



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2020. év szeptember hónap 23. napi ülésére

Szám: 9/19-24/2020
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása: Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt terület – Telepítési tanulmány és beépítési terv elfogadása

Melléklet:

1. Telepítési tanulmány és beépítési terv (a teljes anyag elektronikus formában, papíron csak részlet a tervből)
2. Tervezési szerződés (elektronikus formában)

Előterjesztő: Zöldi Péter főépítész
Készítette: Zöldi Péter főépítész
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: 30/2020. (II. 19.) KT határozat
14/2020. (III. 18.) PM határozat

Terjedelem: 7. oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Jegyzői kabinet jogi referense
Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző
Nincs / az alábbi:
Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető /ln
Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona polgármester
.....

Tisztelt Képviselő-testület!

Az „Északkeleti városkapu” Vác város **stratégiai fontosságú, összefüggő fejlesztési területe**, ahol jó közúti és vasúti kapcsolattal (M2-es közelsége, Vác-Alsóváros vasúti megállóhely) **nagyterületű, alulhasznált, részben barnemezős területek** állnak rendelkezésre. A város **stratégiai érdeke**, hogy az ingatlanfejlesztések számára ezeket a városon belül fekvő, előnyös helyzetű területeket helyzetbe hozza, különben az ingatlanfejlesztési lendület „kiszalad” a városból, és a zöldmezőn, jelentős területet felemésztve, további közlekedési kapacitásokat felemésztve jönnek létre új beépítések (eklatáns rossz példa: Selyemrét).

Nem véletlen tehát, hogy a területen jelentős ingatlanfejlesztési törekvések váltak érzékelhetővé. Az elkészült konkrét beépítési tervek megmutatták, hogy a terület iránt érdeklődés van, de a fejlesztőktől nem várható el, hogy **városi összefüggésrendszerekben** gondolkodjanak, vagy azokat figyelembe vegyék, erre csak egy **megfelelő részletezettségű HÉSZ** lenne alkalmas. A **jelenleg hatályos HÉSZ azonban felületes, hiányos, nem alkalmas** arra, hogy hosszútávon is megfelelő kereteket szabjon a terület átalakulásának (a jelenleg hatályos HÉSZ alaphibája, hogy egyes területeken a meglévő állapotokat rögzíti csak, más területeken pedig túlságosan hiányosan szabályoz).

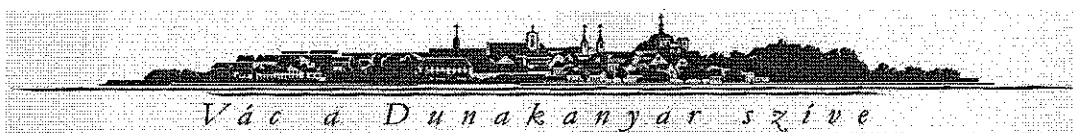
A körvonalazódó fejlesztések **kézbentartása** szempontjából óriási jelentőségű, hogy a Képviselő-testület a 2020. februári ülésén az „Északkeleti városkapu” területére a - Magyar utca - Rádi út - Luxemburg utca - MÁV vasútvonal – Forte telep déli határa - Vám utca - Nagymező utca - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területre vonatkozóan HÉSZ módosítás elindítását határozta el. (30/2020. (II.19.) KT határozat) Sajnos a beérkezett tervezési árajánlatok túllépték a rendelkezésre álló kereteket, így a tervezési terület sajnálatosan csökkent (erről a 14/2020. (III. 18.) PM határozat rendelkezik), és a Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területet foglalja magába.

A beszerzésben nyertes Korényi Kft. a területre a **Telepítési Tanulmányt és beépítési tervet** elkészítette. Ezt a tervet a helyi építésszer-műszaki tervtanács megtárgyalta, és – javító szándékú javaslatokkal – alkalmasnak találta arra, hogy **egy kidolgozandó HÉSZ-módosítás** alapjául szolgáljon.

A Telepítési Tanulmányterv egy törvény által meghatározott, kötelező tervfajta, mely területhasználati, beépítési, zöldfelületi, úthálózati **vízióját** mutatja egy adott területnek. Amennyiben az ennek nyomán megalkotott HÉSZ megfelelő szabályozási elemeket tartalmaz és **megfelelően hosszú ideig** (több évtizedig) marad hatályban, hatására az érintett területen nagy valószínűséggel a Telepítési Tanulmánytervhez kapcsolható beépítés és területhasználat alakul ki.

A csökkentett terület a volt Vágóhíd telkét, a Magyar utcai saroktelket, és a Fonó és Damjanich utcák közé ékelődő, családi házakkal beépített területsávot fedi le. Ennek a területnek a problémái **csak együtt kezelhetők**, ezen belül az egyes átalakuló területrészek **előnyös húzóhatással** vannak a szomszédos területrészekre is, tehát **jelentős szinergiák** szabadíthatók fel.

Ennek hatására hosszútávon, fokozatosan eltűnhet a hajdani gyárkerítés mellé tapasztott, ma a területet kettészelő, szigetszerű garázsosor, hogy a **parkolás szervezettebb, területkímélőbb** formáinak (teremgarázs, parkolóház) adja át a helyét. Ugyancsak – a mindenkori piaci viszonyoktól függően – átalakulhat a lakótelep és az új lakóterület közé zárt, jelenleg földszintes, falusias zárvány. Hangsúlyozandó, hogy a módosuló HÉSZ csak a **lehetőséget nyitja meg** az intenzívebb beépítés előtt, de a jelenleg itt lakók jogait **semmilyen nem csorbítja**.



Vácott a lakáskínálat jelenleg hiányos, a kínálatból szinte teljesen hiányzik az intenzívebb beépítésű, városias, vegyes területen elhelyezkedő, a földszinten egyéb szolgáltatásokat is kínáló, **jó minőségű társasházi lakás**, az egyes kisebb fejlesztések a hiányt nem pótolják, csak az összképet teszik mozaikosabbá. A városon belül e terület **kiemelten alkalmas** ilyen jellegű fejlesztésre, jó közlekedési kapcsolatokkal, egy tervezett közpark (Vásártér) közvetlen szomszédságában, ahol a **városképet is alakító módon**, mennyiségben jöhet létre társasházi lakáskínálat. A keletkező lakásmennyiség alkalmas arra, hogy a **földszinteken, a főútvonalak mentén kereskedelem és szolgáltatás** telepedhessen meg, a városképet előnyösen befolyásolva.

Megemlítendő, hogy a szociális, **kereskedelmi és szolgáltatási infrastruktúrával jobban ellátott**, városias területeken elhelyezett lakások lakói kevésbé szorulnak rá az autóhasználatra, mint a kertvárosokban, ezért a **lakásépítés szervezett formái** a közúti közlekedés arányos **csökkenésének** irányában hatnak. Ingázás tekintetében különösen igaz ez a Vác-alsóvárosi megállóhely közvetlen szomszédságában fejlesztendő lakóterület esetében.

A Telepítési Tanulmányterv tartalmazza a terület részletes vizsgálatát, a vizsgálat alapján készült el a beépítési és szabályozási koncepció (1.melléklet), mely egységes koncepció alapján szabályozza az adott területet.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) 2. § szerint kiemelt fejlesztési terület egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület. Az adott területre így az Eljr. 32.§ (6) alapján a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet, mely időben rövidített eljárás lefolytatását tesz lehetővé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Vác, 2020. szeptember 17.

Tisztelettel:

Zöldi Péter sk.
főépítész

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Korényi és Társa Építész Kft. által készített Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területre vonatkozó Telepítési Tanulmányt és beépítési tervet befogadja.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását a Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területre vonatkozóan, tárgyalásos eljárásban megindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész



Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekékesbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI (17) HIVATAL	
2020 FEBR 20 9/19-7/2020	
Szám:	Pfőszáma:
Melléklet:	Pfőszáma: T-A

KIVONAT
a Képviselő-testület 2020. február 19.-én megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Magyar u. – Rádi út – Luxemburg u. – MÁV vasútvonal – Forte telep déli határa – Vám u. –
Nagymező u. – Vásár u. – Damjanich u. által határolt területen településrendezési eszközök módosítási
eljárásának megindítása

**30/2020.(II.19.) sz. Képviselő-testületi
határozat**

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja a 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat módosítását, az 1. sz. Mellékletben lehatárolt területre vonatkozóan.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

K.m.f.

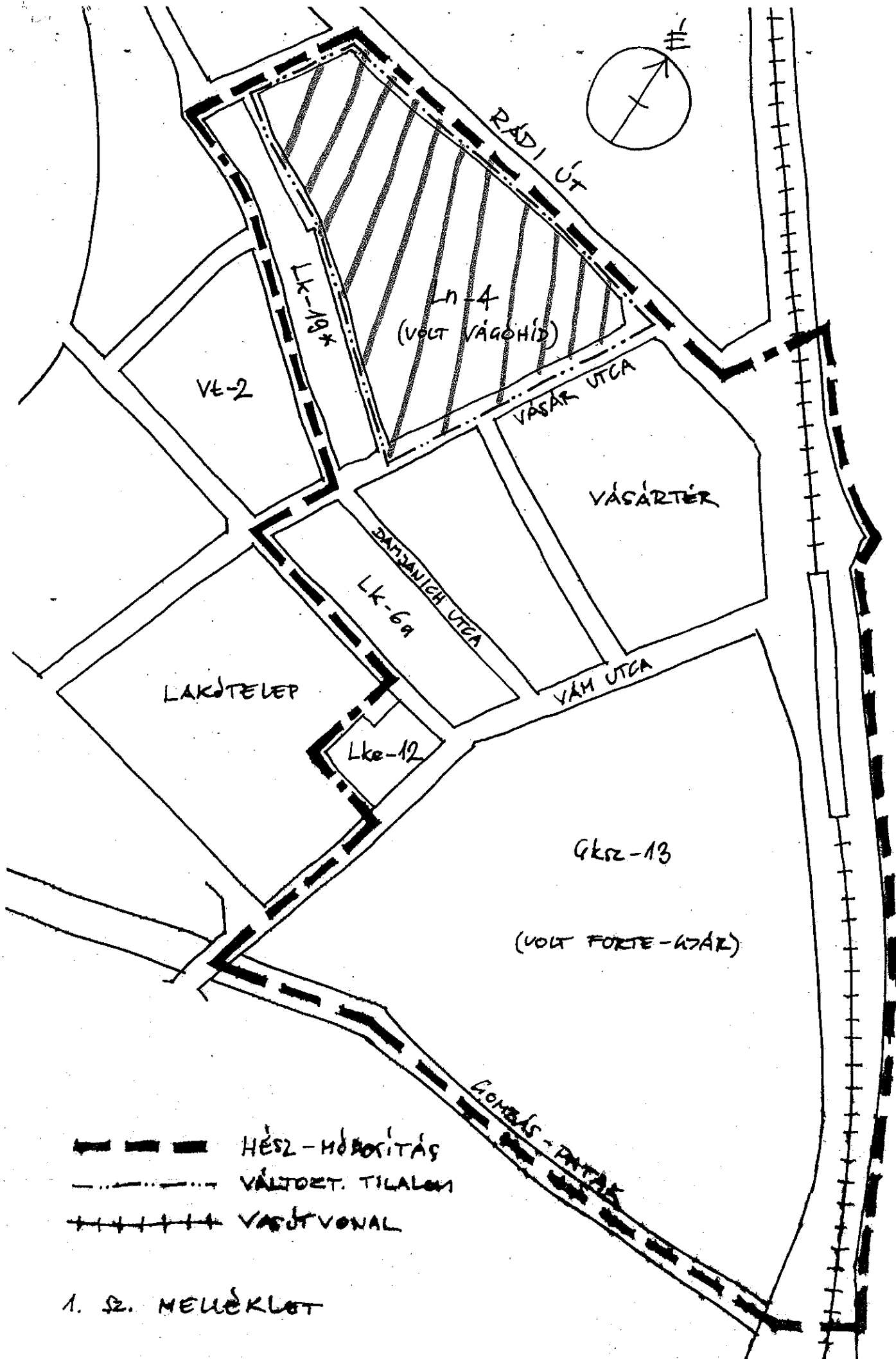
Matkovich Ilona s.k.
polgármester


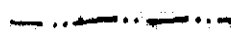
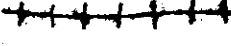
dr. Zsidoi Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:


Palócz Angelika





-  HÉSZ - HŐBŐRÍTÁS
-  VÁLTOZT. TILALOM
-  VASÚTVONAL

1. SZ. MELLÉKLET

Nagyszaladosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016 2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

VÁCI POLGÁRMESTERI HÍVATAL (17)	
2020 MAREC 24. 9/19-13/2020	
Szám:	Felcsúfít:
Melléklet:	Elcsúfít: T.A.

Vác város polgármestere
a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló
2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva
a Kormány 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletében kihirdetett,
Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel
az alábbi határozatot adja ki

Tárgy: Magyar u. – Rádi út – Vásár u. – Damjanich u. által határolt területen területhatárolás változtatása

14/2020.(III.18.) sz. Polgármesteri határozat

A hatályos településrendezési eszközök módosítását elindítja a Magyar utca – Rádi út – Vásár utca – Damjanich utca által határolt területre vonatkozóan.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester;
főépítész

K.m.f.



Nagysaládások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Raoul Wallenberg-díj 201.
Kérékpárosbarát Település 2014-2015-201.
Hild János-díj 201.
Idősbarát Önkormányzat 2013-201.
Kultúra Magyar Városa 201.
A Nemzet Sportvárosa 200.

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL (17)	
2020/SZEPT 15. / 9/19-23/2020	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Dátum: T.A.

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. szeptember 14-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Településtervezési eszközök módosítása: Magyar utca – Rádi út – Vásár utca – Damjanich utca által határolt terület – Telepítési tanulmány és beépítési terv elfogadása

111/2020.(IX.14.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

- Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területet nyilvánítsa kiemelt fejlesztési területté.
- Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Korényi és Társa Építész Kft. által készített Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányt és beépítési tervet fogadja be azzal, hogy
 - a területen 2 parkolóhely/lakás legyen az előírás;
 - a Fonó utca teljes szélességben és hosszban megtartandó utcaként
 - a Fonó utca két oldalán lévő VI-g övezeti besorolás nem módosul;
 - a Damjanich-Vásár-Fonó-Magyar utca által határolt terület Lk-19* övezeti besorolása nem módosul
- Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a hatályos településtervezési eszközök módosítását a Magyar utca - Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területre vonatkozóan tárgyalásos eljárásban indítsa meg.

Határidő: 2020. szept. KT ülés

Felelős: főépítész

K.m.f.

A kivonat hitelesítél:

Kovács Tímea



Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

Vác a Dunakanyar szíve