



Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2012. év december hónap 13. napi ülésére

**Szám:** 9/47-10/2012.  
**Tárgy:** **Városrendezés –  
Szociális bérlakások építése**  
**Melléklet:** Váci Városfejlesztő Kft. levele 1. (1. számú melléklet)  
Váci Városfejlesztő Kft. levele 2. (2. számú melléklet)  
WILLEX faház katalógus (3. számú melléklet)  
WILLEX faház rétegtrend (4. számú melléklet)  
Építési Osztály tájékoztató levele (5. számú melléklet)  
197/2012. (XII.4.) számú VKB határozat (6. számú melléklet)

**Előterjesztő:** **Rainer Péter mb. főépítész**  
**Készítette:** Szabó Andrea, főépítész munkatárs  
**Előadó:** Szabó Andrea, főépítész munkatárs

**Előzmény/korábbi döntés:** 197/2012. (XII.4.) számú VKB határozat  
**Terjedelem:** 19 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** VKB – 2012. dec. 13.


**Döntéshozatal módja:** *nyílt ülés (Ötv. 12. § /3/ és /6/)  
egyszerű többség (Ötv. 14. § /1/)*

**Törvényességi véleményezésre  
bemutatva** **Dr. Csereklye Károly Zoltán**  
jogi osztályvezető

**Törvényességi észrevétel:** **Dr. Maruszkai Gábor**  
jegyző

**Véleményezésre megkapta:** **Kökény Szabolcs**  
pénzügyi és adó osztályvezető

**Véleményezésre megkapta:** **Fördös Attila**  
polgármester

  
Nincs az alábbi:



## Tisztelt Képviselő-testület!

A Főépítési Iroda azt a feladatot kapta, vizsgálja meg, hogy a város területén hol helyezhetőek el szociális vagy piaci alapú bérlakások új faépületekben, elsősorban önkormányzati tulajdonú területen. A projekt 5-6 db, esetleg 10 db, kb. 30 m<sup>2</sup> nagyságú lakás felépítését irányozná elő, mely a későbbiekben esetleg kiegészülhet továbbiakkal. A lakások kis méretére való tekintettel gazdaságossági szempontból javasolt több lakás egy épületben történő elhelyezése (sorház, vagy fogatolt épület), 5-6 db lakásnál több egység elhelyezése egy földszintes épületben azonban nem javasolt. Öt lakásegység elhelyezése esetén az épület körülbelül 180-200 m<sup>2</sup>-es alapterületű.

A Váci Városfejlesztő Kft., mint az önkormányzati ingatlanok gazdálkodásával megbízott társaság, az alábbi, táblázatba foglalt ingatlanokat jelölte meg lehetőségként az épület, illetve épületek elhelyezésére. A megjegyzés rovatba tüntettük fel, hogy a megadott terület alkalmas-e a faházak telepítésére.

	hrsz	cím		megjegyzés	
1.	5676/2	Csatamező	Bolgár u.	Az ingatlanon víz, csatorna, villany, gáz van. A közlekedés megoldható. A területtel érintkezik a szintén önkormányzati tulajdonú 5675 hrsz-ú ingatlan, ahol a beépítés folytatás hosszútávon elképzelhető.	igen
2.	4650/4	Kőhíd	Tópart u.	ÜH-1 (üdülőterület) besorolású területek, melyen lakóépület <b>nem helyezhető el.</b>	nem
3.	4650/5	Kőhíd	Tópart u.		
4.	4747/11	Altány dűlő	Taliga u.	A területek <b>túl értékesek</b> akár szociális, akár piaci alapú bérlakásépítéshez. A terepadottságok az építkezéseket megnehezítenék, drágítanák. Az ingatlanok megközelítése tömegközlekedéssel nehézkes.	nem
5.	4747/12	Altány dűlő	Taliga u.		
6.	5189/10	Bácska	Domboldal köz		
7.	5189/11	Bácska	Domboldal köz		
8.	5189/12	Bácska	Satu köz		
9.	5189/14	Bácska	Satu köz		
10.	5189/15	Bácska	Satu köz		
11.	5189/16	Bácska	Satu köz		
12.	4762/36	Papvölgy	Hegymester u.		
13.	4762/37	Papvölgy	Hegymester u.		
14.	4762/38	Papvölgy	Hegymester u.		
15.	4762/39	Papvölgy	Hegymester u.		
16.	5404/1	Csatamező	Ulrich köz	Vk-2 besorolású elsősorban <b>nem lakófunkciójú terület.</b> A terület sokszínűsége miatt városképi szempontból nem javasolt a faházak e területre való telepítése.	nem
17.	5404/2	Csatamező	Ulrich köz		
18.	4257		Vásár u.	Ksp, központi sportterület, önálló lakóépület <b>nem helyezhető el</b> a területen.	nem
19.	4426/8		Jegenye u.	Településközpont, vegyes terület, elsősorban <b>nem lakáscélra szolgáló terület.</b>	nem

A faházak telepítésére a Főépítési Iroda a városképi és gazdaságossági szempontokat is szem előtt tartva Csatamezőn, a Bolgár utcában lévő 5676/2 hrsz-ú ingatlant tartja legalkalmasabbnak. Az ingatlan elhelyezkedése, mérete megfelelő, a terület közművesített (víz, csatorna, villany). Az ingatlan Lke-9 övezeti besorolású terület, mely a következő paraméterek szerint építhető be:

A beépítés módja: szabadon álló

A telek területe: 1218 m<sup>2</sup>

A megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

A beépíthető telekterület nagysága így:  $1218 \text{ m}^2 \times 0,3 = 365,4 \text{ m}^2$

A megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,6

A megengedett építménymagasság: 3,5-6,5 m

Az ingatlan cca. 8 db lakásegység befogadására alkalmas. A területhez csatlakozó önkormányzati tulajdonú 5675 hrsz-ú terület a program bővülése esetén újabb épületek elhelyezését biztosíthatná. Igaz, ez a terület jelenleg értékesítésre megjelölt, annak pályáztatása folyamatban van.

Az Iroda további ingatlanok megjelölését kérte a Váci Városfejlesztő Kft-től.

Az épületek kivitelezése a jogszabályokban megjelölt engedélyezési eljárás után kezdhető meg. Ehhez szükséges az épületek tervdokumentációjának elkészítése. A nagyságrendileg 180 m<sup>2</sup> területű épület tervezésének díja a Magyar Építész Kamara<sup>1</sup> ajánlott díjszabása szerint bruttó 1.144 eFt, a Magyar Mérnöki Kamara ajánlott díjszabása szerint pedig 1.288 eFt. A kamarák által meghatározott díjszabás mértékéhez képest kirívóan alacsony az ajánlott díj 67%-ánál alacsonyabb és kirívóan magas az ajánlott díj 150 %-ánál magasabb díj. Hasonló volumenű hagyományos szerkezetű épület építésének költsége (180 m<sup>2</sup> alapterületű) a Magyar Építész Kamara díjszámítása szerint 44.000-56.000 eFt. Ez az érték a beépítésre kerülő anyagok minőségének függvényében alacsonyabb vagy magasabb.

Vác, 2012. december 5.



**Rainer Péter s.k.**  
mb. főépítész

**Határozati javaslat**

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete javasolja faházás szociális bérlakások építését és felkéri a Főépítési Irodát a tervek elkészíttetésére.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** mb. főépítész

2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben megcélolt 5676/2 hrsz-ú ingatlanra javasolja a tervek elkészíttetését a beépíthetőségnek megfelelően.

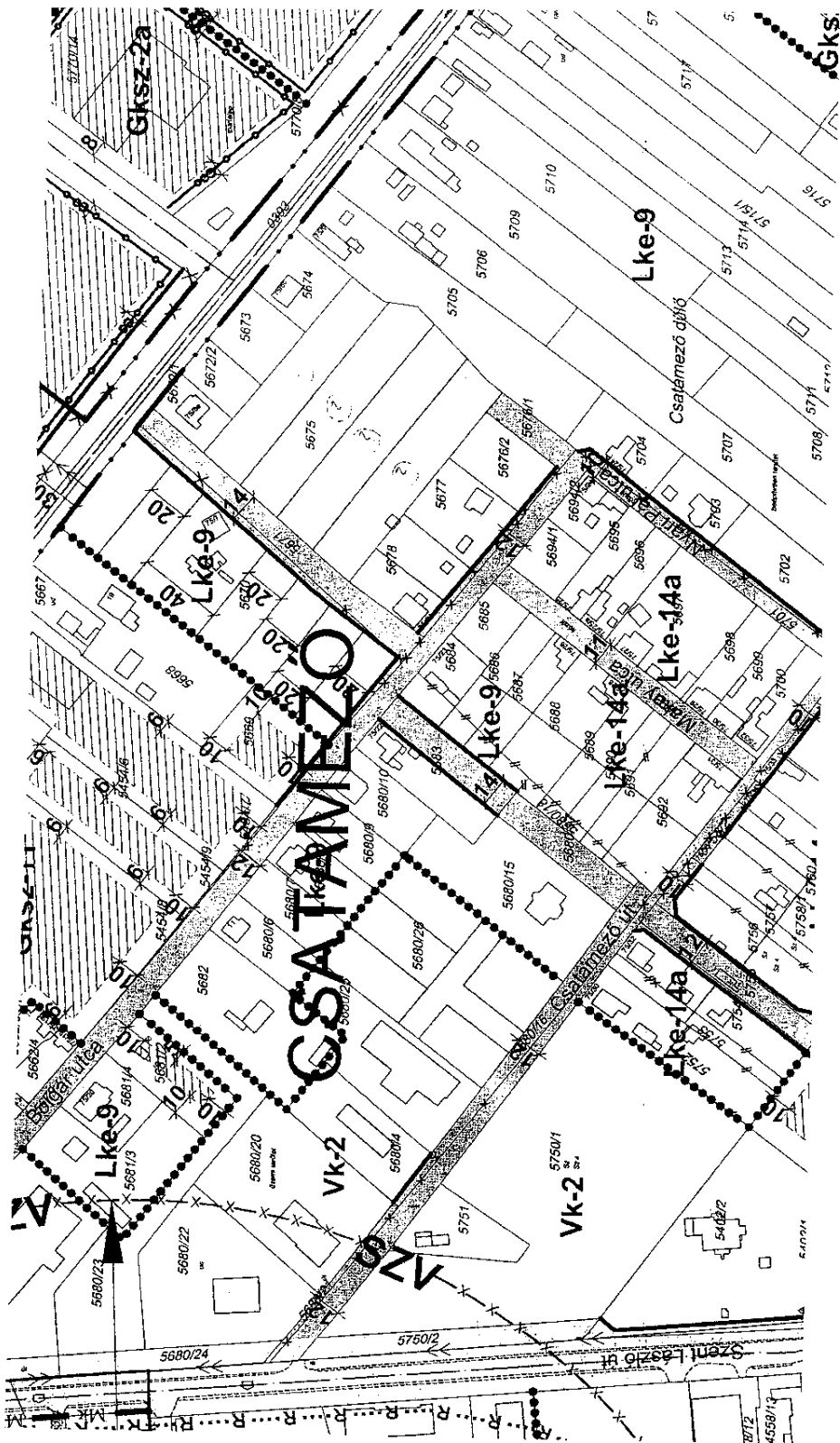
**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** mb. főépítész

3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete javasolja a 2013. évi költségvetésben a tervezéshez szükséges fedezet biztosítását.

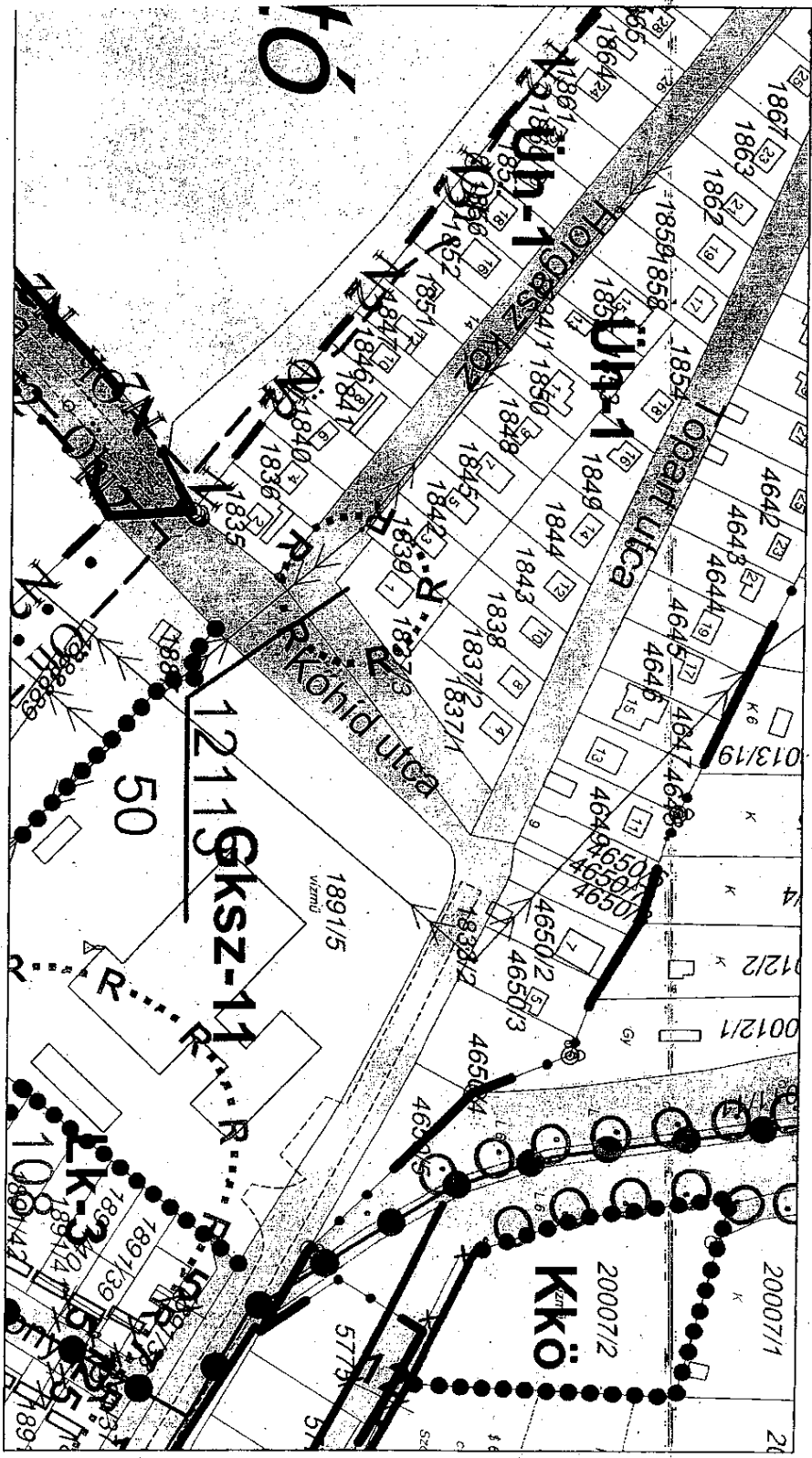
**Határidő:** 2013. évi költségvetés tervezése  
**Felelős:** mb. főépítész, pénzügyi osztály vezetője

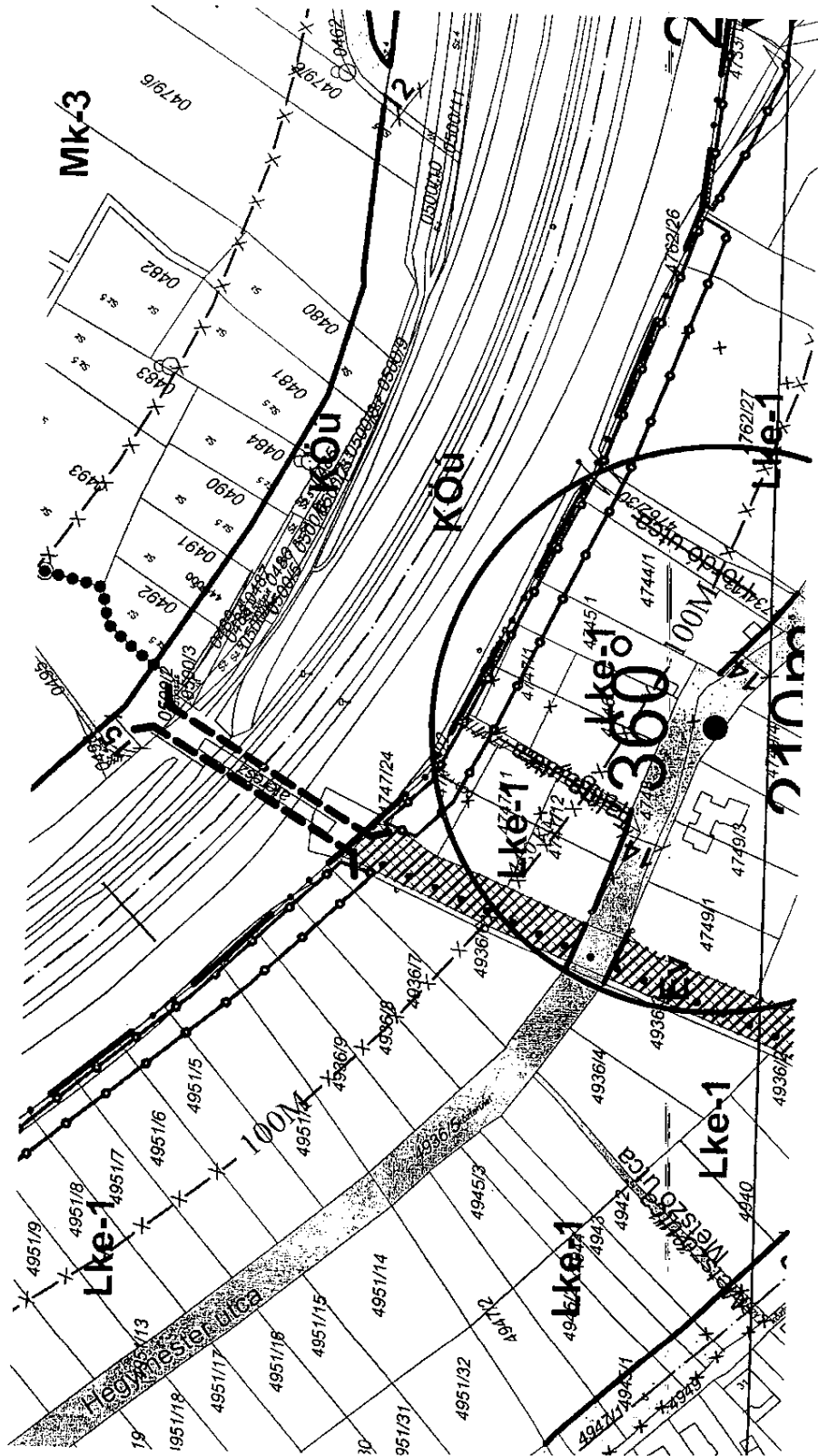


Sorszám	Hírsz	terület	cím	m <sup>2</sup>	Hírsz	beépíthetőség max %	állapot	megjegyzés
2.	4650/4	Köhid	Topart u.	571	Üh-1		20 értékesítésre hirdetve	
3.	4650/5	Köhid	Topart u.	398	Üh-1		20 értékesítésre hirdetve	
4.	4747/11	Altány dűlő	Taliga u.	1109	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
5.	4747/12	Altány dűlő	Taliga u.	1297	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
6.	5189/10	Bácska	Domboldal köz	1486	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
7.	5189/11	Bácska	Domboldal köz	2518	Lke-1		15	
8.	5189/12	Bácska	Satu köz	1000	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
9.	5189/14	Bácska	Satu köz	1000	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
10.	5189/15	Bácska	Satu köz	1000	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
11.	5189/16	Bácska	Satu köz	1000	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
12.	4762/36	Papvölgy	Hegymester u.	1423	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
13.	4762/37	Papvölgy	Hegymester u.	1348	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
14.	4762/38	Papvölgy	Hegymester u.	1277	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
15.	4762/39	Papvölgy	Hegymester u.	1000	Lke-1		15 értékesítésre hirdetve	
16.	5404/1	Csatamező	Ulrich köz 2	3103	Vk-2		40 értékesítésre hirdetve	elsődlegesen igazgatási, oktatási, eü+stb. inté
17.	5404/2	Csatamező	Ulrich köz 4	2719	Vk-2		40 értékesítésre hirdetve	elsődlegesen igazgatási, oktatási, eü+stb. inté
18.	4257		Vásár u.	41023	KSp		10 volt léngyelpiac rész	elsődlegesen sportolási célú
19.	4426/8		Jegenye u.	1263	Vt-5		35	elsődlegesen igazgatási, oktatási, eü+stb. inté



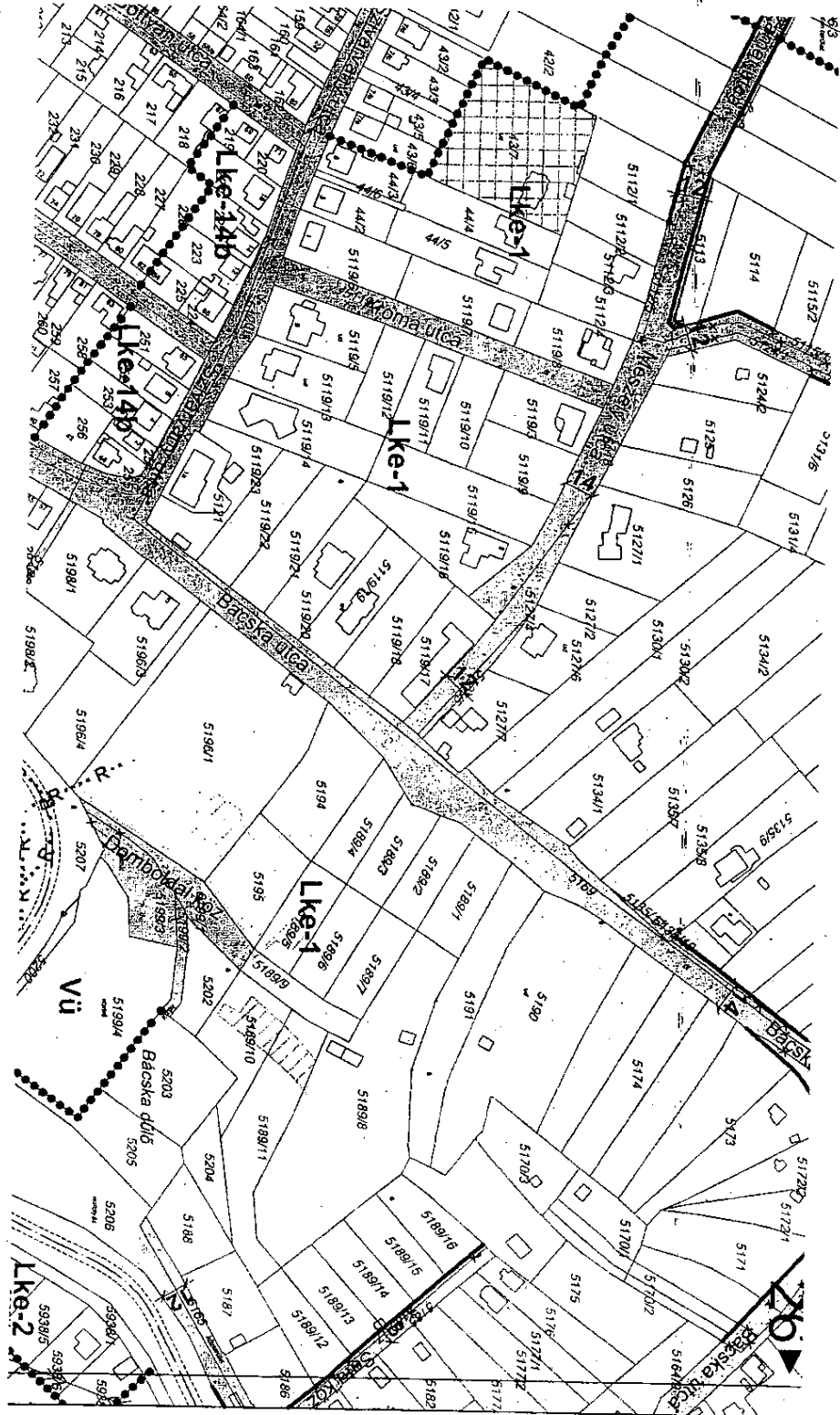
*Vác a Dunakanyar szíve*

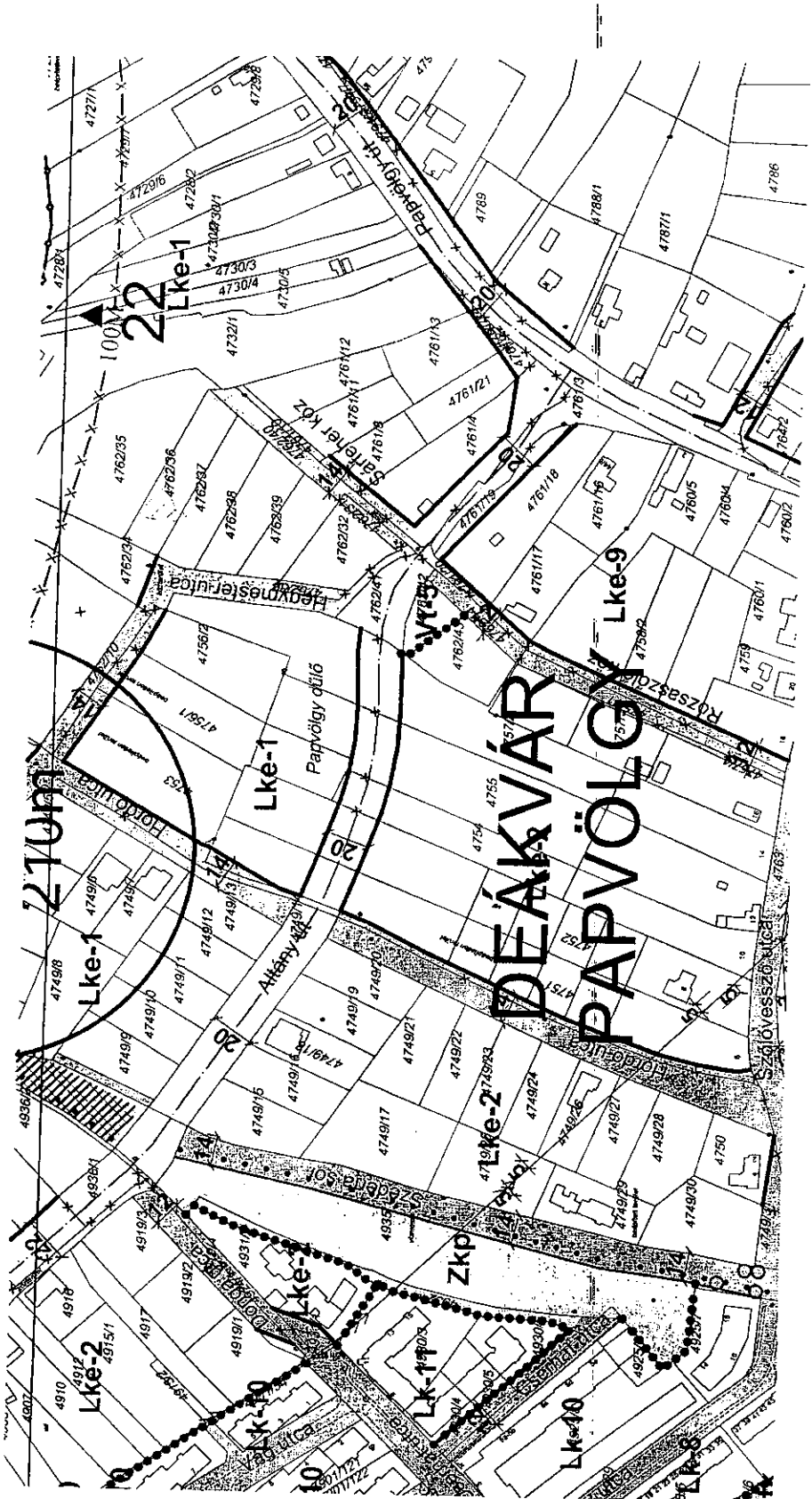




Vác a Dunakanyar szíve



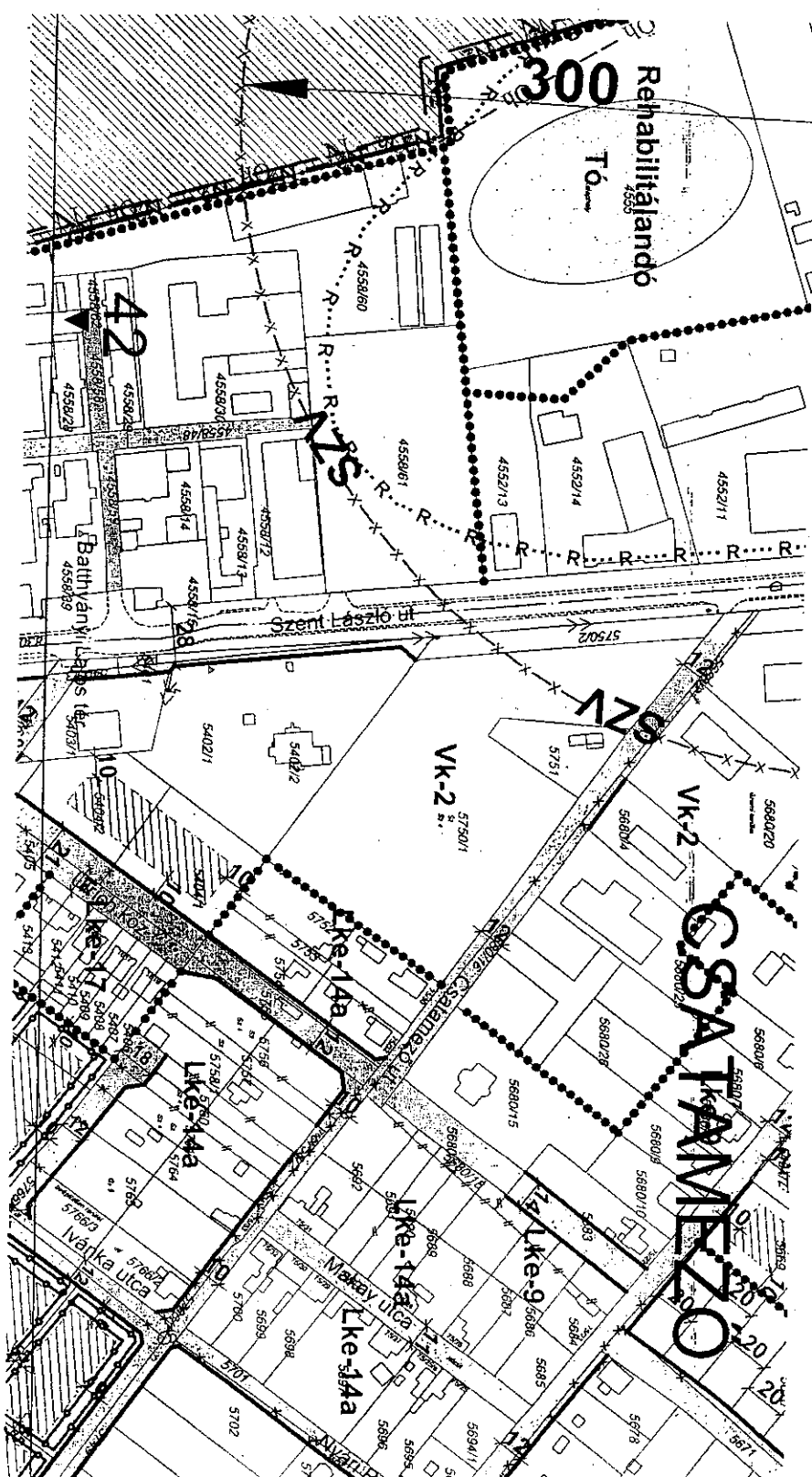


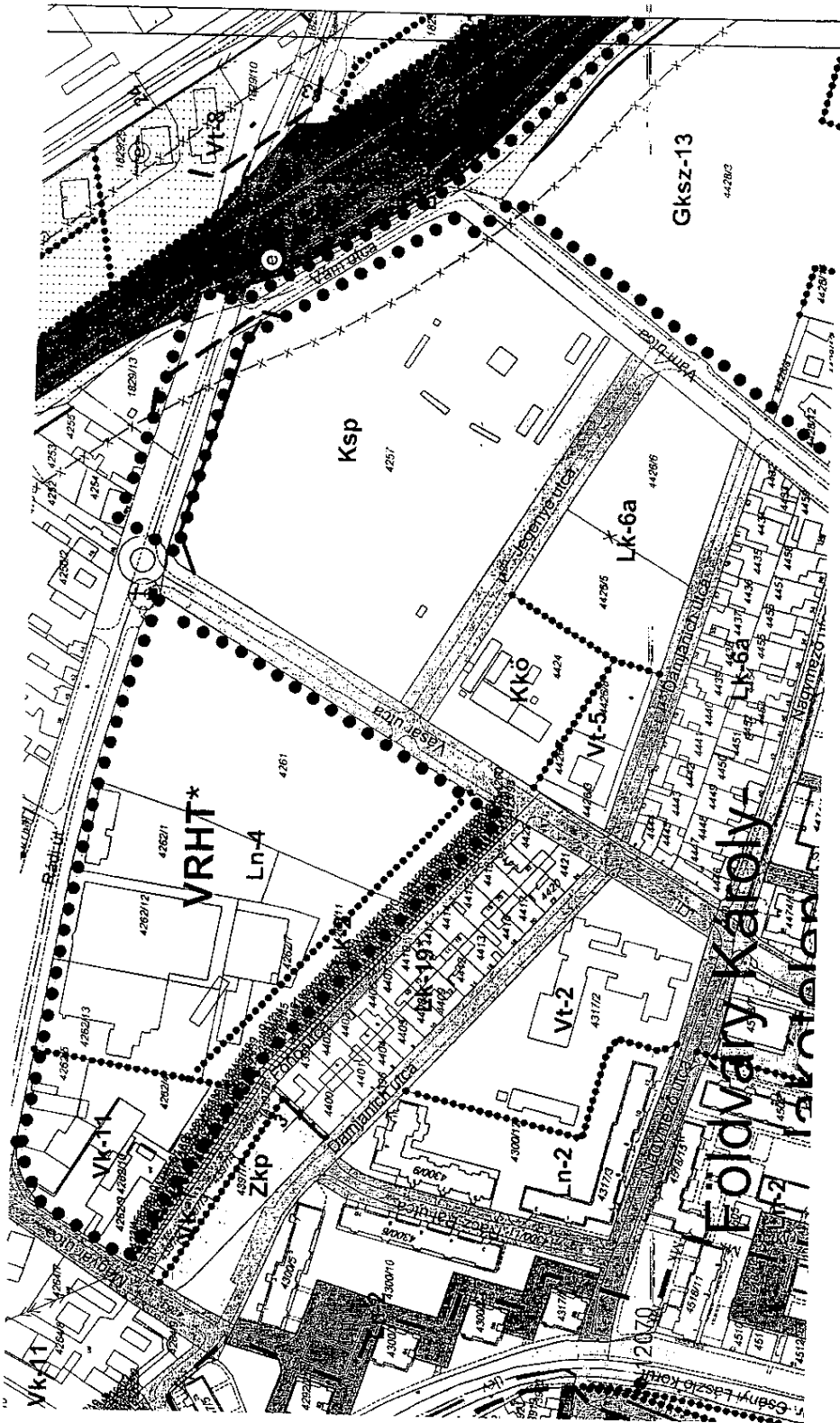


Pécs a Dunakanyar szíve

DB


1. ábr. A DUNA-KANYAR SZÉLE






Vác a Dunakanyar szíve

AB

 <b>VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.</b> VÁC VÁROS VÁROSFEJLESZTŐ KFT.		2600 Vác, Községház Ir. 34. • Telefon: 27/510-103 • 30/606-8550 • Fax: 27/510-108 • info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •
Vác Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztály – Főépítési Iroda Rainer Péter mb. főépítész részére		VÁC VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL 9/47-5/2012 2012 NOV 27.
Tisztelt Főépítész Úr!		Sz. An. - Fehér An. 2012. 11. 27.
Tárgy:		Előadó:

2012. november 26-án kelt ügyvezető úrhoz intézett levelére az alábbi tájékoztatást nyújtom. A váci 5675 hrsz-ú ingatlan kapcsolatban tájékoztatom, hogy a terület 10'388 m<sup>2</sup>, és a testület értékesítésre jelölte, jelenleg értékesítési pályázatát zajlik. A terület későbbi igénybevehetőségének kérdésében a Képviselőtestület jogosult dönteni.

Tisztelettel:

  
 dr. Schmuczer Anita  
 Vagyongazdálkodási részlegvezető

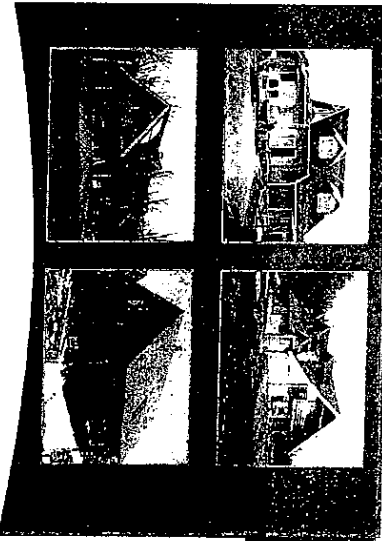
**VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.**  
 Vagyongazdálkodás  
 Adószám: 14867361-2-13  
 Banksz.: 11742094-20181758

Vác, 2012. november 27.

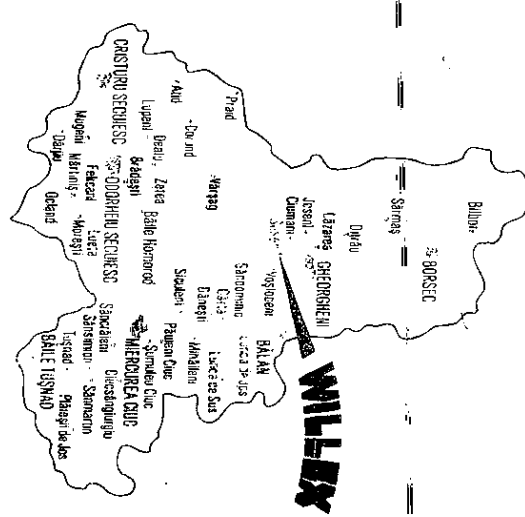
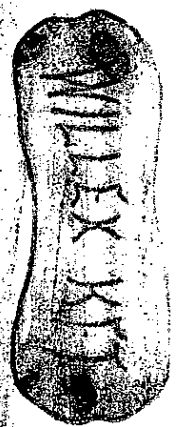
Az értékeinket mindig a legújabb technológiákkal, a legmodernebb anyagokkal és a legmagasabb színvonalú munkával állítjuk elő. A nagy mennyiségű, a kiváló minőségű, a tartósság, a kényelem és a környezetbarát anyagok mellett, hogy a legújabb elvárásoknak megfeleljen, a legújabb technológiákkal, a legmodernebb anyagokkal és a legmagasabb színvonalú munkával állítjuk elő. A nagy mennyiségű, a kiváló minőségű, a tartósság, a kényelem és a környezetbarát anyagok mellett, hogy a legújabb elvárásoknak megfeleljen, a legújabb technológiákkal, a legmodernebb anyagokkal és a legmagasabb színvonalú munkával állítjuk elő.

Our yearly innovated garden furniture range suits our market demand for excellent quality and reliable products that last. Harmonized shapes, well worked material, the high resistance gives for years comfortable sitting sets to customers. The sets are made from pine, they have superior surface finishing, before use, they need to be treated with nature - friendly products, which we can do in the seat of the company.

Am de an incercăm să obținem performență și competitivitate cu noi modele de mobilier de grădina. Scopul formelor armonice, materialelor bine prelucrate și rezistenței este să asigurăm un mobilier plăcut și confortabil pentru cei care folosesc. Garniturile sunt făcute din molid și au o suprafață bine prelucrată înainte de folosire produselor trebuie tratate cu materiale naturale, care putem să facem la sediul firmei.

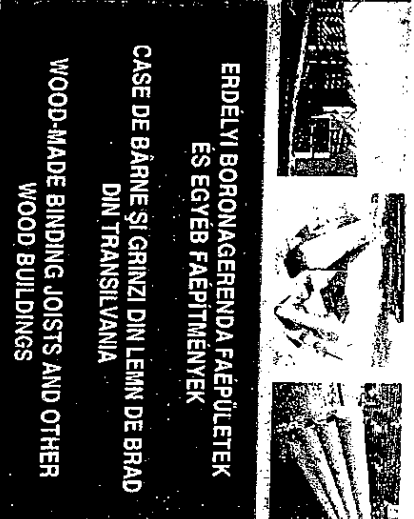


REFERENCIAMUNKÁK I. LUCRĂRI DE REFERINȚE PORTFOLIO



Tel./fax: +40 266 350 186  
 Mobil: +40 744 399 184, +40 744 843 268  
 E-mail: office@willex.ro

România, Harghita megye,  
 537305 Gyergyóújfalu, Fő út 544/A  
 România, județul Harghita,  
 537305 Suseni, str. Principala 554/A  
 Romania, Harghita county,  
 Suseni 537305, Main street 544/A  
**www.willex.ro**



ERDELYI BORONAGERENDA FAÉPÜLETEK  
 ÉS EGYEB FAÉPÍTMÉNYEK  
 CASE DE BĂRNE ȘI GRINZI DIN LEMN DE BRAD  
 DIN TRANSILVANIA  
 WOOD-MADE BINDING JOISTS AND OTHER  
 WOOD BUILDINGS



magán üzleti vállalkozásunkkal rendelkezik. Fő tevékenységünk a fényvédő borítók, gerendák, ablak, melyek lehetővé teszik a természetes fényt a házban tartani, miközben megvédik a belső felületeket a napfénytől. A fényvédő borítók, gerendák és ablakok kiválóan alkalmasak a hőszigetelésre és a hangszigetelésre. A fényvédő borítók, gerendák és ablakok kiválóan alkalmasak a hőszigetelésre és a hangszigetelésre. A fényvédő borítók, gerendák és ablakok kiválóan alkalmasak a hőszigetelésre és a hangszigetelésre.

Reméljük, hogy meggyőztük önöket a cégünk előnyeiről. Ha szeretnének további információkat kérni, vagy megbeszélést szeretnének tartani, akkor hívjon minket a következő telefonszámra: 021 41 14 14.

Firma noastră a fost înființată în anul 1986 și dispune de o gamă largă de produse și servicii. Activitatea noastră este concentrată pe producerea și distribuția de ferestre și uși din aluminiu și PVC. Către noi, clienții noștri, oferim o gamă largă de produse și servicii, care vă asigură confortul și siguranța în utilizarea lor. Oferim servicii de proiectare, montaj și mentenanță. Către clienții noștri, oferim servicii de proiectare, montaj și mentenanță. Către clienții noștri, oferim servicii de proiectare, montaj și mentenanță.

Spunem că nu suntem doar o firmă, ci o echipă. Încrederea noastră în domeniul nostru este absolută. Suntem gata să vă oferim servicii de cea mai înaltă calitate și să vă asigurăm că toate cerințele voastre sunt îndeplinite.

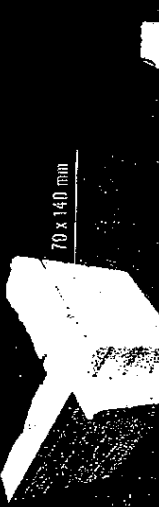
Our company was founded in 1986 and is today in private ownership. Our main area of specialization is the fine made lay-house, which has conquered the internal and international markets in a short time, due to the quality of our work and the adherence to the strict deadlines. Our secondary line of business is the distribution of sawn timber, as well as the transportation of timber, as the company has its own carriers. The families have been made after customer's orders, according to the demand of the customer. At double frame, mortised timber with a cross section of 14x14 cm, the ligatures are assembled and ready for review at our building site, and after acceptance from the customer it is transported and assembled at the returned place by our specialists. We hope that our work will appear to you as well. We are at your disposal at any time, and are ready to fulfil your needs according to our best knowledge.

A lăscăreașă gerendă este construită din grinză, poate care se asază un strat termozolant de 5 cm - vată minerală - peste care un strat anticongelant și un nivel interior fixat pe distanțiere de lemn care poate fi și lambruri de grosime de 22 mm și lățime de 16 cm, sau dintr-un fel de interior montabil - gips-carton, placi beton, placă brută lipită, etc., care face posibil formarea unor spații interioare variabile.



The walls are made of logs, which are covered by a 5 cm thick thermal insulation layer - mineral wool - then the vapour proof layer, then finally the internal waterproofing, attached to the hoister which can be wooden paneling - 22 mm - with a thin floor width of 16 cm, or any other attachable internal covering material - plasterboard, ashlar, linoleum plate etc., which allow the realisation of board variety of interior designs.

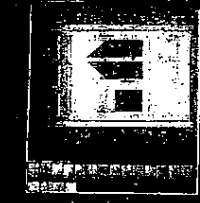
Structura pereților este construită din grinză, poate care se asază un strat termozolant de 5 cm - vată minerală - peste care un strat anticongelant și un nivel interior fixat pe distanțiere de lemn care poate fi și lambruri de grosime de 22 mm și lățime de 16 cm, sau dintr-un fel de interior montabil - gips-carton, placi beton, placă brută lipită, etc., care face posibil formarea unor spații interioare variabile.



A kvalitatív nyílászárókat egy ún. vakokba építjük be, stabil csavarkötés, mely függetlenül teszi a nyílászárókat az épület természetes mozgásaitól és az ebből adódó deformációs hatásoktól. Mind a külső, mind a belső felületen, a vakokhoz kapcsolódóan védőborítást épesztrik. Az általunk használt - de egyben a legújabb - ablak speciális nem műszárazított, hőszigetelés-mentes, berögzítve vagy rögzítve készült, nagy rugalmasított profilú, állandóan lazítással felületkezelés, valószínűleg 4-16-4 mm-es rétegszerkezetű, k=1,1 W/m² hőszigetelő képességű, biztonsági üvegezésű üvegezésű, alumínium vízvezetős ablak, igény szerint zsanérgáttal.

Ferestrele și ușile așese în mod normal în așa numitul „vac-urile”, care înțeleg să fie independente de mișcările naturale ale clădirii și de efectele deformărilor ale acestora. Pe suprafețele pereților interioare și interioare sistemul de montare este completat de o acoperire protectoră izolatoare de înaltă performanță de noi tehnologii care mai scumpă are un grad sau mai puțin, în patru straturi, profil lipit, suprafața tratată cu vopsea UV rezistentă, cu înveliș originală echipată, slab de ferestre cu sticlă de 4-16-4 mm, geam termozolant de k=1,1 W/m², cu înveliș de siguranță auto-ștergătoare, ferestră cu picior de aluminiu, după preferința cu zănușă.

The chosen windows and doors are built into a so called blind-framing (vac-out penings) with a stabilizer screw joint, which allows the windows to be independent from the natural movements of the building, and from the deformation caused by them. Both on the external and the internal wall surface the system is issued with a protective cover, attached to the blind-framing. Our recommended - but in the same time the most expensive - window has the following specifications: not artificially dried, it's material boron or red pine, without any elongations, glued profile of four layers, manufactured with a pressure coating, authentic mortise measure with a k=1,1 W/m² thermal insulation glassing, completed with a self lubricating security steering, aluminium water diverter unit, and venetian blind (on special request).



Our recommended - but in the same time the most expensive - window has the following specifications: not artificially dried, it's material boron or red pine, without any elongations, glued profile of four layers, manufactured with a pressure coating, authentic mortise measure with a k=1,1 W/m² thermal insulation glassing, completed with a self lubricating security steering, aluminium water diverter unit, and venetian blind (on special request).



**Szabó Andrea**

Feladó: Willex .ro [office@willex.ro]  
 Küldve: 2012. november 29. 8:36  
 Címzett: Szabó Andrea  
 Tárgy: rétegrend

VÁC VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ IRODA  
 POLGÁRMESTER IRODA  
 9/47-9/2012  
 2012 NOV 29.

Szám: 5  
 Melléklet: 1 db

Szabó Andrea  
 2012. 11. 29.

VÁC VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ RÉSZÉRE

Tisztelt Hölgyem / Uram

Az alábbiakban tájékoztatjuk Önöket a 70 x 180 mm. gerendaház fal és tetőszerkezetéről.

Külső tcherhordó fal kintről rétegelve :

- 70 x 180 mm. profilozott gerendák vízszintesen egymásra helyezve a sarkakon grótozt 100 mm. tulnyúlásos illesztéssel
- 50 x 100 mm. lécváz, 600 mm. távolságra szerelve, ide helyeződik be a szigetelő
- fólia és 20 mm. vastag lambéria vagy gipszkarton burkolat.

Belső válaszfalak :

- 70 x 80 mm. tömör gerenda, egyik oldalon burkolva lambériával vagy gipszkartonnal, a burkolat és a gerendafal között van a gépészet.

Födém letről felfele rétegelve :

- rétegragasztott látszó födém gerenda
- lambéria
- fólia
- párnafa
- hő és hangszigetelő 100 mm. vastag
- járópadló 30 mm. vastag, tetőtér beépítés esetén.

Tetőszerkezet szigetelése tetőtér beépítése estén :

- 1 változat:- szarufák között szigeteljük a tatót
- 2 változat;- a látszó szarufák tetejére lambériát rögzítünk, erre 50 x 150 mm. pót szarufát, ide helyezzük be a szigetelőt, majd tetőfólia, ellenléc és cserépléc .

Rétegrendről és falszerkezetekről a [www.willex.ro](http://www.willex.ro) honlapon is lehet információhoz jutni.

Reméljük elegendő tájékoztatást nyújtottunk, de ha bármiben kérdés merül fel, szívesen állunk rendelkezésükre.

Tisztelettel :  
 Willex kft.  
 Elekes Imre

Gyergyóújfalu  
 2012.11.29.



Vác a Dunakanyar szíve.





**KIVONAT**  
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
2012. december 4-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Városrendezés – Szociális bérlakások építése

**197/2012.(XII.04.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi  
Bizottság határozata**

- 1.) A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja faházas szociális bérlakások építését és felkéri a főépítési irodát a tervek elkészíttetésére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** mb. főépítész

- 2.) A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztésben megjelölt 5676/2 hrsz-ú ingatlanra javasolja a tervek elkészíttetését a beépíthetőségnek megfelelően.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** mb. főépítész

- 3.) A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a 2013. évi költségvetésben a tervezéshez szükséges fedezet biztosítását.

**Határidő:** 2013. évi költségvetés tervezés

**Felelős:** mb. főépítész,  
Pénzügyi Ov.

K.m.f.

Kriksz István s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

*PA*

Palócz Angelika



*Város a Duna kanyar szivén*