



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármestere
2020. év december

Szám: 9/203-5/2020
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása – Törökhegy területe

Melléklet: 1. számú melléklet - Tervezési terület lehatárolása (jelenlegi)
2. számú melléklet - Tervezési terület lehatárolása – új, kibővített
3. számú melléklet – Település-tervezési szerződés módosítása
4. számú melléklet – Módosító-rendelet tervezet
5. számú melléklet - Felső-Törökhegy területére és a kertvárosi lakóterületek parkolási előírásaira vonatkozó HÉSZ eseti módosítása – c. véleményezési dokumentáció (elektronikusan)


Előterjesztő: Taskovics Andrea mb. főépítész
Készítette: Taskovics Andrea mb. főépítész
Előadó: -

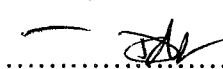
Előzmény/korábbi döntés: 68/2020. (VII.15.) KT határozat

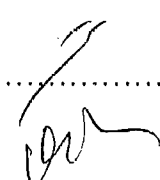
Terjedelem: 19 oldal

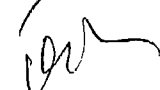
Bizottsági tárgyalások: -

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!

Felső Törökhegy

A Vác feletti dombsor gerincén, **rendkívül érzékeny, mindenholnan látható településképi** helyzetben a hatályos HÉSZ Lke-1-es lakóövezetett határozott meg, 1000m²-es legkisebb kialakítható telekterülettel. A területet helyenként extrém hosszú (akár 250 m-es), keskeny nadrágszjparcellák alkotják. Mivel a Szabályozási Terv a közterületi hálózat bővítéséről hiányosan rendelkezett, a hosszú telkek felosztását a tulajdonosok eseti telekosztásokkal, és a telkeket mélységükben feltáró zsák-magánutakkal kísérik megoldani, **rendkívül kaotikus településképet és fenntarthatatlan állapotokat** eredményezve (Törökhegy Apartments). A terület ily módon történő beépítését elkerülendő, a kialakítható legkisebb telekterület emelése szükséges (a többi beépítési paraméter változatlanul hagyása mellett). Ezzel megakadályozható a jellegzetes hosszú telkek feldarabolása, és a terület rosszhiszemű, spekulációs céllal történő „felélése” is lassul, tömeges lakásépítés terepe helyett Vác **exkluzív, nagytelkes lakóterülete** alakulhat ki.

A 68/2020. (VII.15.) KT határozat mellékletében lehatárolt tervezési terület az alábbi volt: Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6375 hrsz.-ú út – 6271 és 6272 hrsz.-ú telek határa – 6267 hrsz.-ú út – 6226 és 6228 hrsz.-ú telek határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek határa – Alsó Törökhegy út – 6047 hrsz.-ú út – 6058 hrsz.-ú út – Felső Törökhegy út által határolt terület (1. sz. melléklet)

A településtervezővel (Tölgyesi Diána) és közlekedéstervezőjével (Vida Zoltán) folyamatosan egyeztetünk a terület rendezésének jelenlegi lehetőségeiről. A meglévő zsákutcás hálózat rendezését javasoljuk a minimális telekméret növelése mellett, ennek megvalósíthatósága miatt a tervezési területet ki kell bővíteni. Az új terület-lehatárolás: Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6375 hrsz.-ú út – 6271 és 6272 hrsz.-ú telek határa – 6267 hrsz.-ú út – 6226 és 6228 hrsz.-ú telek határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek határa – Alsó Törökhegy út által határolt terület (2. melléklet)

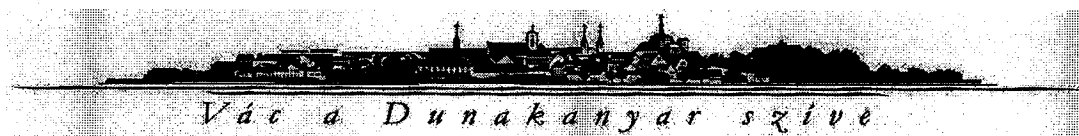
A tervezési szerződésben csak a terület-lehatárolás módosul, a tervezési díj nem. (3.melléklet)

A véleményezési dokumentáció (4.melléklet) tartalmazza egyrészt a Felső-Törökhegyen létrejövő új építési övezeti paramétereket, általános előírásokat, mely a város minden Lke övezetére vonatkozik (pl: 2 gépjármű/lakás elhelyezési kötelezettség, 6 gépjárműnél több elhelyezése esetén azok 70%-t épületben kell elhelyezni, a gépkocsi alatti terület nem számítható be a zöldfelületbe. az épületmagasság legfeljebb +10%-kal növelhető a tereplejtéstől függően...), valamint a Felső-Törökhegy új szabályozási tervezetét. (A szabályozási terven rózsaszín kitöltéssel jelöltek az új utak).

Kérem a Polgármester Asszonyt, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2020. november 30.

Taskovics Andrea
mb. főépítész



Határozati javaslat I.

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 68/2020. (VII.15.) KT határozat 2. melléklete helyébe jelen határozat 2. melléklete lép. A településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban folytatható le.

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 a „Felső-Törökhegy területére vonatkozó HÉSZ eseti módosítása” című egyszerűsített véleményezési dokumentációt a véleményezési eljárásban részt vevő összes érintettnek megküldi.

Határozati javaslat II.

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 Felső-Törökhegy területére vonatkozó település-tervezési szerződést, jelen előterjesztés mellékletét képző tartalommal elfogadja és aláírja.

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 felmentést ad a Vác Város Önkormányzat költségvetéséről szóló 5/2020. (II. 20.) önkormányzati rendelet 4. § f) pontja alól - a Felső-Törökhegy területének településrendezési terv módosítása tárgyban a módosítási dokumentáció elkészítésére: 800.-e Ft értékben.

Határidő: azonnal

Felelős: mb. főépítész, polgármester

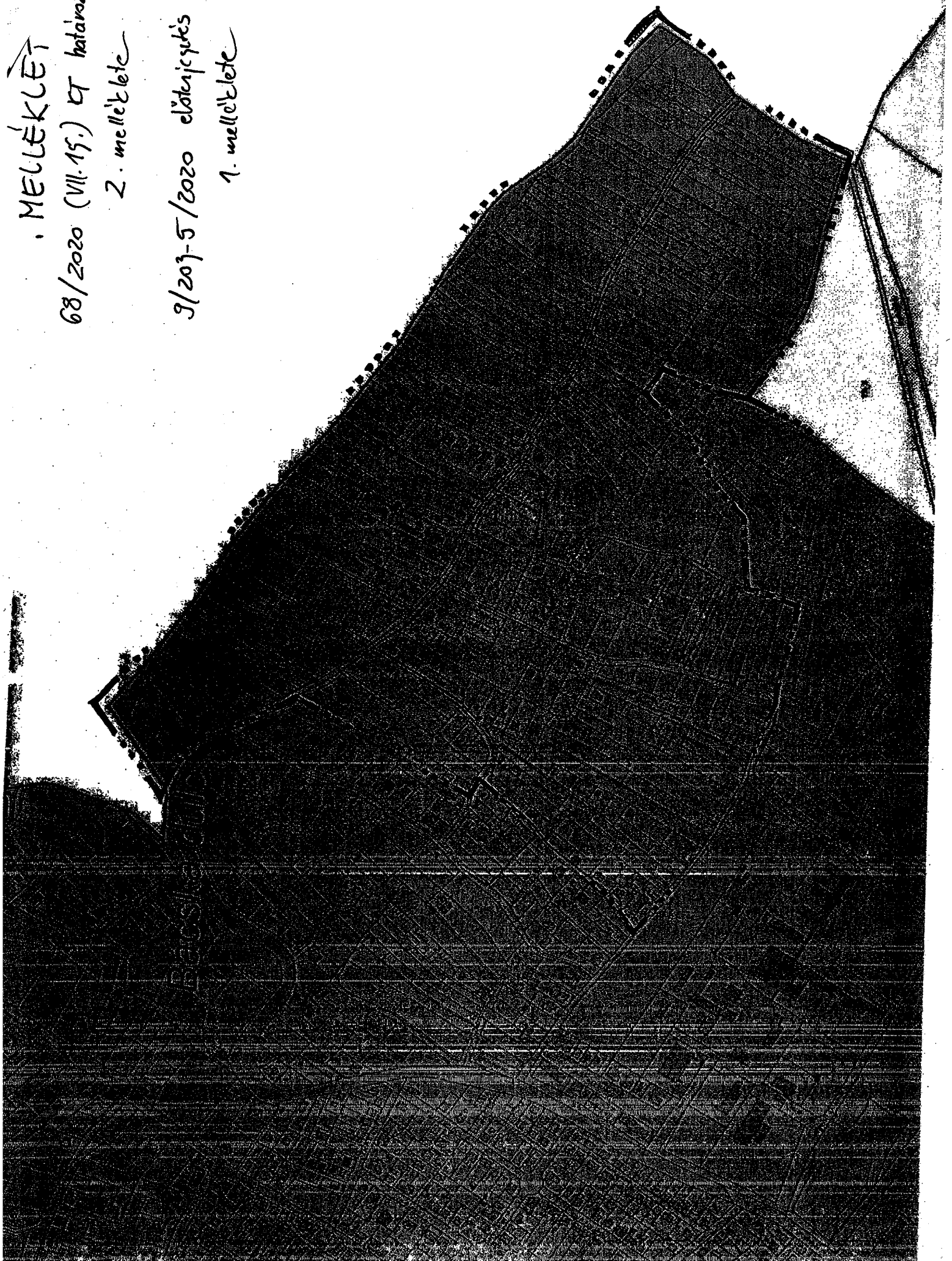
MELLÉKLET

68/2020 (VII.15.) öt határozat

2. melléklete

9/2020-5/2020 előterjesztés

1. melléklete



9/203-5/2020 előterjesztés

2. melléklet

Elővidék tervezési terület



9/203-5/2020.

előterjesztés

3. melléklete

TELEPÜLÉS-TERVEZÉSI SZERZŐDÉS-tervezet

amely létrejött egyrészről

Vác Város Önkormányzat

cím: 2600 Vác, Március 15. tér 11.

önkormányzati törzsszám: (PIR szám: 731300)

adószám: 157313302-2-13

képviseli: Matkovich Ilona polgármester

mint megrendelő, továbbiakban: **Megrendelő**

másrészről:

Tölgyesi Diána egyéni vállalkozó

Székhelye:

Számlavezető pénzintézet neve,

számlaszáma:

Adószáma:

mint tervező, továbbiakban: **Tervező,**

között alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Megrendelő megrendeli, a Tervező elvállalja Vác Város hatályos helyi építési szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendeletének módosítását a **Felső-Törökhegy** (Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6375 hrsz.-ú út – 6271 és 6272 hrsz.-ú telek határa – 6267 hrsz.-ú út – 6226 és 6228 hrsz.-ú telek határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek határa – Alsó Törökhegy út által határolt) területének vonatkozásában Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2020.(..) határozatában foglaltak alapján, jelen szerződés 1. melléklete szerinti tartalommal, ütemezéssel és díjszámítással.
2. A Tervező az 1. pont szerinti dokumentációt az 1.sz. mellékletben meghatározott példányszámban adja át a Megrendelőnek.
3. A rész- és végteljesítés (továbbiakban: teljesítés) módja: a tervdokumentáció postai megküldése, vagy személyes átadása. A teljesítés igazolására Megrendelő részéről Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester jogosult.
4. A teljesítés helye: a Megrendelő székhelye.
5. A teljesítés határidejét a szerződés 1. melléklete tartalmazza. A Tervező jogosult határidő előtt is teljesíteni.
6. A Tervezőt a munka elkészítéséért **800.000,-Ft (alanyi ÁFA-mentes), azaz Nyolcszáz-ezer forint (alanyi ÁFA-mentes) tervezési díj** illeti meg. A pénzügyi ütemezést az 1. melléklet tartalmazza.
7. A díj a Tervező szerződés szerű teljesítésével válik esedékessé. A Tervező a tervezési díj összegéről – a Megrendelő által aláírt teljesítésigazolás birtokában – számlát állít ki, melyet megküld a Költségviselőknek, akik a számla kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül Tervező bankszámlaszámára történő átutalás útján egyenlítik ki a számla összegét. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén a Költségviselők a Polgári Törvénykönyvről szóló

2013. évi V. törvény (Ptk.) szerinti késedelmi kamatot tartoznak megfizetni. Amennyiben Költségviselők fizetési késedelme meghaladja a 30 napot, Tervező jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani és ez esetben a tervdokumentációt a Megrendelő és Költségviselők mindaddig nem használhatják, amíg a számlában megjelölt tervezési díj összegét nem egyenlítették ki.

8. A Megrendelő az általa aláírt szerződés 1-1 példányát tartozik a Tervezőnek az aláírás napjától számított 5 napon belül visszaküldeni, mert a Tervező csak ez esetben tartja magára nézve kötelezőnek a szerződésben foglaltakat.
9. A Tervező a munkát jelen szerződés alapján annak valamennyi fél általi aláírását követően haladéktalanul megkezdi. A Tervező az 1. pontban megfogalmazott feladat Megrendelő általi részleges, vagy teljes változtatása, a Megrendelő érdekmúlása esetén, továbbá a tervezési munkák nem a Tervezőnek felróható vagy az ő érdekkörében bekövetkező okból történő 60 napon túli elhúzódása esetén jogosult a jelen szerződés módosítását írásban kezdeményezni, illetve az addig elvégzett munkát a készségi foknak megfelelően a Megrendelő részére leszámítani.
10. A Megrendelő adatszolgáltatásként a szerződés 1. mellékletében kikötött adatszolgáltatást teljesíti.
11. Ha a dokumentáció elkészítéséhez e szerződésben megjelölt adatokon túlmenően adatszolgáltatás (intézkedés) válik szükségessé, a Megrendelő ennek Tervező általi írásbeli jelzése kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül az adatokat a Tervező rendelkezésére bocsátja, illetőleg az intézkedést megteszi. Az adatszolgáltatási kötelezettség felróható elmulasztásából eredő mindennemű következmény a Megrendelőt terheli.
12. A Megrendelő a munkát figyelemmel kíséri, a Tervező kezdeményezése alapján részt vesz a konzultációkon, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és lényeges kérdésekben állást foglal, a Tervező részére utasítást ad. A jóváhagyásával készült megoldást a Megrendelő utólag nem kifogásolhatja, illetve annak megváltoztatására vonatkozó igényének következményeit (határidő, tervezési díj módosítása stb.) viselnie kell.
13. Amennyiben a Megrendelő a jelen szerződésből ráháruló kötelezettségeket neki felróhatóan késedelmesen teljesíti, a kapcsolódó tervezési határidők czzel az időtartammal meghosszabbodnak.
14. A Megrendelő hozzájárul ahhoz, hogy a Tervező jelen szerződés teljesítéséhez szükség esetén – a Megrendelővel előzetesen egyeztetetten – altervezőt, más közreműködőt vegyen igénybe. A Tervező közreműködőjéért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.
15. A Tervező a tervdokumentációt a szerződés létrejöttkor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásban szerződésszerű.
Amennyiben az átadott dokumentációt Vác Város Önkormányzat a Tervezőnek felróható, vagy az ő érdek- és felelősségi körébe tartozó ok miatt nem fogadja el, ez a szerződés hibás teljesítésének minősül és a Tervező köteles a dokumentációt a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a műszakilag lehetséges legrövidebb határidőn belül, de legfeljebb 10 napon belül átdolgozni.

16. A szabványok, jogszabályok, hatósági előírások, stb. tervezés idején történő megváltozása esetén a Tervezőnek a tervdokumentációt az új jogszabályi előírások rendelkezéseinek megfelelően kell elkészítenie. Ebben az esetben a Felek megállapodnak a jogszabályváltoztatásból eredő indokolt és megfelelően igazolt többletmunka díjáról és a teljesítési határidő módosításáról. A szerződő Felek jelen szerződést ebben az esetben írásban módosítják.
17. Az államigazgatási szervek, közreműködő szervezetek által a településrendezési eljárásban előírt többlet dokumentációk (pl. hatásvizsgálatok, területrendezési eljárási dokumentációk, stb.) elkészítésének minden költsége az érintett Költségviselőket terheli. Ezen esetlegesen – előre nem látható módon – felmerülő költségek nem képezik a 6. pontban meghatározott tervezési díj részét. Az 1. melléklet szerinti tervezési időszükséglet, teljesítési határidők az ezen dokumentációk előállításához szükséges idővel szükség esetén meghosszabbodnak. A Felek erről egyeztetnek.
18. A terv birtokában a partnerségi, az államigazgatási és önkormányzati egyeztetést, jóváhagyási eljárást a Megrendelő kezdeményezi és folytatja le.
19. A tervdokumentáció munkarészeiben foglalt szellemi alkotás a Tervező tulajdona, de annak kizárólagos és korlátozásmentes felhasználási joga a Megrendelőt illeti. A felhasználási jog ellenértékét a 6. pontban rögzített tervezési díj tartalmazza. A Megrendelő a tervdokumentáció részeit a jelen szerződésben meghatározott esetben és az ezzel összefüggő további tervezési folyamatokhoz használhatja fel, nyilvánosságra ezzel összefüggésben hozhatja. Amennyiben a szerződés teljesítését követően a Megrendelő bármely, nem a Tervező hibás teljesítése miatti okból a tervdokumentáció módosítását, kiegészítését kéri, és a Tervező az erre vonatkozó (a módosításhoz mért ésszerű határidőt és arányos díjat tartalmazó) megrendelői ajánlat kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül a pótmunkára szerződést nem köt, úgy a Tervező már most hozzájárul, hogy a teljesített tervdokumentáció alapján, azt felhasználva a Megrendelő más tervezővel szerződjön.
20. A Tervező jogosult ezt a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Megrendelő:
- a. közbenső adatszolgáltatási, intézkedési kötelezettségének határidőn belül neki felróhatóan nem tesz eleget,
 - b. a továbbdolgozás szempontjából lényeges kérdésekben neki felróhatóan határidőn belül nem foglal állást, a Tervezőnek nem ad utasítást,
 - c. a munkát bármely oknál fogva leállítja és ennek időtartama a két hónapot meghaladja.
- Az azonnali hatályú felmondás azt követően közölhető, hogy a tervező a megrendelőt a fenti szerződésszegés orvoslására 15 napos póthatáridő biztosításával írásban felszólította és a póthatáridő is eredménytelenül telt el.
21. A Megrendelő jogosult ezt a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Tervező:
- a. neki felróható vagy az ő érdekkörében bekövetkező okokból a teljesítési határidőt nem teljesíti és a késedelem időtartama a 30 napot meghaladja,
 - b. az egyeztetéseken együttesen megállapított megoldásokat a terven nem szerepelteti, kivéve, ha a Megrendelő igénye jogszabályba ütközik.
- Az azonnali hatályú felmondás azt követően közölhető, hogy a Megrendelő a Tervezőt a fenti szerződésszegés orvoslására 15 napos póthatáridő biztosításával írásban felszólította és a póthatáridő is eredménytelenül telt el.
22. A Megrendelő a tervdokumentációt az átadástól számított 10 munkanapon belül ellenőrzi és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető

szavatossági jogának fenntartásával. A Tervező az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül. Amennyiben a Tervező részére a fenti időtartamon belül észrevétel a Megrendelő részéről nem érkezik, úgy a teljesítést/részteljesítést elfogadottnak kell tekinteni.

23.E szerződés felbontása vagy a Megrendelő érdekkörében felmerülő okból történő megszüntetése esetén a Megrendelő az elvégzett munkával arányos teljesítésigazolással megtéríti a Tervezőnek az elvégzett munka díját a készülségi fok alapján.

24.A jelen szerződéshez csatolt 1. mellékletben foglaltak e szerződés részét képezik.

25.A jelen szerződés, valamint az ennek alapján átadott dokumentáció módosítása, kiegészítése hatályosan csak írásban, cégszerű aláírással ellátva történhet.

26.A szerződő Felek a köztük felmerülő vitás kérdéseket tárgyalások útján igyekeznek rendezni. Amennyiben a tárgyalások 5 munkanap és legalább három tárgyalási forduló alatt nem vezetnek eredményre, a szerződő Felek ezt jegyzőkönyvben rögzítik. Ezt követően a vitás kérdések rendezése céljából Felek pertárgyértéktől függően kikötik a Váci Járásbíróság és a Buda Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.

27.Jelen szerződésben és mellékleteiben (1. sz. melléklet: Díjszámítás és metodikai javaslat, 2. sz. melléklet: Átláthatósági nyilatkozatok) nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Vác, 2020.

Megrendelő képviselőjében:

Tervező képviselőjében:

.....
Matkovich Iлона Zsuzsanna
polgármester

.....
Tölgyesi Diána
településtervező
egyéni vállalkozó

Ellenjegyezte: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Jegyzői kabinet

Pénzügyi és Adó osztály

1. sz. melléklet: Díjszámítás és metodikai javaslat

2. sz. melléklet: Átláthatósági nyilatkozatok

DÍJSZÁMÍTÁS ÉS METODIKAI JAVASLAT VÁC VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A tervezési feladat leírása:

Vác Város Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervet (továbbiakban: SZT) a 30/2017.(XI.24) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete. A tervek 2017. december hónap 24. napján léptek hatályba.

Jelen módosítás a hatályos HÉSZ és SZT módosításának kidolgozására terjed ki Vác Város Önkormányzatának a 2020. sz. határozatában foglaltak alapján, az Önkormányzat által előzetesen támogatott módosítással, csak a módosításra kiterjedő dokumentálás mellett.

A tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) 32. § (4) bek. alapján egyszerűsített eljárással végezhető. A tervmódosítás partnerségi egyeztetését a következő rendelet szerint kell lefolytatni: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2017. (III. 14.) önkormányzati rendelete a településrendezési és településképi eszközök készítésével kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

- Digitális tervezési alaptérkép a település közigazgatási területére, de legalább a módosítással érintett területekre és annak 1 tömb távolságú környezetére.
- A hatályos településrendezési eszközök rendelkezésre bocsátása pdf és png formátumban (lehetőség szerint digitális formátumban is: dwg, dxf, vagy mapinfo állományok).
- Telepítési tanulmányterv a Törökhegy területének szabályozás módosításához
- Minden egyéb olyan előzetes elképzelés, tervirat vagy adat, amelyet a feladat megoldásánál figyelembe kell venni.

Tartalom és ütemezés:

I. ütem: Önkormányzati véleményezési és a Trk. 42. § szerinti partnerségi anyag

- Megalapozó vizsgálat (a Trk. 1. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembe vételével, csak a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva),
- Alátámasztó munkarészek (a Trk. 3. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembe vételével, csak a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva),
- Jóváhagyandó munkarészek (a HÉSZ, illetve az SZT módosítása, csak a módosítással érintett elemeket érintően),

II. ütem: A Trk. 40. § szerinti végső szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése

- A megalapozó vizsgálat, az alátámasztó munkarészek és a jóváhagyandó munkarészek véglegesítése a végső szakmai véleményezésre, a partnerségi vélemények alapján.

III. ütem: Önkormányzati jóváhagyás

- A tervek előkészítése az önkormányzati jóváhagyásra az állami főépítési végső szakmai véleménye alapján.

IV. ütem: A jóváhagyott tervdokumentáció végső szállítása

- A jóváhagyott tervek csak a módosított elemekre kiterjedő dokumentálása.

Időszükséglet, szállítási példányszámok és számlázási ütemezés:

Munkaszakasz	Időszükséglet	Példányszám	Tervezési díj
I. ütem: Önkormányzati véleményezési anyag és Trk. 42. § szerinti partnerségi egyeztetési anyag elkészítése	A szerződés aláírásától számított 120 nap	1 pld. papír dokumentáció, digitális verzió	500.000,- Ft (ÁFA: AAM)
II. ütem: A Trk. 40. § szerinti végső szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése	A partnerségi egyeztetést és a véleményezést lezáró önkormányzati döntéstől számított 30 nap	1 pld. papír dokumentáció, digitális verzió	300.000,- Ft (ÁFA: AAM)
III. ütem: Önkormányzati jóváhagyás	A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 30 nap	digitális verzió	nincs számlázás
IV. ütem: A jóváhagyott tervdokumentáció végső szállítása	A jóváhagyásról szóló döntésektől számított 15 nap	1 CD+1 papír	nincs számlázás
Tervezési díj összesen:			800.000,- Ft (ÁFA: AAM)

Megjegyzések:

- A tervezési díj magában foglalja a Tervezői közreműködés díját és valamennyi költségét a teljes tervezési folyamat alatt.
- A hatályos jogszabályok alapján előírányzott egyeztetési idők irányadó jellegűek.

9/2020-5/2020
előterjesztés

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. melléklet

RENDELET TERVEZET

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (.....) számú

önkormányzati rendelete a

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról
szóló többször módosított 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendeletének
módosításáról**

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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 (a továbbiakban: Tr.) 32.§ (4) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Vác Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „HÉSZ”) 4.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(4) „Magánutakkal kapcsolatos szabályok:

- a.) Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- b.) 10 teleknél kevesebb megközelítését biztosító magánút legkisebb telekszélessége 8 m.”

2. §

A „HÉSZ” 32.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(2) „A telekalakítás általános szabályai:

- a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb telekterület méretét – az övezeti előírások tartalmazzák
- b) A telek Szabályzatban megengedett, vagy előírt szabályozása esetén a közterületté váló terület a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- c) A Szabályzat szempontjából meglévő út szabályozása nem minősül telekalakításnak, így

amennyiben a területen meglévő telek mérete a telket érintő útszabályozás miatt az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.

d) Meglévő telek megosztható, ha a létrejövő telkek nagysága az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, de a teleknagyság-hiány nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5 %-a.

e) Amennyiben a d) pont szerinti telekalakítást útszabályozás is érint, a telekosztás engedélyezhető az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret további 5 %-ának engedménye mellett.

f) Meglévő épület bontása esetén a beépíthető legkisebb telekméret 110 m².

g) Új út, továbbá közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása esetén az út telkének kialakításánál az útterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a magánút legkisebb szélessége 8 m lehet, zsákutcás kialakítása esetén a kommunális járművek, tűzoltóautó, stb. megfordulását a magánút megfelelő szabályozásával biztosítani kell, melybe legalább 20 m átmérőjű körnek beírhatónak kell lennie.”

3. §

A „HÉSZ” 32.§ (10) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint módosul:

c) „A város teljes területén a parkoló gépjármű alatti terület (5,0×2,5 m) az előírt legkisebb kialakítandó zöldfelületi értékbe nem számítható be.”

4. §

A „HÉSZ” 32.§ (10) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) „Természetes terepfelszín megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet eltérni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.”

5. §

A „HÉSZ” 32.§ (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(11) „Parkolók kialakítása

a) Új épület építése esetén a kötelezően előírt parkoló mennyiséget elsősorban az építéssel érintett telken, épületen belül kell elhelyezni.

aa) Belváros és kijelölt környezetében új épület építése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 6 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 30%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.

ab) Kertvárosias lakóterületeken (Lke jelű) új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 6 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.

b) Bővítésből, átépítésből vagy új rendeltetésből eredő parkoló-többlet az építéssel érintett telken belül szabadban is elhelyezhető, de ha ott nem lehetséges, akkor közterületen, megváltás ellenében, melynek szabályait a helyi gépjármű elhelyezési rendelet írja elő.

c) Ha a helyi gépjármű elhelyezési rendelet lehetővé teszi, és az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) az építéssel érintett telek határától mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók, melynek szabályait a helyi gépjármű elhelyezési rendelet írja elő.

d) A kereskedelemről szóló tv. szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó

alapterületű üzlet esetére jelen rendelkezések nem alkalmazhatók.

e) A város teljes területén közlekedési hatástanulmány készítendő minden nagyobb (összességében legalább 50 db parkoló/telek magában foglaló) fejlesztés előkészítése esetén, amelyben

- ea) a tervezett fejlesztéssel létrejövő létesítmények megközelíthetőségét, a közútkapcsolat kialakítását,
- eb) az általuk keltett forgalom szétosztását a városi közút hálózaton,
- ec) parkolóhelyek elhelyezhetőségét telken belül
- ed) víztelenítést (csapadékvíz elvezetése, olajfogók telepítése) is vizsgálni szükséges, meglévő épületek felújítása esetén is.”

6. §

A „HÉSZ” 33.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) „Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep lejtésének függvényében – ahol a tereplejtés a tervezett épület hosszában a végleges tereprendezés vonalában értelmezett – növelhető az alábbiak szerint:

- a) 10%-os tereplejtésig az övezeti előírás szerinti érték,
- b) 10%-os tereplejtés felett 10%-kal növelt érték.”

7. §

A „HÉSZ” 37.§ (3) bekezdésében foglalt 3.sz táblázat az alábbi sorokkal egészül ki:

Övezetjel	Az építési övezet		Az építési feltételek						Megengedett épületmagasság	
	A tereplejtés mértéke	A tereplejtés mértéke (m)	A szomszédos területtel szembe fordított tereplejtés mértéke (%)		A megengedett legnagyobb tereplejtés mértéke (%)	A megengedett legnagyobb tereplejtés mértéke (%)	A megengedett legnagyobb tereplejtés mértéke (%)	A megengedett legnagyobb tereplejtés mértéke (%)	Legnagyobb mértékben (%)	Legnagyobb mértékben (%)
			szomszédos területtel szembe fordított tereplejtés mértéke (%)	szomszédos területtel szembe fordított tereplejtés mértéke (%)						
Lke-1*	SZ	2500	20	60	20	20	0,4	70	3,0	5,0
Lke-13*	SZ	1000	20	35	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-23	SZ	1500	20	40	30	40	0,6	50	3,5	7,5

”

8. §

A „HÉSZ” 37.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(4) „Az Lke-1, Lke-1*, Lke-2 építési övezetekben az épület legmélyebb tereptől mért közterület felőli homlokzatmagassága a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.”

9. §

A „HÉSZ” 37.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) „Az Lke-1 és Lke-1* jelű építési övezetekben a további előírások:

- a) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

- b) A „talaj- és tájvédelmi érdekből be nem építhető területen” telkenként legfeljebb 1 db, 50 m² hasznos alapterületű gazdasági épület helyezhető el.”
- c) A közbenső helyzetű építési telkeken belül lakóépület (a telek mélységében) csak az adott telek közterületi telekhatár-hosszának kétszeres távolságán belül helyezhető el.

10. §

A „HÉSZ” 37.§-a az alábbi ponttal egészül ki:

- (11) „Az **Lke-jelű** építési övezetekben elhelyezhető különálló épületek száma:
 - a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy;
 - b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb két;
 - c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három;
 - b) 5000 m² telekméret felett az elhelyezhető épületek számát beépítési tanulmánytervben kell meghatározni, melyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés is szükséges.”

11. §

A „HÉSZ” 37.§-a az alábbi ponttal egészül ki:

- (12) „Az **Lke-23** jelű építési övezetben a további előírások:
 - a) az épület földszintjén az alábbi funkciók létesíthetők:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális.
 - b) létesíthető lakásszám: legfeljebb 1 lakás/telek”

12. §

A „HÉSZ” 37.§-a az alábbi ponttal egészül ki:

- (13) „Az **Lke-jelű** építési övezetben lakásonként egy, legalább 4 m²-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására).
A tároló elhelyezhető:
 - a) legalább 15 m²-es fedett-zárt garázsban belül,
 - b) közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy
 - c) önálló külső bejáratrala földszinten, vagy a pincészinben.

13. §

A „HÉSZ” 65.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

- a) „A város területén a b) és c) és d) pontokban foglaltak kivételével a telken létesítendő első lakás esetén 2 parkolóhely/lakás, minden e feletti lakásszám esetén 1,5 parkolóhely/lakás létesítendő. Csak e feletti számú parkolóhely létesíthető gépi eszköz alkalmazásával. „

14. §

A „HÉSZ” 65.§ (2) bekezdése az alábbi ponttal kiegészül:

- d) „Kertvárosias lakóterületeken (Lke-jelű) minden létesítendő lakáshoz 2 parkolóhelyet kell biztosítani, melyet telken belül kell elhelyezni. Csak e feletti számú parkolóhely létesíthető gépi eszköz alkalmazásával.”

15. §

A „HÉSZ” 1. sz. mellékletét képező SZT G5, H5 és H6 jelű tervlapja a jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-M1 jelű szabályozási tervlap tartalma szerint módosul, a módosítás területi hatályra vonatkozóan.

16. §

A „HÉSZ” függeléke jelen rendelet 2. mellékletét képező M2 jelű mintakeresztszelvény tervlapjával egészül ki.

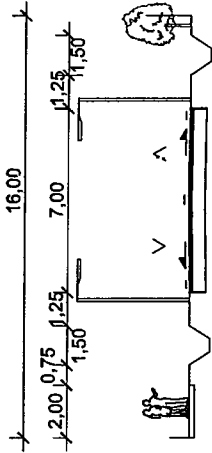
17. §

E rendelet a napján lép hatályba és a hatálybalépését követő 15. napon hatályát veszti.

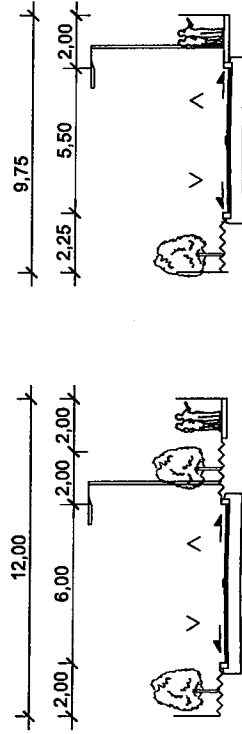
.....
Polgármester

.....
Jegyző

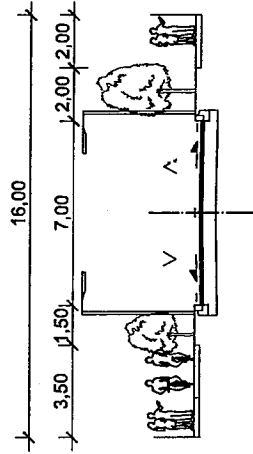
Gyűjtőút nyílt árokkal



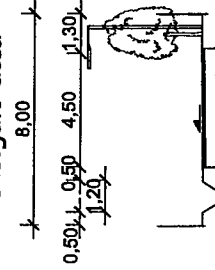
Kiszolgáló út (belterület) zárt csapadékvíz elvezetéssel



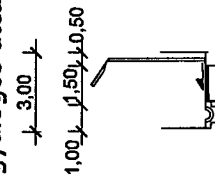
Gyűjtőút (belterület) zárt csapadékvíz elvezetéssel



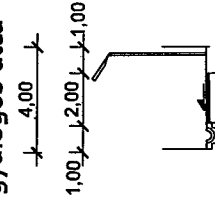
kiszolgáló utca



gyalogos utca



gyalogos utca



Vác,
Felső - Törökhegy
HÉSZ-SZT eseti módosítása
Kosdi út - Vác közigazgatási határa - 6320 hrsz.-ú út -
6319 hrsz.-ú út - 6250 hrsz.-ú út - 6249-6247-6236-
6235 hrsz.-ú telkek déli határa - Zabla köz - 6184
hrsz.-ú telkek - Alsó Törökhegy út által határolt terület
szabályozása

út mintakeresztszelvény
2020. december

M2 függelék

MEGBÍZÓ:
Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tervezők:
Tölgyesi Diána
okl. településmérnök, településtervező

Vida Zoltán Ákos
okl. építőmérnök
(VIA) Projekt & Plan Kft.)
MK: TKó 05-16/19; 05-51692

Nagytudósok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

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

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL (17)	
2020. JÚL 16. 9/179-4/2020	
Szám:	Sorszám:
Melléklet:	Előadó: T.A.

KIVONAT
a Képviselő-testület 2020. július 15.-én megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának indítása egy eljárásban két részterületre – Amur u. menti terület, Törökhegyi terület

68/2020.(VII.15.) sz. Képviselő-testületi határozat

- 1.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1-es és 2-es mellékletben lehatárolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadja.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1-es, és 2-es mellékletben lehatárolt területre a településrendezési eszközök módosítását elindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona s.k.
polgármester

dr. Zsidedl Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hiteléjé:

PA

Palóczy Angelika



Vác a Dunakanyar szíve