



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2020. év július hónap 15. napi ülésére

Szám: 9/179-2/2020
Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának indítása egy eljárásban két részterületre (Amur utca menti terület, Törökhegyi terület)

Melléklet: 1. Az 1-es részterület lehatárolása,
2. A 2-es részterület lehatárolása,
3. Telepítési Tanulmányterv, 1. részterület (elektronikus formában)
4. Telepítési Tanulmányterv, 2. részterület (elektronikus formában)

Előterjesztő: Zöldi Péter főépítész
Készítette: Zöldi Péter főépítész
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: -

Terjedelem: 5 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: Jegyzői kabinet jogi referense

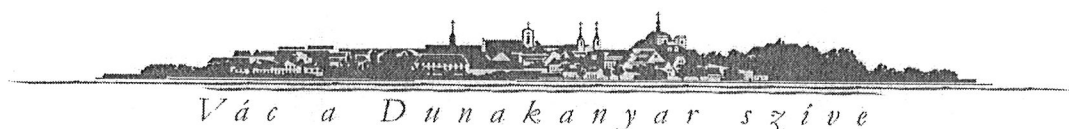
Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

.....

Nincs / az alábbi:

.....
.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztésben két területre vonatkozó HÉSZ-módosítás kerül a Képviselő-testület elé. A most előterjesztett HÉSZ-módosítási javaslatok egy övezetmódosítást, egy esetben pedig beépítési paraméter-lazítást (kötelező legkisebb telekméret csökkentése) tartalmaznak.

1. **1. sz. részterület:** Szent László út – Csuka utca – Amur utca – Horgásztói út által határolt terület (1. sz. melléklet)

A lakóterület jelenlegi övezeti besorolása Lke-10, 3500m²-es legkisebb kialakítható telekterülettel. A terület beépítési koncepciójának megszületése után vált láthatóvá, hogy a tervezett beépítési struktúra létrehozásához, a lehatárolt terület megfelelő mennyiségű telekre történő felosztásához a paraméter túl szigorú. Kérrelmező ezért kérte a legkisebb kialakítható telek területének 2400m²-re történő csökkentését. Mivel Lke-10-es építési övezet Vác területén csak itt található, nincsen szükség új övezet létrehozására, a HÉSZ-módosítás a meglévő övezet egy paraméterének módosításával teljesíthető. A kérelmező a egyeztetés alatt álló Településrendezési Szerződés (TRSZ) alapján a terület műszaki infrastruktúra-rendezéséhez járul hozzá, a TRSZ tartalmát a következő Képviselő-testületi ülésig meg kell határozni.

2. **2. sz. részterület:** 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 (2. sz. melléklet)

A Vác feletti dombsor gerincén, **rendkívül érzékeny, mindenhol 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 nadrágszíjparcellák 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 kísérlik 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 roszhiszemű, spekulációs céllal történő „felélése” is lassul, tömeges lakásépítés terepe helyett Vác **exkluzív, nagytelkes lakóterülete** alakulhat ki.



Vác a Dunakanyar szíve

A kialakítható legkisebb telekterület emelésének mértékét a jellemző telekméretek elemzése után településtervező határozza meg, várhatóan új övezet létrehozása szükséges, 4000m²-körüli legkisebb kialakítható telekterülettel, **mint egyedüli paraméterváltozással**. A szükséges tervezési munka finanszírozását az egyéb területeken szükséges HÉSZ-módosításokhoz kapcsolódóan megkötött Településrendezési Szerződések biztosíthatják.

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

Vác, 2020. július 10.

Tisztelettel:

Zöldi Péter sk.
főépítész

Határozati javaslat

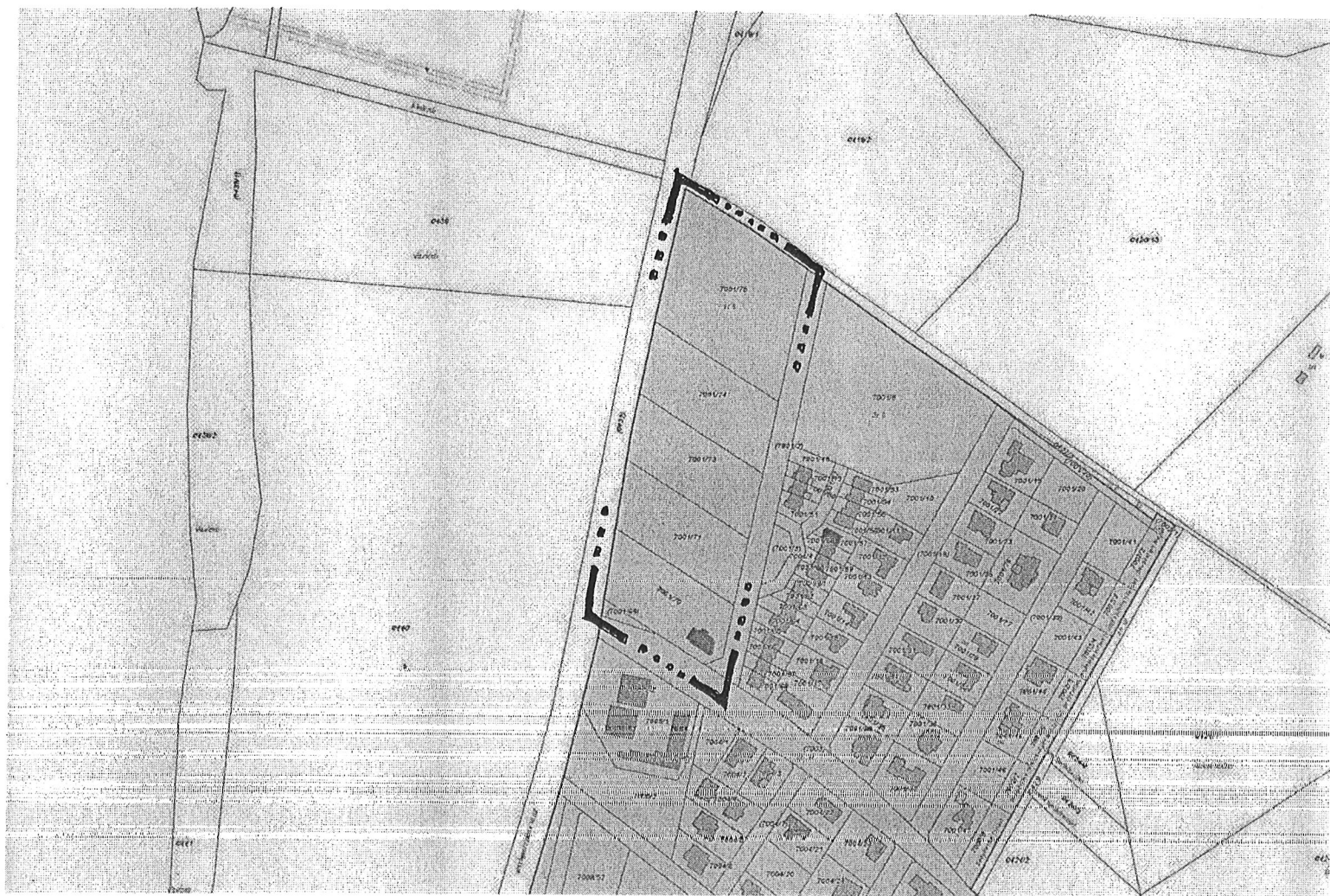
1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az **1-es, és 2-es mellékletben lehatárolt** területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete **1-es, és 2-es mellékletben lehatárolt** területre a településrendezési eszközök módosítását elindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész



1. MELLÉKLET



2. MELLÉKLET

