



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2022. év július hónap 20. napi ülésére

Szám: 9/27-14/2022.
Tárgy: Telepítési tanulmány – HÉSZ felülvizsgálati eljárás keretében –
Kastélyliget lakópark területe

Melléklet: 1. melléklet – Módosítással érintett terület lehatárolása
2. melléklet - Telepítési tanulmány és beépítési terv
(elektronikusan)
3. melléklet – Szabályozási javaslat (elektronikusan)
4. melléklet – Lakásszám kimutatás (elektronikusan)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész

Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 67/2022. (II.16.) KT határozat

Terjedelem: ...6...

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidai Szilvia jegyző
Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető
7

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester
H



Vác a Dunakanyar szíve

Tisztelt Képviselő-testület!

Vác Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálati eljárása során beadott módosítási kérelmekről előzetesen 2022. februárjában döntött a Képviselő-testület.

Dwyer Construction Kft. - Vác Kastélyliget lakópark fejlesztésével kapcsolatos átminősítési kérelmek közül csak a már beépítésre szánt területen belüli módosításokat támogatta előzetesen a Képviselő-testület. Ezt figyelembe véve készült a telepítési tanulmány és beépítési terv (2. és 3. melléklet)

Lakóövezeti változások

A jelenlegi 3-4 lakásos, földszint+tetőtér kialakítású épületcsoportok mögötti területen egy karakter és léptékváltás történne. Ezzel komfortosabb, energetikailag is kedvezőbb kialakítású épületek helyezhetőek el a területen, és a parkolási problémákat is jól kezeli, bár nyitottan vannak elhelyezve a gépjárművek, melyet a későbbiekben sem lesz lehetőség lefedni. A magastetős épületek mögötti területen kétszintes (földszint+emelet) kialakítású lakótömbök tervezettek.

A lakóövezetben a beépíthetőség nem növekszik (marad 30%), csak a tárolók kialakítására van beépítve +2%, a legkisebb zöldfelületi mutató csökken (a parkolók kialakíthatóság miatt 65%-ról 45%-ra), és az épületmagasság is növekszik (4,5 m-ről 8,0m-re) annak érdekében, hogy ne tetőteres lakások, hanem kétszintes épületek legyenek kialakíthatóak. Azt külön előírják, hogy csak földszint+1 emelet létesíthető a területen – annak érdekében, hogy ne létesüljön magasabb épület. Plusz előírásként megjelenik, hogy az épületek fedésének egy részét zöldtetőként kell megoldani, mely a legkisebb zöldfelületi mutatóba nem számít bele.

A módosítással több lakás lesz kialakítható a területen, mint a jelenlegi szabályozással. (4.melléklet)

Településközponti változások

A helyi védett kastély területének beépíthetősége növekszik 10%-ról 20%-ra annak érdekében, hogy a területet ellátó bölcsődei, óvodai funkciók elhelyezhetőek legyenek. A parkban és az Erdő soron a meglévő fák megtartására törekszik, mely a szabályozásban is megjelenik.

A kastély melletti tömb lesz a terület településközponti része, a kialakítandó épületek földszintjén kereskedelmi-szolgáltató funkciókat kell elhelyezni majd. A szabályozással a megfelelő szélességű közterületi sáv biztosítandó.

Patakpart menti terület

A jelenlegi Gksz besorolású terület is lakóövezeti besorolásba kerül.

Valamint a Tk jelű természetközeli terület út menti sávjában tartalék parkolóterület tervezett, kétoldali fasorral.

Közlekedési rendszer

A terület közlekedési rendszere is átgondolt, a módosítással lehetőség nyílik a terület autóbuzos megközelítésére, két buszmegálló kialakításával, valamint a főbb közlekedési útvonalakon (sárga színnel jelölt) külön kerékpársáv kialakítható (keresztmetszeten jelölve). A tömbökön belül gyalogos átjárhatóság is biztosítandó lesz.

A tervezők javasolják a területet belterületbe vonni, mely egy külön eljárásban, külön döntéssel létesíthető, és a településszerkezeti terven jelölendő.

A telepítési tanulmányra egy tervtanácsi szakbírálatot kértünk – független településtervező bevonásával. Ez a 4. mellékletben található. Mindenképp javasolja a hatályos szabályozási terv felülvizsgálatát, módosítását – de annak a módja kérdéses és sok helyen pontosítást igényel. Részlet a szakbírálathól:



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

„A telepítési tanulmányterv a meglévő szabályozási terv szerinti telektömbökben a kijelölt építési övezet paramétereinek megváltoztatását veszi célba. Így az alábbi észrevétel nem csak a tanulmányterv és beépítési javaslat, hanem a hatályos szabályozás kritikája is. A területen a sakk tábla szerűen kiosztott telektömbök érdektelen egyhangúságot, falanszter hangulatot teremtenek. Ebben az egyhangú telekstruktúrában a beépítési javaslat szerint szabályosan letelepített épületsorok nem nyújtanak élményt, sőt az egyformán ismétlődő téri szituációk zavarba ejtő helyzeteket teremtenek a tájékozódás során.... Vonzó és kellemes kertvárosi lakóterület építésének szándéka esetén az egész terület szabályozását át kellene tervezni. Az íves vagy tört vonalon vezetett utcák esetén valószínűleg kicsit kevesebb építési telek lenne kialakítható, viszont több felé lehetne közéri zöldfelületekkel tagolni a területet és kellemes átlátásokkal, rálátásokkal térrelményekkel gazdagítani a lakókörnyezetet. Ezzel szemben elmondható, hogy a hatályos szabályozási terv támogatja a minden nagyvonalúságot nélkülöző, profit éhes beépítési tervet, amely a lakók környezeti igényeit és érdekeit nem tartja szem előtt.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § alapján az önkormányzat településrendezési szerződést köt a módosítást kérelmezővel a tanulmány elfogadását követő 30 napon belül. A szerződés tartalmát a kérelmezővel a továbbiakban egyeztetni szükséges, ha a tanulmány elfogadásra került.

Ezt követően a HÉSZ felülvizsgálatát végző Tervező részére átadjuk a tanulmányt a tervbe integráláshoz.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2022. július 11.

Taskovics Andrea
főépítész

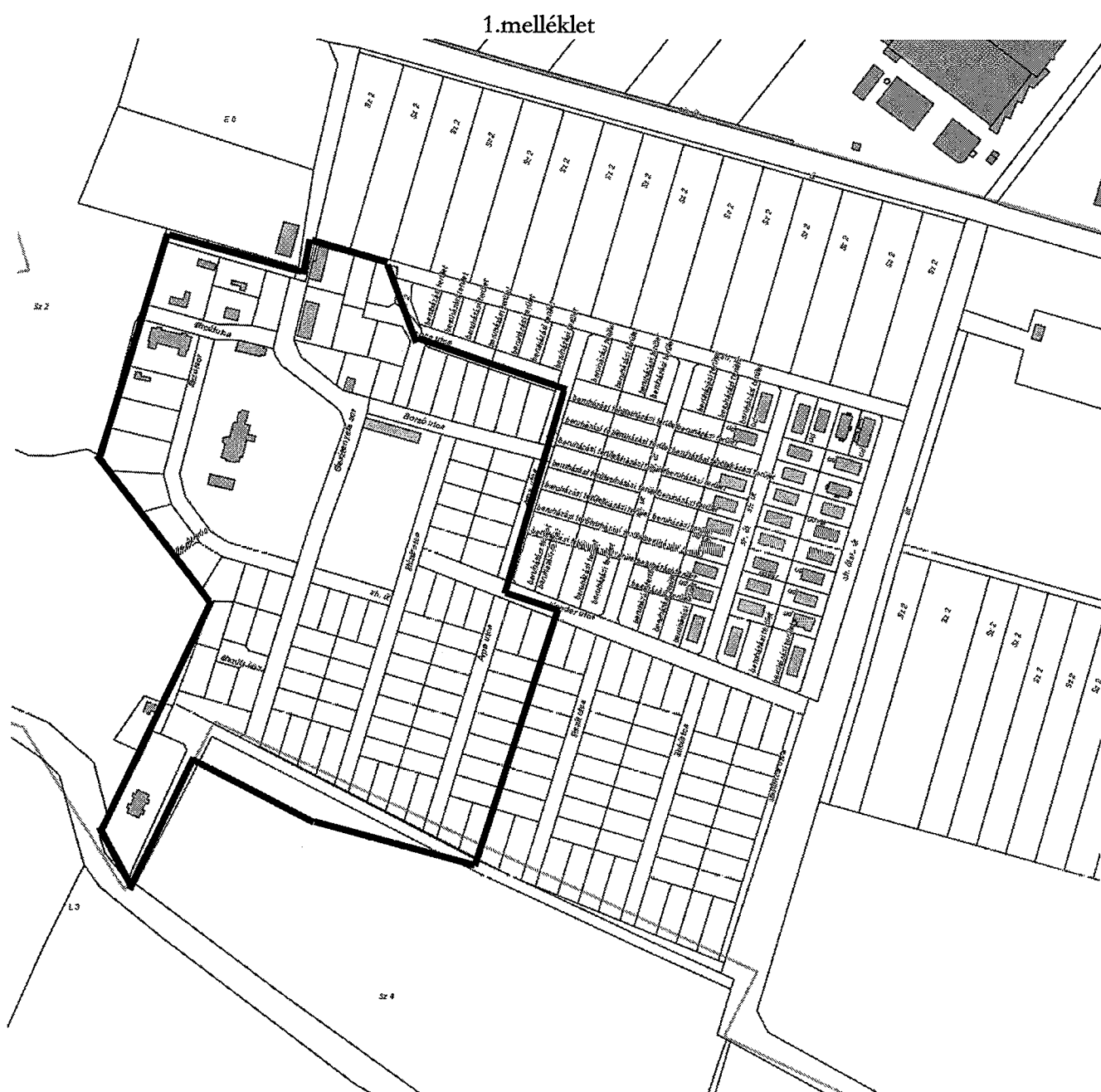


Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kastélyliget lakópark**, a határozat 1. melléklete szerint lehatárolt területére vonatkozó, Város-Teampannon Kft. által 2022. júniusában készített telepítési tanulmányt befogadja, és a HÉSZ felülvizsgálati eljárásba beintegrálja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kastélyliget lakópark**, a határozat 1. melléklete szerint lehatárolt területére vonatkozó módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a 2022. szeptemberi Képviselő-testületi ülésen megtárgyalja. Amennyiben a településrendezési szerződés nem kerül a 2022. szeptemberi Képviselő-testületi ülésen elfogadásra, az 1. pont visszavonásra kerül.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész



Nagycsaládok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városiért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarnát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2022. FEBR 18. 9/24-2/2022	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T. A.

KIVONAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. február 16.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések

67/2022.(II.16.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0342/53-203 hrsz-ú területekre érkezett meglévő építési övezetekkel kapcsolatos módosítási kérelmet előzetesen támogatja, melyhez a kérelmező által készített telepítési tanulmány bemutatását kéri, melynek elkészítési határideje 2022. május 20.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0340/1, a 0330/76, 0347/3, 0346/3, 0348, 0349/8, 0344/5 hrsz-ú területekre érkezett természetközeli és általános mezőgazdasági övezetek építési övezeti átsorolását eredményező módosítási kérelmet nem támogatja.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

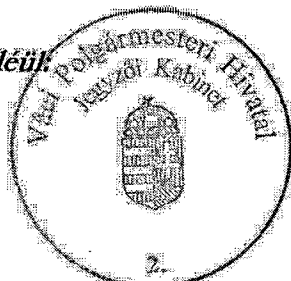
K.m.f.

Matkovich Iloña Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:


Palócz Angelika



Vác a Duna kanyar szíve



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2022. július 13.-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Telepítési tanulmány – Kastélyliget lakópark területe

338/2022.(VII.13.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

1. Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Kastélyliget lakópark**, a határozat 1. melléklete szerint lehatárolt területére vonatkozó, Város-Teampannon Kft. által 2022. júniusában készített telepítési tanulmányt fogadja be, és a HÉSZ felülvizsgálati eljárásba integrálja be.
2. Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Kastélyliget lakópark**, a határozat 1. melléklete szerint lehatárolt területére vonatkozó módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a 2022. szeptemberi Képviselő-testületi ülésen tárgyalja meg.


Határidő: 2022. július 20-i képviselő-testületi ülés

Felelős: polgármester; főépítész

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteléről:


Kovács Tímea



Vác a Dunakanyar szíve