



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármestere  
2020. év november

Szám: 9/72-11/2020  
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása:  
Diadal tér - HÉSZ eseti módosítás indítása

Melléklet: 1. Telepítési tanulmány

Előterjesztő: Taskovics Andrea mb. főépítész  
Készítette: Taskovics Andrea mb. főépítész  
Előadó: -  
Előzmény/korábbi döntés: --

Terjedelem: 11. oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva:

Jegyzői kabinet jogi referense

.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....

## Tisztelt Polgármester Asszony!

A Diadal tér a helyi védett belváros „kapuja” a 2. számú főút mentén, a Kőszentes híd szomszédságában. Települési helyzete rendkívül kedvező, és a város fogadótere lehetne.

Sajnos az évek óta működő töltőállomás ezt a teret városképi szempontból ellehetetleníti.

A terület, - mely az önkormányzat tulajdona gördeszka pályának és kosárlabda pályának is helyet ad - a fiatalok által is kedvelt.

A terület beépíthető oly módon, hogy a sportolási lehetőséget megtartja és kiegészíti azt. Viszont a hatályos szabályozás olyan mértékű korlátozásokat tartalmaz, mely a terület értékesíthetőségét korlátozza. Javasolt a korlátozások csökkentése (építési hely levétele, 50m-es védőtávolság feltüntetése, beültetési kötelezettség csökkentése, épületmagasság minimális növelése) a területen, mely településrendezési eszközök módosításával lehetséges.

Az 1. mellékletben lévő tanulmányban mutatjuk be a tervezett módosításokat.

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás oka:

A Diadal tér a helyi védett belváros „kapuja” a 2. számú főút mentén, a Kőszentes híd szomszédságában. Települési helyzete rendkívül kedvező, és a város déli fogadótere.

Kérem a Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Taskovics Andrea sk.  
mb. főépítész

### Határozati javaslat

1. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a **Diadal tér - 3694/1 és 3694/3 hrsz-ú területet** kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy Diadal tér -3694/1 és 3694/3 hrsz-ú területre vonatkozó telepítési tanulmányt befogadja.
3. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosítását a **Diadal tér - 3694/1 és 3694/3 hrsz-ú területre** vonatkozóan tárgyalásos eljárásban megindítja.

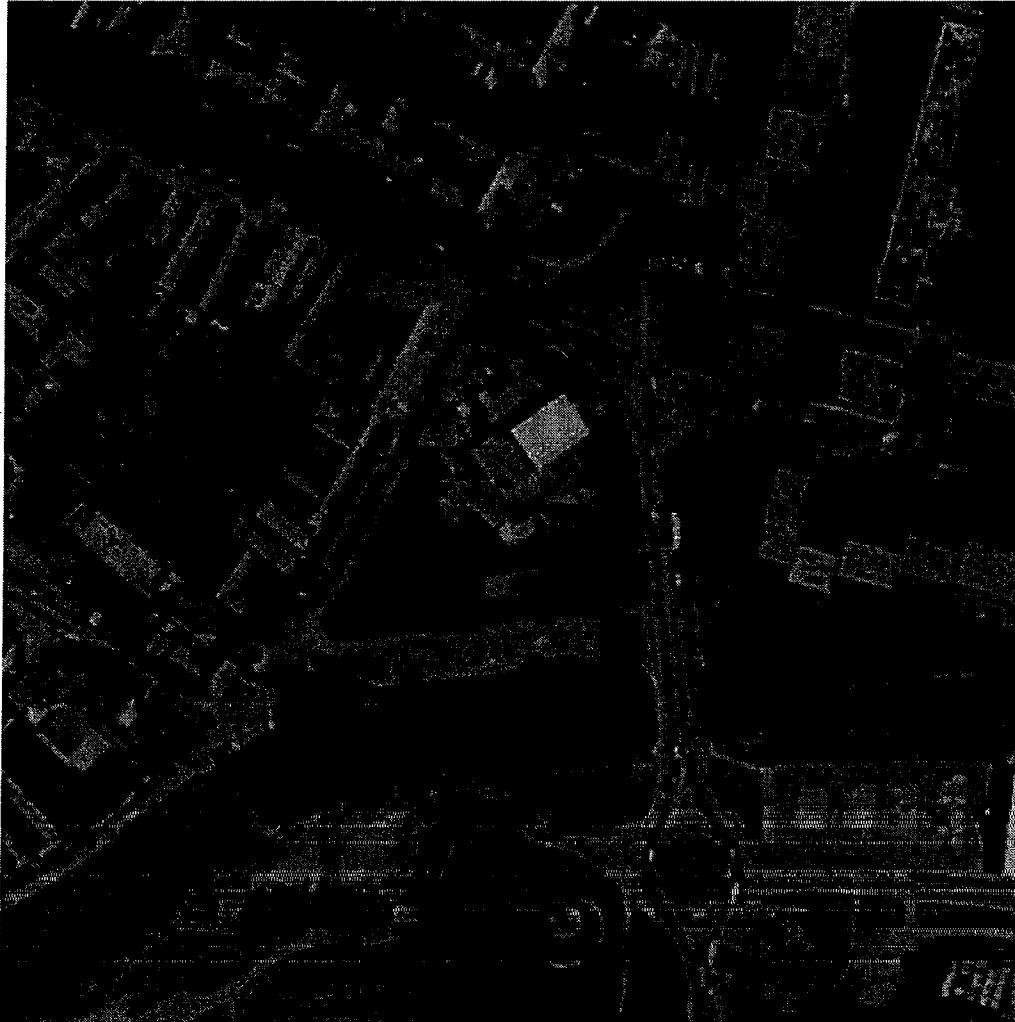
Határidő: azonnal

Felelős: mb. főépítész



**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
-HÉSZ eseti módosításának indításához -**

**Vác, Diadal tér  
3694/1 és 3694/3. hrsz**



*Készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján*

**2020. november**

**MEGBÍZÓ:  
Váci Polgármesteri Hivatal  
2600 Vác, Március 15. tér 11.**

## 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

### Előzmények – Történeti háttér

Az érintett telek Magyarország legrégebb, ma is használt közúti hídja, a Kőszentes híd szomszédságában, a 2. számú országos közút mellett helyezkedik el.

„A Kőszentes hídat, mely a Gombás patak felett ível át Altmann Mihály Károly építtette 1753 és 1757 között Bechert József váci kőfaragó és társai közreműködésével Nepomuki Szent Jánosnak, a hidak, kikötők, vízen járók védőszentjének tiszteletére. A híd történelmi színhely is, mert 1849. április 10-én itt tört be a városba Damjanich seregének élén a vörössipkás zászlóalj, melynek parancsnoka Földvály Károly volt. A híd eredetileg keskenyebb volt, 1948-ban a szabadságharc 100. évfordulójának tiszteletére újjátották fel és szélesítették ki a mai méretére.” (forrás: Váci Települési Értéktár)

Az érintett ingatlan mellett egy töltőállomás áll. A két telekből álló tömböt a régi, a városközpontból Budapest felé vezető főút - a Budapesti főút, a 2. számú országos közút, illetve a Gombás patak határolja.

A tágabb környezet jelenlegi formáját a 60-70-es évek lakótelep építésének köszönheti, korábban a területen egyszintes kertes családi házak álltak. Jelenleg az alsóvárosi lakótelep terül el a 2. számú főút vasút felé eső oldalán. A főutak kereszteződésében kialakult tölcseres terület, a Földvály tér, mely Alsóváros városrészének alközponti szerepére javasolt.

## 1.2. A terület vizsgálati bemutatása

A területet lakóövezetek, a Gombáspatak, mint zöldfelület, illetve egy töltőállomáshatárolja. Jelenleg a Helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően egy gördeszkapálya, valamint zöldfelület található az ingatlanon, illetve egy korábban játéktérként működő könnyűszerkezetes épület.



*a terület műhold képe*

*/Forrás: [ekozmu.e-epites.hu/](http://ekozmu.e-epites.hu/)*

**1.3 Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának<sup>1</sup> (a továbbiakban: HÉSZ) előírásai az érintett területekre:**

**25. Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek**

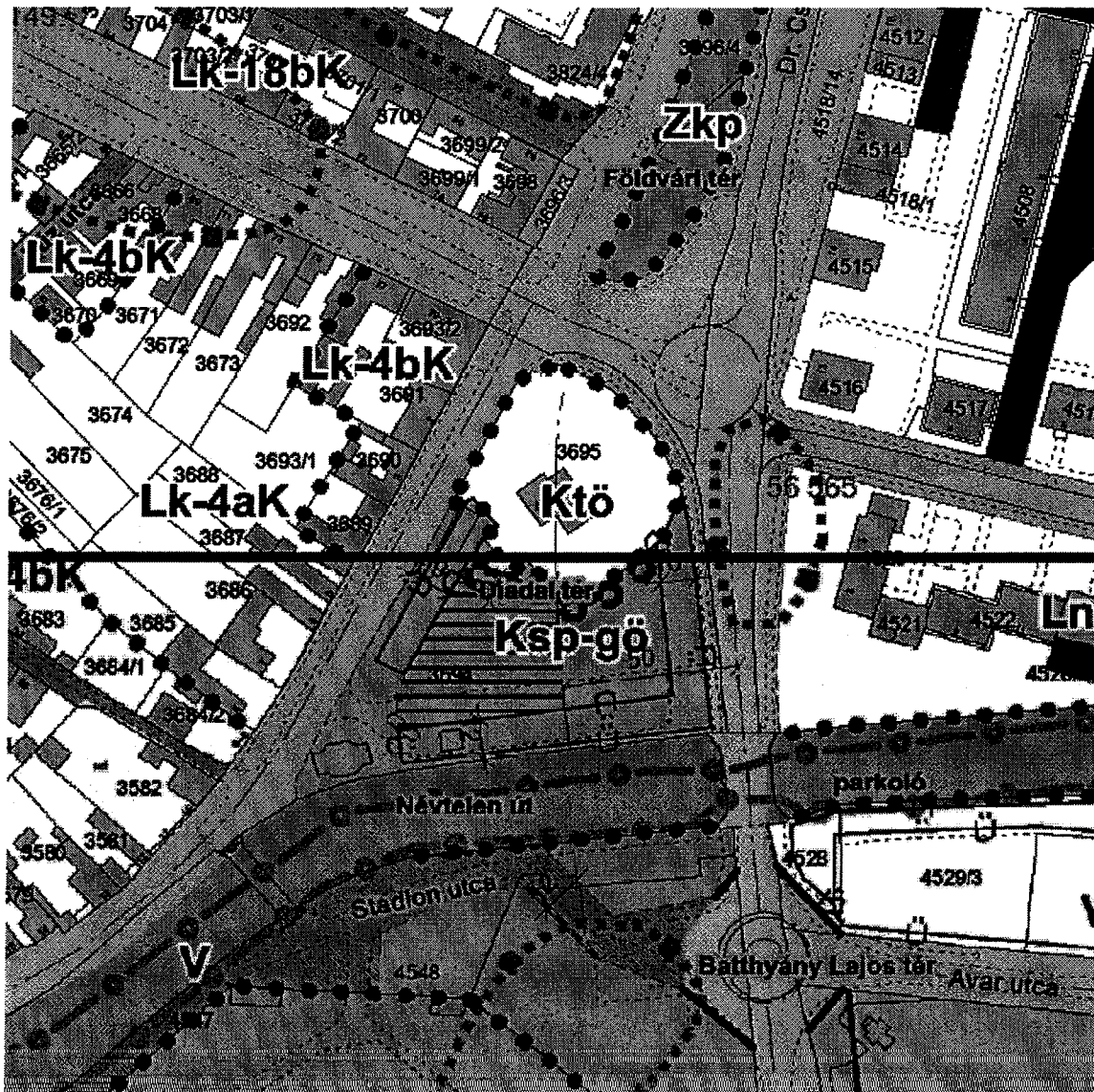
47.§

- (1) **Ksp, Kspé, Kst** és **Ksp-gő** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek).
- (2) A **Ksp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú, a **Kspé** jelű, jelentős építményigényű sportolási célú, a **Kst**, a **Ksp-st** jelű vízi sportolási célú, valamint a **Ksp-gő** jelű sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést lehetővé tevő különleges területek építési övezeteiben
- a) elhelyezhető:
1. sportépítmény
  2. a pihenést, testedzést szolgáló építmény
  3. kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület
  4. kereskedelmi, szolgáltató épület
  5. szolgálati lakás
  6. a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények
  7. a Kspé jelű különleges területek építési övezet ideiglenesen, a terület végleges felhasználásáig parkoló kialakítására felhasználható
- b) nem helyezhető el:
1. önálló lakóépület
  2. üzemanyag-töltő állomás
  3. parkolóház.
- (3) A jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakított új telek legkisebb mérete	A kialakított új telek legkisebb mérete		A megengedett legnagyobb beépítettség	A megengedett legnagyobb beépítettség	A megengedett legnagyobb beépítettség	A legkisebb kialakított terület	Épületmagasság	
			szélesség (m)	mélység (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)
<b>Ksp-gő</b>	SZ	2500	30	30	10	30	0,25	40	3,0	4,0

Megjegyzés: Z□- támfaljellegű, zárt sorú, földdel fedett beépítés

- (4) A Kte, illetve a Kke jelű temető területi elsődlegesen a temető, kegyeleti parkok és létesítményei elhelyezésére szolgálnak.
- (5) A Kte, Kke és KkA jelű építési övezetekben
- a) elhelyezhető:
    1. kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási épület
    2. szolgálati lakás
    3. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület
  - b) nem helyezhető:
    1. önálló lakóépület
    2. üzemanyag-töltő állomás
    3. parkolóház



hatályos SZT I4-J4 tervlap részlet

#### 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

A módosítás során elérendő cél, hogy az ingatlan beépíthetősége kevésbé legyen korlátozott, lehetővé téve a városrészi alközpont kialakítását esetlegesen megjelenő kereskedelmi, szolgáltató funkcióval. A módosítás nem érinti a terület építési övezeti besorolását: jelentős zöldfelületű különleges intézményi terület. A beültetési kötelezettség a területen megmarad, egyedül a Diadal téri házior



felécsökken annak mértéke. A főútról származó zajterhelés az ültetendő fasoron túl épített térfal kialakítással is ellensúlyozható.

### **1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására**

**Javasolt szabályozás – kékkel jelölve az új vagy módosuló részeket:**

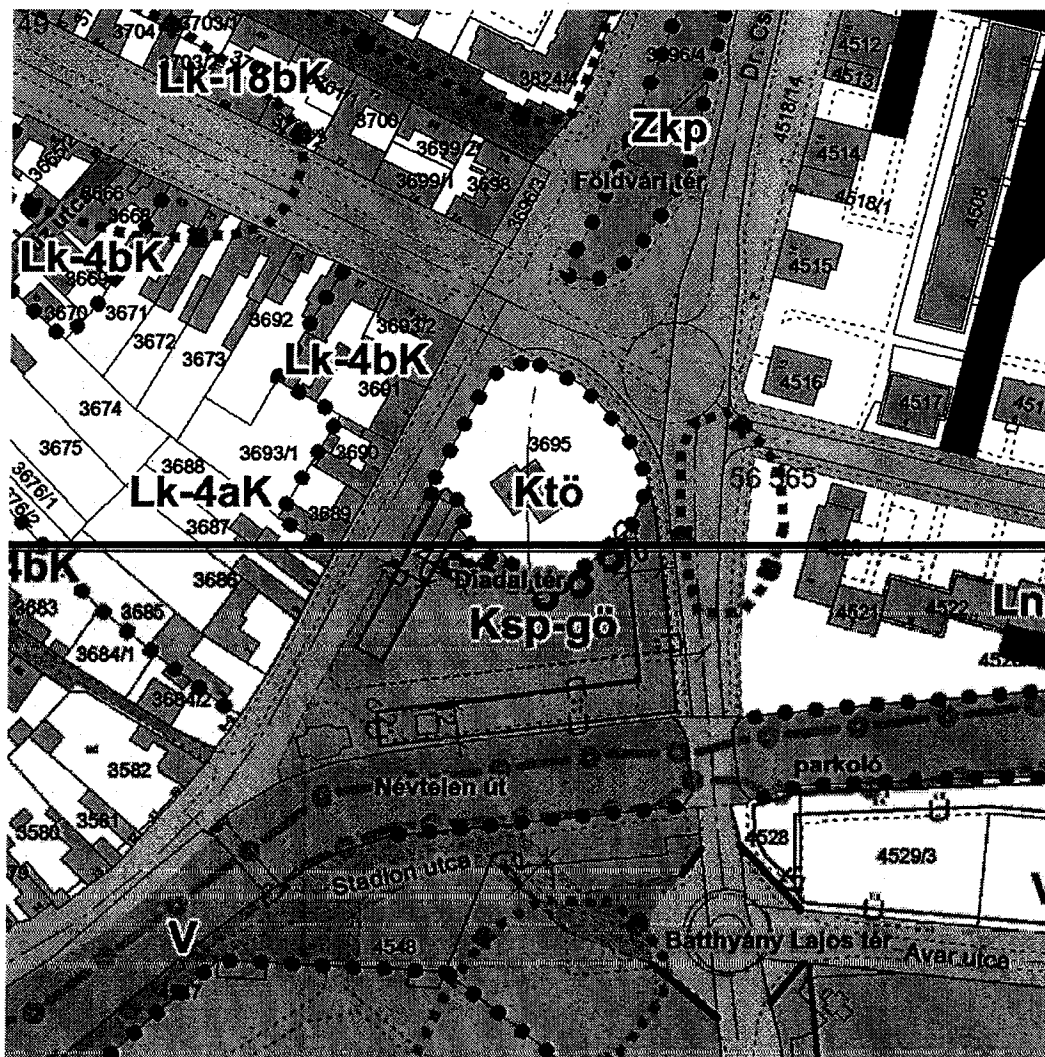
#### **26. Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek**

47.§

- (6) **Ksp, Kspé, Kst** és **Ksp-gő** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek).
- (7) A **Ksp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú, a **Kspé** jelű, jelentős építményigényű sportolási célú, a **Kst**, a **Ksp-st** jelű vízi sportolási célú, valamint a **Ksp-gő** jelű sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést lehetővé tevő különleges területek építési övezeteiben
- a) elhelyezhető:
1. sportépítmény
  2. a pihenést, testedzést szolgáló építmény
  3. kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület
  4. kereskedelmi, szolgáltató épület
  5. szolgálati lakás
  6. a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények
  7. a Kspé jelű különleges területek építési övezet ideiglenesen, a terület végleges felhasználásáig parkoló kialakítására felhasználható
- b) nem helyezhető el:
1. önálló lakóépület
  2. üzemanyagtöltő állomás
  3. parkolóház.
- (8) A jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet	Az építési tervek								Megengedett	
	A területi módja	A külterületi tervek legkisebb			A megengedett legmagyab	A megengedett legmagyab	A megengedett legmagyab	A legkisebb szelvény	épületterületi arány	
		szelvény	magyab	magyab					legkisebb	magyab
<b>Ksp-gő</b>	SZ	2500	30	30	10	30	0,25	40	3,0	5,5

javasolt szabályozási tervlap részlet a módosítással érintett területre:



#### **1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

A javasolt módosítás infrastrukturális igényeket nem változtat. A humán infrastruktúra fejlesztést nem érint.

#### **1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

Az ingatlanon kialakított gördeszkapályát a lakosság használja, a terület többi része rendezetlen. A közelmúltban az ingatlanon álló üres épületet felgyújtották, jelenleg is üresen, romosan áll. A szabályozás módosításával a terület könnyebben értékesíthetővé, illetve a befektetők számára annak beépítése, hasznosítása vonzóbbá válhat. A város ezzel kívánja előmozdítani az ingatlan beépítését, a terület rendezését, és ezzel együtt a környező terület városrészi alközponti szerepének erősítését.

#### **1.8. Örökségvédelem**

Az ingatlan régészeti, táji, környezeti védett területeket nem érint. A módosítás a Kőszentes híd, mint műemlék megközelítését, látványát, a rálátás zavartalanságát nem befolyásolja.