

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

VÁC

1. Magyar utca (4397/1 hrsz.)

2. Máriaudvar (0360/43 hrsz.)

3. Déli út (7002/2-8 hrsz.)



JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT
DOKUMENTÁCIÓ

2020. december

Megbízó:



Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Matkovich Ilona polgármester

Tervező:



Poltrade Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23.
mohacsi@uld.hu

Aláírólap:

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT01-6108

Mohácsi Katalin

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT13-1374

Tölgyesi Diána

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Vác Város Önkormányzatához az elmúlt időszakban érkezett három, hasonló léptékű lakossági kérelem a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan.

Az Önkormányzat településrendezési szerződés megkötésével helyt adott a kérelmeknek.

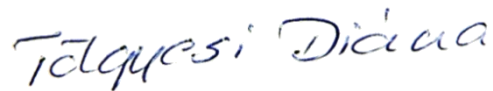
A szerződés megalapozásaként a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a) pontja alapján a Tervezők Telepítési tanulmányterveket készítettek, melyeket a városi építészeti-műszaki tervtanács elfogadásra javasolt.

A Tervezők Vác Város Partnerségi egyeztetési szabályzata alapján 2020. január 30-án lakossági fórumot tartottak a módosítással érintett területekről, melyen jelen dokumentáció bemutatása került.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Tölgyesi Diána településtervező kijelentem, hogy Vác Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Vác, 2020. május 6.



Tölgyesi Diána
településtervező
TT 13-1374

MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1. Magyar utca (4397/1 hrsz.)

A Kérelmező egy fiatal üzletember, aki a tervezési területet – az akkori építési szabályoknak megfelelően - kereskedelmi épület kialakításának céljából vásárolta meg az előző tulajdonostól.

Tavalyi évben a terület szabályozási előírásainak megváltoztatását kérelmezte a városházán. Ugyanis korábban a terület beépíthetősége Vk-7 övezetbe tartozott, 85 %-os beépíthető alapterülettel, és olyan szabályozással, hogy a gépkocsi tároló funkció mellett egyéb kiszolgáló, kiskereskedelmi funkció is megvalósulhat.

Tekintettel arra a tényre, hogy a szomszédos, zárt sorú beépítéssel megvalósított garázssor 100%-os beépítettséggel épült meg, építtetőnk kérte, hogy a tulajdonában lévő, utolsó még beépítetlen telken is lehetséges legyen a 100 % - os beépíthetőség. Ezen kérésének a legutóbb jóváhagyott Szabályozási tervben eleget is tettek, de a teljes tömböt egy másik övezeti jel alá sorolták „Vi-g” jelűbe (Intézményi vegyes terület – garázs), ahol a korábban lehetséges kiegészítő funkciók már nem valósíthatók meg!

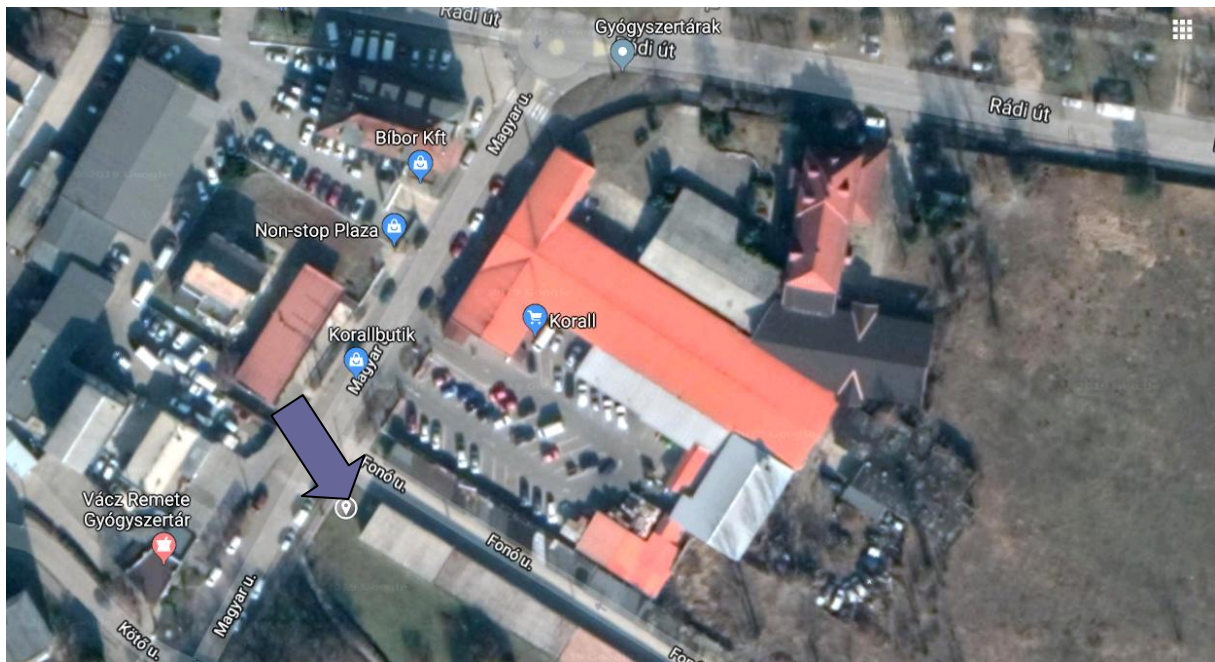
Megbízónk a területet olyan céllal vásárolta meg, hogy azon egy olyan egységet hoz létre, melyben grafikai megoldásokat terveznek, kiviteleznek gépkocsikhoz, továbbá a piaci igényeknek megfelelő termékek kiskereskedelmi árusításához is helyet teremtsen.

A szabályozás ilyen szempontból hátrányosan érinti, ugyanis ezzel a tervezett beruházás nem megvalósítható.

A tervezett épületre építészeti vázlatterv is készült, melyet Vác Város építészeti-műszaki tervtanácsa szintén elfogadott.

1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác frekventált részén, a Földváry tér közelében lévő, kereskedelmi egységekkel teli Magyar utca és a Fonó utcai garázssor sarkán található.



a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Jelenleg a telek beépítetlen, funkció nélküli terület, mely oldalról a Fonó utcai garázssorhoz csatlakozik, mögötte pedig egy közparkként szabályozott, szintén füves terület található.



a tervezési terület elhelyezkedése utcaképen /forrás: Google Maps/



*a tervezési terület elhelyezkedése és a mögötte lévő „közpark” besorolású terület
/forrás: Google Maps/*

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett telek földhivatali nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület”, mely belterületen, intézményi vegyes terület építési övezeti besorolásban, a lakótelep, garázssor és kereskedelmi létesítmények körében fekszik, természetvédelmi korlátozással nem érintett.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

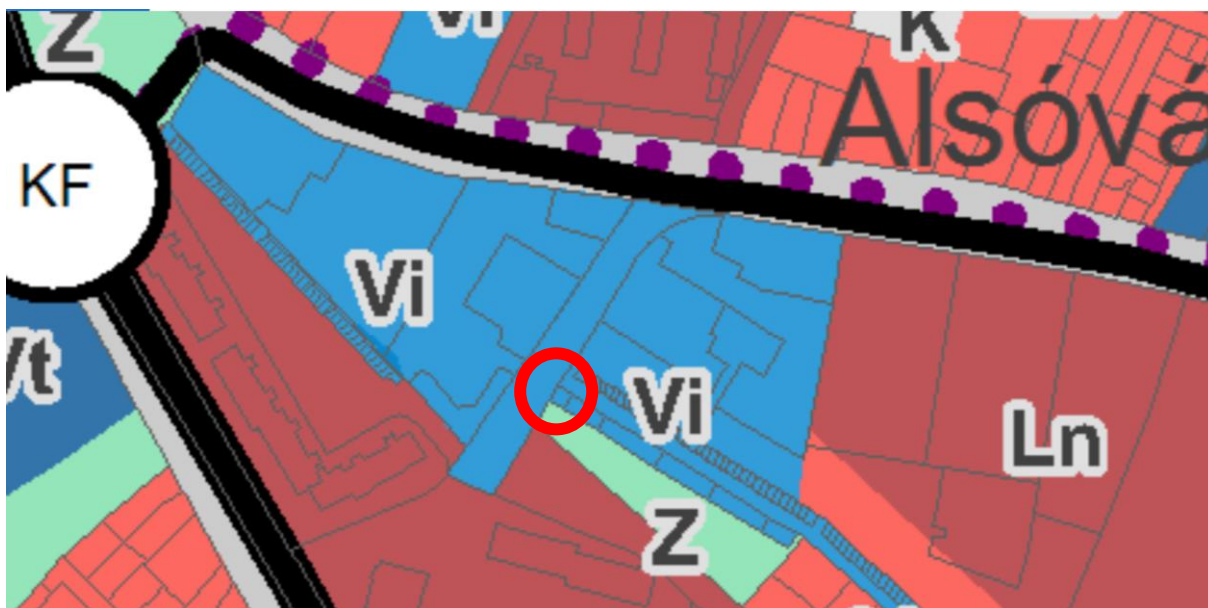
1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 4397/1 hrsz-ú ingatlan területén és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.4.1 Településszerkezeti terv

A 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv a tervezési területet, valamint a garázssor teljes területét „Intézményi vegyes” területfelhasználási egységbe (Vi) sorolja.



a településszerkezeti terv kivágata

1.4.2. Vác Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

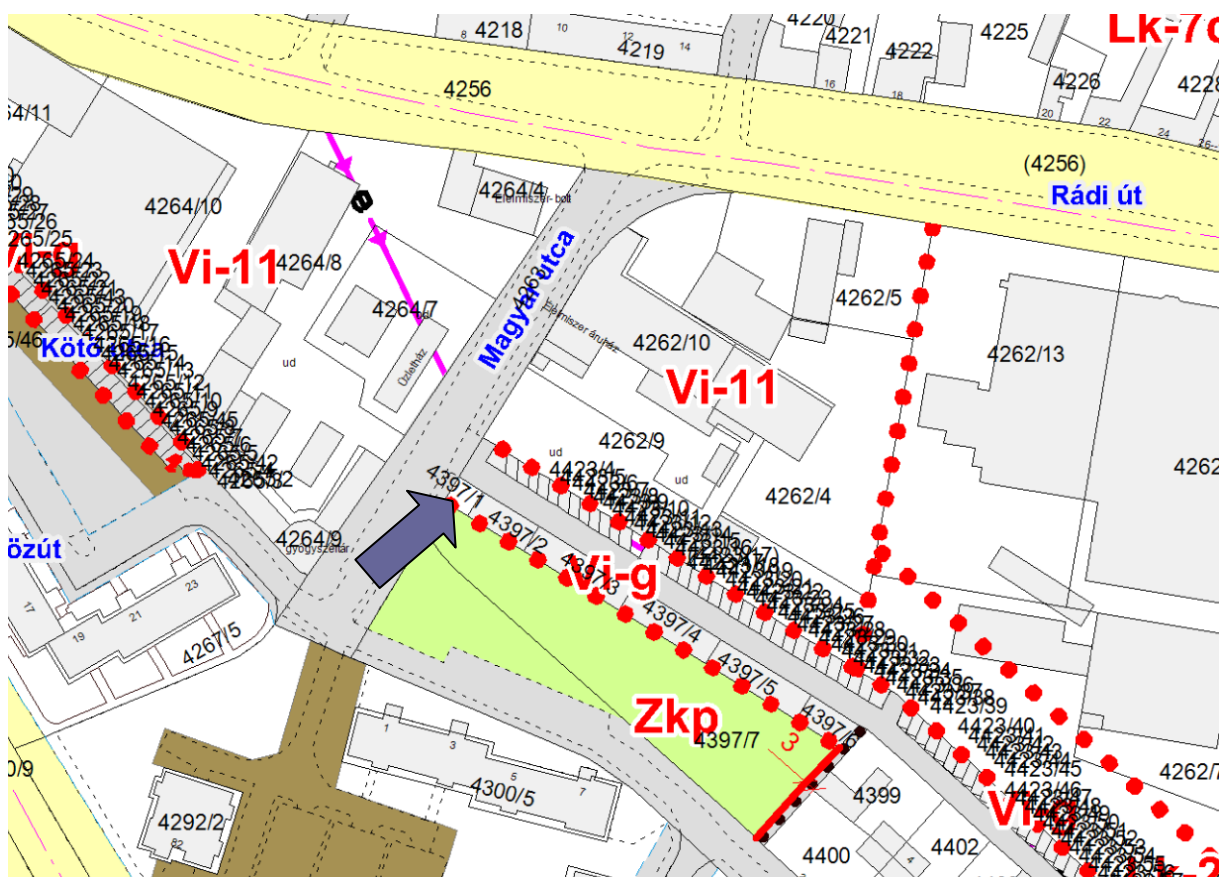
„40. Intézmény területek

41.§

A HÉSZ szerint a tárgyi terület intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények és a központi — regionális, megyei, országos — intézmények elhelyezésére szolgál.

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)
Vi-g	K	K	-	-	K	-	1,0	K	K	K

(11) A Vi-g övezetben csak gépkocsitároló épület helyezhető el, **más rendeltetésű épület, építmény nem helyezhető el.**



a hatályos Szabályozási terv kivonata

1.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A kérelemmel érintett telek jelenleg – településképi és funkcionális szempontból is – foghíj, méreténél fogva zöldterületi szerepe nincs, a mögötte lévő közparkként nevezett zöldterületet kiegészítő funkciója sincs. Beépítése egy magasabb esztétikai minőséget képviselő épülettel a forgalmas Magyar utca felől kitakarná a kedvezőtlen látványú garázssor képét, ezáltal az utcaképet javítaná.

A telek beépítése egy kis léptékű „barnamezős beruházásnak” is felfogható: meglévő, alulhasznosított települési terület épülne be.

Az Önkormányzat területtel szembeni terhe megszűnne: nem kellene rajta a zöldterületi karbantartást (fűnyírást) ellenőrizni, esetleg elvégezni.

A Tulajdonosi érdekekről fent írtunk, mely szerint üzleti célból vásárolta meg a területet, melyen a HÉSZ módosításai csökkentették az építésre vonatkozó jogait.

2. Máriaudvar (0360/43 hrsz.)

A Tulajdonosok 15 évvel ezelőtt saját családjuk egészsége érdekében kezdtek el néhány méhcsaláddal méhészkedni. Az idő múlásával méhészetünk bővülni kezdett, így mára a megtermelt mézet saját csomagolással, kistermelőként értékesítik.

Méhészetük pillanatnyilag stagnál, fejlődésüket akadályozza a helyhiány. Kinőtték saját udvarukat, így nem tudnak ott több méhcsaládot elhelyezni. Emiatt lenne nagy szükségük a Máriaudvaron található, saját tulajdonukat képező, egy hektáros területre. Ezt bekerítve, tanyaként és mezőgazdasági területként kezelnék. Ezen a területen képzelik el jövőjüket és fejlődésüket, kihasználva a környező területek mezőgazdasági adottságait, melynek termésátlagára is pozitív hatással volna egy állandó méhészet letelepedése. A területre tervezett, környezetbe illő családi ház teljes félpincéje a méhészeti tevékenység kiszolgáló egységét képezné, ahol helyet kapna egy mézakiszerelésére alkalmas csempézett helyiség, pergetőhelyiség, hordómosó, és az egyéb méhészeti eszközök tárolására szolgáló raktár.

A telek többi részén dió ültetvényt terveznek telepíteni.

A helyben lakást azért tartják fontosnak, mert így kiküszöbölhetőek az őrizetlenségből adódó, ezáltal megélhetésüket veszélyeztető problémák, melyeket számos kollégájuk elszenved. Rongálás, lopás, gyújtogatás, téli időszakban a betelelt kaptárak felborogatása gyakori probléma. Mivel a méhészetükből élnek, egy ehhez hasonló veszteség a családjuk megélhetését veszélyeztetné.

2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE



A tervezési terület – vagyis a 0360/43 hrsz-ú telek – Máriaudvar településrész mellett, külterületen helyezkedik el. A telek a Gyöngyike utca folytatásában található, a Homokdűlő, és Búzavirág utcákkal párhuzamosan, a 0359/4-es külterületi úttal határolva.





a tervezési terület elhelyezkedése
Vác déli lakóterületi részén



a tervezési terület
földhivatali helyszínrajza és
lehatárolása

2.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Máriaudvar területe volt zártkertes városrész, ahol a ma még ritkásan beépített, a zártkertekre jellemző szűk utcákban megjelentek az állandó lakók. A beépítések kezdenek átalakulni, a hétvégi házak helyét mára átvették a kertvárosias lakóterületi beépítések, amit a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) lakóterületi besorolással lehetővé is tesz. A terület közművesítése is megtörtént. A tervezési terület e lakóterület szomszédságában lévő földeken található.



*Máriaudvari átalakuló lakóterület jellemző utcaképe
/forrás: Google Maps/*

A kérelemmel érintett ingatlan területe, művelési ága és minőségi osztálya: 10.347 m²; szőlő, Sző5, ami jelenleg átlagnál jobb minőségű termőföldnek számít. Mivel a területen szőlőművelés nagyon rég óta nincsen, a hegybíró engedélyével, a földhivatalban való művelési ág átsorolása jelenleg folyik.

A korábbi parlagot a tulajdonosok rendbe tették, „kipucolták”. A terület beépítettsége a beruházás megvalósulását követően közel 2% lesz. A tervezett lakóingatlan építménymagassága 6 m körül alakul.

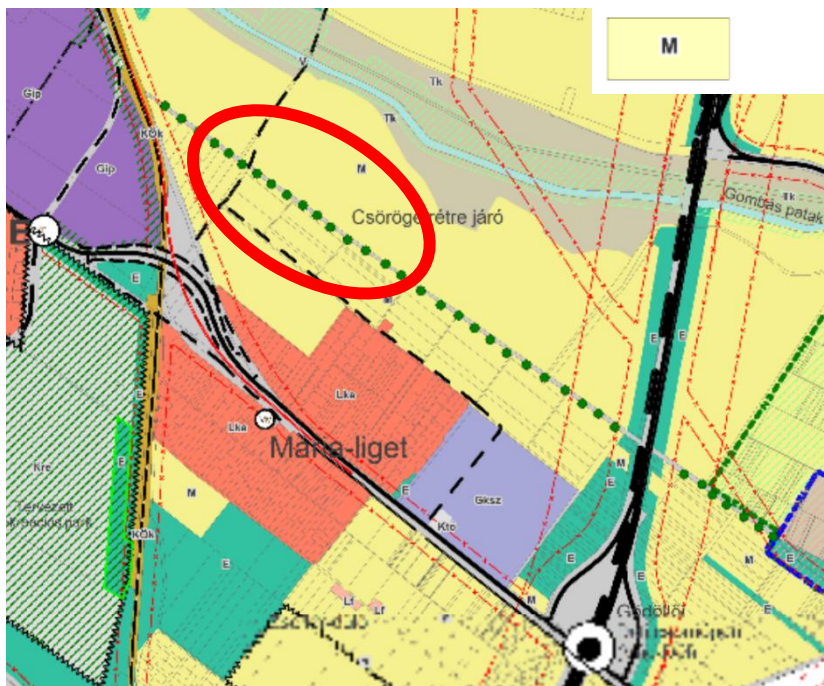
2.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

A terület természetvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi korlátozással nem érintett.

2.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.4.1. Vác város Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata

A TSZT középtávú terv, a Képviselő-testület magára vonatkozólag, határozattal fogadta el, építési jogokat nem keletkeztet, a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének az övezeti besorolásait ez alapján kell meghatározni:

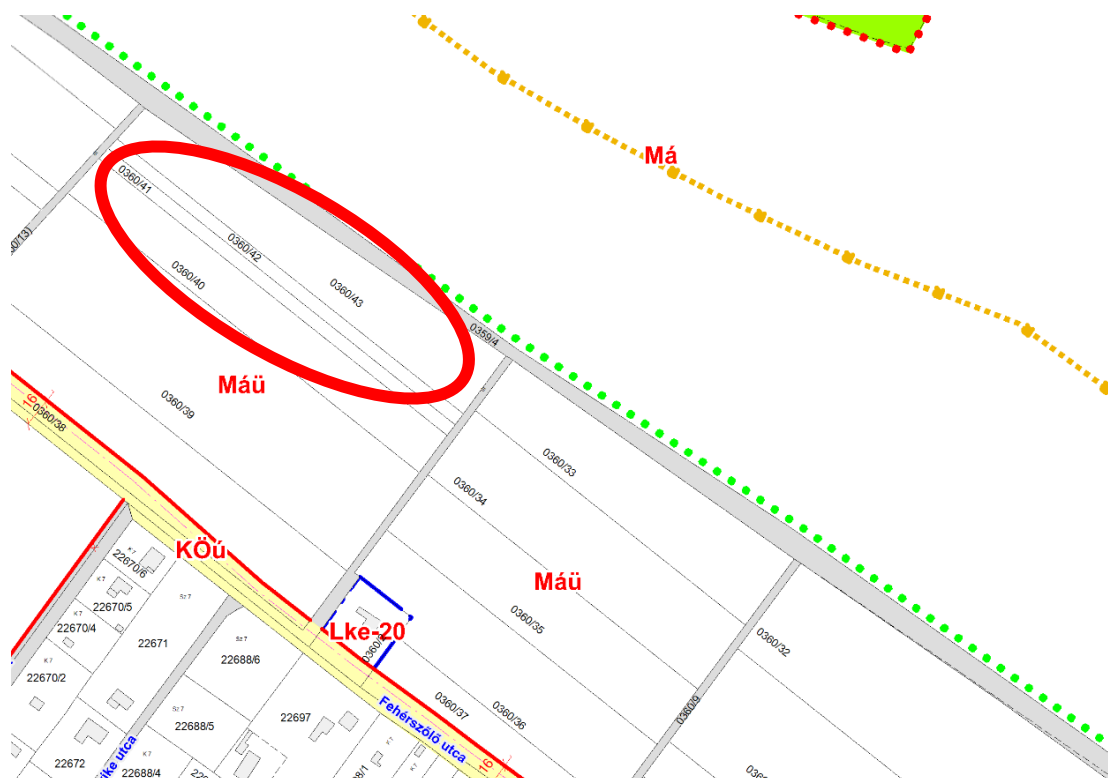


mezőgazdasági terület

A TSZT-n a terület Mezőgazdasági területként van besorolva.

/Forrás: www.vac.hu/

Vác város Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete



Forrás: www.vac.hu

A terven a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok „Máü”, azaz ültetvényes mezőgazdasági terület besorolásúak. (A három telek időközben össze lett vonva, és 0360/43 hrsz-ot kapott.)

HÉSZ 68.§

„b) az **Máü** jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző „

Jelenlegi beépítési paraméterek:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épület-magassága (m)	
					területe (m²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)			
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	min.	max
Ültervényes mg-i övezet	Máü	SZ	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1,0	4,5	7,0

2.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 0360/43 hrsz-ú ingatlanok új övezeti besorolást kapjanak, ami által az új övezet kisebb telekméret esetén is beépíthetővé válna, így a tervezett beruházás megvalósítható lenne.

3. Déli út (7002/2 és 7002/8 hrsz.)

A Vác déli részén lévő, családi házakkal beépült, kertvárosias lakóövezeti területen a Megbízók tulajdonába álló telkek is vannak, melyekre lakóépületet szeretnének építeni.

Nevezett telkek egy tömb két sarkán találhatók, és mindössze 16,0m-17,5m mélységűek. A Helyi Építési Szabályzat, illetve az OTÉK által előírt elő-, oldal-, és hátsókerti méretek által határolt építési hely az alacsony telekmélység miatt nem teszi lehetővé a mai igényeknek megfelelő lakóépületek építését a teleksorra. A tárgyi két saroktelkek kivételével a „közbenső” telkek hasznosítása megoldott oly módon, hogy azokat a hátsó szomszédjaik megvásárolják és összevonják telkeikkel.

Jelen tanulmány e két telekre vonatkozó hiányosságot, és ezáltal a telkek megfelelő hasznosíthatóságát kívánja pótolni, az előírt legkisebb előkerti méretek csökkentésének javaslatával.

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (a 7002/2 és 7002/8 hrsz-ú telkek) Vác város Derecske-Kisderecske nevű déli településrészén, helyezkedik el. A telek tömböt keletről a tóparton végig haladó keskeny név nélküli közterület (0423 hrsz), nyugatról a Déli utca határolja, a tömb déli határát a Horgásztói utca, északon a Csuka utca képezi.



*a tervezési terület
elhelyezkedése Vác déli
lakóterületi részén*



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



utcakép a tervezési területről – 7002/2 hrsz /forrás: Google Maps/



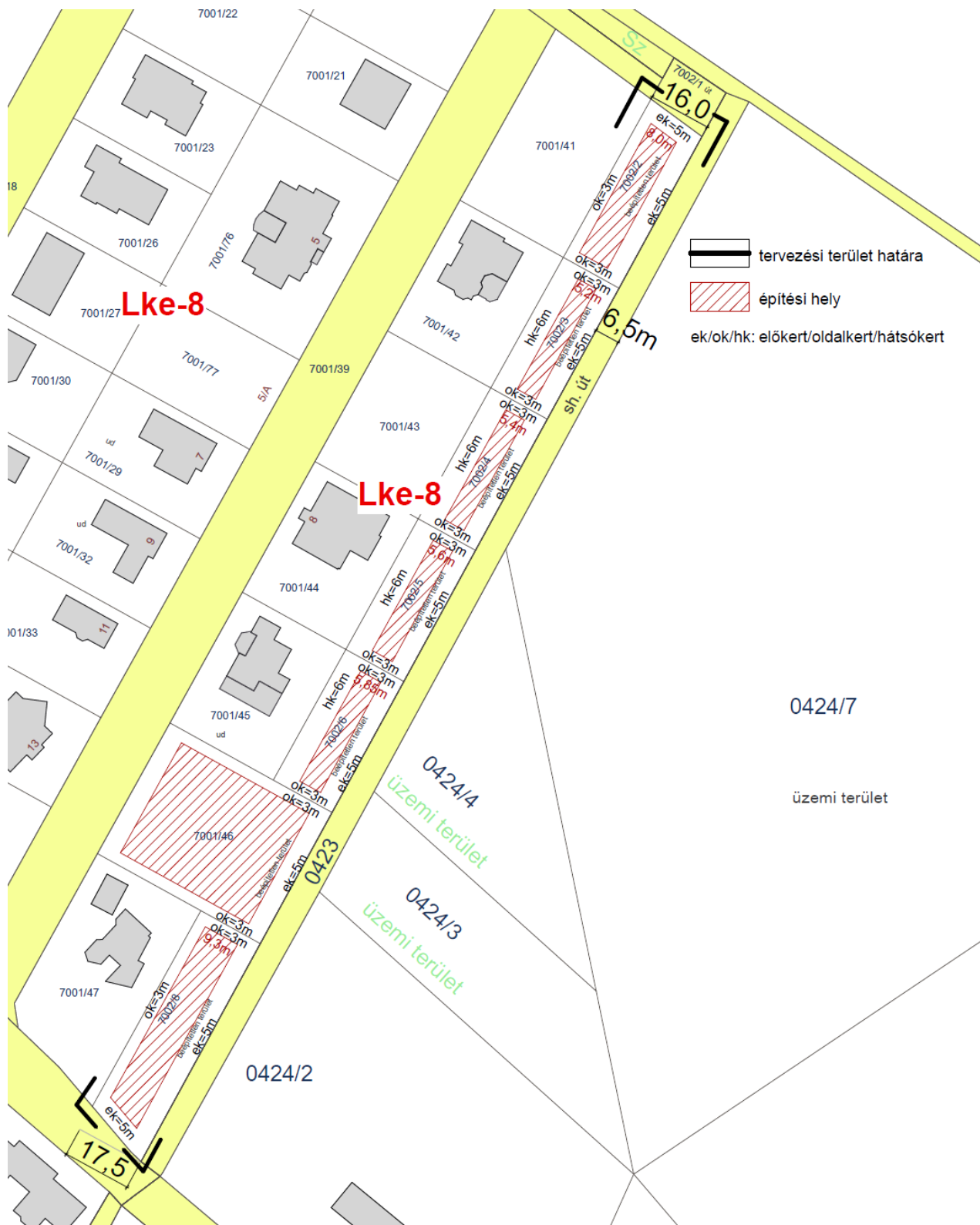
utcakép a tervezési területről – 7002/8 hrsz /forrás: Google Maps/

3.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 7002/2 és 7002/8 hrsz-ú ingatlanok területe 716 m² és 1049 m², az ingatlanok jelenleg beépítetlenek.

Az ingatlanok beépítettsége a beruházás megvalósulását követően legfeljebb 30% lesz, 0,5-ös szintterületi mutatóval, 60%-os zöldfelületi arány mellett. A tervezett lakóingatlanok építménymagassága legfeljebb 5,0 m lesz. A telkekre készült **helyszínrajzot** a **jelenlegi építési helyek bemutatásával** lásd a következő oldalon.

A terület Kisderecske még jellemzően részben beépítetlen családirházak lakóterületei közé tartozik, a tömb területén jelenleg a nagyobb lakóingatlanok a Déli utca mentén találhatók.



A tervezési terület helyszínrajza a jelenlegi építési helyekkel

3.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

A 7002/2-7002/8 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

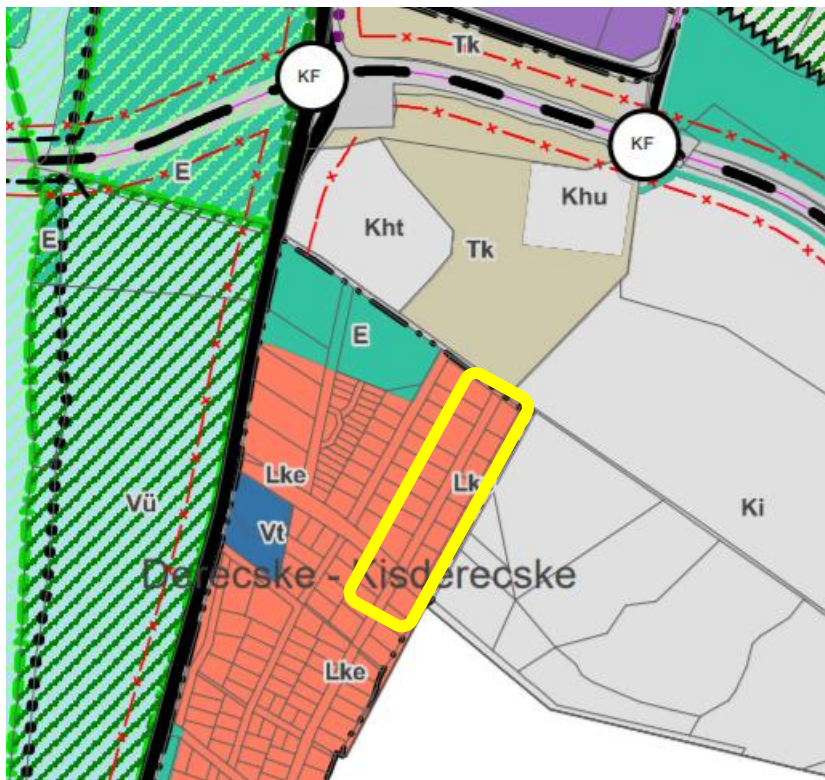
A területet érinti az országos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A táj- és természet védelmével a helyi építési szabályzat 15.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

A 7002/2 és 7002/8 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

3.4. A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

3.4.1 Településszerkezeti terv



A településszerkezeti terv a tervezési területet, valamint a tömb teljes területét kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe (Lke) sorolja.

3.4.2 Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv

A szabályozási terv (L4-M4 jelű szelvény) a 7002/2 és 7002/8 hrsz-ú telkeket Lke-8 jelű építési övezetbe sorolja.

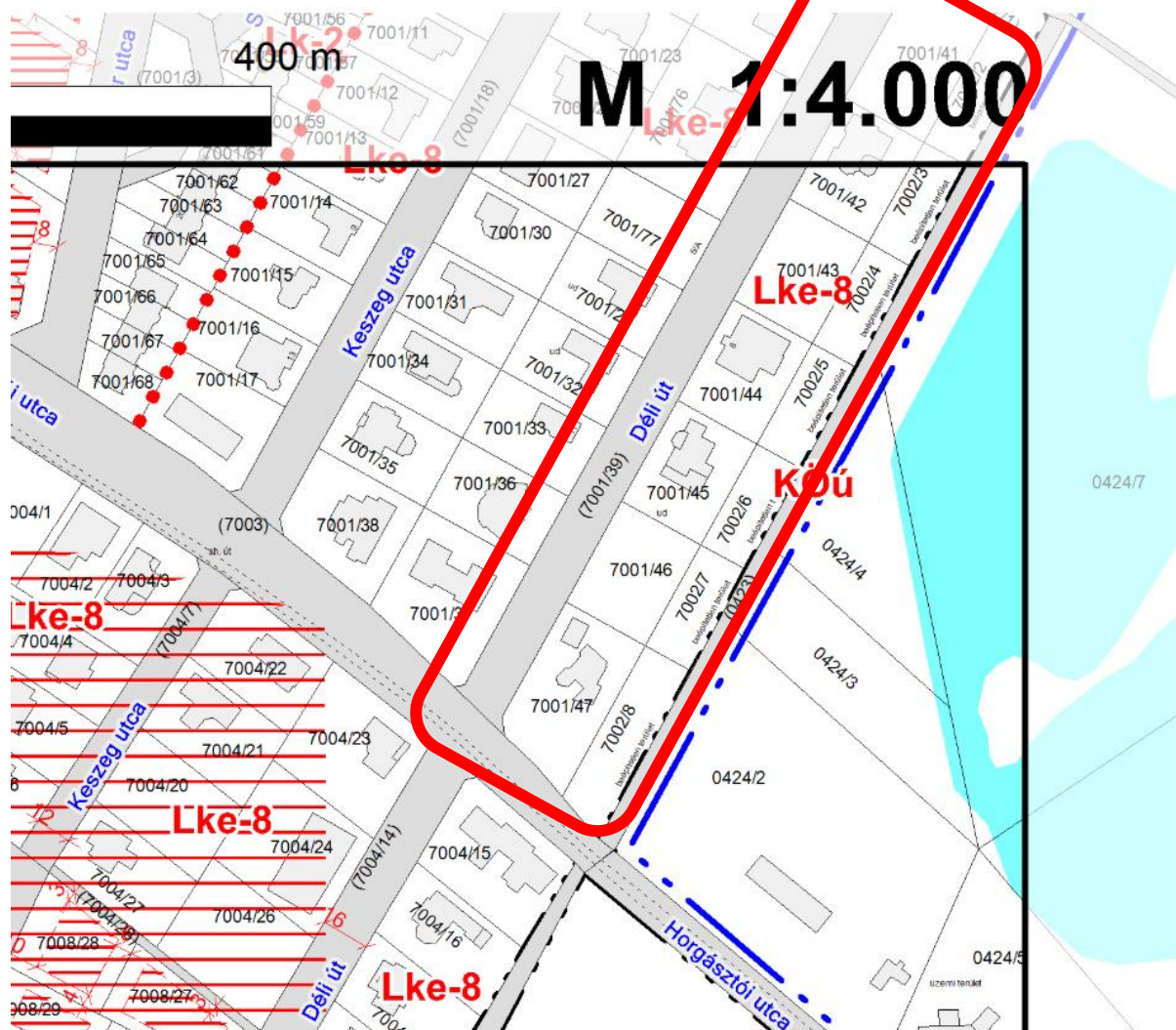
Lke-8 építési övezetben szabadonálló beépítési mód, 30%-os maximális beépíthetőség, 40%-os maximális terepszint alatti beépíthetőség és 5,0 m-es megengedett legnagyobb és 3,5 m-es legkisebb épületmagasság került megállapításra. A 7002/2 és 7002/8 hrsz-ú ingatlanokon a kialakítható zöldfelület legkisebb mértéke 60%. A kialakítható legkisebb telek területe 900 m², szélessége 22m.

A szomszédos telkek és tömbök egyaránt Lke-8 építési övezetbe tartoznak, ahol a telkek beépítése fentiekkel megegyező feltételekkel mehet végbe.

A HÉSZ 32.§-a kimondja, hogy Lke-8 építési övezet területén, az építés az egyes telkek kiszolgálásához szükséges utak megléte, a teljes közmű rendelkezésre állása, vagy egyidejű kialakítása esetén megengedett.

Az Lke-8-as építési övezetben az előkertek méretének meghatározására a HÉSZ nem tér ki, ezért azokra az OTÉK előírása érvényes:

„35.§ (...) (2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.”



a hatályos Szabályozási terv kivonata

3.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

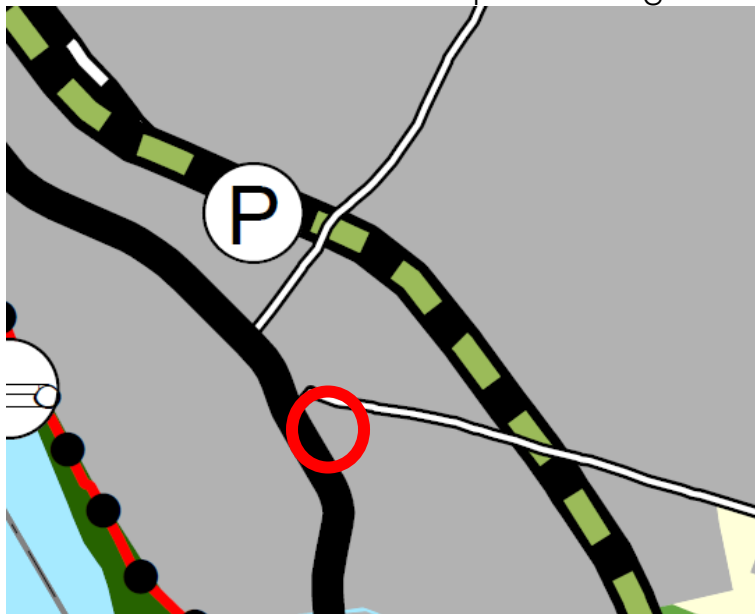
A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 7002/2 és a 7002/8 hrsz-ú ingatlanok - az előkeri építési határvonal tekintetében megfelelően legyenek szabályozva, hogy a telektömb keleti oldalán elhelyezkedő keskeny teleksoron az építési hely növekedjen, ezáltal „egészséges” beépítése kivitelezhető legyen.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A területfelhasználási módokat településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek a tervezés során megfeleltették. A tervezési területekre vonatkozóan a megfelelést az alábbiakban ismertetjük.

1. Magyar utca (4397/1 hrsz.)

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: MATrT) Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik (lásd: kivágat).



A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, az övezeti besorolás a Települési térség előírásainak megfelel.

Kivonat a 2018. évi CXXXIX tv-ből,
Agglomeráció szerkezeti terve -
Vác

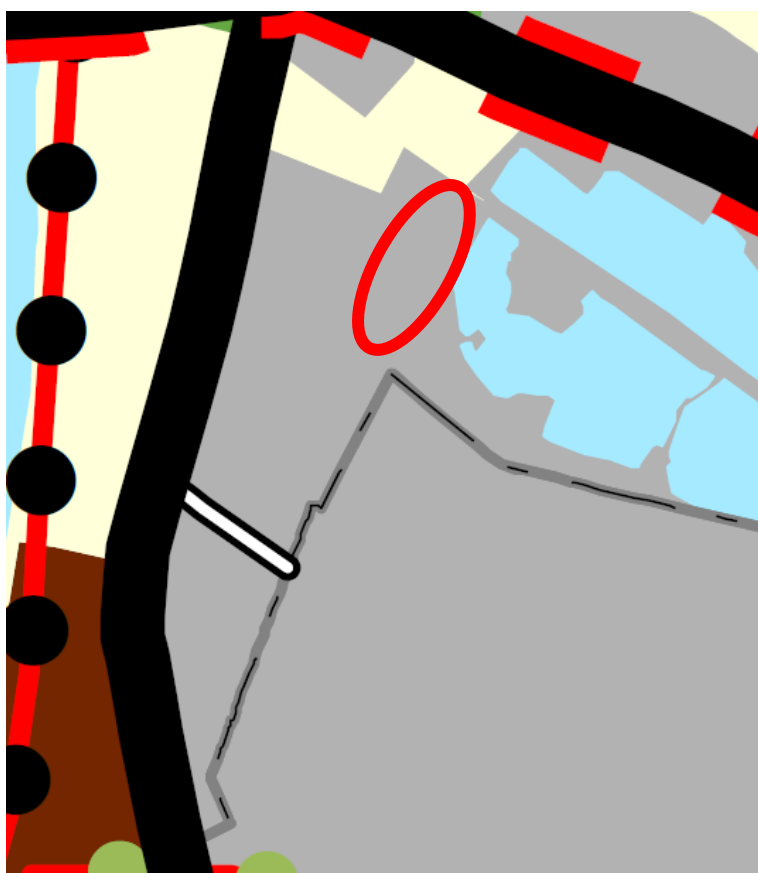
2. Máriaudvar (0360/43 hrsz.)



Az MATrT Agglomeráció Szerkezeti tervén a terület Mezőgazdasági térségbe tartozik, ami a területfelhasználási és övezeti besorolással (MáÜ)összhangban van. A terület más térségi és országos övezettel nem érintett.

Kivonat a 2018. évi CXXXIX tv-ből, Agglomeráció szerkezeti terve - Vác

3. Déli út (7002/2-8 hrsz.)



A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: MATrT) Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik (lásd: kivágat).

A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, az övezeti besorolás a Települési térség előírásainak megfelel.

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

1. Magyar utca (4397/1 hrsz.)

Közlekedési infrastruktúra

Az ingatlan saroktelek, két oldalról közúttal határos (Fonó utca és Magyar utca), így megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.

Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljesszűn ellátott.



A kérelemmel érintett telek közműellátottsága
(piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetés)
/forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

2. Máriaudvar (0360/43 hrsz.)

Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is Búzavirág utcába becsatlakozó 0360/11 hrsz-ú 4m széles földút út biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

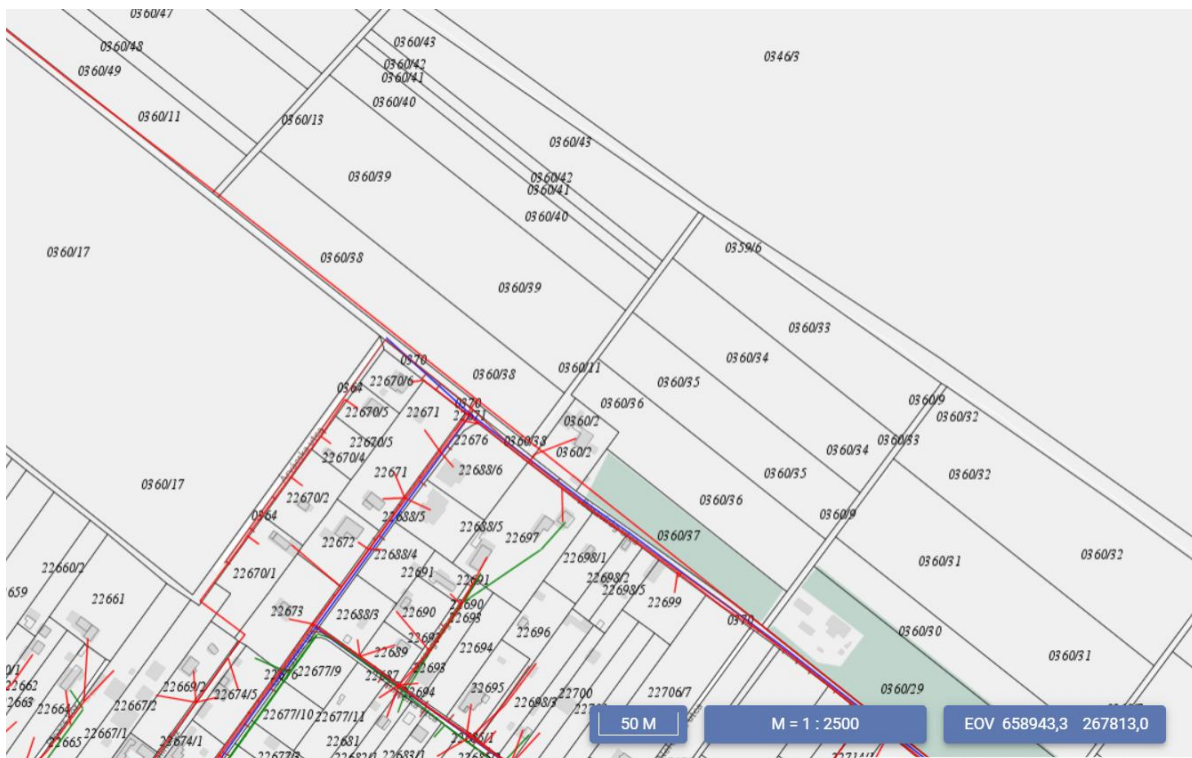
Közmű infrastruktúra

Ivóvízellátás: Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése szükséges, csatlakozási pont a Búzavirág utcában üzemelő DN 100 KMPVC hálózat.

Szennyvízelvezetés: Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése szükséges, csatlakozási pont a Búzavirág utcában üzemelő DN 200 KGPVC hálózat.

Tűzi víz: Csapok a Gyöngyike-Hajnalka utca csatlakozásánál és a Búza utcában a 22699hrsz-ú telek előtt találhatóak.

Elektromos hálózat: Máriaudvar minden utcájában (kivéve a Nefelejcs és a Boglárka utcákat) légkábeleken biztosított az elektromos közmű ellátás. A tervezési területhez legközelebbi rácsatlakozási lehetőség a Búzavirág utcában található, ami kb. 150m vezeték kiépítését teszi szükségessé.



Elektromos hálózat a tervezési terület környékén

/forrás: e-közmű adatszolgáltatás és a szolgáltatók közműnyilatkozatai/

A Tulajdonosok a területük ellátásához a szükséges közműfejlesztés költségeit vállalják. A közműegyeztetéseket időközben elvégezték, a közművesítésnek nincs akadálya.

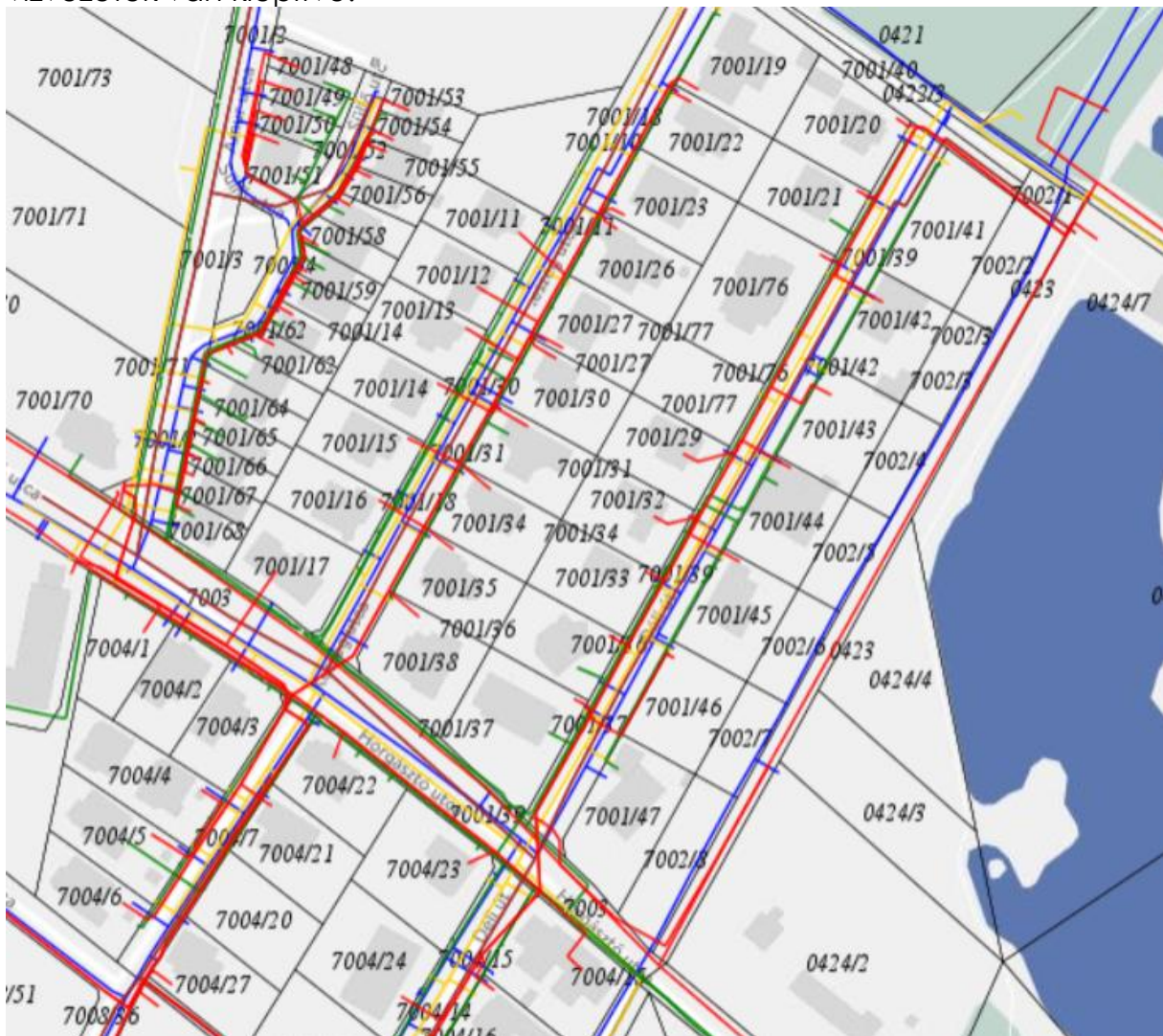
3. Déli út (7002/2 és 7002/8 hrsz.)

Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a Horgászói utca és a Csuka utca biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, az előkertí építési határvonal csökkentése a közművek fejlesztését nem befolyásolja. A tervezési terület előtti utcában elektromos vezeték és vízvezeték van kiépítve.



Elektromos és ivóvíz hálózat a tervezési terület környékén
/forrás: e-közmű adatszolgáltatás és a szolgáltatók közműnyilatkozatai/

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

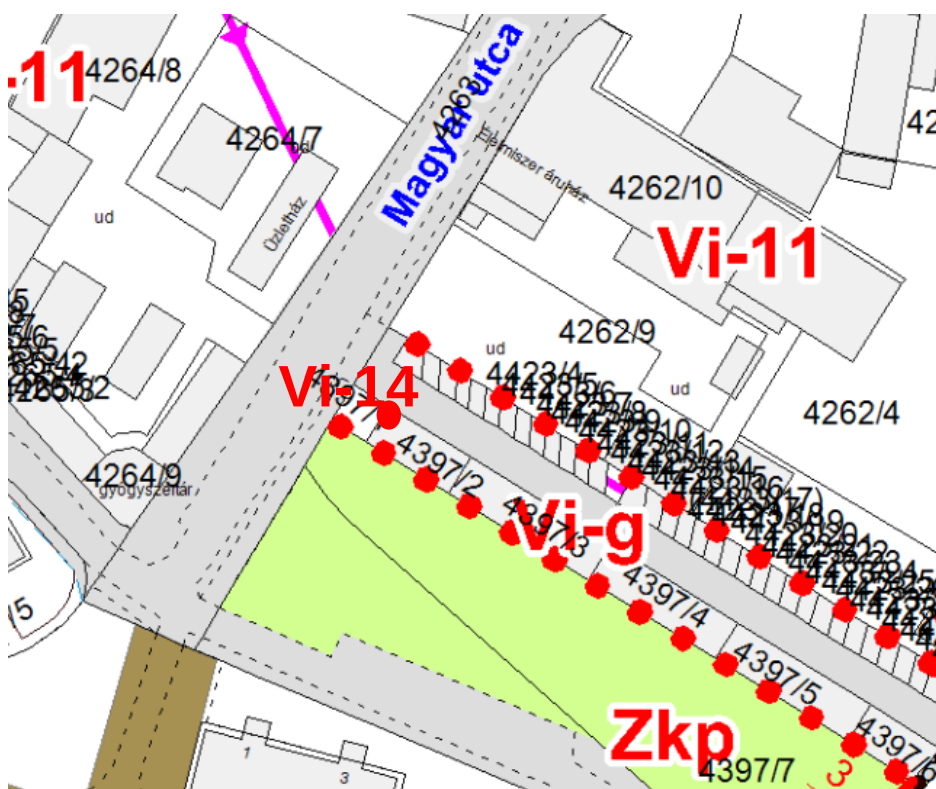
Vác Helyi Építési Szabályzatának módosításakor a szabályozás koncepciójának fő iránya az volt, hogy a település belterületi, illetve beépítésre szánt telkei – a meglévő igényekkel összhangban – minél optimálisabban beépíthetők legyenek, megelőzve ezzel a beépítésre szánt területek bővítésének szükségességét. A 2. számú terület esetében pedig a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építés megvalósulhasson.

1. Magyar utca (4397/1 hrsz.)

A „Vi-14” építési övezet tervezett előírásai:

- (1) A Vi-14 övezetben csak gépkocsitároló épület, **valamint kiskereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület helyezhető el.**
- (2) Az építési övezetben **elő- és hátsókert kialakítása nem szükséges.**
- (3) Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

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)
Vi-14	Z	—	—	—	100	—	1,5	a be nem épített terület 50%-a	—	3,5



A Szabályozási javaslat a tervezési telek saroktelek voltából adódóan, azt a garázsoktól leválasztva, külön, új „Vi-14” övezetbe sorolja.

Az OTÉK¹ a „Vi”, Intézményi vegyes területek beépíthetőségére az alábbiakat írja elő:

„a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték”.

Mivel a jelenleg hatályos HÉSZ az „Ln-3” építési övezetben 80%-os beépíthetőséget engedélyez, így a tervezett „Vi-14” övezetben a 100%-os beépíthetőség megadásának nincs akadálya.

Az OTÉK az Intézményi területen az alábbi funkciók létesítését engedélyezi:

„Intézmény terület

17. §

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

a) iroda,

b) **kereskedelmi, szolgáltató**, szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti és

e) sport

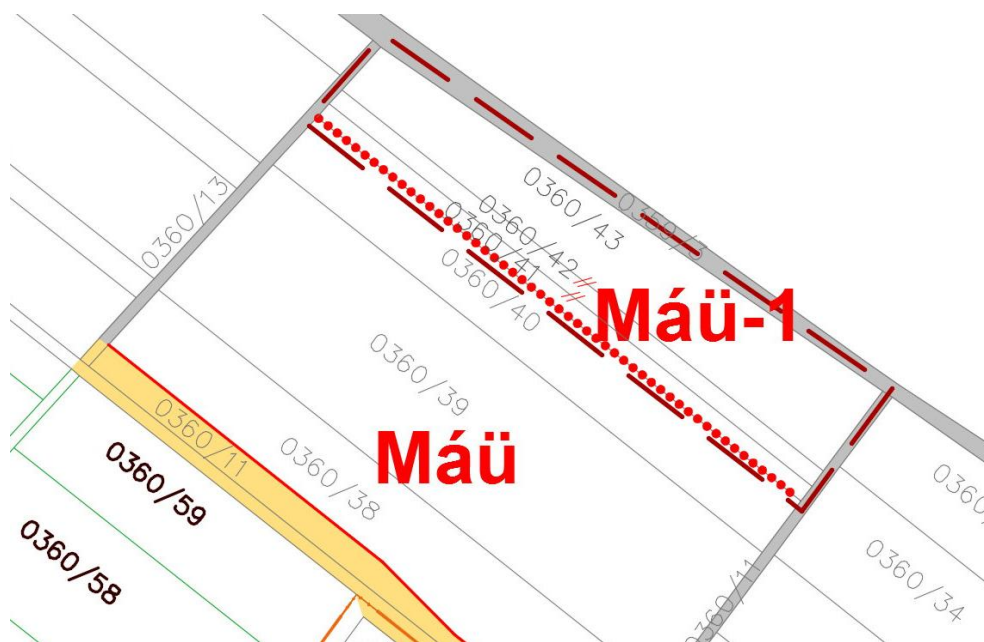
rendeltetést is tartalmazhat.”

A kérelmezett kereskedelmi, szolgáltató funkció biztosítása tehát a jelenleg meghatározott építési övezetben is lehetséges.

¹ 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

2. Máriaudvar (0360/43 hrsz.)

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (K6 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 0360/43 hrsz-ú (korábban 0360/41-43 hrsz) ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához az „**Máü-1**” jelű új övezet feltüntetése szükséges az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret 10.000m²-re való csökkentésével és a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%-ra való módosításával.



A Szabályozási tervlap módosítási javaslata

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épület magassága (m)	
					területe (m2)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)			
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	min	max
Általános mg-i övezet	Máü-1	Sz	10.00 0	—	10.00 0	10.00 0	20	20	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	6,0

A HÉSZ 68.§ (1) b) pontját az alábbi előírásokkal javasolt kiegészíteni:

„Az Máü-1 jelű övezetben 20,0 méter előkert tartása szükséges.”

„Az Máü-1 jelű övezetben az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de legfeljebb 300 m².”

3. Déli út (7002/2 és 7002/8 hrsz.)

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (L4 és M4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 7002/2 és 7002/8 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beépítések megvalósításához az 5 m-es előkert helyett 3 m-es előkert feltüntetése szükséges.

A tervezett helyszínrajzon a már meglévő épületek, valamint a kérelmezők által – az előkert méret csökkentésével kialakuló – új építési helyek kerülnek bemutatásra.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Vác Város Önkormányzatának .../2020. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdés, 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában, b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

1.§

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 41.§ (2) bekezdés táblázata az alábbi sorral egészül ki:

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)
Vi-14	Z	50	—	—	100	—	1,5	a be nem épített terület 50%-a	—	3,5

(2) A HÉSZ 41.§ az alábbi (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Vi-14 övezetben

a) csak gépkocsitároló épület, valamint kiskereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület helyezhető el.

b) elő- és hátsókert mérete: 0,0 méter.”

(3) A HÉSZ 68.§ (1) bekezdése az alábbi i) ponttal egészül ki:

„Az Máü-1 ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző. Az övezetben az előkert mérete 20,0 méter.

Az Máü-1 jelű övezetben az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de legfeljebb 300 m².”

(4) A HÉSZ 68.§ (10) bekezdés táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területfelhasználás	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				épület magassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Ültetvényes mg-i övezet	Máü-1	SZ	10.000	—	10.000	10.000	20	20	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	6,0

4.§

(1) Vác Város Helyi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező Szabályozási terv

- I4 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 1. pontja,
- K6 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 2. pontja,
- L4 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 3. pontja,
- M4 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 4. pontja, szerint módosul.

5.§

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

.....
Matkovich Ilona
Polgármester

.....
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2020.

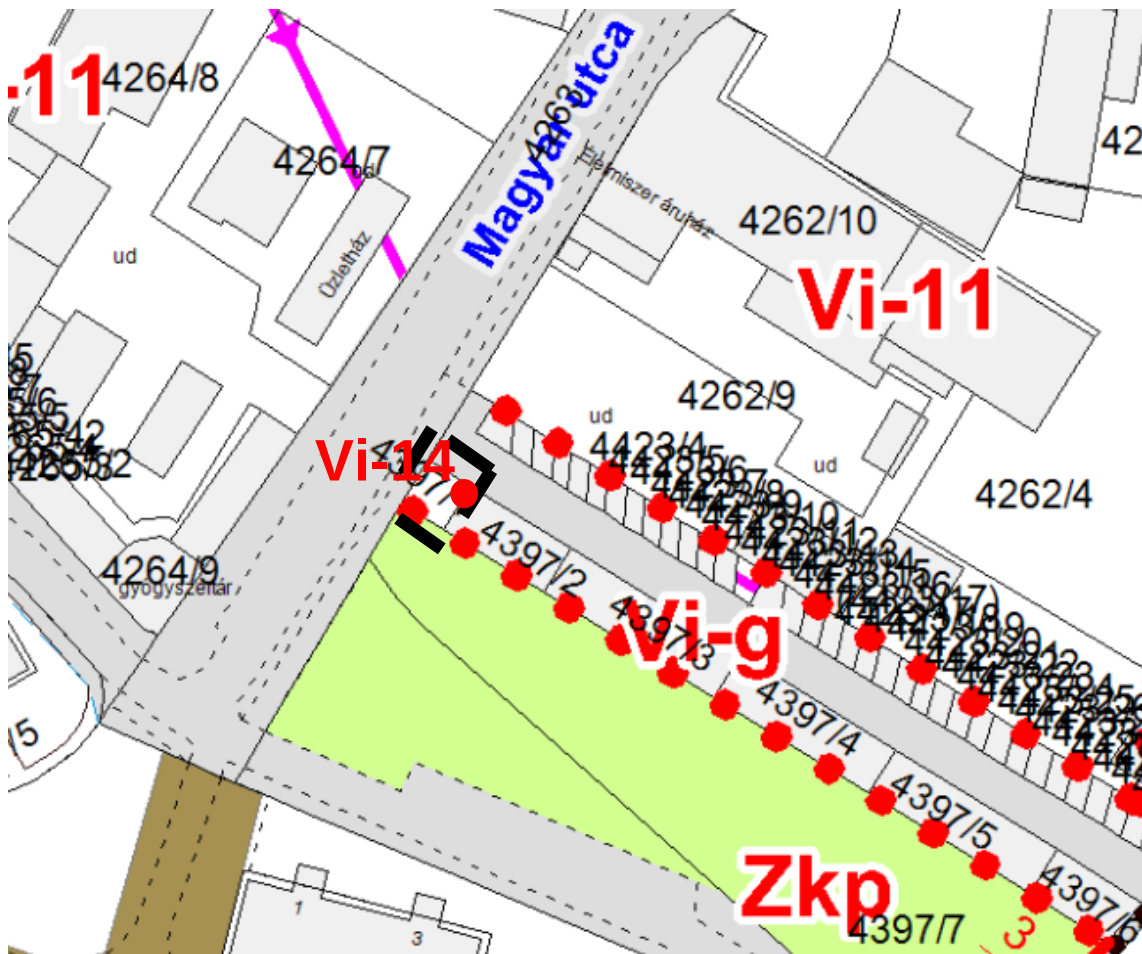
.....
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

1. Melléklet:

1.

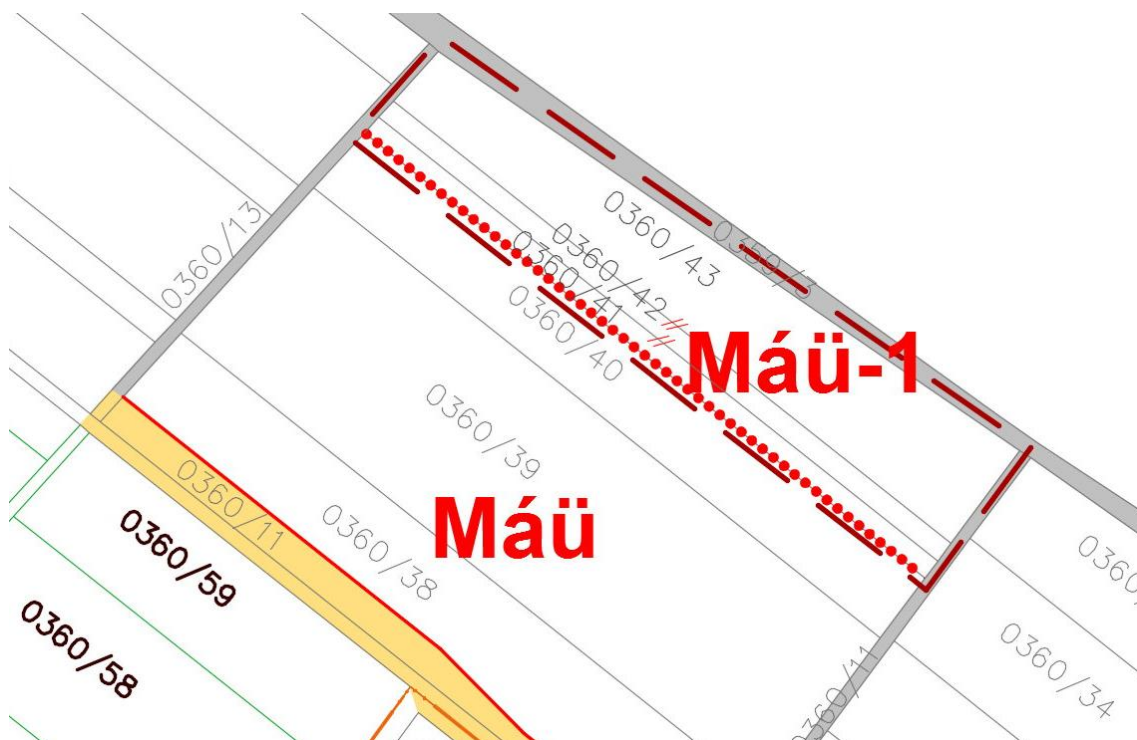
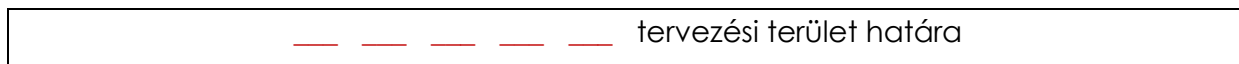
A HÉSZ 1. mellékletének I4 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:

— — — — — tervezési terület határa



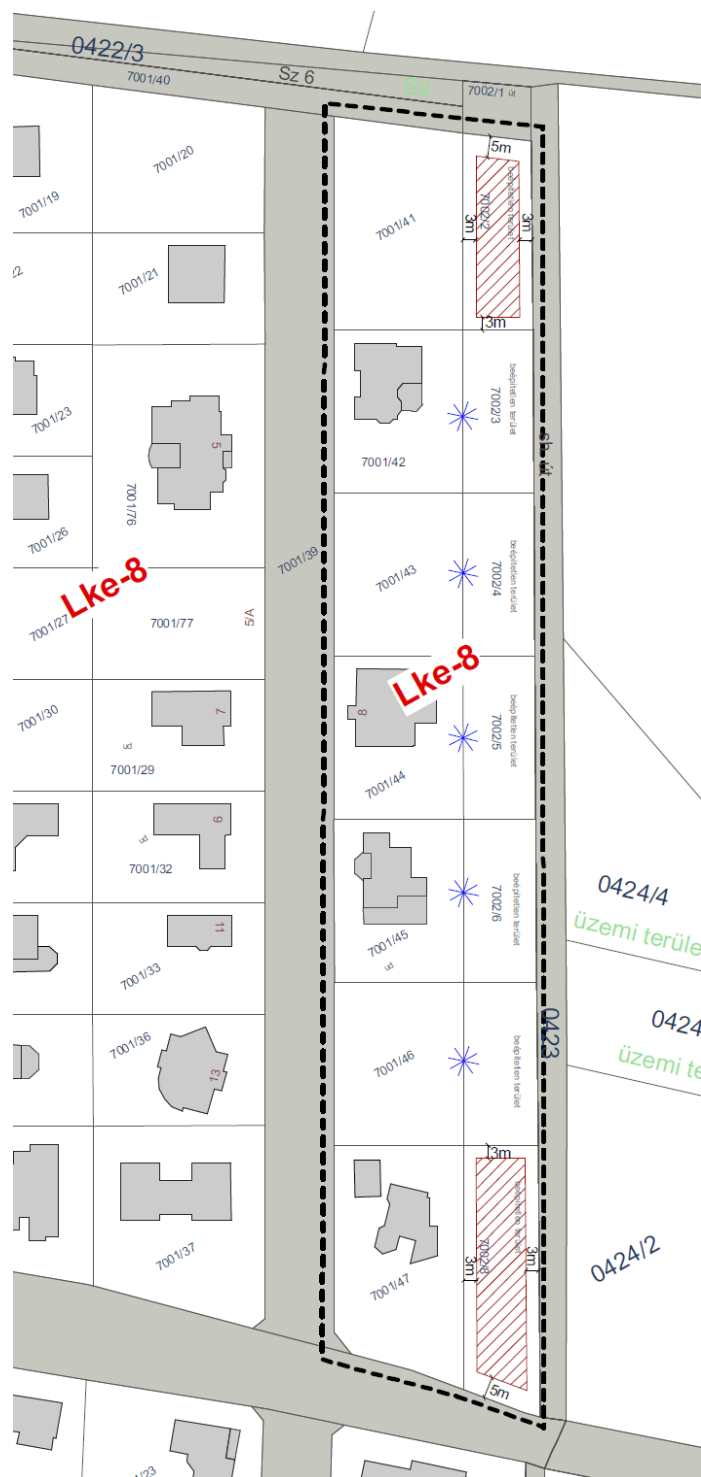
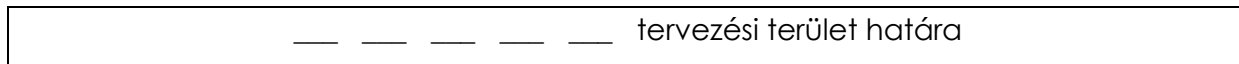
2.

A HÉSZ 1. mellékletének K6 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



3.

A HÉSZ 1. mellékletének L4 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



4.

A HÉSZ 1. mellékletének M4 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:

— — — — — tervezési terület határa

