VÁC

Völgyzúgoly Műhely Kft.

Telepítési tanulmányterv

Településrendezési szerződés megalapozásához
7008/47-50 hrsz-ú ingatlanokra

2018. július

VÁC

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

7008/47-50 HRSZ-Ú INGATLANOKRA

MEGBÍZÓ
AMBRUS Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft.
2173 Kartal, Nefelejcs utca 4.
Ügyvezető: Ambrus Károlyné
Tel.: 0620-378-3511

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu

Településrendezés: Ferik Tünde – okl. építészmérnök,
vezető településrendező tervező *TT/1 13-1259*
Mihály Renáta – okl. településmérnök

Fotók: AMBRUS Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft.

2018. július
VZM 1446/18
vác_tt_180717.doc

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ ---------- 3

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA ---------- 4

1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ---------- 4

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT ---------- 4

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA ---------- 5

1.3.1 Természetvédelmi korlátok ---------- 5

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok ---------- 5

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok ---------- 5

2 A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE ---------- 6

2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ---------- 6

2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE ---------- 6

2.2.1 Településszerkezeti terv ---------- 6

2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ---------- 6

3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE ---------- 7

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ---------- 7

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA ---------- 7

6 BEÉPÍTÉSI TERV ---------- 8

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE ---------- 8

8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI ---------- 8

9 ÖSSZEFOGLALÓ ---------- 8

10 MELLÉKLETEK ---------- 9

1. MELLÉKLET – A 7008/47-50 HRSZ-Ú INGATLANOKON TERVEZETT BERUHÁZÁS ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZAI ---------- 9

2. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV ---------- 13

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Vác településrendezési eszközeinek felülvizsgálata 2017-ben került jóváhagyásra. A jóváhagyott tervekkel kapcsolatban az AMBRUS Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft. (továbbiakban: Megbízó) egy módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 7008/47-50 hrsz-ú telkek szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata *az épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.)* 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével az AMBRUS Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft. a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A Megbízó módosítási kérelme arra irányul, hogy a Keszeg utcában lévő 7008/47-50 hrsz-ú négy telek esetében az előkerti építési határvonal 10 m-ről 6 m-re csökkenjen. Az AMBRUS Kft. a területen telkenként egy-egy kétlakásos lakóépület építését tervezi. Az ingatlanok építésére – Vác Város Önkormányzati Tervtanácsának szakmai véleménye alapján – a Megbízó 2008-ban Vác Város Polgármesteri Hivatala, Hatósági Osztályától, mint I. fokú Építési Hatóságtól építési engedélyt kapott. Az építési engedélyezési tervdokumentációban mind a négy ingatlan esetében 6 m-es előkert szerepelt. Az ingatlanok megvalósítására ez időben nem került sor, így az építési engedélyek 2011-ben, egyszeri hosszabbítás után lejártak.

Az azóta eltelt időszakban az építésügyi jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, melynek következtében az ingatlanok építése kikerült az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek köréből. Mivel az új lakóépületek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 m^2-t, azok építése az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek körébe tartozik. A Megbízó az építési tevékenységet – változatlan tartalommal - a kivitelezés tervezett megkezdése előtt bejelentette, az elektronikus építési naplót – a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően - készenlétbe helyezte, majd megkezdte a kivitelezési munkálatokat. A Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Építésügyi Osztálya az építési naplót megvizsgálta, majd helyszíni ellenőrzést tartott, melyek során megállapította, hogy a lakóházak kivitelezése az elektronikus építési naplóba feltöltött tervdokumentációnak megfelelően történt, azonban nem felel meg Vác Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének. A Keszeg utca felöli előkert mérete a tervdokumentációban és a helyszínen megkezdett munkálatok alapján is 6 m, azonban a szabályozási terv a területen 10 méteres kötelező előkertet jelöl. A hatóság az épületek szabályossá tételét, vagy bontását rendelte el.

A Megbízó a megkezdett épületeket fenn kívánja tartani, ezért a fentiek alapján Vác Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása vált szükségessé.

ELJÁRÁSREND, A TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT

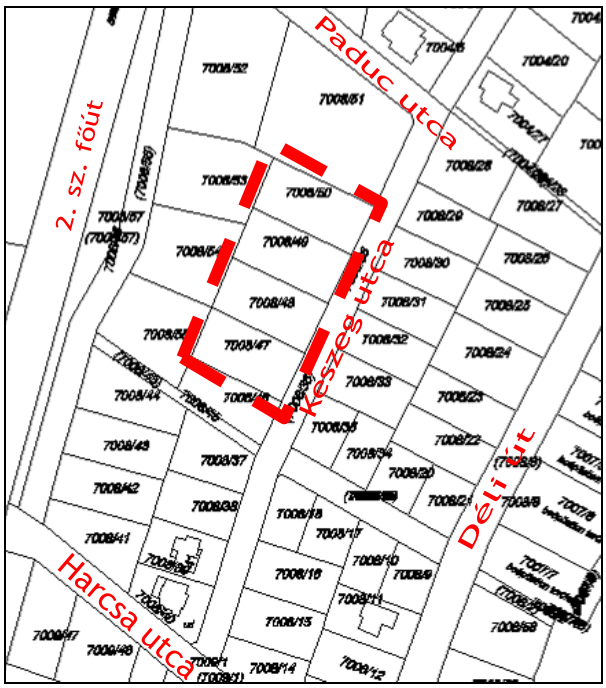
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.)* 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A tanulmány részeként egy beépítési terv is készül, amelynek tartalmi elemeit szintén az Eljr. 7. melléklete tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról. Mivel a tervezett módosítás csak a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítására, az építési hely, építési határvonal módosítására terjed ki, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdés c) pont cc) alpont alapján lehetőség nyílik a településrendezési eszköz állami főépítészi eljárás szerinti egyeztetésére.

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (a 7008/47-50 hrsz-ú telkek) a Derecske-Kisderecske nevű déli településrészén, Sződliget határában helyezkedik el. A telkeket keletről a Keszeg utca határolja, a tömb déli határát a Harcsa utca, északi és nyugati szegélyét a Paduc utca alkotja. A tömböt a 7008/47 hrsz-ú ingatlantól délre egy keskeny köz szeli ketté.



Tervezési terület lehatárolása

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 7008/47-50 hrsz-ú ingatlanok területe egyenként 1000-1100 m^2, a négy telek összterülete 4300 m^2. Az ingatlanok jelenleg építési területként funkcionálnak, a négy telken párhuzamosan megkezdték a tervezett kétlakásos lakóházak felépítését, amely a Kormányhivatal döntése alapján felfüggesztésre került.

Az ingatlanok beépítettsége a beruházás megvalósulását követően közel 20% lesz, 0,29-as szintterületi mutatóval, 70%-os zöldfelületi arány mellett. A tervezett lakóingatlanok építménymagassága 5,8 m körül alakul. A telkekre készült helyszínrajzot (a pontos mutatókkal) lásd az 1. mellékletben.

A terület Kisderecske még jellemzően beépítetlen családiházas lakóterületei közé tartozik, a tömb területén jelenleg két nagyobb lakóingatlan található annak déli részén, valamint a 7008/47 hrsz-ú telek szomszédságában egy kisebb épület áll. A Keszeg utca keleti oldalán fekvő tömbben szintén néhány felépült lakóház található, valamint több építkezés jelenleg is folyik. A területtől északra és délre nagyobb arányban beépült lakóterületek találhatóak, a tömb nyugati oldalán egy keskeny erdősáv található, amely elválasztja a szomszédos 2. számú főúttól.

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

A tervezési terület fényképei (7008/47-49 hrsz-ú ingatlanok)

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 7008/47-50 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 felülvizsgálatának 15.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 7008/47-50 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

2 A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

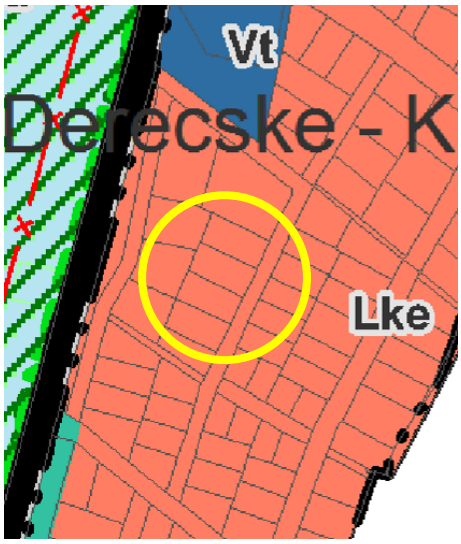
2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A rendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelés igazolásra került. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, így a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.2.1 Településszerkezeti terv

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



2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

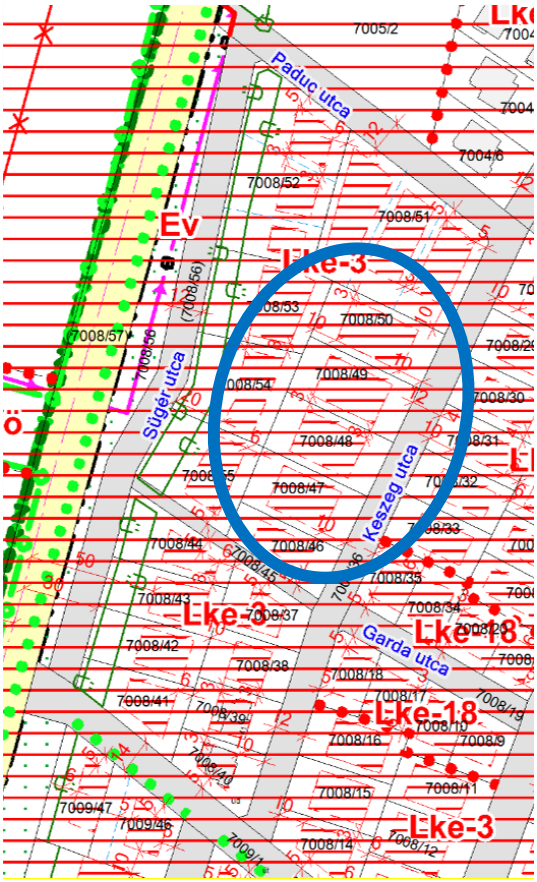
A szabályozási terv (M4 jelű szelvény) a 7008/47-50 hrsz-ú telkeket Lke-3 jelű építési övezetbe sorolja.

Lke-3 építési övezetben szabadonálló beépítés mód, 20%-os maximális beépítettség, 30%-os maximális terepszint alatti beépítettség és 6,0 m-es megengedett legnagyobb és 3,0 m-es legkisebb épületmagasság került megállapításra. A 7008/47-50 hrsz-ú ingatlanokon a kialakítható zöldfelület legkisebb mértéke 70%. A kialakítható legkisebb telek területe 700 m^2, szélessége 16 m.

Az ingatlanok esetében a szabályozási terven építési hely került feltüntetésre: 3 m-es oldalkert, 10 m-es hátsókert és a Keszeg utca felöl 10 m-es előkert került megállapításra.

A szomszédos telkek és tömbök egyaránt Lke-3 építési övezetbe tartoznak, ahol a telkek beépítése megegyező feltételekkel mehet végbe, azonban a tervezett módosítással érintett ingatlannal szomszédos 7008/51 hrsz-ú ingatlan esetében a Keszeg utca felöl csupán 5 m-es előkert elhagyását rendeli el a szabályozási terv.

A HÉSZ 32.§-a kimondja, hogy Lke-3 építési övezet területén, az építés az egyes telkek kiszolgálásához szükséges utak megléte, a teljes közmű rendelkezésre állása, vagy egyidejű kialakítása esetén megengedett.



3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 7008/47-50 hrsz-ú ingatlanok - az előkerti építési határvonal tekintetében - a korábban érvényes építési engedélyekben szereplő tervdokumentációnak megfelelően legyenek szabályozva, hogy a tervezett beruházások megvalósítása, folytatása kivitelezhető legyen.

A terület ilyen formában történő beépítéséhez korábban (2007-ben) az Önkormányzat Tervtanácsa a hozzájárulását és a Jegyző az építéshatósági engedélyét megadta.

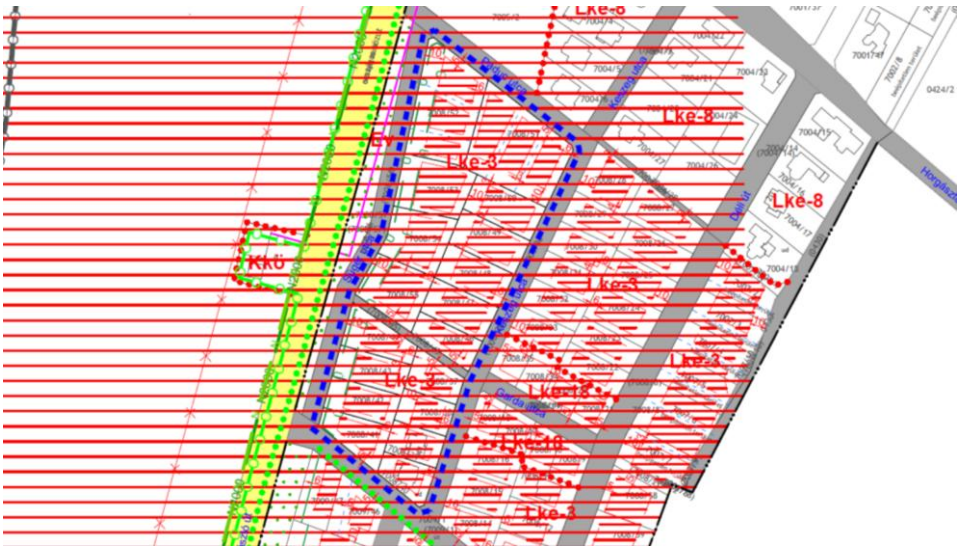
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja az érintett 7008/47-50 ingatlanok esetében az építési hely méretének csökkentése, az előkerti építési határvonal módosítása. A módosítás által a területre tervezett négy, egyenként kétlakásos lakóingatlan megvalósítása lehetővé válik, és a megkezdett építési munkálatok folytatódhatnak. Így eleget téve a Váci Járási Hivatal Építésügyi Osztálya azon kötelezésének, hogy az építési munkálatokat szabályossá kell tenni, vagy a megkezdett épületeket el kell bontani. Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek kertvárosias lakóterületi besorolása megfelelő. A módosítás során kizárólag a helyi építési szabályzat mellékletét képző szabályozási terv módosítása szükséges az építési hely megállapítása tekintetében. Az Lke-3 építési övezetre vonatkozó egyéb szabályozási előírások megfelelőek.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képző szabályozási terv (M4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 7008/47-50 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához a 10 m-es előkert helyett legfeljebb 6 m-es előkert feltüntetése szükséges. Az egységes utcakép, valamint az azonos adottságokkal rendelkező telkek számára történő azonos jogok biztosítása érdekében javasolt az előkerti építési határvonal egységes módosítása a Keszeg utca nyugati oldalán, melynek következtében a Harcsa utcáig a teljes utcaszakasz területén 6 m-es kialakítható legkisebb előkert kerül megállapításra.

A területen a 10 m-es előkert – tekintettel a viszonylag kis telekmélységre – aránytalanul lecsökkenti a hátsókert méretét. A tömböt feltáró utca 12 m-es szabályozási szélességgel rendelkezik, amely eredményeképpen az utcában elhelyezett lakóépületek a telkeken megállapított 5-5 m-es előkert esetében is több, mint 20 m távolságra kerülnek egymástól, így 10 m-es előkert kijelölése nem szükségszerű. A Keszeg utca északi, jellemzően kiépült részein a meglévő lakóházak jelentős része 5 m-es előkerttel épült.



Javasolt szabályozási terv módosítás (M4 jelű szelvény)

A tömb nyugati felén jelenleg 10 m széles beültetési kötelezettséggel érintett területsávot jelöl a szabályozási terv, ahol többszintes növényállomány ültetendő, majd ezen felül további 10 m – összesen 20 m – előkert elhagyását teszi kötelezővé. A tömb nyugati felén, így több telek esetében is igen kisméretű, illetve fekvő építési hely került megállapításra. Vác Város Önkormányzat Építészeti-Műszaki Tervtanácsának javaslatára a tervezett módosítás a tömb ezen területére is kitér. A Sügér utca menti telkek esetében – a Paduc és Harcsa utca közötti szakaszon – a beültetési kötelezettséggel érintett területsávval azonos szélességű, 10 m-es előkert kerül megállapításra.

A területet érintő Lke-3 építési övezet telekalakítási és beépítési előírásainak módosítása nem válik szükségessé, ezért új építési övezet létrehozása nem indokolt, a HÉSZ módosítása nem szükséges.

6 BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terven a már meglévő épületek, a kérelmező által ténylegesen megépíteni kívánt lakóházak kerülnek ábrázolásra, valamint feltüntetésre kerülnek a tömb területén javasolt új építési helyek és a módosítási javaslat figyelembe vételével megvalósítható beépítések. A beépítési tervet a 2. melléklet tartalmazza.

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

- **Közlekedési infrastruktúra**

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a Keszeg utca biztosítja, a szabályozási szélesség megváltozatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

- **Közmű infrastruktúra**

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, az előkerti építési határvonal csökkentése a közművek fejlesztését nem befolyásolja.

- **Humán infrastruktúra**

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára.

8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

- **Természeti-táji értékek**

A 7008/47-50 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 felülvizsgálatának 15.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

- **Épített értékek**

A 7008/47-50 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

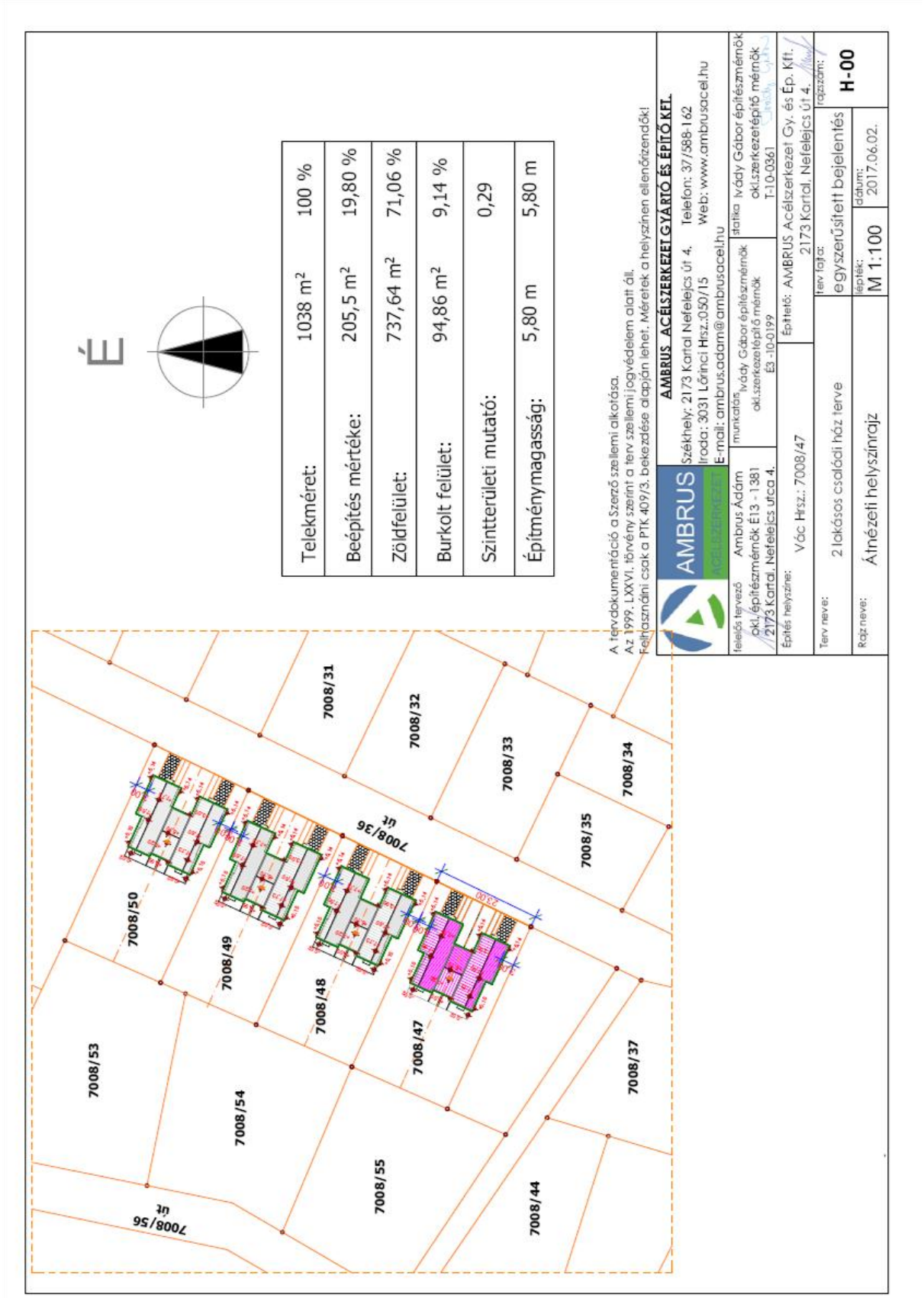
9 ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a 7008/47-50 hrsz-ú telkek építési helyének megváltoztatásához a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítás lefolytatása során, a kötelező 10 m-es előkert 6 m-re kerül csökkentésre, melynek következtében a négy ingatlanon tervezett, egyenként kétlakásos lakóépület megvalósítása további építésügyi akadályba nem ütközik.

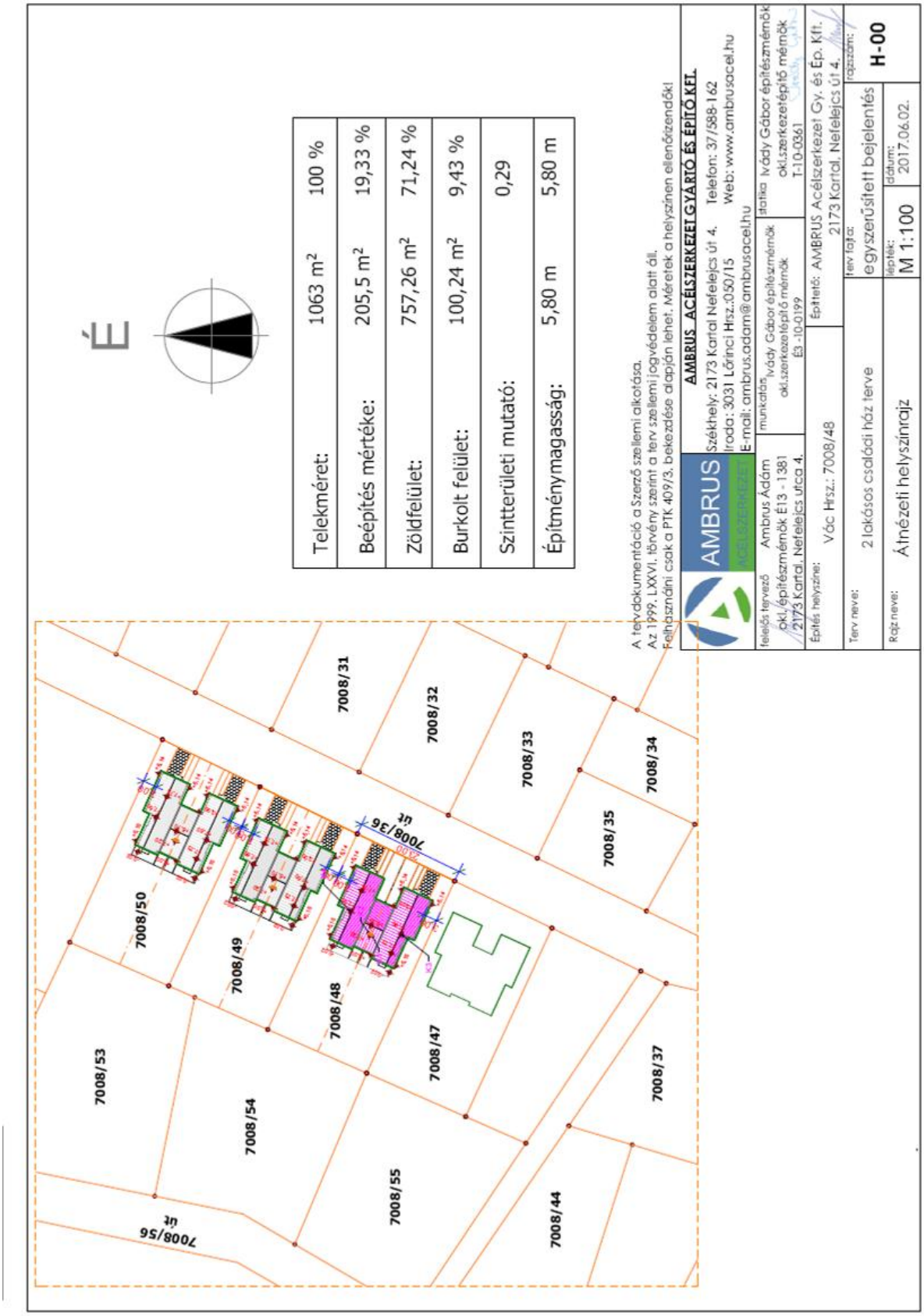
10 MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – A 7008/47-50 HRSZ-Ú INGATLANOKON TERVEZETT BERUHÁZÁS ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZAI

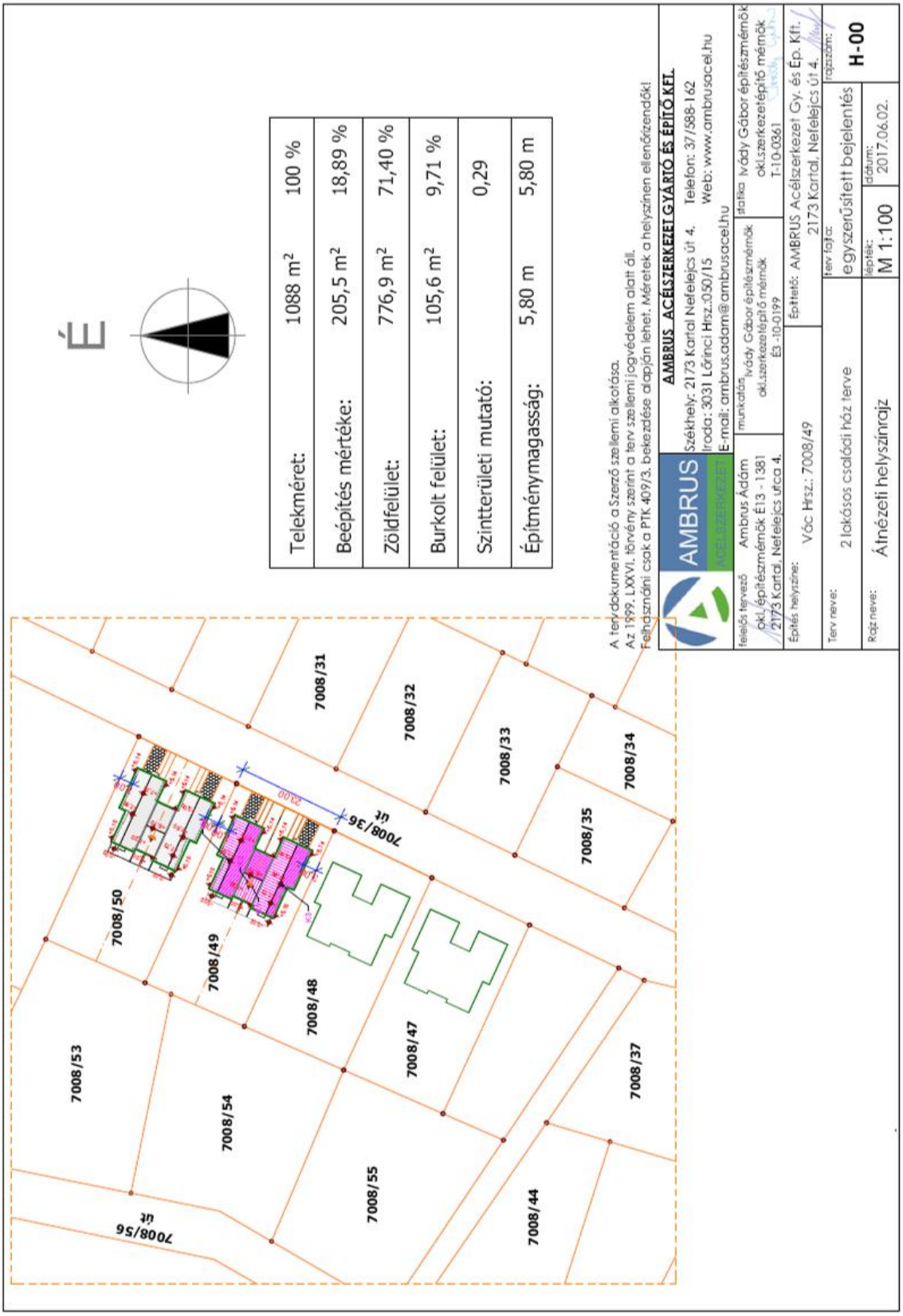
- 7008/47 hrsz-ú telek



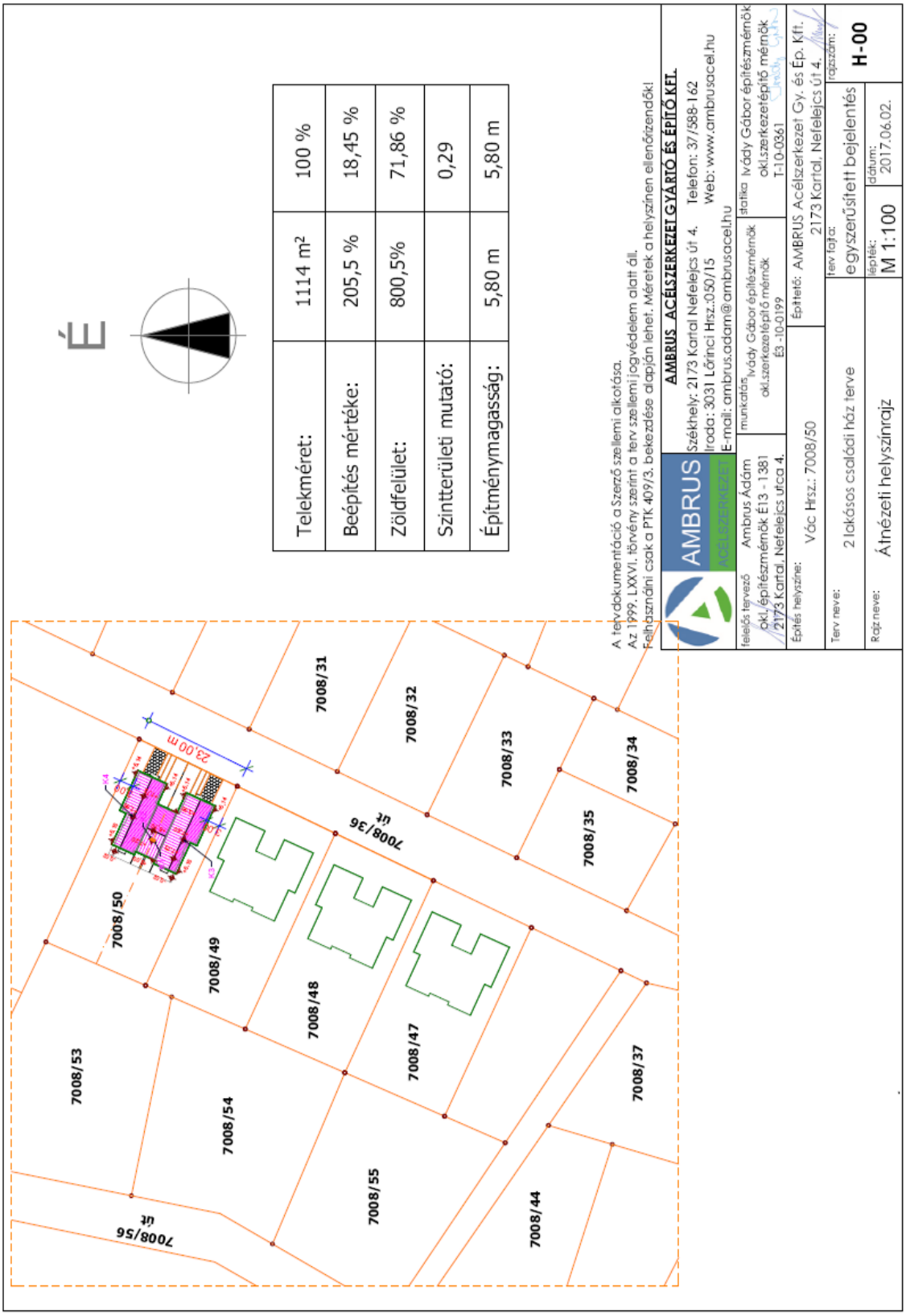
- 7008/48 hrsz-ú telek



- 7008/49 hrsz-ú telek



- 7008/50 hrsz-ú telek



2. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

- közigazgatási terület határa
- belterület határa
- tervezési terület határa
- a beruházás során tervezett épület
- megvalósítható beépítés
- környező beépítés
- módosított építési hely határa
- építési hely határa (M4 szelvény alapján)
- javasolt telekhatár (M4 szelvény alapján)
- aszfaltos/murvás közút
- gyalogos földút
- jelentős növényállomány

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 20-913-8575
www.vzm.hu vzm@vzm.hu

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező (TT/1É 13-1259/06) Mihály Renáta okl. településmérnök
Tájrendezés	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282

Vác

Telepítési tanulmányterv
Keszeg utca 7008/47-50 helyrajziszámú
terkület és környezete

BEÉPÍTÉSI TERV

M=1:250

2018. július	VZM 1446/18	beepitesi_terv_keszeg_180709.cdr