



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. év július hónap 15. napi ülésére

Szám: 9/177-2/2020
Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának indítása
településrendezési szerződések keretében, egy eljárásban négy
részterületre (Damjanich utca – Nagymező utcai terület,
Széchenyi utcai terület, Karacs-kollégium, Csendesrét)

Melléklet: 1. Az 1-es részterület lehatárolása,
2. A 2-es részterület lehatárolása,
3. A 3-as részterület lehatárolása
4. A 4-es részterület lehatárolása
5. Telepítési tanulmányterv, 1. részterület (elektronikus formában,
később kerül feltöltésre)
6. Telepítési tanulmányterv, 2. részterület (elektronikus formában)
7. Telepítési tanulmányterv, 3. részterület (elektronikus formában)
8. Telepítési tanulmányterv, 4. részterület (elektronikus formában)

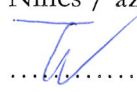
Előterjesztő: Zöldi Péter főépítész
Készítette: Zöldi Péter főépítész
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: -

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. Zsidai Szilvia jegyző  Nincs / az alábbi:


Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona polgármester 

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztésben négy különböző területre vonatkozó HÉSZ-módosítás kerül a Képviselő-testület elé. A módosítások általánosságban azért szükségesek, mert a hatályos HÉSZ ahelyett, hogy nagyobb városszerkezeti egységek szükséges átalakulását hosszabb távon, a jövőbe tekintve szabályozná, a jelenre koncentrálna kizárólag a meglévő paramétereket rögzíti, így a területrészek átalakulását befagyasztja. Ezért a jövő évben esedékes átfogó HÉSZ-felülvizsgálat megindulásáig – mely ezt a problémát remélhetőleg hosszú távon rendezi – a HÉSZ-módosításokat eseti előterjesztések formájában kell kezelni. A most előterjesztett HÉSZ-módosítások három esetben övezetmódosítást tartalmaznak, egy esetben szabályozástechnikai változtatást (kötelező építési hely megszüntetése).

1. 1. sz. részterület: Damjanich utca – Vám utca – Nagymező utca – Vásár utca által határolt terület (1. sz. melléklet)

A Nagymező utca és Damjanich utca közötti, családi házakkal beépített telektömb (Lk-6a övezet) a Földvári tér és a most épülő Jegyenye lakópark közé ékelődik. A tömbben több ingatlanfejlesztés is folyt-folyik, melyek azt mutatják, hogy a terület kezdi megtalálni a helyét az ingatlanpiacon, és több olyan fejlesztésről is tudni lehet (Vágóhíd, Forte), amely a családházak zárvány létét végképp ellentmondásossá teszi.

A 4455 hrsz.-ú telken a kérelmező által engedély nélkül a többszörösére bővített lakóépület is példázza, hogy a terület változik, építési övezeti átsorolásra van szükség, amely megfelel a Vác keleti városszélénél (felértékelődő vasúti megálló, M2-es út) érlelődő városszerkezeti helyzetnek. A megfelelő építési övezet(ek) a telepítési tanulmányterv elkészítése után, a településtervező által határozható meg. A kérelmező a Településrendezési Szerződésben (TRSZ) foglaltak alapján a terület műszaki infrastruktúra-rendezéséhez járul hozzá, a később megkötendő TRSZ-ben rögzítettek szerint, a HÉSZ pedig a városfejlődésnek kedvező irányban módosul. A TRSZ-t a partnerségi egyeztetés lezárásáról döntő Képviselő-testületi ülésig véglegesíteni kell.

2. 2. sz. részterület: Dr. Csányi László körút – Posta park – Görgei utca – Széchenyi utca által határolt terület (2. sz. melléklet)

A Széchenyi utca épületeinek megújulása jellemzően úgy megy végbe, hogy az erre alkalmas telkeken a belső udvart lakóépületekkel részben beépítik. Ennek városképi hozadéka is van, mert egyrészt az épített az utcai szárny rekonstrukcióját is elvégzi, másrészt a jelenleg a nyitott kapukon át látható vigasztalan udvarok állapota is javulhat, a csupasz tűzfalak eltűnnek. A lakáscélú bővíthetőség tehát a Széchenyi utca városképi megújulásának egyik feltétele.

A telektömb övezeti besorolása jelenleg Vi-4k, a hatályos HÉSZ szerint Vi (vegyes intézményi) övezetben lakás újonnan nem helyezhető el. A megfelelő építési övezet(ek) a telepítési tanulmányterv elkészítése után, a településtervező által határozható meg. A kérelmező a TRSZ foglaltak alapján a terület műszaki infrastruktúra-rendezéséhez járul hozzá, a TRSZ jelenleg kidolgozás alatt áll, a TRSZ-t a partnerségi egyeztetés lezárásáról döntő Képviselő-testületi ülésig véglegesíteni kell.

3. 3. részterület: Konstantin tér – Budapesti főút – Múzeum utca által határolt terület (3. sz. melléklet)

A tágabb belváros arculatát régóta hátrányosan befolyásolja a volt Karacs-kollégium állapota. A jelenlegi tulajdonos az épületet felújítja, a homlokzatot a műemléki



környezetre tekintettel átformálja, az épületben lakásokat alakít ki. A jelenlegi építési övezet az épület korábbi használatát alapulvéve Vi-4-es intézményi övezet, melyben új lakások nem helyezhetők el, tehát az építési övezet módosítására van szükség.

A megfelelő építési övezet(ek) a telepítési tanulmányterv elkészítése után, a településtervező által határozható meg. A kérelmező a TRSZ-ban foglaltak alapján a terület műszaki infrastruktúra-rendezéséhez járul hozzá, A TRSZ-t a partnerségi egyeztetés lezárásáról döntő Képviselő-testületi ülésig véglegesíteni kell.

4. 4. részterület: Gabona utca – volt vácdukai út – Kender utca – Árpa utca – Borsó utca – Repce utca által határolt terület (4. sz. melléklet, Csendesrét-lakópark északi része)

A jelenleg hatályos HÉSZ a területet túlszabályozta, az egyes telkeken külön-külön feltüntette a kötelező építési helyeket, jóllehet az OTÉK előírásai alapján ezek egyértelműen megállapíthatóak lennének. A terület beépítésének építészeti koncepciója alapján viszont a megépült épületek a hátsókert felé – az OTÉK előírásait betartva – „kilógnak” ezekből az építési helyekből. A túlszabályozottság alapján indokolt a hatályos Szabályozási Terv technikai korrekciója, és az építési helyek megszüntetése. A kérelmező a TRSZ-ben foglaltak alapján a terület műszaki infrastruktúra-rendezéséhez járul hozzá. A TRSZ-t a partnerségi egyeztetés lezárásáról döntő Képviselő-testületi ülésig véglegesíteni kell.

(A TRSZ-t az önkormányzat és a cél megvalósítója köti meg. A felek a beépítés feltételeként tisztázzák kötelességeiket és jogaikat annak érdekében, hogy a terület fejlesztése által igényelt megvalósításokra és azok költségeire vonatkozó megosztott teherviselés, értékteremtés és tulajdonjogi viszonyaik mindkét fél részéről elfogadhatók legyenek.)

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2020. július 10.

Tisztelettel:

Zöldi Péter sk.
főépítész

Határozati javaslat

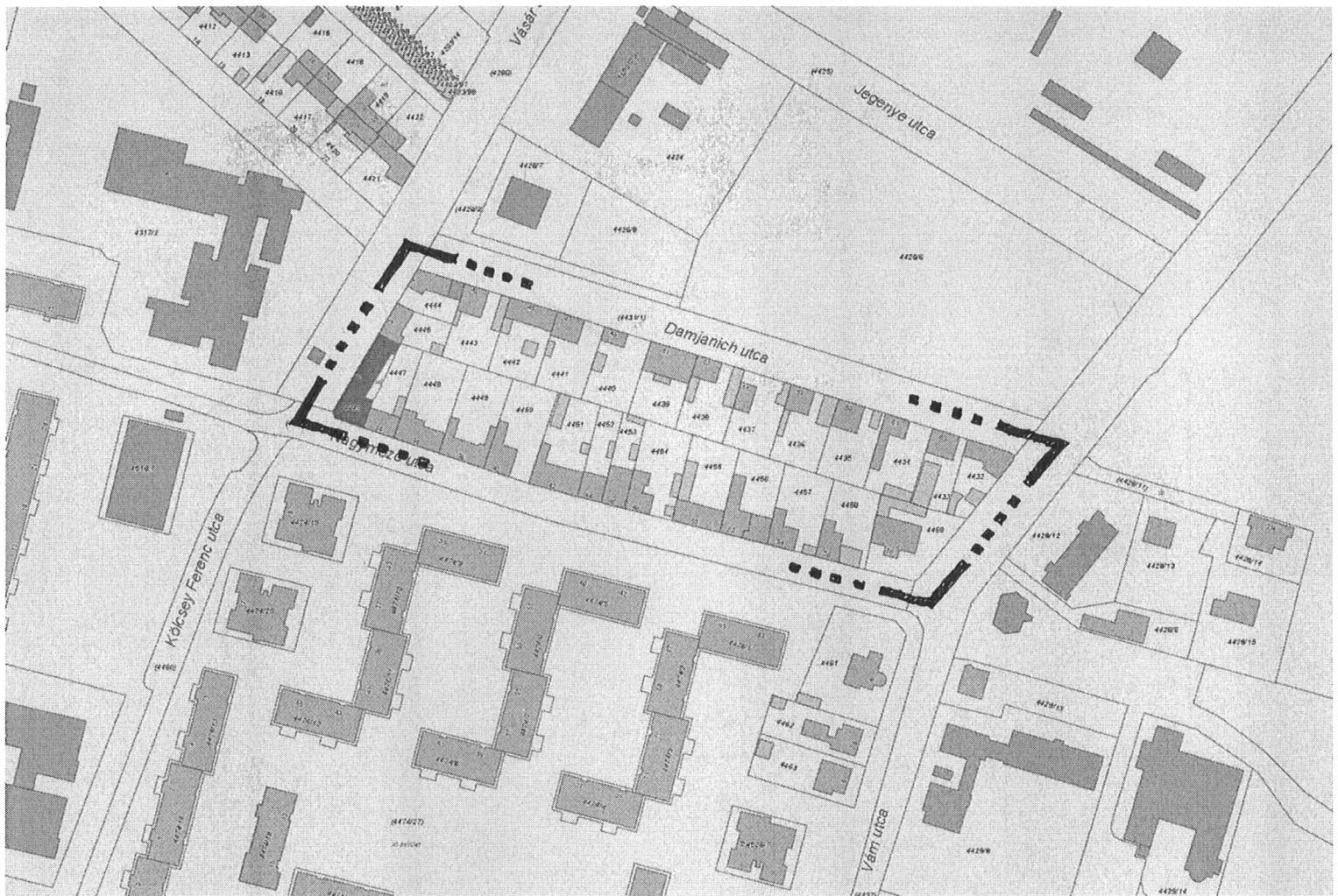
1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az **1-es, 2-es, 3-as, 4-es mellékletben lehatárolt** területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **1-es, 2-es, 3-as és 4-es mellékletben lehatárolt** területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását elindítja.

Határidő: azonnal

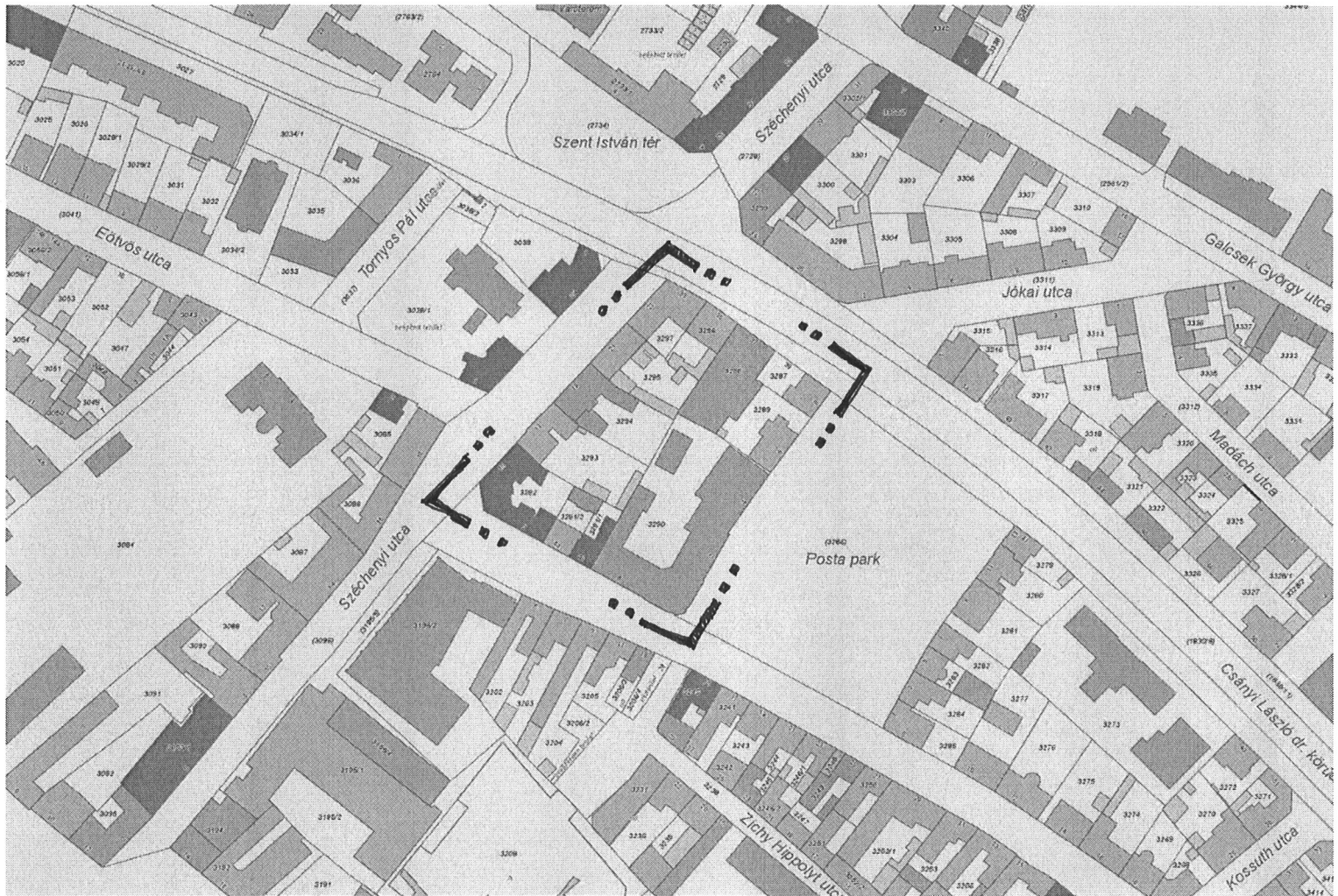
Felelős: polgármester, főépítész



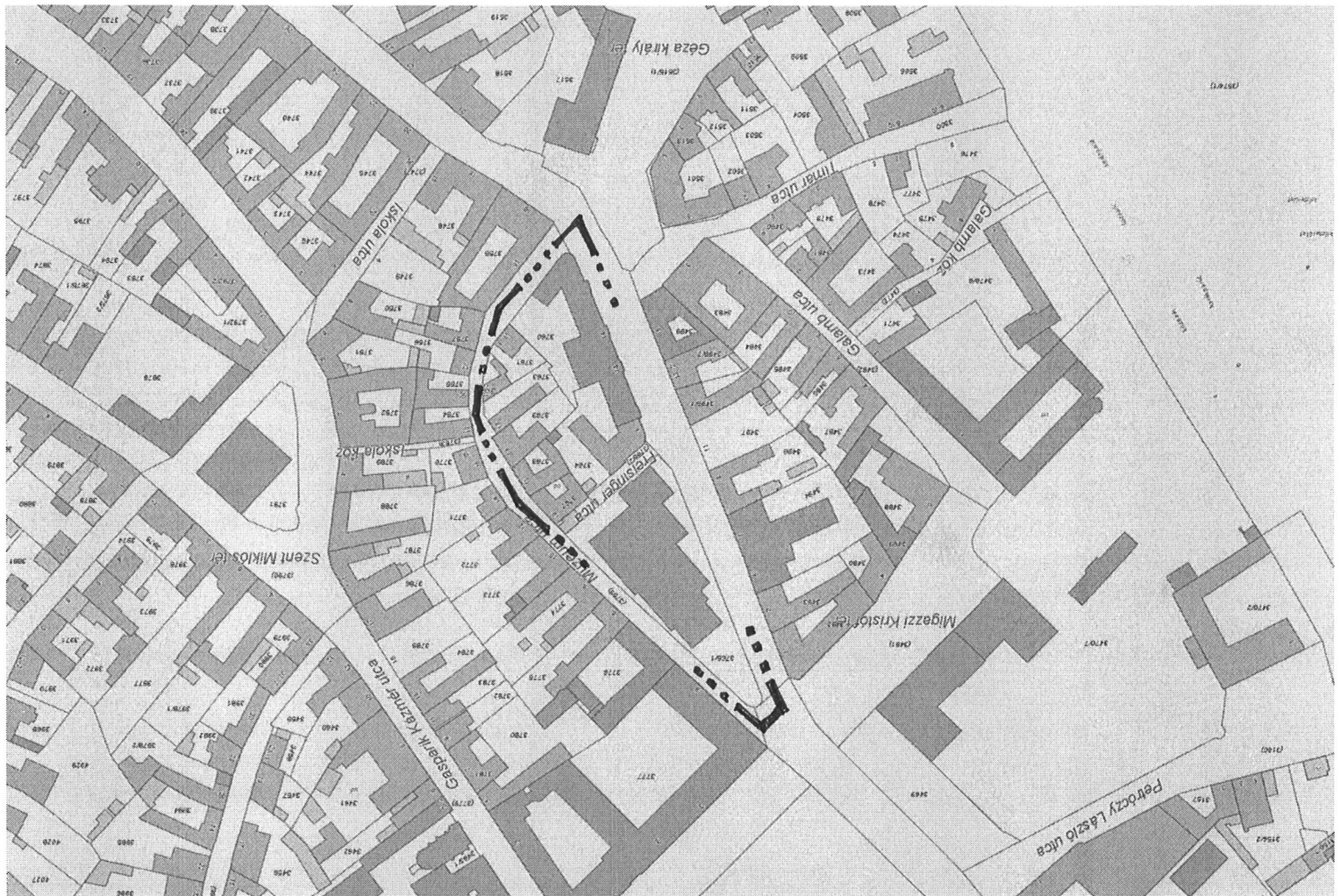
1. MELLÉKLET



2. MELLÉKLET



3. MELLÉKLET



4. MELLÉKLET

