

VÁC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - MUNKAKÖZI ANYAG



Megrendelő:

Vác Város Önkormányzata
Füredő Attila polgármester
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel/Fax: 06-1-439-04-91
Mobil: 06/70-944-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2018. március

VZM 1455/18
Vác_mod_180313.doc

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259
Südi Beáta
építészmérnök



Ronyecz Zsófia
okl. tájépítészmérnök



Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282



Ronyecz Zsófia
okl. tájépítészmérnök

Munkatárs

Sipos Noémi
okl. településmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	4
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök.....	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	7
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	8
1. AZ ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA.....	9
1.1. A vizsgálati terület elhelyezkedése	9
1.2. Területhasználat vizsgálat	9
1.3. Korlátozások vizsgálata	11
1.4. Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése	12
2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	13
3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	13
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	14
5. BEÉPÍTÉSI TERV	15
MELLÉKLETEK	16
1. melléklet: Vác Város Önkormányzata képviselő-testületének 270/2017. (XI. 23.) határozata.....	17
2. melléklet: Beépítési terv	18

BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Vác településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a CBA Dunakanyar Invest Kft. (továbbiakban: Megbízó) egy kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 3198/2 hrsz-ú telken található CBA élelmiszerüzlet szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata az épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével a CBA Dunakanyar Invest Kft. a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. Az elkészült telepítési tanulmány alapján a város képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött, amellyel szintén a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A Megbízó módosítási kérelme arra irányul, hogy a 3198/2 hrsz-ú telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90%-ra kerüljön növelésre, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 0%-ban kerüljön meghatározásra, mivel a telek már 87%-ban beépült, az utcafronti traktusban a CBA élelmiszerüzlet és fölötte lakások, a hátsó traktusban pedig a CBA raktárhelyiségei találhatóak, beépítetlen terület már nincs a telken. A hatályos helyi építési szabályzat szerint azonban a telek megengedett maximális beépítettsége 70%, a zöldfelület legkisebb mértéke 10%, így a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé a tényleges állapotnak megfelelő szabályozási paraméterek meghatározásával.

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 érinti. A tervezési munka során a módosítási igény vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően pedig a HÉSZ módosításának javaslatát készítettük 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 módosítására tárgyalásos eljárás keretén belül történhet**. A módosítással érintett területet Vác Város Önkormányzata a 270/2017. (XI.23.) sz. határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (a határozatot lásd 1. mellékletben).

A tárgyalásos eljárás szabályait a Korm. rendelet 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszközt a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg kell elkészíteni. A partnerségi egyeztetést lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész 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 állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, 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.

A partnerségi egyeztetést Vác város Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló határozat szerint kell, hogy lefolytassa az egyeztető tárgyalást megelőzően. Tárgyalásos eljárás esetén, a véleményezendő anyag közzétételével kerül sor az érintett lakosság bevonására. A tájékoztatás és a dokumentáció közzététele az érintett lakosság részére a helyben szokásos módon valósul meg.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga, amelyet az önkormányzat és a beruházó kap meg előzetes véleményezés céljából.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Vác város településrendezési eszközei 2017-ben léptek hatályba, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Vác Város Önkormányzat 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozata Vác Város Településszerkezeti Tervéről
- Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI.24.) számú rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2018. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 30/2017. (XI.24.) SZÁMÚ 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 Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 41.§ (2) bekezdésben szereplő 6. sz. táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb		A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épület-magasság	
		szélessége (m)	mélysége (m)						legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-13	Z	10	25	800	90	90	2,5	0 ¹	4,5	K

2. § A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-H4 és SZT-I4 tervlapja hatályát veszti és helyébe jelen rendelet melléklete szerinti tervlap lép.

3. § Jelen rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

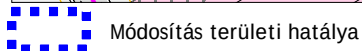
Vác, 2018.

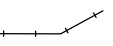
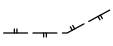
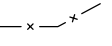
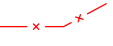
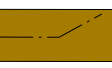
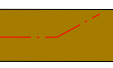
Füredő Attila
Polgármester

Deákné Dr. Szarka Anita
Jegyző

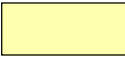
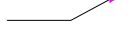
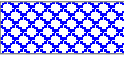
1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása

¹ Az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111. § és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.



MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		Közigazgatási terület határa			Közterület feletti beépítés építési helye és az összeépíthetőség iránya
		Belterület határa			Terepszint alatti szabályozáshoz csatlakozó, terepszint alatti beépítés határvonala (terezszint alatti gazdasági kiszolgálás, parkológarázs, parkolósínt)
		Beépítésre szánt terület határa			Építési vonal
		SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI			EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
		Szabályozási vonal			Fásított gépjárműparkoló
		Szabályozási szélesség			P+R parkoló és a férőhelyek száma
		Építési övezet, övezet határa			Kötelező közterületi fásítás
		Építési övezet, övezet jele			Gyalogút terepszinten
		Terepszint alatti szabályozási vonal			Gyalogút terepszint alatt
		SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMÉI			Gyalogos elsőrendű közlekedési terület
		Javasolt telekhatár			Vegyes használatú közlekedési terület
		Kötelező megszüntető jel			Regionális kerékpárút
		Javasolt megszüntető jel			Kötőtpályás tömegközlekedés /vasút terület
		Építési hely			Vasúti peron
		Építési hely a gazdasági kiszolgálás előkerti létesítményeihez (kerítés, szeméttároló, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)			
		Egyéb építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esőtető, vendéglátás, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)			
		Üzemanyagtöltő állomás építési helye (a Déli Kereskedelmi Központ területén)			

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		ÖRÖKSÉGVÉDELEM			Országos ökológiai hálózat puffterület határa
		Műemlék telke			Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
		Műemléki jelentőségű terület határa			Védett fa, fasor (helyi jelentőségű védett term. érték)
		Műemléki környezet határa (ill. a műeml. körny. érintett telkek)			Meglévő, megtartandó fás növényállomány
		Nyilvántartott régészeti lelőhely azonosító számmal			Zöldterület, közpark-közkert
		A várfal feltárt és feltételezett nyomvonala			Jelentős zöldfelületű különleges terület (temető, sortpálya)
		Történelmi emlékhely			Természetközeli terület
					Belterületi erdősült terület
					Fásított gyalogos fogadótér
					Duna
					Erdőterület
					EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK
					Árvízvédelmi védvonal
		TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM			A telekalakítás feltétele a terület árvízmentesítése
		Natura 2000 terület határa			Árvízvédelmi védmű
		Duna-Ipoly Nemzeti Park határa			Gát-duzzasztó
		Nyugat-Cserhát Tájvédelmi Körzet határa			Nagyvízi mederrendezési terv területe, I.rendű árvízvédelmi védművének nyomvonala
		Országos jelentőségű természeti emlék (földvár, forrás)			Felhasználás előtt ellenőrző talajvizsgálat szükséges
		Országos ökológiai hálózat magterület határa			Beépítésre nem javasolt terület
		Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa			Tervezett zajvédő fal

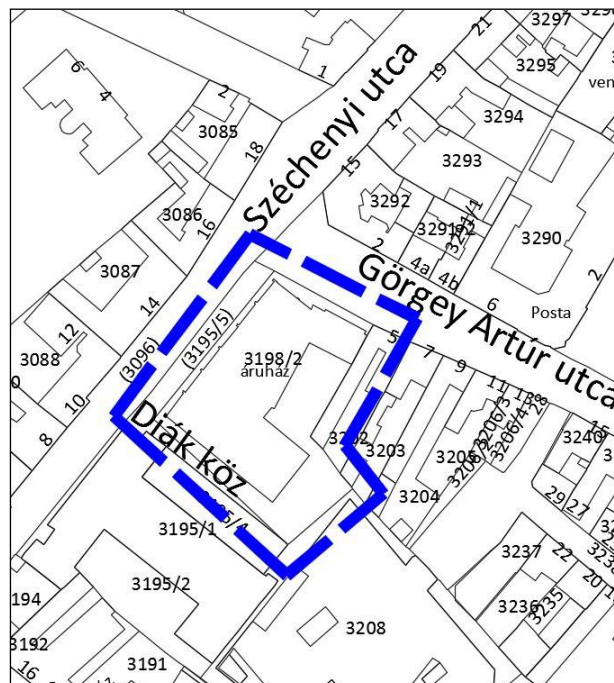
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK			TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK
		Közút és vasút védőtávolsága			Támfal
  		Vízbázis védőövezet határa			Közhasználatra megnyitott magánterület
		Barlang felszíni védőövezete			Országos és településszerkezeti jelentőségű út
		Természetközeli állapotú felszíni víz partvonala menti védőterület határa			Kiszolgáló út, magánút
		Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (1000 m)			Lakótelepi utak
		Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (500 m)			Turistaút (országos kéktúra útvonal)
		Bányatelek határa			Turistaút (Pest megyei piros turistaútvonal)
		Vízvezeték védőtávolsága			Turistaút (Helyi sárga turistaútvonal)
		KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI			Monitoring kút
		Villamosenergia hálózat			Fúrásfeltárás során létesítendő injektáló kutak
		Gázvezeték			Véglegesítendő monitoring kutak
		Vízvezeték			Transzportmodellezéssel meghatározott kármentesítendő terület
		Rekultiválandó árok			
		EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK			
		Elővásárlási joggal érintett terület			
		Beültetési kötelezettség (többszintes zöldsáv)			
		Beültetési kötelezettség (fa és cserjesor)			
		Beültetési kötelezettség (fasor)			

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (a 3198/2 hrsz-ú telek) Vác belvárosában, a város fő sétálóutcájában, a Széchenyi utcában található. A területet északról a Görgey Artúr utca, keletről szomszédos lakóingatlanok, délről egy keskenyebb, gyalogos köz, a Diák köz, nyugatról pedig a Széchenyi utca határolja.



Tervezési terület lehatárolása

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 3198/2 hrsz-ú telek adatai a tulajdoni lapja alapján a következők:

- terület: 3047 m²
- művelési ág (kivett megnevezés): kivett udvar és áruház
- jogállás: társasháztulajdon
- cím: 2600 Vác, Görgey Artúr utca 1. és Széchenyi István utca 9.

A 3198/2 hrsz-ú telken álló épület földszintjén egy CBA élelmiszerüzlet, az emeleten lakások találhatóak. Lakások a Széchenyi utca és a Görgey Artúr utca menti traktusban helyezkednek el, a telek belső részén a CBA földszintes raktárhelyiségei találhatóak, az árufeltöltés innen történik.

Az utca szomszédos épületeiben a funkciók hasonló módon oszlanak meg: a földszinten jellemzően üzletek, az emeleten lakások találhatóak.

A 3198/2 hrsz-ú telek jelenleg 87%-ban beépített, a fennmaradó területrészek közterületi funkciót látnak el, burkoltak.



A tervezési terület légifotója (Forrás: www.google.hu/maps)



A CBA épülete



A CBA raktárépülete a Diák köz felől



A CBA raktárépülete és a Széchenyi utcai lakások a Diák köz felől



Utcafront a Széchenyi utcában

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

Örökségvédelmi korlátok

A 3198/2 hrsz-ú ingatlant örökségvédelmi szempontból nyilvántartott régészeti lelőhely és műemléki környezet érinti, műemléki, illetve helyi védelem alatt maga az épület nem áll.

A 3198/2 hrsz-ú ingatlant a Német város nevű, 12066 azonosító számú és a Német város - Hatvani kapu nevű, 12181 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyek érintik.

A 3198/2 hrsz-ú ingatlan környezetében számos műemléki védelem alatt álló építmény található, így a telek ezek műemléki környezetébe beleesik. A tervezési területet az alábbi műemlékek műemléki környezete érinti:

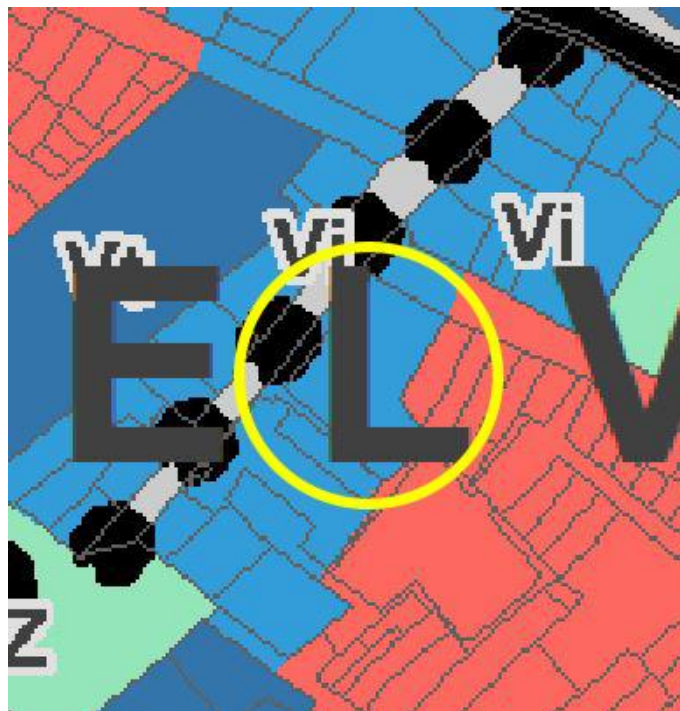
- városfalszakaszok ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 7472)
- középkori pince ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 10138)

Mivel a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához 2017-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány, illetve a tervezett módosítás során csupán a meglévő állapothoz történik a szabályozási paraméterek igazítása, a módosítás kapcsán így új örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem válik szükségessé.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

Településszerkezeti terv

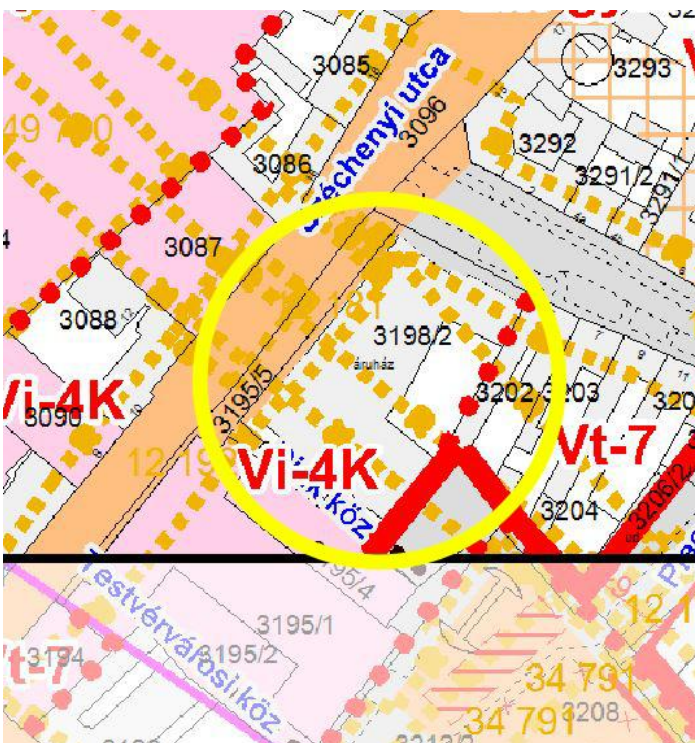
A településszerkezeti terv a tervezési területet intézmény terület területfelhasználási egységbe sorolja, a Széchenyi utcát pedig a város fő gyalogútként jelöli meg.



Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A szabályozási terv (H4 és I4 jelű szelvényei) a 3198/2 hrsz-ú telket Vi-4K jelű építési övezetbe sorolja, ahol a HÉSZ zárt sorú beépítési mód esetén, legalább 800 m² nagyságú telken, 70%-os megengedett legnagyobb beépítettség mérték és legalább 10%-os zöldfelületi mérték esetén teszi lehetővé épület elhelyezését, amelynek épületmagassága legalább 4,5 m, legfeljebb pedig kialakult állapot szerinti. A HÉSZ a kialakítható új telek legkisebb szélességét 10 m-ben, a mélységét pedig 25 m-ben határozza meg, a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 90%.

A szabályozási terv korlátozó elemei közül nyilvántartott régészeti lelőhelyek és műemléki környezetek érintik a tervezési területet, amelyeknek részletes bemutatását az 1.3.3. Örökségvédelmi korlátozások c. fejezet tartalmazza.



2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

Környezeti hatások

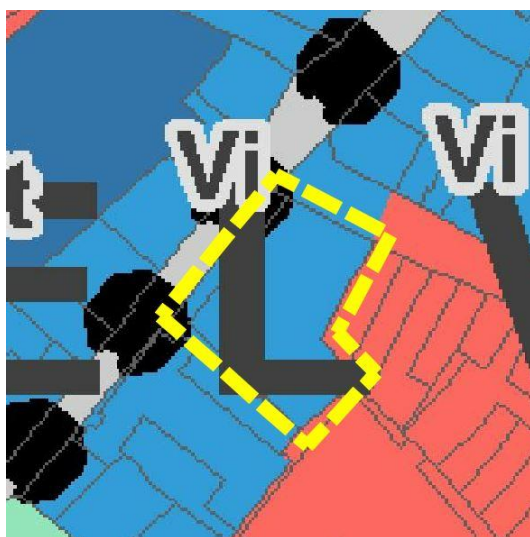
A módosítás a környezeti elemekre nem fejt ki hatást, mivel a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozás történik mindössze.

Környezeti értékelés

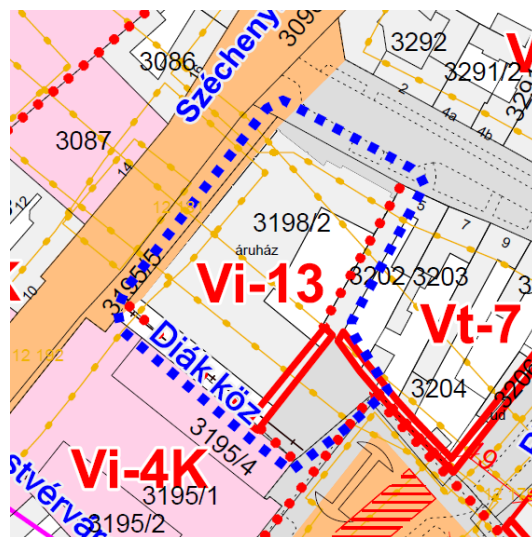
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható 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. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége így egyelőre még nem állapítható meg.

3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A város hatályos településszerkezeti tervét Vác Város Önkormányzat képviselő-testülete a 268/2017. (XI.23.) sz. határozatával fogadta el. Jelen módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé, a módosítással érintett terület intézményi terület területfelhasználási egységben marad, mindössze új intézményi terület építési övezetbe kerül besorolásra a szabályozási terven.



Hatályos településszerkezeti terv



A szabályozási terv javaslata

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képző szabályozási terv (H4 és I4 jelű szelvények) módosítására vonatkozik. A helyi építési szabályzatba egy új, Vi-13 jelű építési övezet kerül bevezetésre intézményi területen, amelynek paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb		A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épület-magasság	
		szélessége (m)	mélysége (m)						legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-4K	Z	10	25	800	70	90	2,5	10	4,5	K
Vi-13	Z	10	25	800	90	90	2,5	0	4,5	K

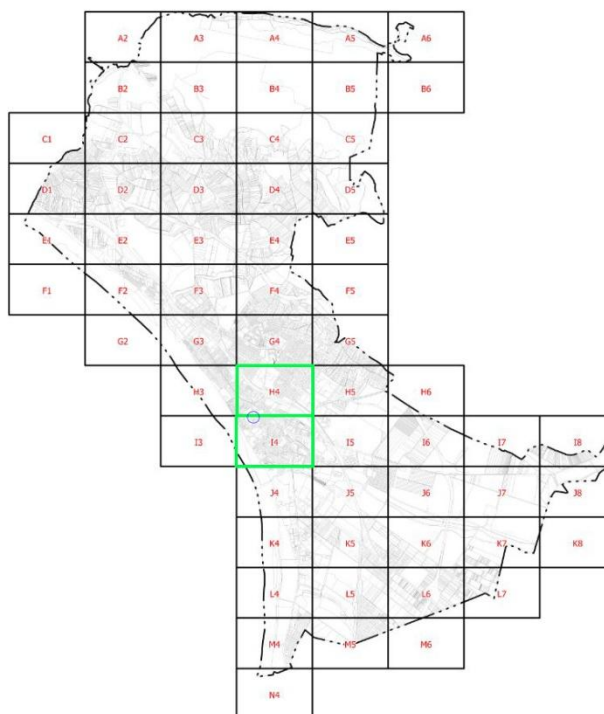
A 3198/2 hrsz-ú telek az új Vi-13 jelű építési övezetbe kerül besorolásra, amely a korábbi szabályozás szerinti Vi-4K jelű építési övezet paramétereitől a megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítható zöldfelület mértékében tér el mindössze. A megengedett legnagyobb beépítettség 90%-ra módosul, a legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke pedig 0%-ra, így a tényleges állapothoz igazodó szabályozási paraméterek kerülnek meghatározásra a telekre.

A módosítás során a 3198/2 hrsz-ú telek új építési övezetbe kerül besorolásra, ám a szabályozási terv további rajzi elemei nem módosulnak. A módosítással érintett telket számos nyilvántartott régészeti lelőhely érinti, ám a módosítás a régészeti értékekre nem lesz hatással.

Az OTÉK 2. melléklete az intézményi területen a megengedett legnagyobb beépítettséget a következőképp szabályozza: „a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték”. Mivel a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatában a legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettség 80% (Ln-3 nagyvárosias lakóterület építési övezet), intézményi területen az OTÉK fenti előírásának megfelelően a 90%-os beépítettség biztosítható.

Az OTÉK 2. melléklete a legkisebb zöldfelület mértékét intézményi területen a következőképp szabályozza: „a be nem épített terület 50%-a”. Mivel jelen módosítás tárgyát képző 3198/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe 87%-ban beépített, be nem épített terület mértéke 13%, így a zöldfelület legkisebb mértékét minimum 6,5%-ban kellene meghatározni. A 3198/2 hrsz-ú telken azonban zöldfelület jelenleg nem található és kialakítására sincs lehetőség, mivel a be nem épített telekrészek teljes mértékben burkoltak, így a 0%-os minimális zöldfelületi arány érvényesítéséhez OTÉK-tól való eltérés kérelem benyújtása vált szükségessé a Pest Megyei Állami Főépítész felé.

A szabályozási terv módosítása az átláthatóság és az értelmezhetőség kedvéért az eljárás során egy tervlapon történik, ám a jóváhagyás után a szabályozási terv módosítással érintett H4 és I4 jelű szelvényeinek cseréje meg fog történni.



Vác szabályozási tervének jelen módosítással érintett szelvényei

5. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terven a tényleges állapot kerül ábrázolásra, hiszen a 3198/2 hrsz-ú telek további beépítése a későbbiekben sem tervezett. A beépítési tervet a 2. melléklet tartalmazza.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 270/2017. (XI. 23.) HATÁROZATA

K I V O N A T

*a Képviselő-testület 2017. november 23.-án megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvéből*

Tárgy: Vác, 3198/2 hrsz. ingatlannal kapcsolatos településrendezési döntések – Tízsz. csemege

**270/2017.(XI.23.) sz. Képviselő-testületi
határozat**

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác, 3198/2 hrsz.-ú ingatlanra a Völgyzugoly Műhely Kft. által 2017. november hónapban elkészített Telepítési tanulmánytervet befogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a Vác Hrsz.: 3198/2 ingatlan – Tízsz. csemege - övezeti előírásainak módosítása tárgyában a Háromoldalú településrendezési szerződés aláírására.
Megrendelő: Vác Város Önkormányzat
Költségviselő: CBA Dunakanyar Invest Kft.
Településrendező tervező: Völgyzugoly Műhely Kft.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert - a Háromoldalú településrendezési szerződés aláírását követően - a településrendezési eljárás lefolytatására a Vác Hrsz.: 3198/2 ingatlan övezeti előírásainak módosítása tárgyában.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a CBA Dunakanyar Invest Kft. kérelmére a Vác Hrsz.: 3198/2 ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítása, és az ingatlanon megvalósult épületbővítés építésügyi eljárásának lefolytatása érdekében az ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: a településrendezési tervezési szerződés aláírására: 2017. november 30.;
a településrendezési eljárás megindítására: a Háromoldalú településrendezési szerződés aláírását követő napon.

Felelős: polgármester, főépítész

K.m.f.



Fördös Attila s.k.
polgármester

