

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC

**alsóvárosi Spar áruház mögötti garázsok
(Avar u. 4530/10; 4530/424 hrsz.)
szabályozásának módosítása**



2020. április

MEGBÍZÓ:

Vendég Andrea

2600 Vác, dr. Csányi L krt. 84.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána

Tölgyesi Diána

okl. településmérnök,
településtervező TT13-1374

2600 Vác, Kosdi út 26.

tolgyesi.diana@gmail.com

+36 20 44 33 533

Tartalomjegyzék

1 ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	4
1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT	5
1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA.....	7
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	8
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	8
2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	9
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	11
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	11
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	12
6. BEÉPÍTÉSI TERV	15
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	16
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	16
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	16
9. ÖSSZEFOGLALÓ.....	16

1 ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület a Földváry tér közelében lévő, Avar utca mentén található, a Gombás patak és a Spar áruház szomszédságában, 4530/10 és 4530/424 hrsz-on.

A telkek az áruház mögött vannak, rajtuk két kisebb 5-5 garázból álló garázssorral.

A telkek önkormányzati tulajdonúak, viszont a garázsok magánszemélyeké, akik a telekrészek használatáért földhasználati díjat fizetnek.

Az épületek ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése hibás, és hiányos. Az épületek a tulajdoni lapokon nincsenek feltüntetve, a helyszínrajzon is csak az egyik garázssor szerepel.

Megbízóm a 4530/424 hrsz-on lévő egyik garázs tulajdonosa. Ő vette észre néhány éve a problémát, amikor is vevő érkezett a garázsára. Az adás-vétel a nyilvántartási hiányosságok miatt meghiúsult, ő pedig a helyzet rendezését kérte az önkormányzattól.

Az építésügyi szabályok szerint az ingatlan-nyilvántartásba való visszakerülése az épületeknek akkor lehetséges, ha azok megfelelnek a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásainak. A telkeken fennálló építési paraméterek a jelenlegi övezeti besorolásnak nem felelnek meg.

Mivel a városvezetés és a tulajdonosok közös érdeke a terület rendezése, megállapodás született közöttük a telepítési tanulmányterv és a majdani HÉSZ-módosítás finanszírozásáról.

A tanulmány tehát nem a garázsok hosszú időre való „kőbe vésését”, hanem a terület és az épületek jogi helyzetének rendbetételét szeretné megalapozni, mely után forgalomképesse válik, az épületek megvásárolhatóak, így az önkormányzat a lehetősége és céljai szerint tudja hasznosítani.



a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Jelenleg a teleken lévő garázsoknak csak kis részét használják, a nem használt garázsok tulajdonosaival nem tudtak kapcsolatot létesíteni.

A 4530/424 hrsz-on lévő garázssor a Spar áruházhoz közelebbi, ez aszfaltburkolatról használható, míg a 4530/10 hrsz-on lévő garázsok előtt mára elgazosodott terület van, látható, hogy ez utóbbit régen használták.



a tervezési terület elhelyezkedése utcaképen /forrás: Google Maps/

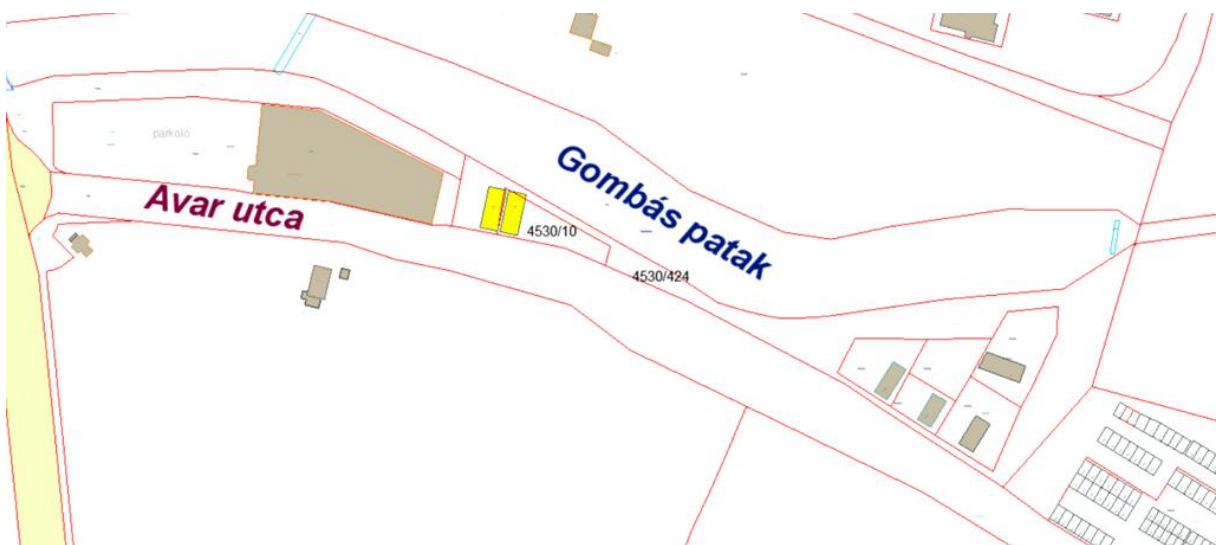


A kérelemmel érintett telkek földhivatali nyilvántartásban belterület, a 4530/10 hrsz „kivett beépítetlen terület”, a 4530/424 hrsz pedig „kivett közterület”.

A garázsok közvetlen környezete több funkciót ellát: mellette található az élelmiszer áruház, mögöttük a kőfaragó műhelyek és a 401 garázból álló „Avar utcai garázssor”. Az Avar utca szemközti oldalán pedig az Alsóvárosi temető.



a tervezési terület használata



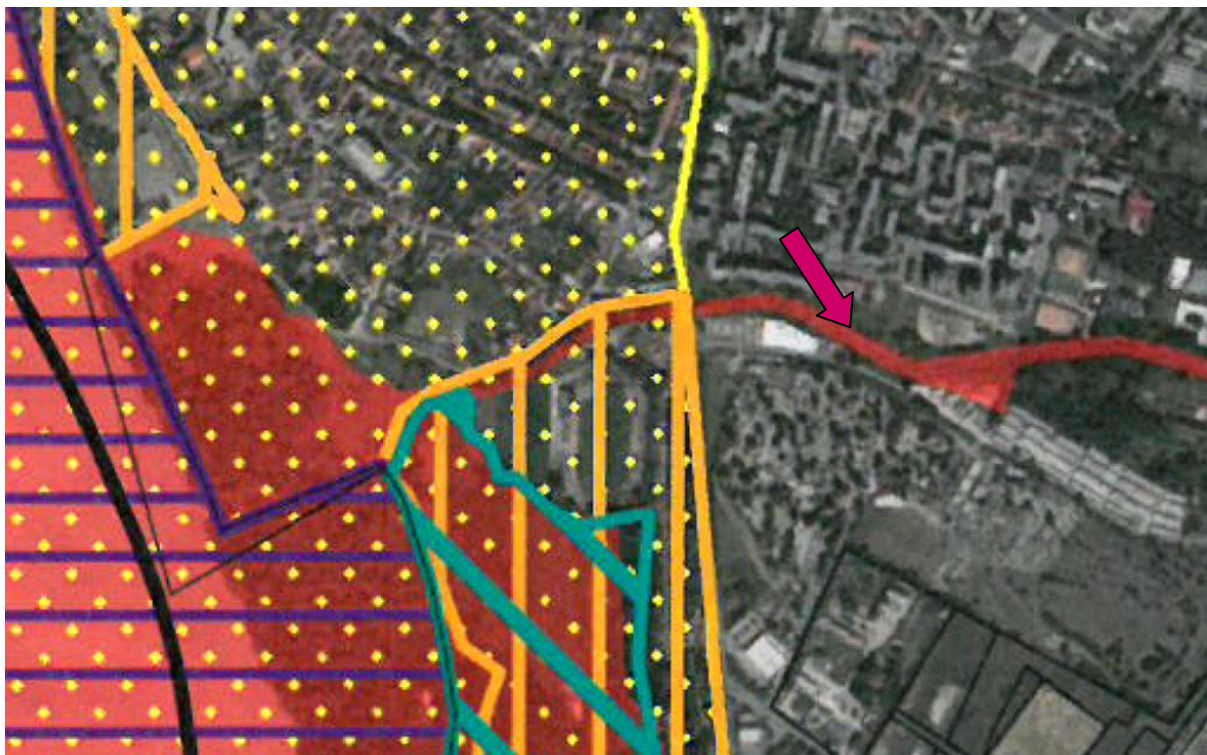
a tervezési terület földhivatali alaptérképe és a rárajzolt hiányzó garázssor (4530/10 hrsz)

Telepítési tanulmányterv alsóvárosi Spar áruház mögötti garázsok szabályozásához * Vác, Avar u.
4530/10; 4530/424 hrsz.

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A telkeket határolja a Gombás patak, melynek területe az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójába tartozik. Az ökológiai folyosó a 4530/424 hrsz-ot is érinti. A telek „befolyik” a kőfaragó műhelyek mögé is, ahol az ökológiai folyosó túlnyúlik a patak telkén.



a pirossal jelölt ökológiai folyosó övezete (forrás: Duna-Ipoly NP adatszolgáltatás)

A területről – területfelhasználási szempontból – a 2018. évi CXXXIX tv. rendelkezik:

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - **kivéve, ahol** az Ország Szerkezeti Terve, a **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve** vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve **települési térséget határoz meg** - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a **településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha

- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és

az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

► Bár az Agglomeráció szerkezeti tervén a tervezési terület települési térségként van feltüntetve, az új területfelhasználás és szabályozás kialakítása során az ökológiai folyosó szomszédságát nem lehet figyelmen kívül hagyni.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A tervezés területen régészeti és épített örökségi érték nem található. A terület közelében áll a műemléki védettségű Kőszentes híd.

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

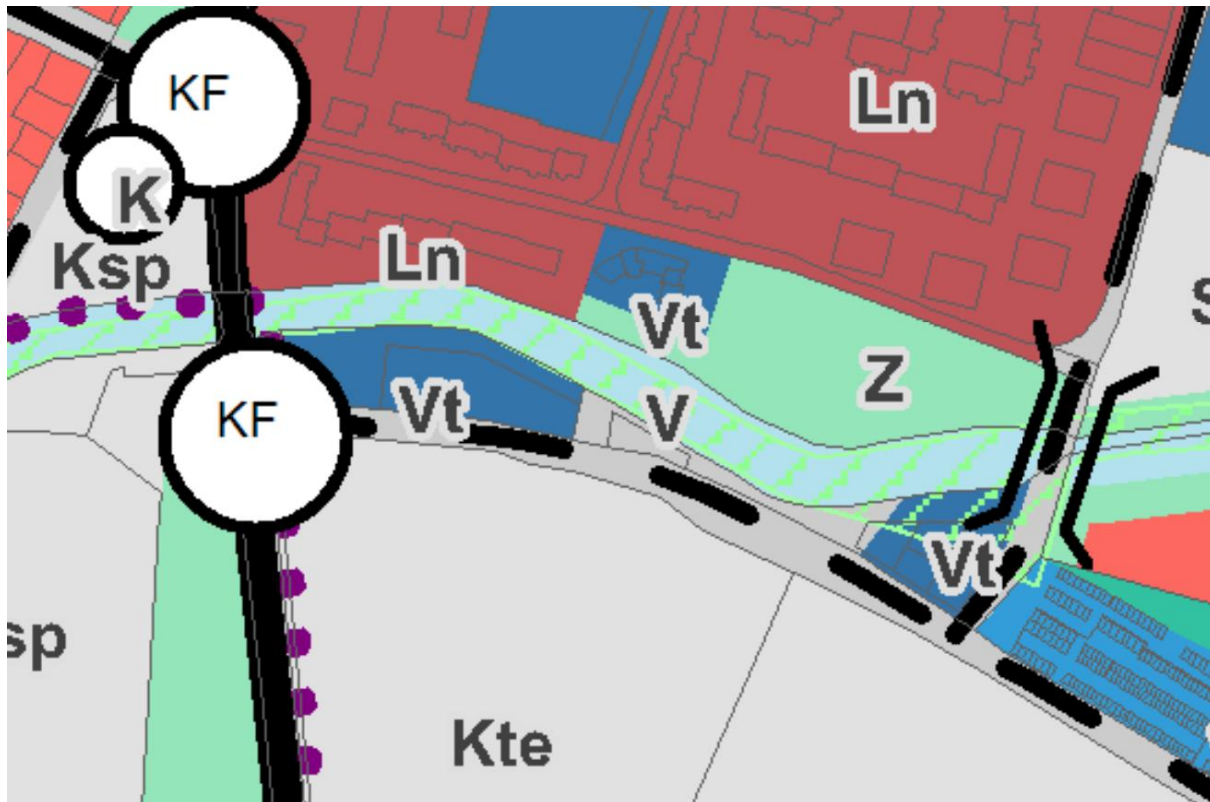
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA



A Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervén a terület települési térségként (szürke szín) van jelölve, mely a 2018. évi CXXXIX tv. alapján bármilyen területfelhasználási térségbe besorolható.

2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.2.1 Településszerkezeti terv



A településszerkezeti terv a tervezési területet közlekedési területbe (KÖu - szürke) sorolja. Szomszédjait, a Spar áruházat és a kőfaragó műhelyeket pedig – funkciójukkal egyezően - településközponti vegyes (Vt - kék) építési övezetként jelöl.

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

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) számú rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza a tervezési területre:

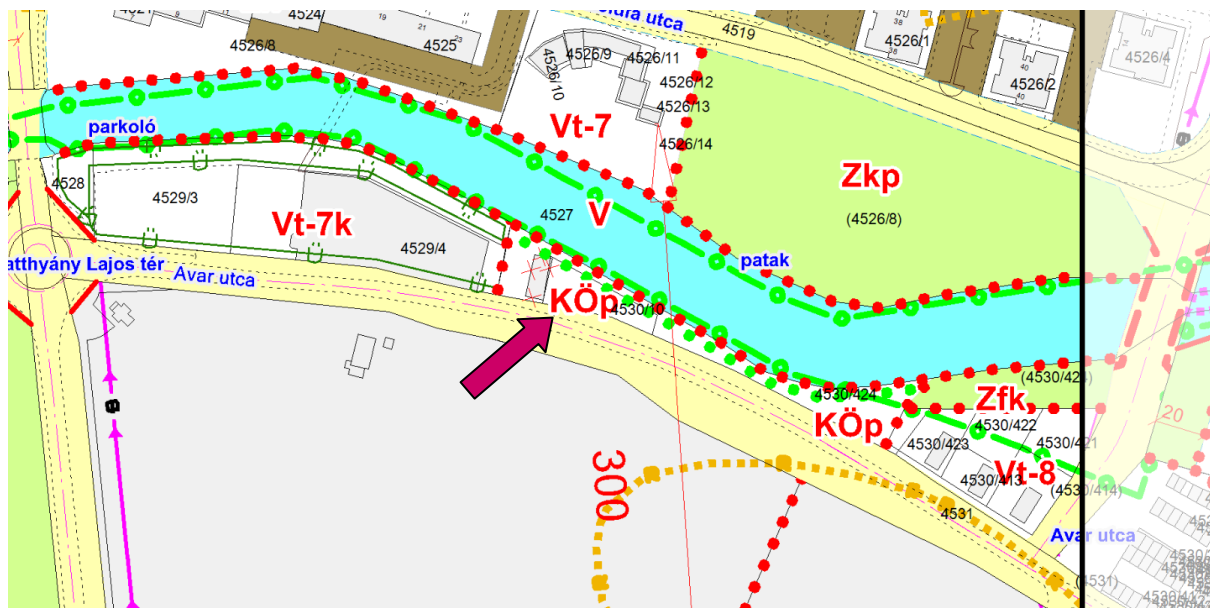
59. Parkolóterület

60.§

- (1) A **KÖp** jelű övezet kizárólag gépjárműparkoló személygépjárművek számára, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben még elhelyezhető funkciók:
 - a) Személygépkocsi-mosó, bruttó 200 m²,
 - b) maximum 150 m² kiskereskedelmi árusítóhely
- (3) A 20 férőhelynél nagyobb parkoló csak fásítva alakítható ki. A fásítást 4 férőhelyenként 1-1db, legalább közepes lombkoronájú fafaj egységes növényanyagával kell megvalósítani.
- (4) A **KÖp** jelű övezet előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

20. sz. táblázat

Az övezet		A telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (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)
KÖp	SZ	-	-	-	5	90	0,005	10	3,0	3,5



a hatályos Szabályozási terv kivonata

Telepítési tanulmányterv alsóvárosi Spar áruház mögötti garázsok szabályozásához * Vác, Avar u. 4530/10; 4530/424 hrsz.

► A vizsgált telkeken lévő garázssorok nem felelnek meg a hatályos 5%-os beépítettségnek, és/vagy a beépítési módnak:

Hrsz.:	Telekméret (m ²):	Épület méret (m ²):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
4530/424	4510	114	2,53	<	5	Megfelel
4510	534	114	21,35	>	5	Nem felel meg

Az épületek a telkek oldalhatárain állnak, így az előírt szabadonálló beépítési mód sem teljesül.

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A vizsgált terület jelenleg alulhasznosított, elhanyagolt, méreténél fogva zöldterületi szerepe nincs, a rajtuk lévő épületek pedig jogilag nem léteznek. A terület beépíthetősége egy magasabb esztétikai minőséget képviselő épülettel, a környék igényeihez kapcsolódó funkcióval, „barnamezős beruházásnak” tekinthető, meglévő, alulhasznosított települési terület épülne be.

A terület újraszabályozásával az önkormányzat és a garázstulajdonosok számára win-win helyzet jön létre, mely után eldönthető a terület későbbi fejlesztési iránya.

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

A szabályozás célja, hogy a két telken álló épület az ingatlan-nyilvántartásba bekerülhessen a valóságos állapotnak megfelelően. A jelenlegi jogszabályok alapján fennmaradási engedélyt csak akkor kaphatnak, ha a hatályos településrendezési előírásoknak megfelelnek. Mivel ez a helyzet nem áll fenn, ezért a HÉSZ és Szabályozási terv módosítása szükséges.

A javasolt szabályozás legfontosabb elemei:

1. a terület Vt-8 jelű építési övezetbe sorolása – a mellette lévő kőfaragó műhelyekével egyezően – a jövőbeni építhető funkciók körét a korábbi közlekedési parkoló övezethez képest kibővítette;
2. a Vt-8 övezetben tervezett beépíthetőség is mindössze 10%, amit a telkek geometriája indokol, a beépíthető telekrészek kihasználásához ez a paraméter elegendő;
3. mindkét garázssor feltüntetéséhez a 4530/10 és a 4530/424 hrsz-ú telkek összevonása szükséges – és minden szempontból javasolt – annak érdekében, hogy a 10%-os beépíthetőségnek és a szabadonálló beépítési módnak az épületek megfeleljenek;
4. a Vt-8 övezetben az elő- és hátsókertek kialakításának megszüntetése javasolt a telkek geometriája miatt. /Az ugyanezen övezetbe tartozó kőfaragó műhelyek épületei sem tartják meg az előírt elő- és hátsókerti méreteket./

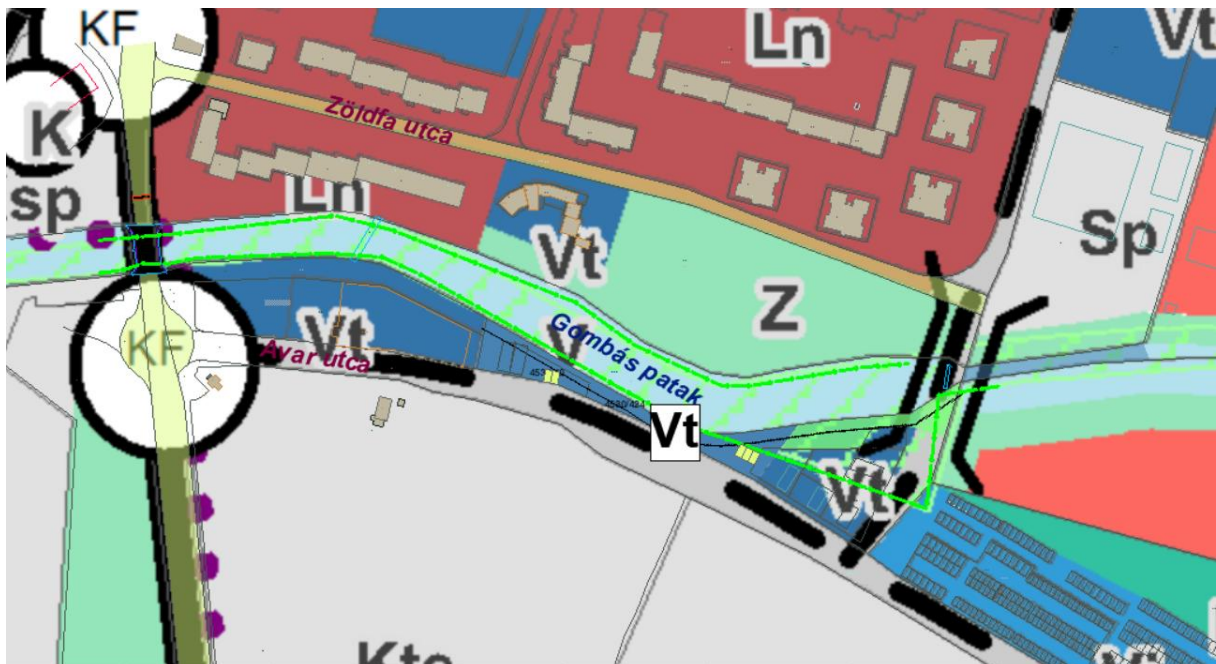
5. a terület egy részén áthalad az ivóvíz ellátó körvezeték, így e területet a „telek be nem építhető része”-ként javasoljuk megtartani;
6. a kőfaragó műhelyek és a Gombás patak közötti telekrészt továbbra is közpark (Zkp) övezetben tartaná a javaslat, mivel ez a terület az ökológiai folyosó része.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

Településszerkezeti terv javasolt módosítása, biológiai aktivitásérték pótlás

A szabályozási javaslat kidolgozása előtt szükséges a településszerkezeti tervet is módosítani, valamint az ún. biológiai aktivitásértéket pótolni.

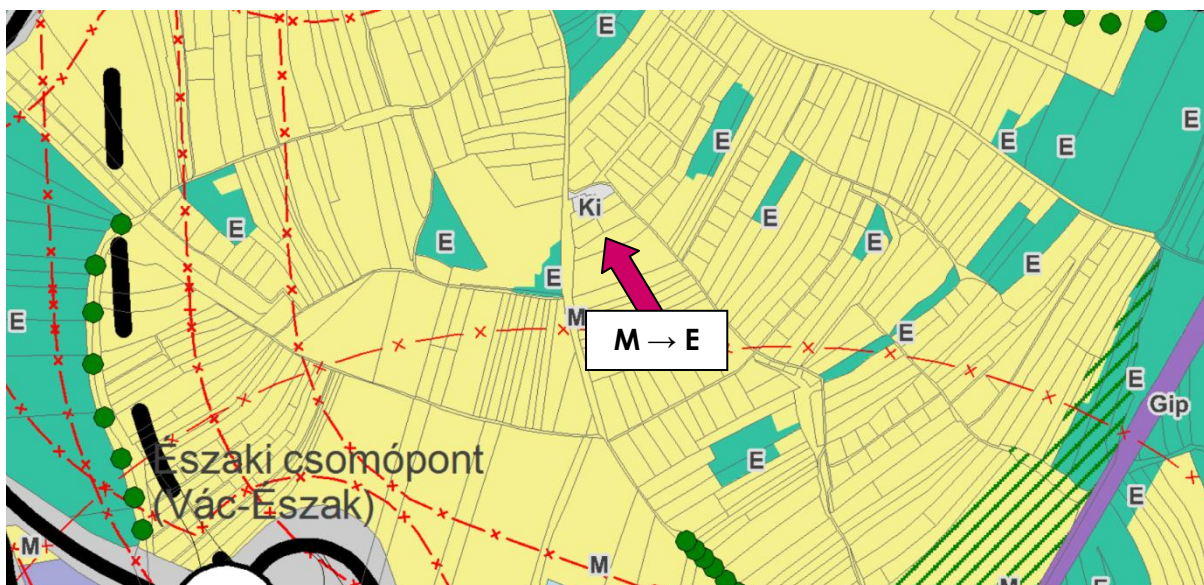
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint a településszerkezeti tervi területfelhasználások alapján számított érték a módosítás során a település egészére nézve nem csökkenhet.



a hatályos településszerkezeti terv (TSZT) kivágata a tervezési területre

A hatályos településszerkezeti tervben a Spar áruház és a kőfaragó műhelyek közötti terület Közlekedési – parkoló területbe (Köp) van sorolva, amit a javaslat a szomszédos területekkel egyező Településközpont vegyes (Vt) területre módosít.

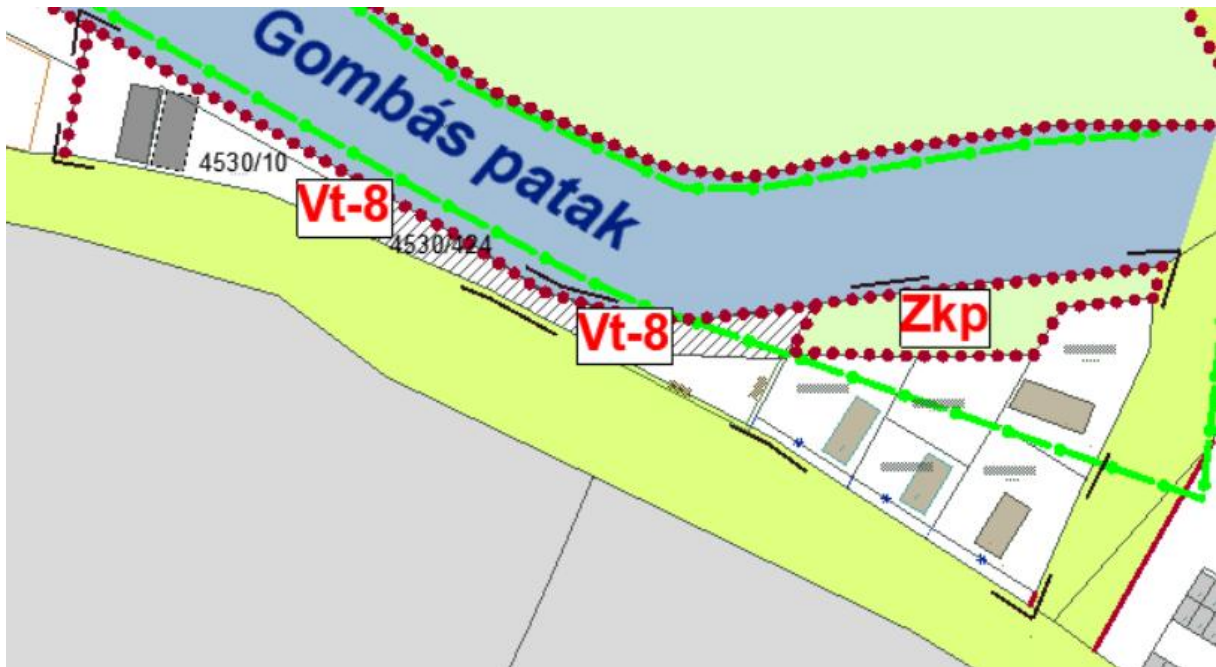
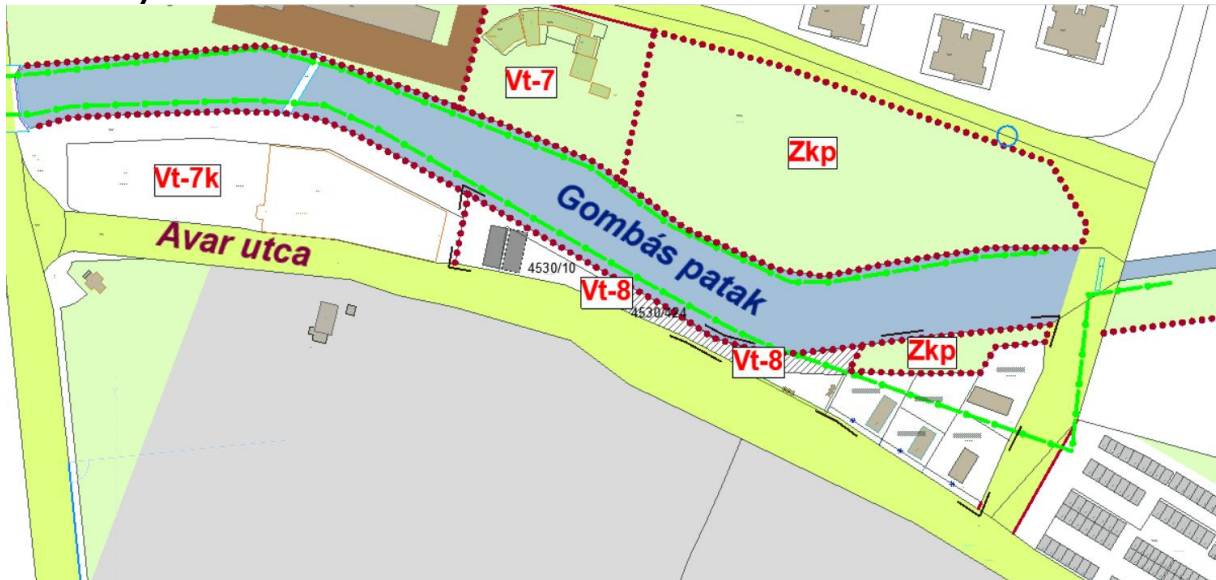
Mivel ez új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, amely során a településen az ún. Biológiai aktivitásérték csökkent, annak pótlása szükséges – az Önkormányzattal egyeztetett módon – az alábbi területfelhasználás módosítással:



Az Önkormányzat tulajdonában van a Spinyéri kápolna alatt lévő 20737 hrsz-ú 0,26 ha-os, szántó művelési ágú, mezőgazdasági besorolású, de részben beerdősödött telek. A teleknek az erdőterületbe való átsorolásával a biológiai aktivitásérték pótolható az alábbi számítás szerint:

1.	4530/424	0,23	Köp	0,6	0,138	▶	Vt	0,5	0,115	-0,02
2.	20737	0,259	M	3,7	0,9583	▶	Év	9	2,331	1,37
Biológiai aktivitásérték-változás összesen:										1,35

A Szabályozási terv és HÉSZ módosítása



javasolt szabályozás az övezeti átsorolással

Jelmagyarázat

-  településközpont vegyes építési övezet
-  közpark övezet
-  építési övezet / övezet határa
-  telek be nem építhető része
-  ökológiai folyosó határa
-  közút terület

Telepítési tanulmányterv alsóvárosi Spar áruház mögötti garázsok szabályozásához * Vác, Avar u.
4530/10; 4530/424 hrsz.

A „Vt-8” építési övezet előírásai – **a módosított előírások színessel jelölve:**

(1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

(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 szinterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vt-8	SZ	800	15	—	10	20	0,2	80	—	5,0

Hrsz.:	Telekméret (m ²):	Épület méret (m ²):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
Javasolt szabályozás szerinti telekalakítással:	2312	228	9,86	<	10	Megfelel

Településképi előírások

Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településkép védelméről szóló rendeletében a tervezési terület nem tartozik Településképi szempontból meghatározó területek közé.

6. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozás elsődleges célja nem új beépítés biztosítása, hanem a természetben meglévő épületek feltüntetése, melyet a szabályozási javaslat tartalmaz.

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

Közlekedési infrastruktúra

Az ingatlanok az aszfaltburkolattal ellátott Avar utcáról közelíthetők meg, 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 teljes körűen ellátott.

A közműterképen látszik, hogy az ivóvíz elosztóvezeték egy szakaszon a 4530/424 hrsz-ú telken halad, amit a jövőbeni építésnél figyelembe kell venni.



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

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak humán infrastruktúra-vonzata nincsen.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Természeti-táji értékek

A terület mellett lévő Gombás patak a fent említettek szerint ökológiai folyosó, melynek előírásait a szabályozás során figyelembe vettük.

Épített értékek

Az ingatlan környezetében egy műemlék, a Kőszentes-híd található, 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

A kérelmezett telek, építési övezeti paramétereinek és előírásainak módosításával, olyan hiánypótló funkcióval és épület mérettel válik hasznosíthatóvá, ami a környék rendeltetésével teljes összhangban áll.