

VÁC

Magyar utca 4397/1 hrsz.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

létesíthető funkció és beépítési paraméterek
módosításának kérelméhez



2019. augusztus

MEGBÍZÓ:

Barcza Róbert

2600 Vác, Vízimalom u. 39.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána

okl. településmérnök,
településtervező TT13-1374
2600 Vác, Kosdi út 26.
tolgyesi.diana@gmail.com
+36 20 44 33 533

ÉPÍTÉSZETI VÁZLATTERV:

KISS ÉPÍTÉSZ MŰHELY Kft.

Kiss Péter

építésmérnök
2600 Vác, Vág u. 17., fsz/1.

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	4
1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE.....	5
1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT.....	5
1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	6
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	6
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	6
2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE.....	6
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	8
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	8
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	8
6. BEÉPÍTÉSI TERV	10
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI.....	11
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	11

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Megbízónk egy fiatal üzletember, aki a tervezési területet – az akkori építési szabályoknak megfelelően - kereskedelmi épület kialakításának céljából vásárolta meg az előző tulajdonostól.

Tavalyi évben a terület szabályozási előírásainak megváltoztatását kérelmezte a városházán. Ugyanis korábban a terület beépíthetősége V_k-7 övezetbe tartozott, 85 %-os beépíthető alapterülettel, és olyan szabályozással, hogy a gépkocsi tároló funkció mellett egyéb kiszolgáló, kiskereskedelmi funkció is megvalósulhat.

Tekintettel arra a tényre, hogy a szomszédos, zárt sorú beépítéssel megvalósított garázssor 100%-os beépítettséggel épült meg, építetőknek kérte, hogy a tulajdonában lévő, utolsó még beépítetlen telken is lehetséges legyen a 100 % - os beépíthetőség. Ezen kérésének a legutóbb jóváhagyott Szabályozási tervben eleget is tettek, de a teljes tömböt egy másik övezeti jel alá sorolták „Vi-g” jelűbe (Intézményi vegyes terület – garázs), ahol a korábban lehetséges kiegészítő funkciók már nem valósíthatók meg!

Megbízónk a területet olyan céllal vásárolta meg, hogy azon egy olyan egységet hoz létre, melyben grafikai megoldásokat terveznek, kiviteleznek gépkocsikhoz, továbbá a piaci igényeknek megfelelő termékek kiskereskedelmi árusításához is helyet teremtsen.

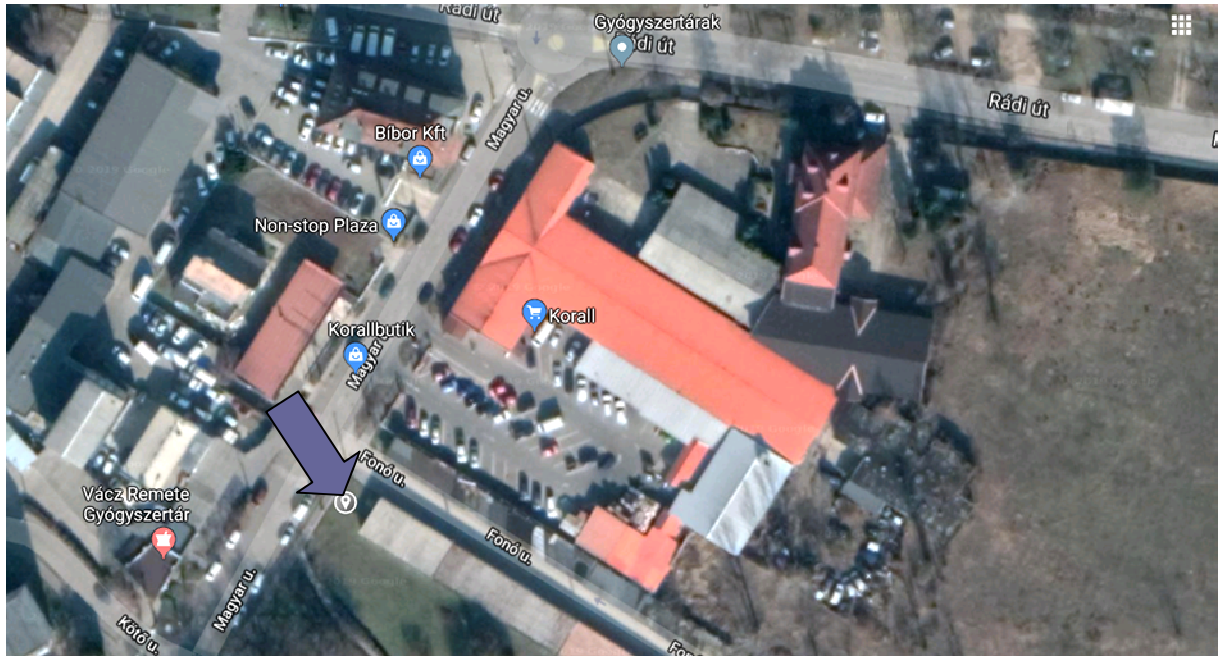
A szabályozás ilyen szempontból nagyon hátrányosan érinti ügyfelünket, ugyanis ezzel a tervezett beruházás szabályozás szerint nem megvalósítható!

A tervezett épületre a KISS ÉPÍTÉSZ MŰHELY építészeti vázlattervet készített, melynek részleteit a tanulmányhoz szükséges mértékben felhasználtuk.

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác frekventált részén, a Földváry tér közelében lévő, kereskedelmi egységekkel teli Magyar utca és a Fonó utcai garázssor sarkán található.



a tervezési terület elhelyezkedése légitíróton /forrás: Google Maps/

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Jelenleg a telek beépítetlen, funkció nélküli terület, mely oldalról Fonó utcai garázssorhoz csatlakozik, mögötte pedig egy közparkként szabályozott, szintén füves terület található.



a tervezési terület elhelyezkedése utcaképen /forrás: Google Maps/

Telepítési tanulmányterv korábbi létesíthető funkció megtartásához * Vác, Magyar utca 4397/1 hrsz.



a tervezési terület elhelyezkedése és a mögötte lévő „közpark” besorolású terület
/forrás: Google Maps/

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett telek földhivatali nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület”, mely belterületen, intézményi vegyes terület építési övezeti besorolásban, a lakótelep, garázssor és kereskedelmi létesítmények körében fekszik, természetvédelmi korlátozással nem érintett.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 4397/1 hrsz-ú ingatlan területén és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

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

2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési 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 garázssor teljes területét „Intézményi vegyes – garázs” területfelhasználási egységbe (Vi-g) sorolja.

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

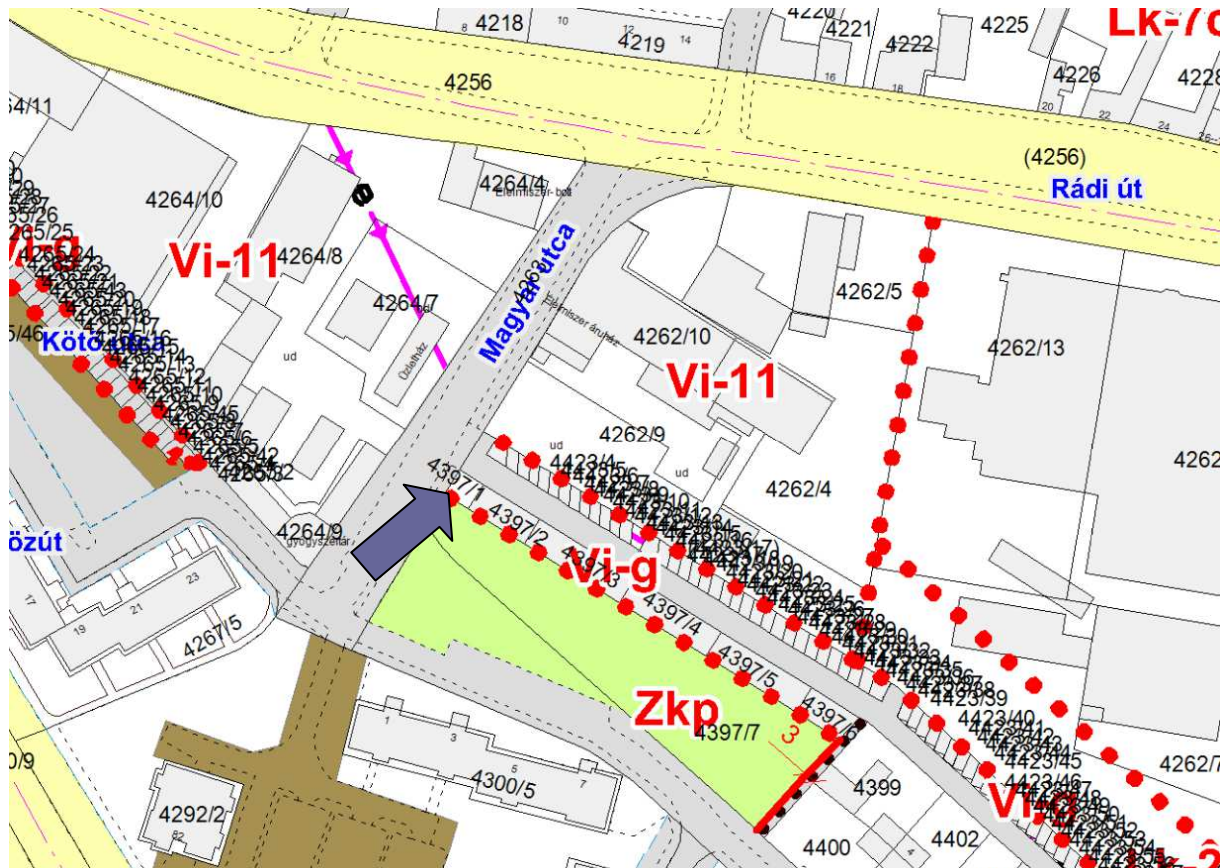
„40. Intézmény területek

41.§

A HÉSZ szerint a tárgyi terület intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények és a központi — regionális, megyei, országos — intézmények elhelyezésére szolgál.

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 szanitterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-g	K	K	-	-	K	-	1,0	K	K	K

(11) A Vi-g övezetben csak gépkocsitároló épület helyezhető el, **más rendeltetésű épület, építmény nem helyezhető el.**



a hatályos Szabályozási terv kivonata

Telepítési tanulmányterv korábbi létesíthető funkció megtartásához * Vác, Magyar utca 4397/1 hrsz.

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A kérelemmel érintett telek jelenleg – településképi és funkcionális szempontból is – foghíj, méreténél fogva zöldterületi szerepe nincs, a mögötte lévő közparkként nevezett zöldterületet kiegészítő funkciója sincs. Beépítése egy magasabb esztétikai minőséget képviselő épülettel a forgalmas Magyar utca felől kitakarná a kevésbé kedvező látványú garázsos képét, ezáltal az utcaképet javítaná.

A telek beépítése egy kis léptékű „barnamezős beruházásnak” is felfogható: meglévő, alulhasznosított települési terület épülne be.

Az Önkormányzat területtel szembeni terhe megszűnne: nem kellene rajta a zöldterületi karbantartást (fűnyírást) ellenőrizni, esetleg elvégezni.

A Tulajdonosi érdekekről fent írtunk, mely szerint üzleti célból vásárolta meg a területet, melyen a HÉSZ módosításai csökkentették az építésre vonatkozó jogait.

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

Az építési övezet a hatályos előírások szerint a legtöbb építési paraméterére „K”, azaz kialakult állapotot ír elő, mely nem teszi lehetővé a fejlesztést, valamint bizonytalan építési jogi helyzeteket eredményez.

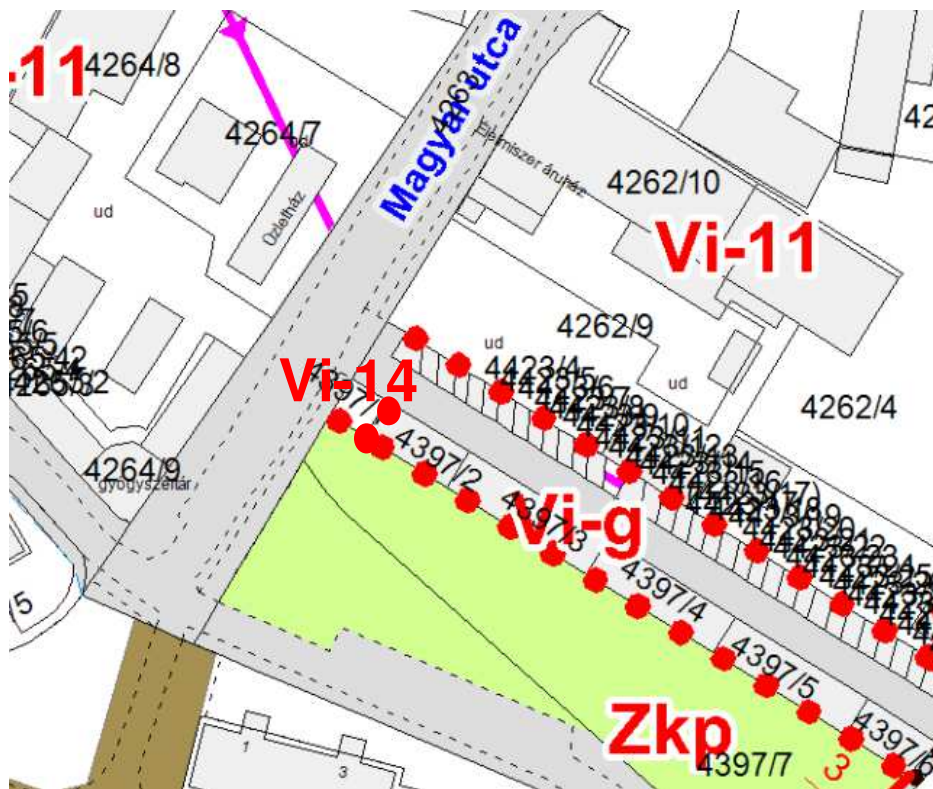
Fentiek miatt javasoljuk az alábbi, számszerű beépítési paraméterek, valamint további építési előírások megadását.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A „Vi-14” építési övezet tervezett előírásai:

- (1) A Vi-14 övezetben csak gépkocsitároló épület, **valamint kiskereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület helyezhető el.**
- (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 szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vi-14	Z	—	—	—	100	—	1,5	a be nem épített terület 50%-a	—	3,5



A Szabályozási javaslat a tervezési telek saroktelek voltából adódóan, azt a garázsoktól leválasztva, külön, új „Vi-14” övezetbe sorolja.

Az OTÉK¹ a „Vi”, Intézményi vegyes területek beépíthetőségére az alábbiakat írja elő:
 „a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték”.

Mivel a jelenleg hatályos HÉSZ az „Ln-3” építési övezetben 80%-os beépíthetőséget engedélyez, így a tervezett „Vi-14” övezetben a 100%-os beépíthetőség megadásának nincs akadálya.

Az OTÉK az Intézményi területen az alábbi funkciók létesítését engedélyezi:

„Intézmény terület

17. §

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

-:

- a) iroda,
- b) **kereskedelmi, szolgáltató**, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

¹ 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

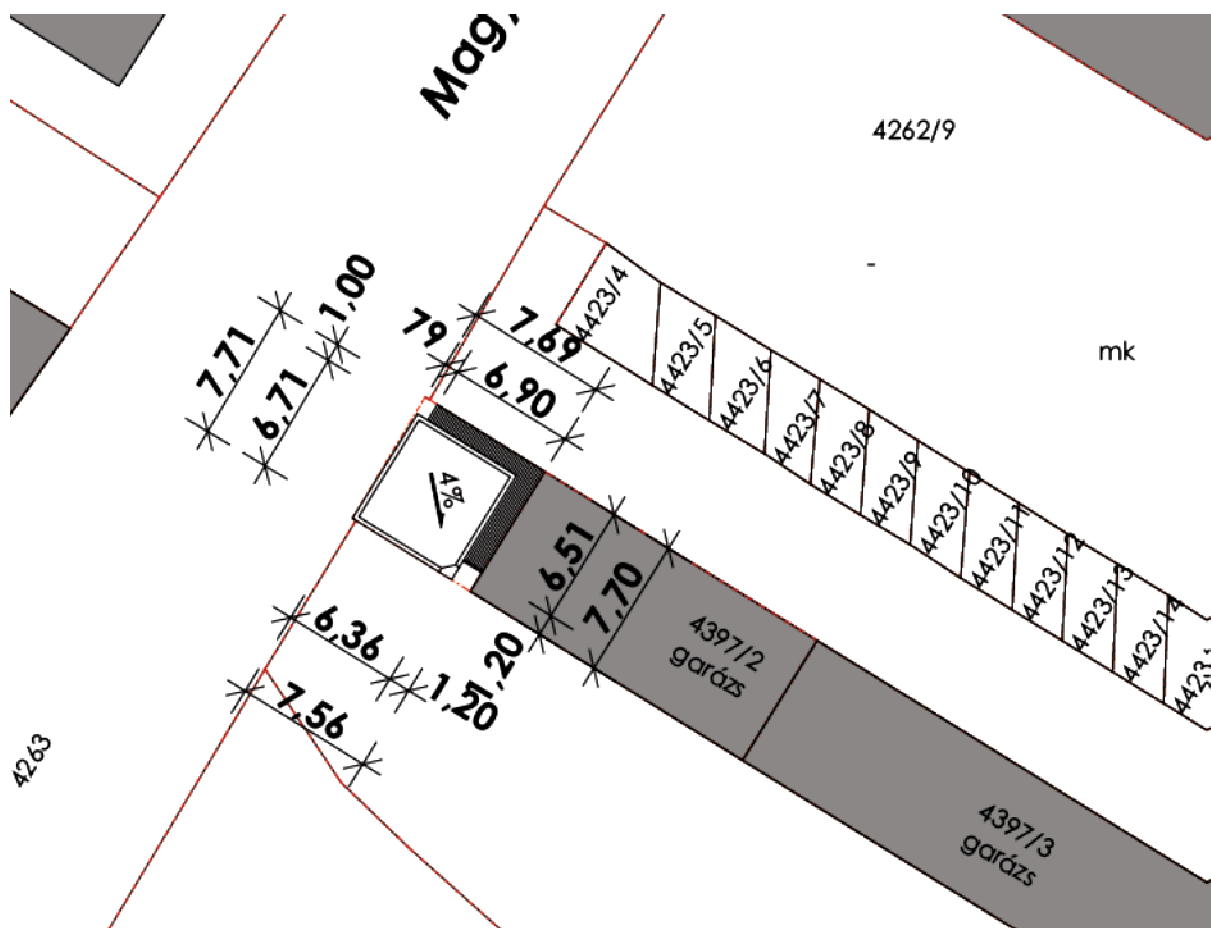
A kérelmezett kereskedelmi, szolgáltató funkció biztosítása tehát a jelenleg meghatározott építési övezetben is lehetséges.

Településképi előírások

Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településképi védelméről szóló rendeletében a tervezési terület Településképi szempontból meghatározó területként, azon belül pedig Átalakuló területként van besorolva. A vonatkozó előírások a tetőhajlásszöveget, a tetőfedés, és a homlokzat anyaghasználatát, színezését szabályozzák.

Fontosnak tartjuk az általunk kérelmezett funkciók szabályozása esetén a terület településképi előírásait kiemelten érvényesíteni, annak érdekében, hogy a fent – találóan elnevezett – Átalakuló területek elnyerjék végleges települési arculatukat.

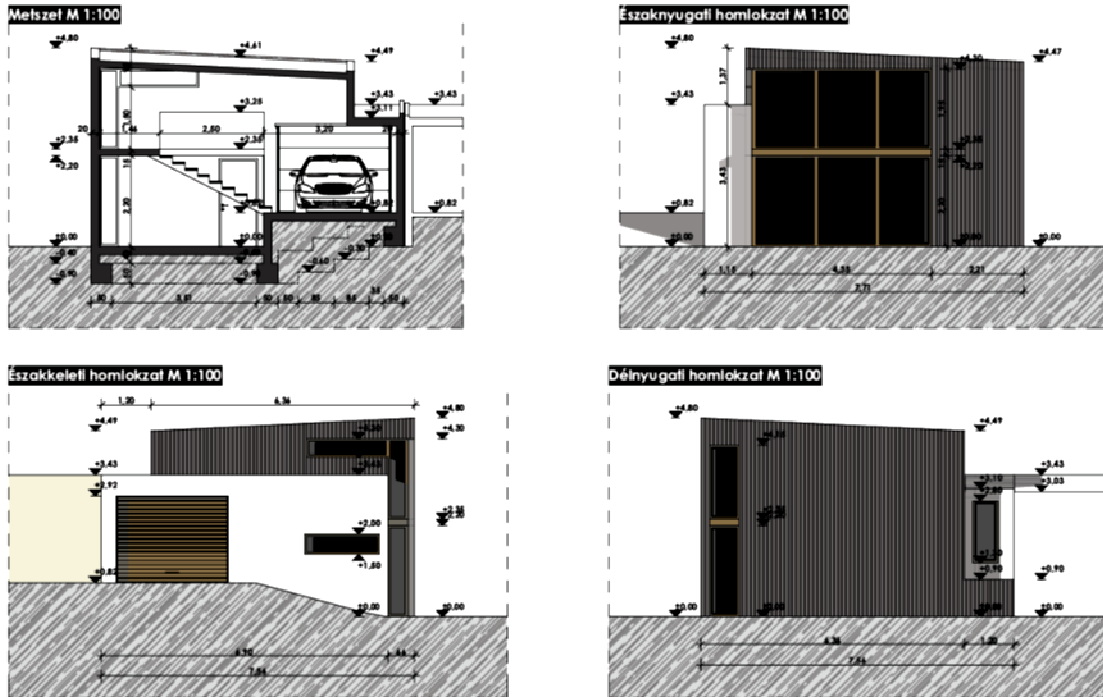
6. BEÉPÍTÉSI TERV



A telek területe 59 m². A tervezett beépítés 56 m², ami 95%-os beépítettséget jelent. A beépítési mód zárt sorú, ami megegyezik az építési övezet többi telkének jelenlegi beépítésével. A tervezési terület hosszanti tengelye mentén kissé lejt. A tervezett épületben egy garázs és egy kiskereskedelmi, vagy szolgáltató egység kapna helyet.

Telepítési tanulmányterv korábbi létesíthető funkció megtartásához * Vác, Magyar utca 4397/1 hrsz.

A tervezett épület a már meglévő garázssor tömegét folytatva félnyereg tetővel csatlakozik, azonos magassággal, mely tömeg az utca felé kissé megemelkedik, és egy azonos hajlású tetővel egy magasabb tömeg formál az utca felé.



Tervezett metszet és homlokzatok /forrás: Kiss Építész Műhely/

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

Közlekedési infrastruktúra

Az ingatlan saroktelek, két oldalról közúttal határos (Fonó utca és Magyar utca), így megközelítéséhez, működéséhez 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 kérelemmel érintett telek közműellátottsága
 (piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetés)
 /forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak humán infrastruktúra-vonzata nincs.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Természeti-táji értékek

A 4397/1 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így ezek sérülésének lehetősége nem áll fenn.

Épített értékek

Az ingatlan környezetében 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

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

A módosítás a tulajdonosi üzleti, építési célok megvalósítását lehetővé teszi, korábban elvesztett építési jogait pedig újra biztosítja.