



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2020. év február hónap 19. napi ülésére

| | |
|-----------------------------|--|
| Szám: | 9/19-6/2020 |
| Tárgy: | Magyar utca - Rádi út - Luxemburg utca - MÁV vasútvonal – Forte telep déli határa - Vám utca - Nagymező utca - Vásár utca - Damjanich utca által határolt területen - Településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindításáról |
| Melléklet: | 1.melléklet – Terület térképi lehatárolása 2. melléklet – Beépítési koncepció 3. melléklet – Telekalakítási változási vázrajz |
| Előterjesztő: | Taskovics Andrea mb. főépítész |
| Készítette: | Zöldi Péter főépítészeti munkatárs |
| Előadó: | - |
| Előzmény/korábbi döntés: | 25/2020. (II.10.) GVB határozat |
| Terjedelem: | 7 oldal |
| Bizottsági tárgyalások: | GVB |
| <u>Döntéshozatal módja:</u> | <i>nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1)) egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))</i> |

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: Jogi Osztály


.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:


.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona polgármester


.....



Tisztelt Képviselő-testület!

Az 1. sz. Mellékletben meghatározott terület, az „Északkeleti városkapu” Vác város stratégiai fontosságú, összefüggő fejlesztési területe, melyen a legutóbbi időszakban jelentős ingatlanfejlesztési törekvések váltak érzékelhetővé. A körvonalazódó beavatkozásokhoz képest a hatályos HÉSZ szabályozása hiányosságokat mutat, és alkalmatlan arra, hogy a város a területen prognosztizálható ingatlanfejlesztéseket saját érdekeit, feladatait is szem előtt tartsa. Ez alapján szükséges a viszonylag gyors, még a hatályos HÉSZ küszöbönálló átdolgozását megelőzően az adott területen külön településrendezési eszközök (HÉSZ-TSZT-TAK-TKR) módosítását elindítani.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) 2. § szerint kiemelt fejlesztési terület egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület. Az adott területre így az Eljr. 32.§ (6) alapján a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet, mely egy időben rövidített eljárás lefolytatását tesz lehetővé.

4262/14-52 hrsz-ú telkek (Ln-4 építési övezet)

A volt Vágóhid telke jelenleg egyike a város legértékesebb fejlesztési területeinek, a közlekedési hálózatba (Rádi út, 2-es út, M2-es közelsége, vasútállomás) és a város épített szövetébe történő illeszkedése miatt városfejlesztési stratégiai hídfőállás. A telek magántulajdonba került, tulajdonosai ingatlanfejlesztést terveznek ott, a telekalakítás környezeti és közlekedési hatásvizsgálat nélkül megtörtént. A legutolsó HÉSZ-módosítás során a terület elvesztette VRHT-jelölését, mely Városrendezési Hatástanulmány készítésének kötelezettségével biztosította volna, hogy a terület fejlesztése során Vác Város Önkormányzata a közösségi érdekeket a területen érvényesíthesse. A HÉSZ-módosítás célja ezen a területen a Városrendezési Hatástanulmány kötelezettségének ismételt előírása, ennek keretén belül egyes közterületi elemek (utcák, teresedések), intézményi területek helyének előzetes meghatározása, az építmény környezetébe és tájba illeszthetőségének igazolása, a térségre vonatkozó közlekedési, közmű-, zöldfelületi és városképi vizsgálat.

Damjanich utca és Nagymező utca közötti tömb (Lk-6a építési övezet)

A tömbben az utóbbi időben az ott található falusias beépítés nagyságrendjét feszegető ingatlanfejlesztések történtek, ami a terület további átalakulási igényének előjele. Történt visszabontási kötelezettséggel járó túlépítés is (4455 hrsz.). A HÉSZ-módosítás során lehetőség lenne annak felulvizsgálatára, hogy a volt vágóhid területének prognosztizálható nagyvárosias beépítése, és a Földvály-lakótelep közé beékelődő, a Vásártér parkjához közvetlenül kapcsolódó lakóterület beépítési intenzitása emelhető-e. Városszerkezeti szempontból a szigetszerűen elhelyezkedő, kisterületű kisvárosias építési övezet megtartása kérdéses.

Ugyanez vonatkozik a Vásár utca túloldalán, a volt vágóhid és a Földvály-lakótelep között húzódó kertvárosias beépítésű tömbre (Lk-19* építési övezet). A tömb jelenlegi beépítési intenzitása rendkívül alacsony, ennek ellentmondásosága főleg akkor lesz érzékelhető, ha a volt vágóhid területén városiasabb beépítés valósulna meg.

Fonó utcai garázssor (Lk-2 építési övezet)

A Fonó utca tömb északi oldalához símuló garázssor a terület terhes öröksége, még a nagyterületű ipari zárványok idejéből. Az elkészítendő Városrendezési Hatástanulmány célja többek között, hogy a tömb közterület(ek)el történő felnyitásának helyére javaslatot tegyen. Így a meglévő közterületek és a volt vágóhid területén kialakítandó további közterületek összefüggő rendszert képezhetnek.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Vác-Alsóváros vasútállomás, P+R-parkoló a város felőli oldalon

Az elmúlt években a vasútállomás külső, északkeleti oldalán valósult meg egy nagyobb P+R-parkolófejlesztés, de a belső, város felőli oldalon a beruházó MÁV a telek- és terepviszonyok rendezetlensége miatt csak egy kisebb parkolót létesíthetett. A hiányt a Parkolási Koncepció szerint is pótolni szükséges, ez a volt ipari területek egy részén a területszerkezet átalakulásával járhat. Ennek rendezésére a HÉSZ-módosítás a megfelelő eszköz.

Volt Forte-gyár területe (Gksz-7, Lk-2, Lk-22 építési övezetek)

A volt gyártelep területén jelenleg zajlik az ingatlanfejlesztési lehetőségek feltérképezése, a tulajdonosok várhatóan itt is hamarosan konkrét elképzelésekkel fognak megjelenni. Előnyös lenne, ha az Önkormányzat az egyeztetéseken már úgy tudna fellépni, hogy a terület funkciójáról és szerkezetéről konkrét elvárások lennének megfogalmazhatók a leendő fejlesztők felé.

Vásártér (Ksp-övezet)

A HÉSZ-módosításra javasolt terület súlypontját nem a beépítésre szánt területek, hanem a váci léptékben egyedülálló összvárosi érték, a közpark kialakítására kiválóan alkalmas Vásártér jelenti. A HÉSZ-módosításban célszerű lenne kimunkálni e zöldterület differenciált használatára, megközelítésére, a környező beépített területekhez való kapcsolódására, rajta épület elhelyezésének feltételeire vonatkozó javaslatokat.

Rádi út- Luxemburg utca – MÁV vasútvonal háromszög (Vt-7k építési övezet)

A 2020. február 10-i Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsági ülésen elhangzott javaslatként a Rádi út-Luxemburg utca- Máv vasútvonal közötti háromszög alakú terület bevonása a HÉSZ módosításba. Mivel a tervezett „Északkeleti városkapu” bevezető útjává válik a Rádi út ezen szakasza, ezért fontosnak tartjuk, hogy mindkét oldalon közel azonos magasságú épületek sora tudjon megvalósulni hosszú távon. Ezért ennek a lehetőségnek a megteremtésére javasoljuk a fenti területtel kibővíteni a tervezési területet, a módosított 1. sz melléklet szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2020. február 11.

Taskovics Andrca
mb.főépítész

Határozati javaslat

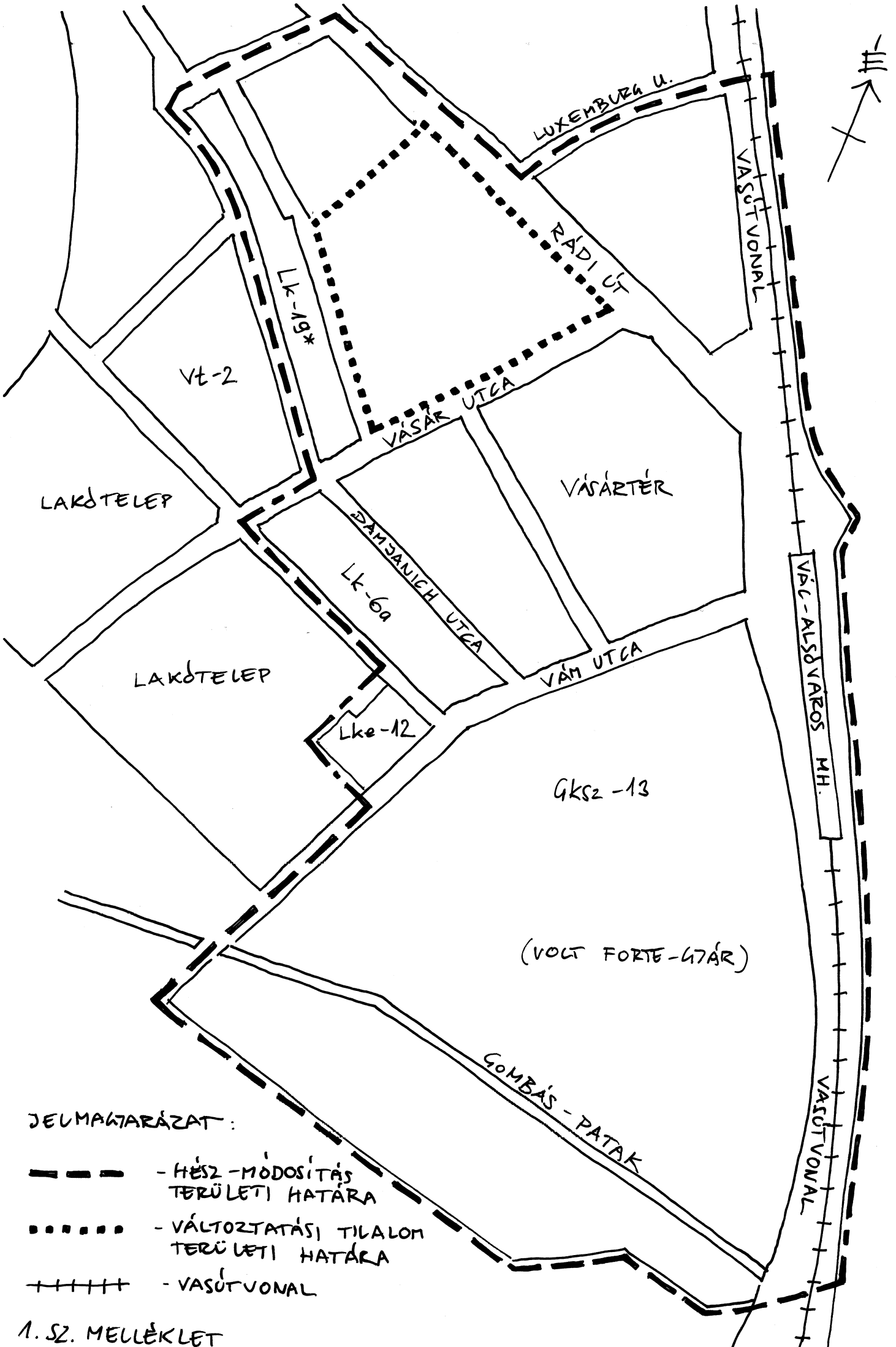
1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. sz mellékletben szereplő területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja a 30/2017.(XI.24) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat módosítását, az 1. sz Mellékletben lehatárolt területre vonatkozóan.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, főépítész

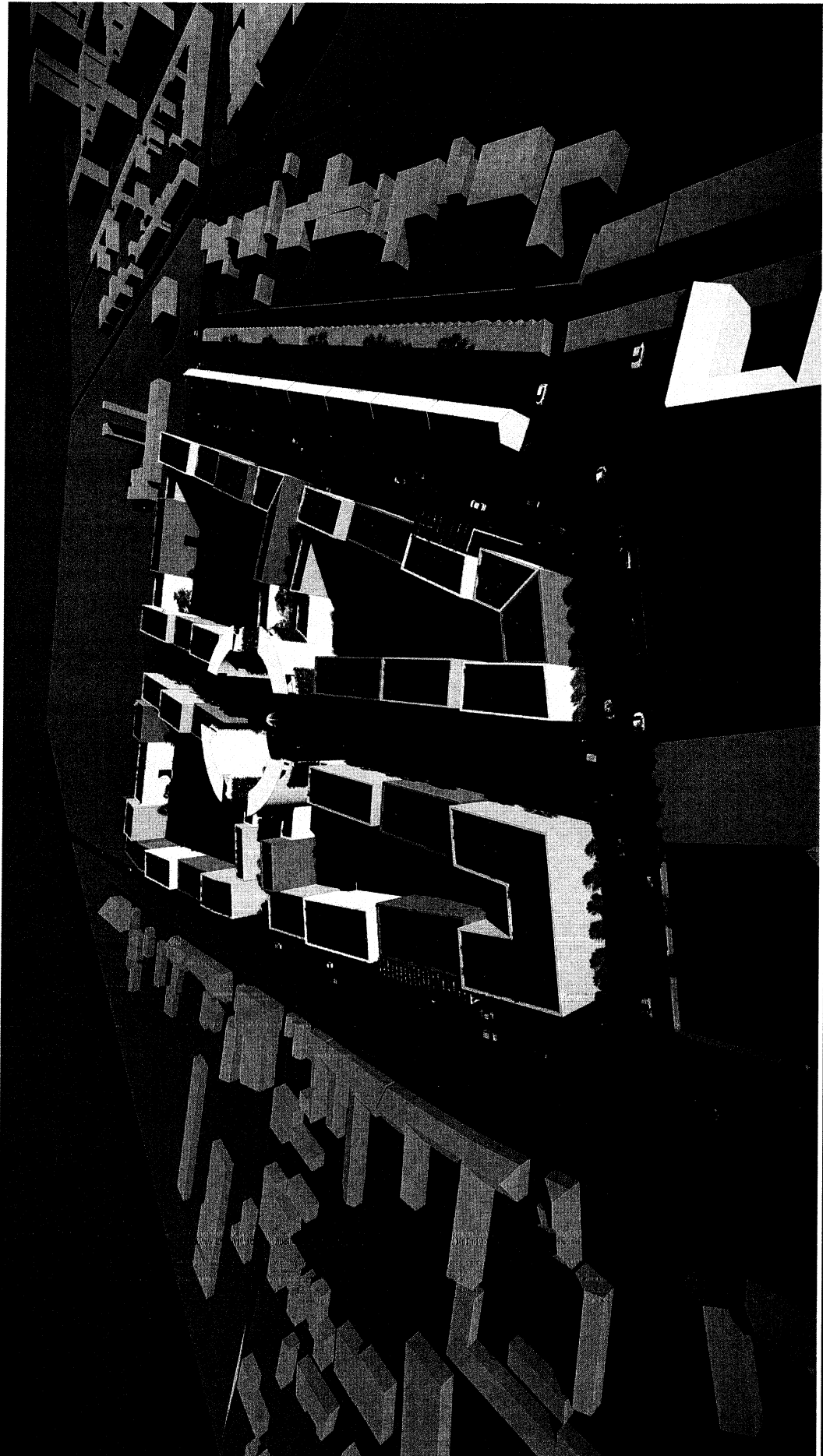


Vác a Dunakanyar szíve



JELMAJÁRÁZAT:

- — — — — - HÉSZ-MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁRA
- - VÁLTOZTATÁSI TILALOM TERÜLETI HATÁRA
- + + + + + - VASÚTVONAL



2. rz. melléklet

Eurogolf Kft.

7634 Pécs Ürögi fasor 2/b

Munka száma:1-2018-Vác

Vác

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:2-1852-2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4261, 4262/1, 4262/7, 4262/11, 4262/12, 4262/13 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztása

M= 1:1200



A vázrajz mórtok lovtólóra nem alkalmas.

A vázrajz területkimutatással együtt érvényes

A telekhatár rendezés akaratának megfelelően történt:

18.10.24

2600 Vác
Csalogány köz 11.
Adószám: 11-02-0760
Emelj Informatika

A 7/1336-1/2018. sz. származó
ségi állásfoglalás mellékelte.
2018. 11. 30.



A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

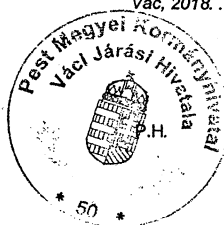
1482/18

Pécs 2018.10.11.

Készítő: *[Signature]*
földmérő ig.sz. száma: 6709/2014

Minőséget tanúsító: *[Signature]*
Ing.rend.min.sz.: 809/1990

TY MIKLÓS
földmérő mérnök
rendező földmérő
M 809/1990
széki tervező
1-1-02-0760



2018-10-24
Vác, 2018. hó nap

Záradékoló: *[Signature]*
Ing.rend.min.sz.: 1818/23

3. melléklet

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



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

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

| | |
|------------------------------------|--------------|
| VÁCI POLGÁRMESTERI (17) KIVATAL | |
| 2020 FEBR 11. 9/19-4/2020 | |
| Szám: | Felkészít: |
| Melléklet: | Feladó: T.A. |

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. február 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Magyar utca – Rádi út – MÁV vasútvonal – Gombás-patak – Vám utca – Nagymező utca – Vásár utca – Damjanich utca által határolt területen – Településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítása

25/2020. (II. 10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

- 1.Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő területet nyilvánítsa kiemelt fejlesztési területté.
- 2.Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő területre vonatkozóan településrendezési eszközök módosítását indítsa el.

Határidő: 2020. febr. KT ülés

Felelős: polgármester, főépítész

K.m.f

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelével:

Kovács Timea



Vác a Dunakanyar szíve