

VÁC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A 3198/2 HRSZ-Ú TELKEN FEKVŐ CBA TÍZES CSEMEGE TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA



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. május

VZM 1455/18
Vác_mod_180507

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. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	9
1.1. A tervezési terület bemutatása	9
1.4. Szabályozási koncepció.....	11
1.5. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	12
1.6. Védelmi és korlátozó elemek.....	12
1.6.1. Védőtávolságok.....	12
1.6.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek.....	12
1.6.3. Kulturális örökségvédelmi elemek	12
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	13
2.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang.....	13
2.1.2. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	13
2.1.3. Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények.....	15
2.1.4. Országos övezetek ismertetése	15
2.1.5. Kiemelt térségi övezetek ismertetése	16
2.2. A változások és a hatályos településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása.....	17
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	17
3.1. Tájhasználat, tájszerkezet, tájképvédelem javaslata.....	17
3.2. Természetvédelmi javaslat	17
4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	17
5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	18
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	18
MELLÉKLETEK	19
1. melléklet: Vác Város Önkormányzata képviselő-testületének 270/2017. (XI. 23.) határozata.....	20
2. melléklet: A 3198/2 hrsz-ú telek Tulajdoni lap másolata	21
3. melléklet: A 3198/2 hrsz-ú telken fekvő épület felmérési vázrajza	23

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 ételkészítési 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 ételkészítési és fölötté 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 az egyes módosítási igények vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően 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 egyeztető tárgyalás anyaga, amelyet az önkormányzat és a beruházó előzetesen véleményezett.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Vác város településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra, 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	4,5	K

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

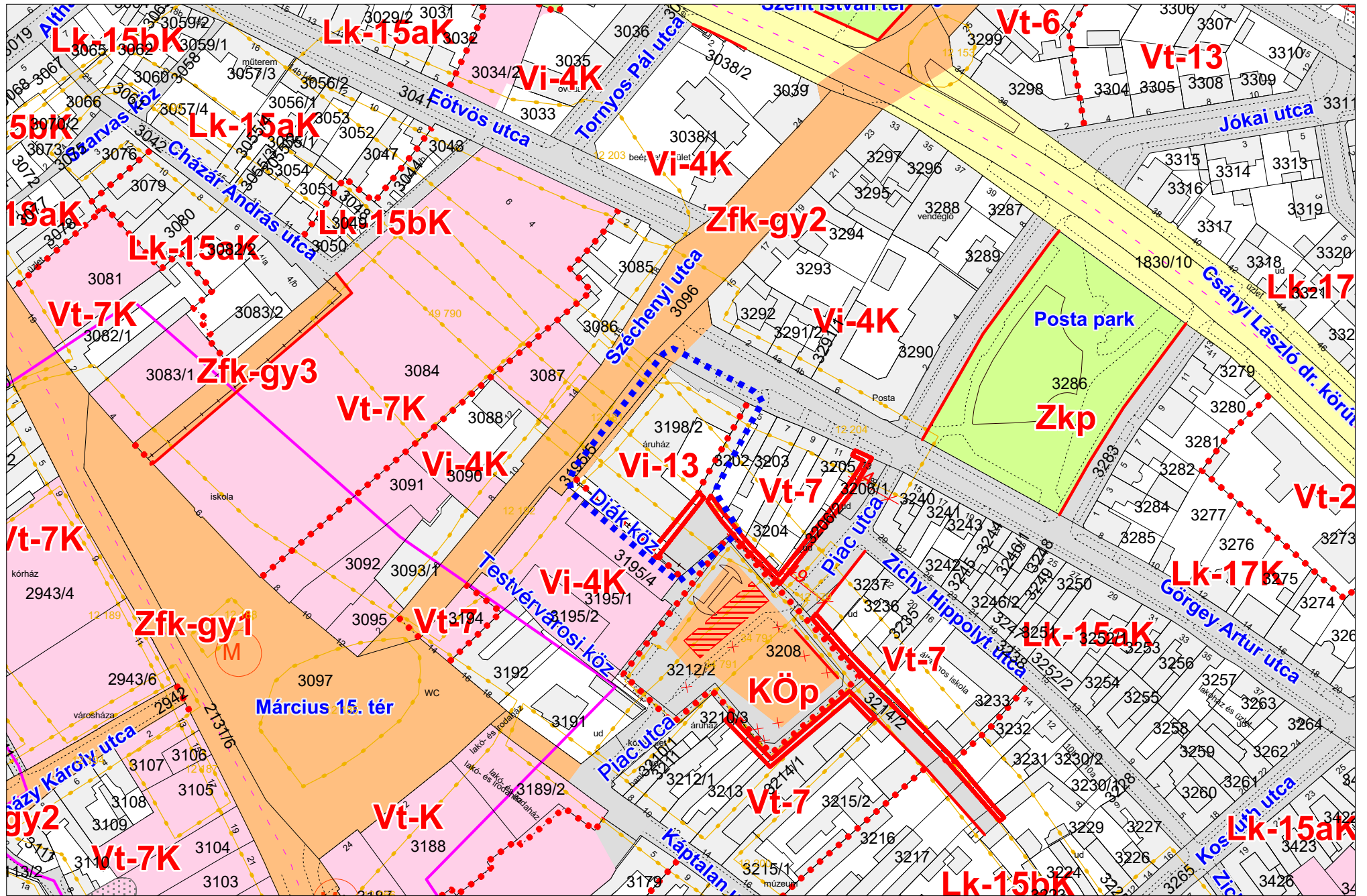
3. § Jelen rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.


Vác, 2018.

Füredő Attila
Polgármester
















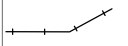

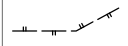



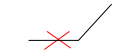
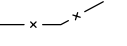
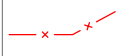
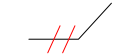

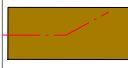



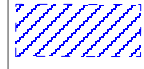

Deákné Dr. Szarka Anita
Jegyző










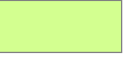

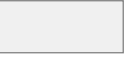



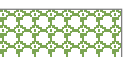
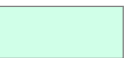
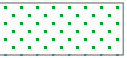


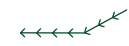



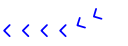








1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása



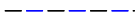




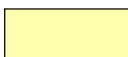






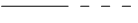




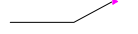



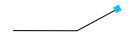


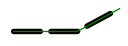




 Módosítás területi hatálya

Vác településrendezési eszközök módosítása
Szabályozási terv módosítása

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			Kötőpályás 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 pufferterület 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

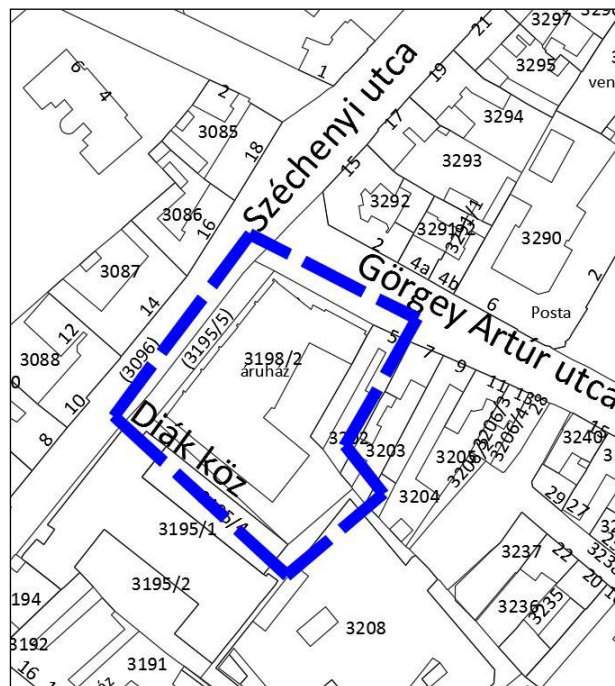
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK			TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK
		Közút és vasút védőtávolsága			Támfal
  		Vízbázis védőövezet határa			Közhasználatra megnyitott magánterület
		Barlang felszíni védőövezete			Országos és településszerkezeti jelentőségű 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. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

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

A 3198/2 hrsz-ú telek adatai a tulajdoni lapja (lásd 2. melléklet) 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 a 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 Felmérési vázrajzot lásd a 3. mellékletben), 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



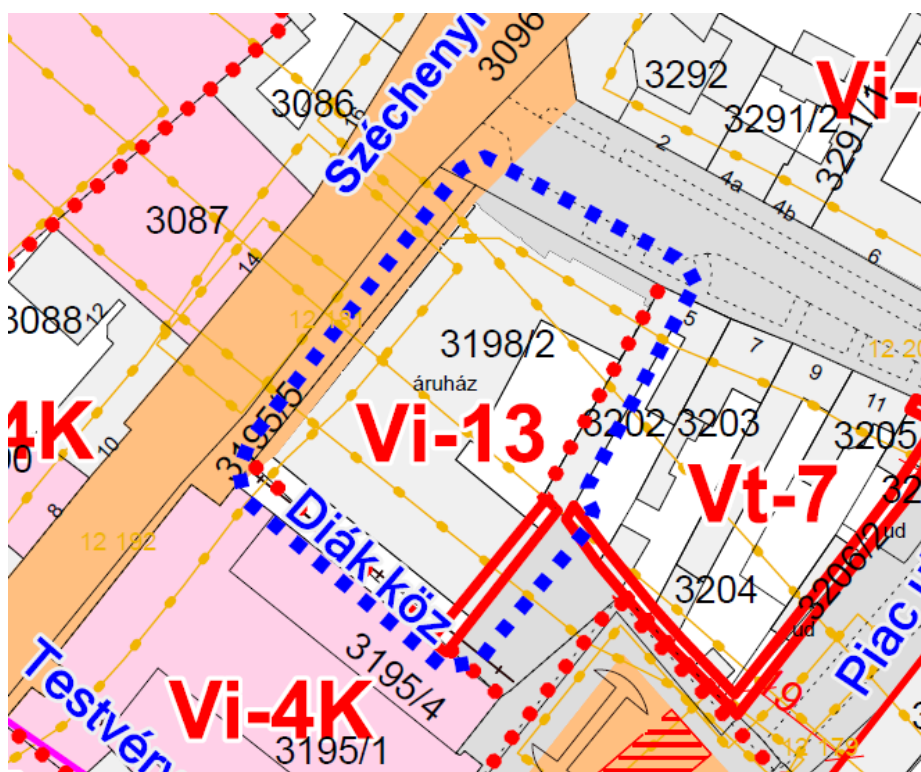
Utcafront a Széchenyi utcában

1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képző szabályozási terv (H4 jelű szelvény) 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 (%)	épületmagasság	
		szélessége (m)	mélysége (m)						legkisebb (m)	legnagyobb (m)
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 szabályozási terv javaslata

1.5. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

Vác közigazgatási területén a település- és tájszerkezetet jelentősen meghatározzák a vonalas infrastruktúra elemek (út- és vasúthálózat). Jelen módosítás az infrastruktúra hálózat elemeit nem érinti.

1.6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

1.6.1. Védőtávolságok

A módosítással érintett területet védőtávolságok nem érintik.

1.6.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területet nem érintik sem nemzetközi, sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi területek, természeti érték nem található a telken, mivel az 100%-ban beépített, illetve burkolt.

1.6.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

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

A 3198/2 hrsz-ú ingatlan 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.

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell. A két területrendezési terv felülvizsgálata jelenleg zajlik. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Vácra, azon belül is a tervezési területre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

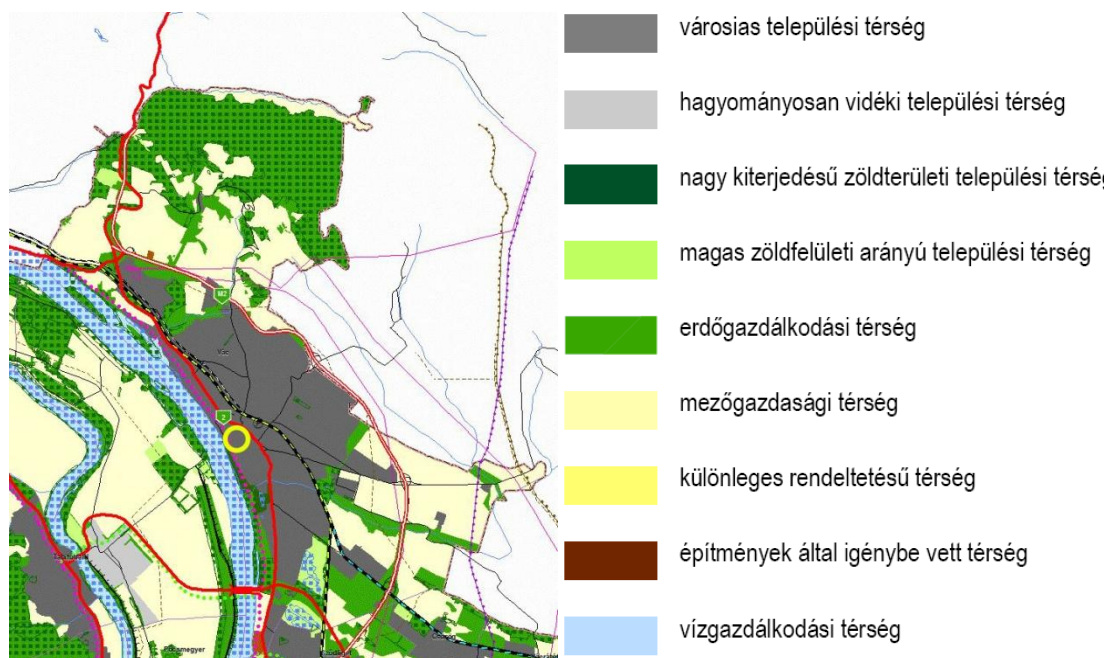
2.1.2. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Az OTrT 31/B.§ c) bekezdése kimondja, hogy a BATrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

- „ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni.”*

A BATrT térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) legalább 5 ha kiterjedésű területi egységek:
 - erdőgazdálkodási térség,
 - nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
 - magas zöldfelületi arányú települési térség,
- b) legalább 10 ha területű térségek:
 - mezőgazdasági térség,
 - különleges rendeltetésű térség,
- c) területi korlát nélküli térség:
 - városias települési térség,
 - hagyományosan vidéki települési térség,
 - építmények által igénybe vett térség,
 - vízgazdálkodási térség.



A BATrT. térségi szerkezeti tervlapján Vác erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, városias települési, magas zöldfelületi arányú települési, illetve vízgazdálkodási térségként van ábrázolva. A tervezési terület városias **települési térség**be tartozik, amelyre a BATrT 5.§ (2)-(6) bekezdései az alábbi előírásokat fogalmazzák meg:

(2) *Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

(3) *Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

(4) *Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.*

(5) *Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.*

(6) *Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.*

A BATrT települési térségre vonatkozó előírásai a tervezett módosítást nem befolyásolják.

2.1.3. Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

Vác közigazgatási területét érintő országos és térségi infrastruktúra hálózati elemek az OTrT és a BATrT alapján:

- M2 gyorsforgalmi út
- 2. sz. főút
- Budapest [XV. kerület, Rákospalota-Újpest] - Vácrátót - Vác vasútvonal
- Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] - Szob - (Szlovákia) vasútvonal
- 1C Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Földgázszállító vezeték
- Göd - Bánk - Hont - (Szlovákia) 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme

A tervezési területet az OTrT és a BATrT által meghatározott infrastruktúra elemek nem érintik.

2.1.4. Országos övezetek ismertetése

Az OTrT által meghatározott országos övezetek közül Vác közigazgatási területét 8 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

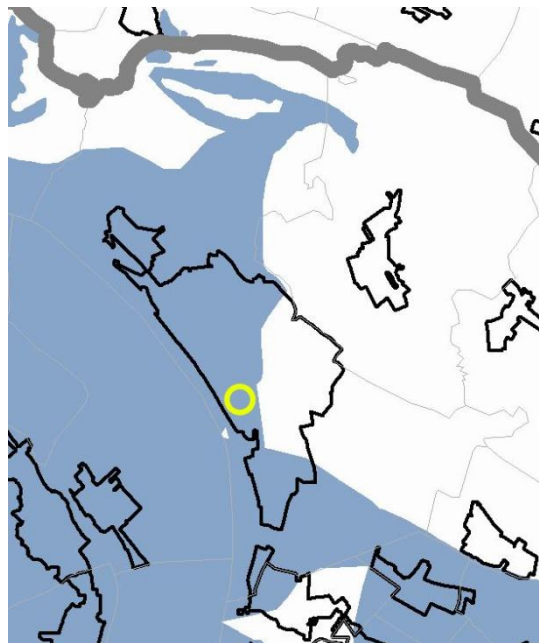
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

OTrT 15. § (1) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a HÉSZ-ben az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével a helyi építési szabályzat 17.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a felszíni, illetve a felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.



Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

OTrT 16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A tervezési területen honvédelmi terület nem található.



2.1.5. Kiemelt térségi övezetek ismertetése

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező terlapok tartalmazzák. Vác közigazgatási területét 5 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

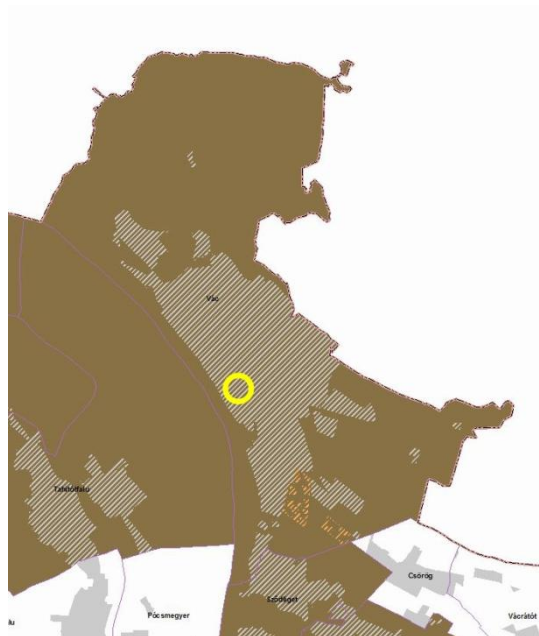
- Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

19/B.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A tervezési területet élő bányatelek nem érinti, ásványi nyersanyag-lelőhely nem található rajta.



Földtani veszélyforrás terület övezete

25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

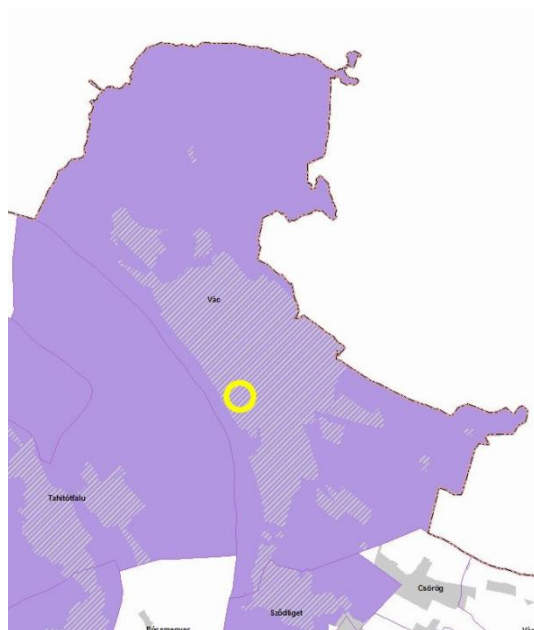
A tervezési területet földtani veszélyforrás terület nem érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarésze a földtani veszélyforrás területének övezetével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza, amely alapján megállapítható, hogy a tervezési terület az övezet által nem érintett:

„ A BATrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú. Az adatszolgáltató a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya.

Az adatszolgáltatás alapján 3 db felszínmozgással érintett terület található Vác-on. A terület 10-25° meredekségű lejtő részben bokros részben szőlő-művelésbe vont területen. A mozgás 1873 előtt történt.

(rétegcúszás) helye: Fenyves-hegy

Védekezési javaslat: rézsű rendezése, felszíni vízvezetés.”



2.2. A VÁLTOZÁSOK ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 267/2017. (XI.23.) sz. határozatával fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját. A koncepció a fejlesztési célok között a Gazdaságfejlesztés, új beruházások létesítése, munkahelyteremtés célon belül részcélként fogalmazza meg a Vállalkozásbarát városi kormányzást. E rész cél többek között tartalmazza azt is, hogy „A városban működő vállalkozások számára a kiszámítható gazdasági környezet megteremtése mellett fontos, hogy tevékenységükhöz, helyi jelentőségükhöz segítséget kapjanak.” Jelen módosítással a település önkormányzata a CBA üzletláncot, mint fontos helyi gazdasági szereplőt kívánja segíteni.

Jelen módosítás a koncepció célkitűzéseivel tehát összhangban van.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, TÁJKÉPVÉDELEM JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítása a tájhasználatra, a tájszerkezetre és a tájképre nincs hatással.

3.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési területet nem érintik sem nemzetközi, sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi területek, természeti érték nem található a telken.

4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A város közlekedésében a tervezett beruházás nem eredményez változást.

5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett beruházás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a közműigény nem növekszik.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

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 válasza alapján a környezeti értékelés elkészítése nem vált szükségessé.

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. ingatlanral kapcsolatos településrendezési döntések – Tízeg 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 hóban elkészített Telepítési tanulmánytervet befogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a Vác Hrsz.: 3198/2 ingatlan – Tízeg 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

2. MELLÉKLET: A 3198/2 HRSZ-Ú TELEK TULAJDONI LAP MÁSOLATA

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
Megrendelés szám: 1051458/6/2017
2017.10.03

VÁC
Szektor : 61

Belterület 3198/2 helyrajzi szám

társasház törzslap

2600 VÁC Görgey Artur utca 1.
2600 VÁC Széchenyi István utca 9.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett udvar és áruház	0	3047	0,00	

2. bejegyző határozat: 37009/1998.05.08
Társasház
A Földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

3. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

5. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 50340/2004.12.20
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogállás: társasháztulajdon
név: VÁC, GÖRGEY ARTUR UTCA 1. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ
cím: 2600 VÁC Görgey Artur utca 1
a tulajdonosokat a különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32860/2010.02.08
Vezetékjog
15 m2 területrésze (VB-755/2009 engedélyszám).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35173/2010.03.03
Vezetékjog
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1051458/6/2017

2017.10.03

VÁC

Szektor : 61

Belterület 3198/2 helyrajzi szám

társasház törzslap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 49529/2010.08.27

Vezeték jog

a vázrajz szerinti 98 m² területnagyságra- VB-527/2010 engedélyszámú - Vác, Fő utca-Fő tér,
II ütem, Széchenyi utca, Görgey utca 0,4KV-os szabadvezeték hálózat kiváltása, 0,4kV-os
földkábel hálózat építése.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzesszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 44606/2011.08.29

Vezeték jog

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzesszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 45492/2014.11.14

Önálló szöveges bejegyzés szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

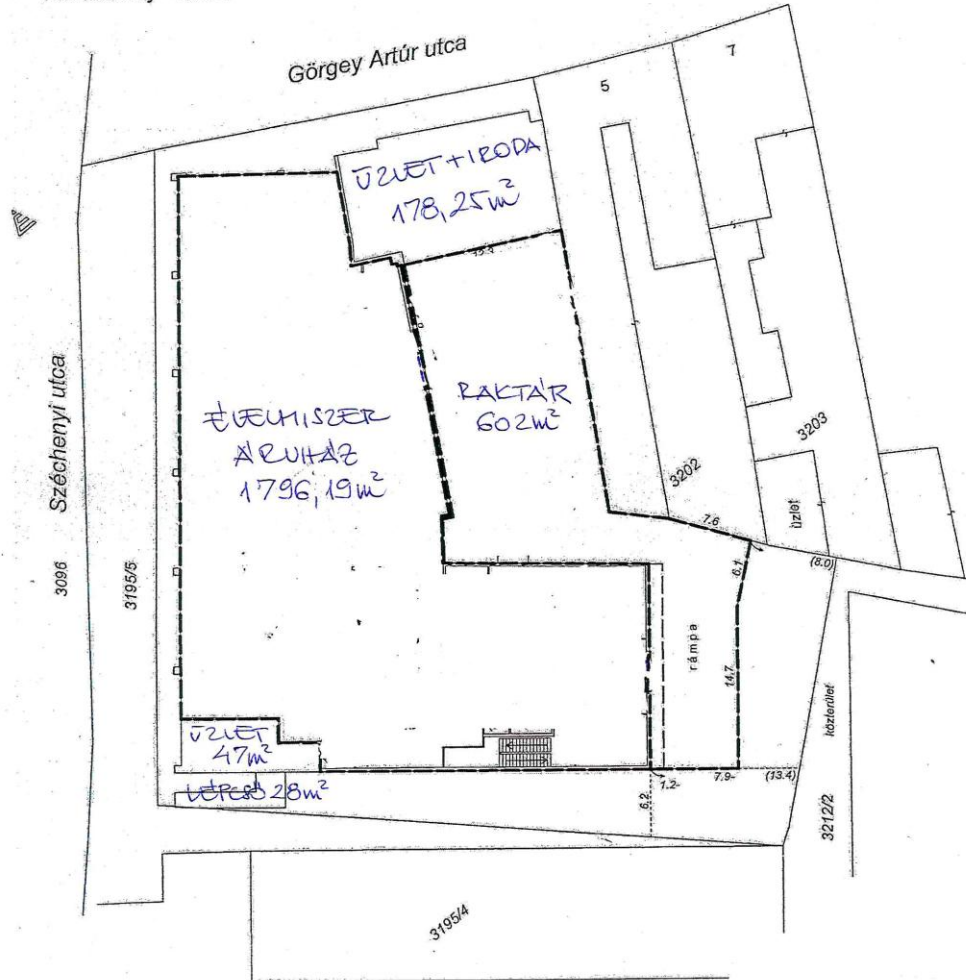
Nem hiteles tulajdoni lap

3. MELLÉKLET: A 3198/2 HRSZ-Ú TELKEN FEKVŐ ÉPÜLET FELMÉRÉSI VÁZRAJZA

Felmérési vázrajz

a 3198/2/A/1 és a 3198/2/A/20 helyrajzi számú földrészletekről

Méretarány=1:500



TELK TERÜLETE: 3047 m²
BRUTTO ALAPTERÜLETEK: 2651,44 m²
BEÉPÍTETTSÉG: 87%

FELMÉRTE: BALÓNYI BOTOS ZSUZSA
OKL. ÉPÍTÉSZTERVEZŐ
É-13-0242