolás törlése a Vászoly 1082/9 hrsz.-ú ingatlanról és helyette a 1082/8 és 1082/7 hrsz.-ú ingatlanokon kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása, valamint a környező ingatlanok kérelem szerinti újraosztása lehetőségének biztosítása a helyi építési szabályzatban.
- b) A szabályozási tervben szereplő 1061/1 hrsz.-ú út szélesítésének biztosítása a 1017 hrsz.-ú ingatlan területének terhére.
- c) A helyi építési szabályzatban a 020/5 és 020/6 hrsz.-ú ingatlanokon a parkoló és gazdasági épület elhelyezésének lehetőségének biztosítása.

2./ A Képviselő-testület Vászoly Község településrendezési eszközeinek módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. szerinti egyszerűsített eljárásban fogadja el.

3./ A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdése d) pontjában előírt 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről az e határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

4./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdése b) pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésére a jelen TRE módosítással nem kerül sor.

5./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdése c) pontja szerint megjelölt kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, a szükséges dokumentumokat aláírja.

Felelős: Rózsahegyi Tibor polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

.../2024. (II. 19.) képviselő-testületi határozat

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Települési eszközök módosítására vonatkozó tervezési ajánlat elfogadása**” című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Vászoly hatályos településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos eljárás megindítására vonatkozóan tervezői szerződést köt 950 000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1 206 500.- Ft, azaz bruttó egymillió-kettőszázhatezer-ötszáz forint összegű tervezési díj ellenében a Poltrade Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társasággal (1096 Budapest, Telepy utca 23., adószáma: 28393661-2-43).

2./ A Képviselő-testület a kötelezettségvállalás pénzügyi fedezetét a 2024. évi költségvetésében biztosítja.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településtervezési vállalkozási szerződést aláírja.

Felelős: Rózsahegyi Tibor polgármester

Határidő: folyamatos