

VÁG

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök módosítása

Tárgyalásos eljárás

Diadal tér, 3694/1 és 3694/3 hrsz telkek módosításához kapcsolódó
Partnerségi egyeztetés lezárásához előkészített anyag
2021.január



VÁC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

DIADAL TÉR
3694/1 ÉS A 3694/3 HRSZ TELKEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁHOZ ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



Megrendelő:

Váci Polgármesteri Hivatal
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2021. február
VZM 1633/20
Vác_mod__210129.docx

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
Munkatárs	Juhász Noémi tájrendező és kertépítő mérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	8
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	10
1. A 3694/1 és 3694/3 HRSZ-Ú TELKEK ALKÖZPONT KIALAKÍTÁSA.....	11
1.1. A terület bemutatása.....	11
1.2. Meglévő állapot.....	11
1.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	12
1.4. Fejlesztési cél.....	12
1.5. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció.....	13
2. Tájrendezési javaslat.....	14
3. Közlekedési javaslat.....	14
4. Közművesítési javaslat.....	14
5. Környezeti hatások és feltételek.....	14
6. Környezeti értékelés.....	14
MELLÉKLETEK.....	15

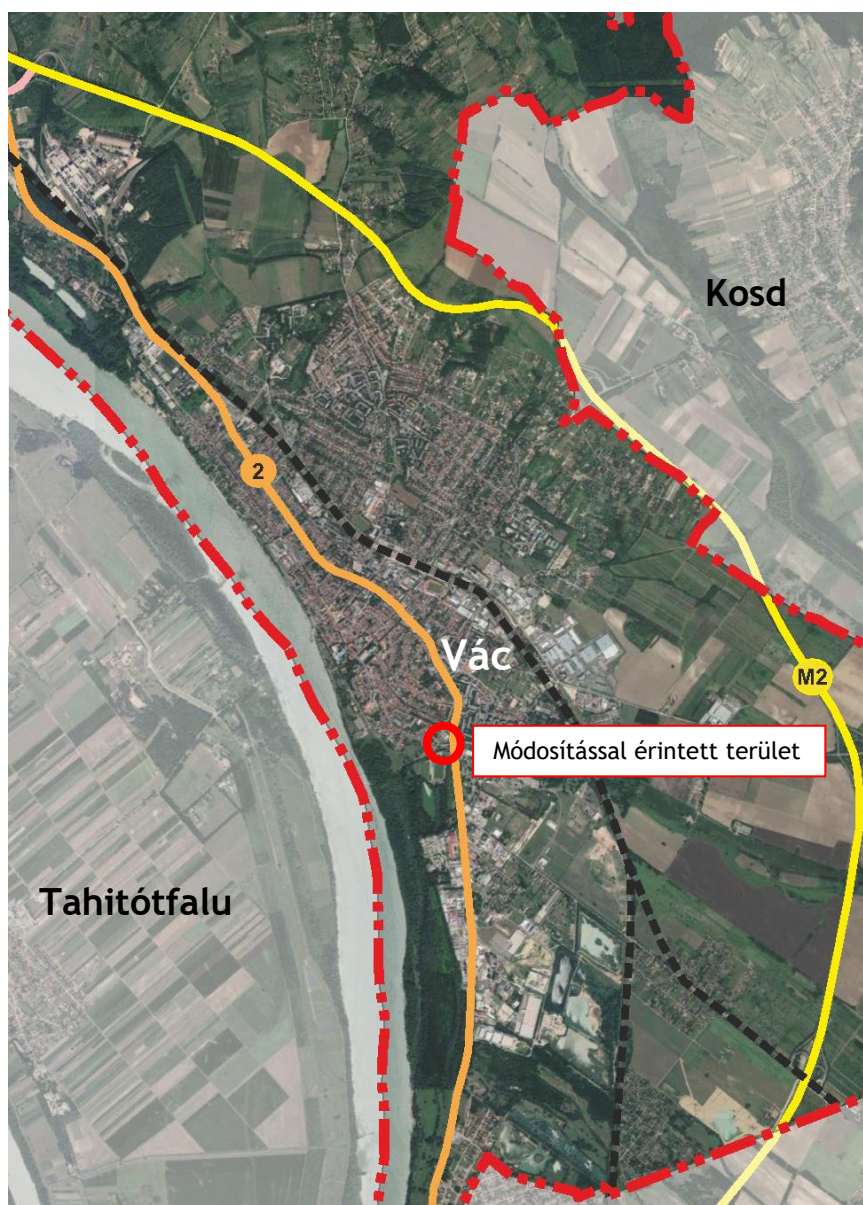
BEVEZETŐ

A terv célja, a megbízás ismertetése

Vác város hatályos településrendezési eszközeit 2017-ben hagyták jóvá, melyeket azóta többször módosítottak. A település hatályos településrendezési eszközei Vác Önkormányzat Képviselő-testületének 268/2017. (XI.23.) számú határozata Vác Város településszerkezeti tervéről és Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI.24.) rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

A településen jelentkező új fejlesztési szándékok következtében a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérelmezték. A módosítás a 3694/1 és 3694/3 hrsz-ú telkeken lévő Diadal teret érinti.

A kérelem alapján a módosítás célja, az ingatlanon a szabályozási paraméterek módosítása és ezáltal az épületmagasság növelése, illetve a területen kijelölt építési hely törlése, mely biztosítja a tervezett épület elhelyezését és ezáltal a városrész alközpont kialakulásának lehetőségét. A módosítás elindításához az önkormányzat telepítési tanulmánytervet készítetett, mely telepítési tanulmányterv 2020. novemberben készült el. Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 185/2020.(XI.19.) határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő módosításáról. A munkával a település önkormányzata szintén a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.



A módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás:Googlemaps)

A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítás a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érinti.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának javaslata készült el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet. A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. § tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az Önkormányzat, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök egyeztetési anyaga, amelyet az Önkormányzat kap meg a partnerségi egyeztetés lezárása céljából.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének .../2021. (...) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező SZT I4 és SZT J4 jelű szabályozási tervlapok a módosítással érintett terület vonatkozásában jelen rendelet 2. számú melléklete szerint módosulnak.

2.§. A HÉSZ 47.§ (2) a) pontja a következő 8. alponttal egészül ki:

„8. Ksp-gő jelű különleges területek építési övezetében vendéglátó épület elhelyezhető”

3.§ A HÉSZ 47.§ (3) bekezdésben szereplő táblázat Ksp-gő jelű építési övezetre vonatkozó sora helyébe az alábbi sor lép:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Ksp-gő	SZ	2500	30	30	10	30	0,25	40	3,0	5,5

4.§.A HÉSZ 47.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Ksp-gő építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv létesítendő.”

5. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vác, 2021.

Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester

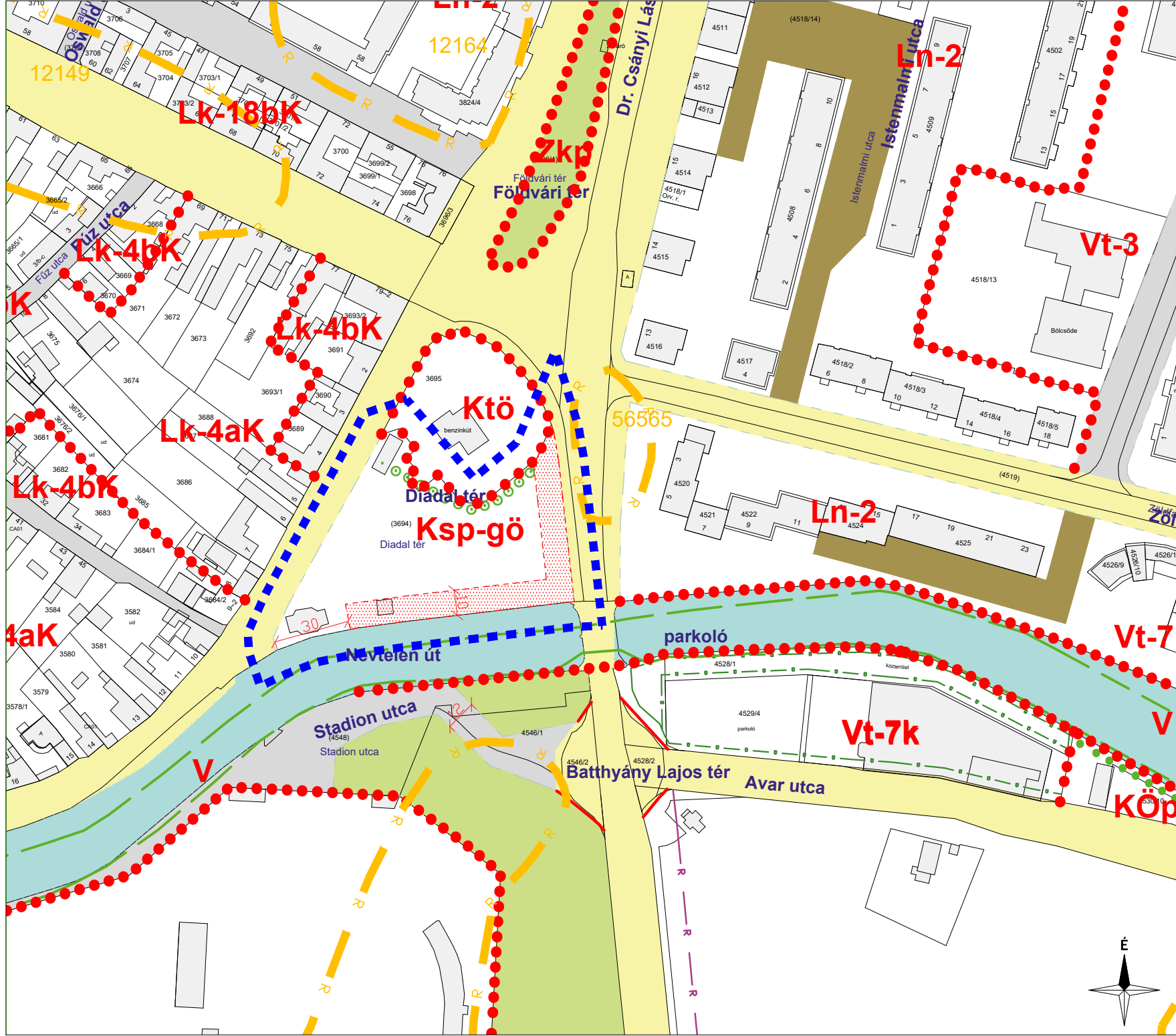
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

A HÉSZ 2. sz mellékletében szereplő értelmező rendelkezések a következő fogalommal egészül ki:

„Telek be nem építhető rész: a telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv létesítendő.”

2. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása



- JELMAGYARÁZAT**
- Módosítással érintett terület
 - SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**
 - Szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezet határa
 - Ksp-gő Építési övezet, övezet jele
 - Telek be nem építhető része

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
A módosítás területi hatályán kívül eső elemek tájkoztató jellegűek.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor II/5. 13-15. Tel.: 1/439-04-90

Településrendezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Varga-Végh Anna, okl. településmérnök
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282)
Munkatárs	Juhász Noémi, tájrendező és kertépítő mérnök

VÁC
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének .../2021. (...)
önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról
2. sz. melléklet
M = 1 : 2 000

1. A 3694/1 és 3694/3 HRSZ-Ú TELKEK ALKÖZPONT KIALAKÍTÁSA

1.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület, a Diadal tér (3694/1 és 3694/3. hrsz) Vác belterületén, az Alsóváros-Burgundia településrész déli részén, a 2. sz. főút mentén helyezkedik el. A területet keletről a 2. számú országos főút, nyugatról lakóterületek, délről a Gombás-patak, északról a MOL benzinkút területe határolja. A területmegközelítése több irányból is biztosított.

1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett, 3694/1 és 3694/3. hrsz-ú telkek területe összesen 10208m². A telek jelenleg is beépített. A terület déli részén jelenleg egy gördeszkapálya, valamint egy korábban játékteremként működő, ma leromlott állapotban lévő, földszintes épület található.



A módosítással érintett terület Vácon belüli elhelyezkedése



A módosítással érintett terület (Forrás Saját fotók)

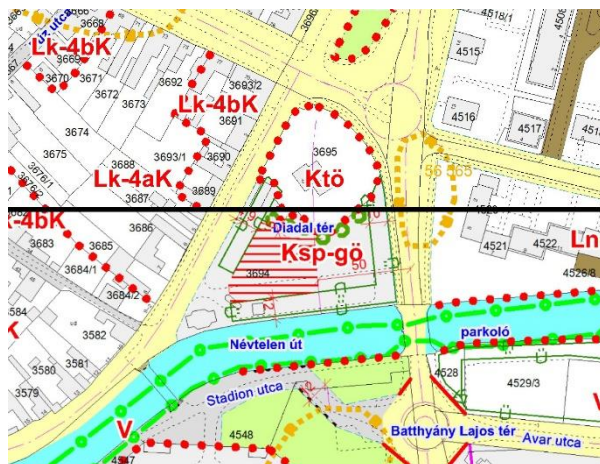
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a területet jelentős zöldfelületű különleges intézményterületként (Ksp-gő építési övezet) szabályozzák. A jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek általános előírásait a HÉSZ 47. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. A Ksp-gő jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló területek, azon belül is az övezet a sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést teszi lehetővé. A Ksp-gőépítési övezetben elhelyezhető építményekről a HÉSZ 47. § (2) bekezdése rendelkezik. A telkek beépítési módja szabadon álló.

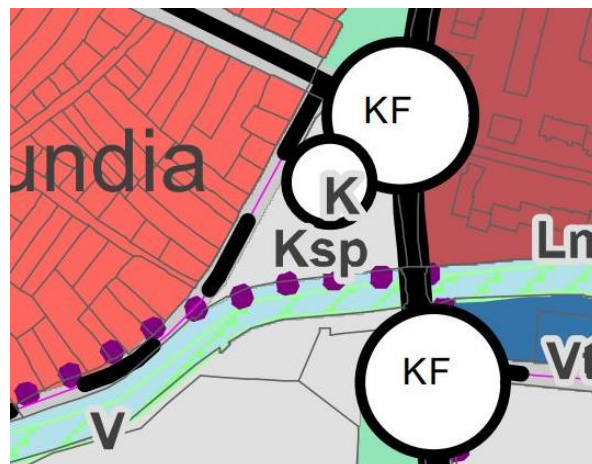
Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jele	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítható zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Ksp-gő	SZ	2500	30	30	10	30	0,25	40	3,0	4,0

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett terület nyugati oldalán építési helyet jelöl, emellett az utak mentén beültetési kötelezettséget ábrázol, ahol a hatályos helyi építési szabályzat alapján háromszintű zöldfelületet szükséges biztosítani. Ksp-gő építési övezet a településen kizárólag a Diadaltéren található.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-I4, SZT-J4)- kivágat



Hatályos települészerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

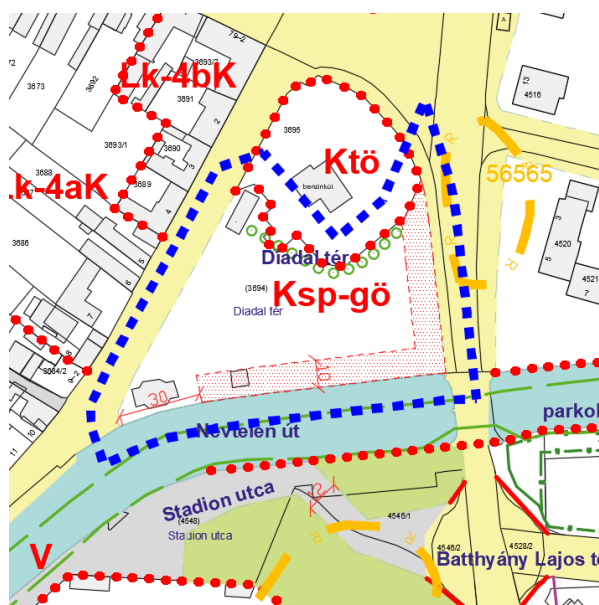
1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a 3694/1 és 3694/3 hrsz-ú telteken a beépíthetőség korlátozásának megszüntetése a tervezett vendéglátó egység és parkoló elhelyezése érdekében, s ezáltal egy leendő alközpont kialakításának biztosítása. A területen egy legfeljebb 5,5m magas épületet szeretnének kialakítani. A tervezett módosítások során a meglévő sportolásra kijelölt funkciók (gördeszkapálya) megtartása mellett lehetőség nyílik egy kereskedelmi és vendéglátó funkcióval bíró alközpont kialakítására a területen. A fejlesztés érdekében a 3694 hrsz-ú ingatlan telekalakítása folyamatban van. (lásd. 1. sz. melléklet)

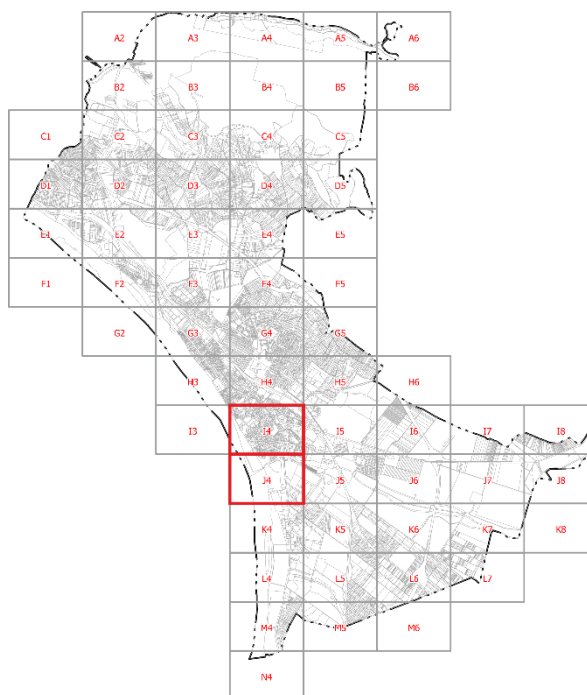
1.5. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet a helyi építési szabályzat jelentős zöldfelületű különleges intézményterületként (Ksp-gő építési övezet) szabályozza. Tekintve, hogy a területre tervezett épület elhelyezését a hatályos szabályozási terv korlátozza, a szabályozási terv módosítása szükséges. A terület építési övezeti besorolását a módosítás nem befolyásolja, de az építési övezetek paramétereinek módosítása szükséges. Így a módosítás során a Ksp-gő építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m-re nő, a területen kijelölt építési hely pedig törlésre kerül.

A 2. sz. főút, és a Gombás-patak mentén a terület keleti és déli határában 10 m széles sávban keletről és délről, valamint a nyugati oldalon telek be nem építhető részét jelöl a terv. A telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv létesítendő.



Tervezett szabályozási tervlap - kivágat



Módosítással érintett szelvények

2. Tájrendezési javaslat

2.1. Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslat

A településrendezési eszközök módosítása során jelentős tájszerkezeti, illetve tájhasználati változásról nem beszélhetünk. A módosítással érintett terület esetében az övezeti paraméterek módosítása a település belterületén, beépített területek között történik, így természetvédelmi, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért.

A módosítással érintett területet és környezetét nemzetközi védelem alatt álló Natura 2000 terület, országos jelentőségű védett természeti terület nem érinti, ahogy az Ökológiai Hálózat övezetei sem. A területet délről a Gombás-patak határolja, melynek természeti értékei jelen módosítás nem veszélyezteti.

A tervezett módosítás esetében a tájban megjelenő jelentős változásról nem beszélhetünk, annak ellenére, hogy az épületmagasság növekedik, a tervezett épület a környező településszövetbe történő illeszkedése biztosított.

3. Közlekedési javaslat

A módosítás során a beépítésre szánt területek aránya nem növekedett, csupán a jelentős zöldfelületű különleges intézményterület (Ksp-gő építési övezet) övezetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke nőtt. A város közlekedési rendszerében a tervezett beruházás nem eredményez változást. A terület megközelíthetősége a 2. sz országos főútról lehajtva a környező feltáróutakon keresztül biztosított. A területre érkező gépjárművek elhelyezését a tér nyugati oldalán tervezett parkoló biztosítja.

4. Közművesítési javaslat

A tervezett módosítások a közmű infrastruktúra hálózat fejlesztését nem igénylik, a település belterületén a szükséges közművek rendelkezésre állnak.

5. Környezeti hatások és feltételek

A fejlesztés megvalósítása (vendéglátó egység, parkoló) építési tevékenységgel jár, mely a teret határoló utcák forgalmát várhatóan megnöveli, munkagépek megjelenésére kell számítani, de tekintve, hogy a módosítással érintett terület a forgalmas, 2. sz. főút mentén helyezkedik el, a megszokott körülményekhez képest nem kell túlzott forgalomra számítani.

6. Környezeti értékelés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Vác Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

MELLÉKLETEK

1.SZ. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjelölés	
Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min.o	ha,m ²			jel	műv.ága	min.o	ha,m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3694/1		Kivett, közterület		0.4810		3694/1		Kivett, közterület		0.5175	-	Vezetékgig: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74 VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 830 m ² területnagyságra Vezetékgig: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74 VMB-212/2009 engedély számú (18096) VÁC-DÉL állomás 1.sz. 10 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 670 m ² területnagyságra	
3694/2		Kivett, közterület		0.0545		3694/2		Kivett, közterület		0.1178	-	Vezetékgig: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74 VMB-212/2009 engedély számú (18096) VÁC-DÉL állomás 1.sz. 10 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 53 m ² területnagyságra DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT. 2600 VÁC Kodály Zoltán út Vízvezetési szolgalmi jog 252 m ² területre	
3694/3		Kivett, beépítetlen terület		0.5398		3694/3		Kivett, beépítetlen terület		0.4400	-	Vezetékgig: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74 VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 4 m ² területnagyságra	
összesen:				1.0753	-	összesen:				1.0753	-		

Vác város belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 – 1975/2020
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 3694/1, /2, /3 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről M=1:1000

Címkoordináták 3694/1 hrsz.

Psz.	Y	X
1	656791	269505

Címkoordináták 3694/3 hrsz.

Psz.	Y	X
1	656798	269521

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:



2.SZ. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

