

VÁC
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
AMUR UTCA 7001/70-74 HRSZ.



2020. július

Tartalom

1	Bevezető.....	4
1.1	Előzmények, a megbízás ismertetése.....	4
1.2	Eljárásrend, a további tervezési folyamat.....	4
1.3	Az érintett terület rövid bemutatása.....	4
1.4	Korlátozások vizsgálata.....	8
2	A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE.....	9
2.1	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	9
2.2	Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése.....	10
3	TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE.....	12
4	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	12
5	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	12
6	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	15
6.1	Közlekedési infrastruktúra.....	15
6.2	Közmű infrastruktúra.....	15
6.3	Humán infrastruktúra.....	16
7	ÖSSZEFOGLALÓ.....	16

MEGBÍZÓ:

Horányi Lehel

TERVEZŐ:

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT 01-6108

1 BEVEZETŐ

1.1 Előzmények, a megbízás ismertetése

A terület tulajdonosai építési céllal birtokolják telkeiket, melyeket a közeljövőben szeretnének beépíteni. A Helyi Építési Szabályzat /HÉSZ/ övezeti besorolása szerinti, telkenkénti 4 db lakóépület építhetősége megfelelő volt a fél hektáros telkek gazdaságos beépítéséhez.

Idő közben azonban a Településkép védelmi rendeletbe /TKR/ új előírások kerültek, melyek az építhető épületek számát a telkek méretétől tették függővé. Ezen előírások korlátozták a HÉSZ-ben szereplő beépíthetőséget, ami a tulajdonosok számára jogvesztést okozott.

Mivel a TKR fenti előírásait a város vezetése nem tervezi hatályon kívül helyezni, e Telepítési tanulmányterv javaslatot tesz – az övezetben előírt legkisebb telekméret csökkentésével – a korábban szerzett jog „visszaállítására”, a területen a kívánt mennyiségű lakóépület építhetőségére.

1.2 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 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 a Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

1.3 Az érintett terület rövid bemutatása

1.2.1 A vizsgálati terület elhelyezkedése



A tervezési terület - vagyis a 7001/70 és 7001/74 hrsz-ú telkek - Derecske - Kisderecske településrészben, belterületen helyezkedik el. A telkek a Csuka utca, Amur utca, Horgásztói utca, Szent László út által határolt tömbben helyezkedik el.

a tervezési terület légifotója /forrás: Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisához csatolt 2018-as ortofotó/



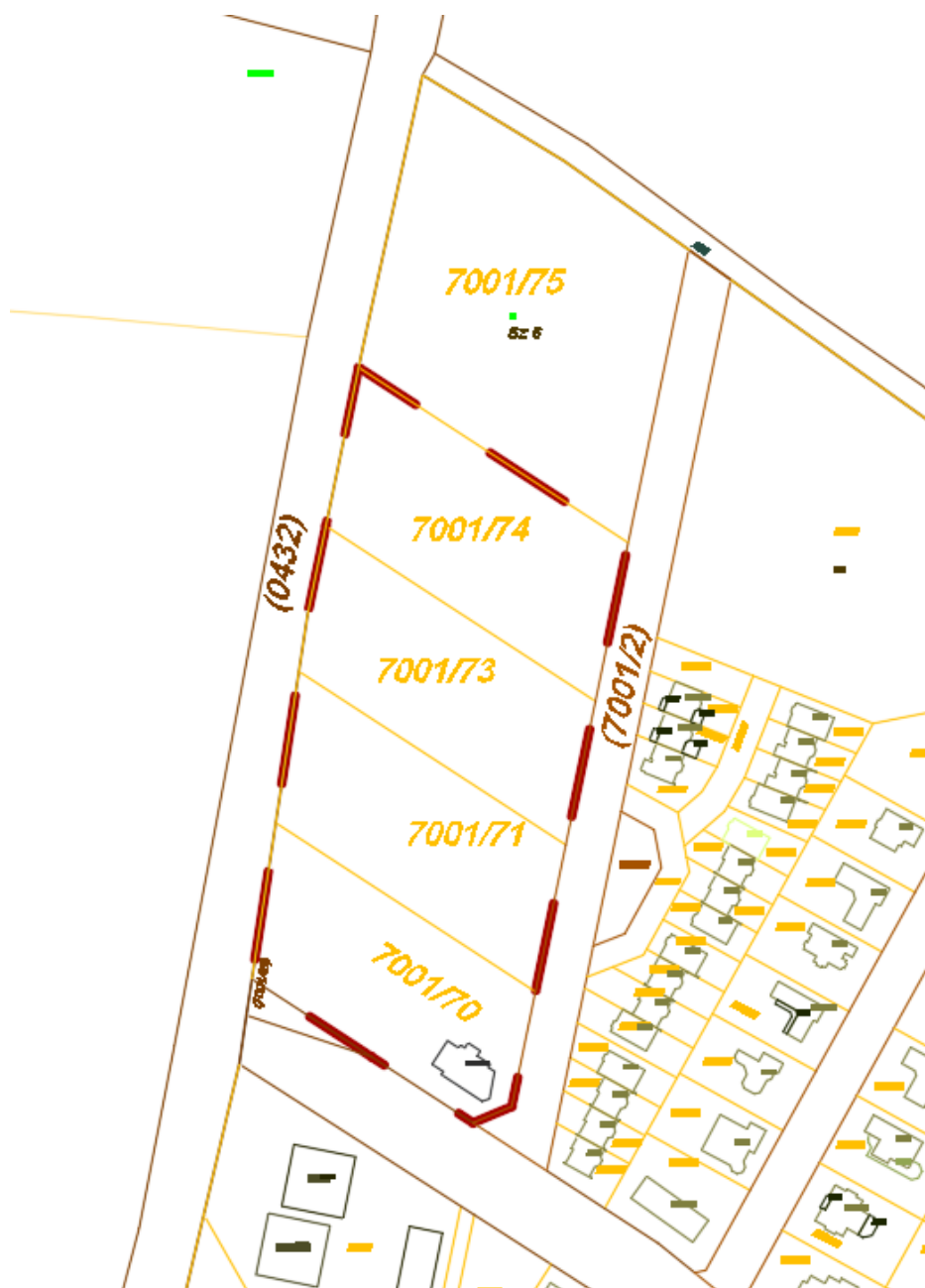
tervezési terület az Amur utca felől



Tervezési terület 7001/70 hrsz-ú telken álló épület (forrás: Googlemaps)



*a tervezési terület
elhelyezkedése Vác déli
lakóterületi részén*



a tervezési terület földhivatali helyszínrajza és lehatárolása

1.2.2 Területhasználat vizsgálat

Vác déli részén, a Várostól különállóan, Sződligettel összenőve, a 2. sz. főút és a bányatavak közötti részen alakult ki egy nagytelkes, kevés lakásszámú társasházakkal beépült kertvárosias lakóterület. Az elmúlt években és jelenleg is nagy igény mutatkozik a környéken új építésű lakásokra, így a tulajdonosok e célra szeretnék hasznosítani telkeiket. A terület a 2. sz. főútról könnyen megközelíthető, ezáltal a város elérhető, a Duna közelsége pedig kifejezetten vonzóvá teszi.

A kérelemmel érintett ingatlanok területe, földhivatali besorolása:

7001/70 hrsz.: 4938 m²; lakóház, udvar

7001/74 hrsz.: 5528 m²; beépítetlen terület

7001/73 hrsz.: 5000 m²; beépítetlen terület

7001/71 hrsz.: 5000 m²; beépítetlen terület

A tervezés tárgyát jelentő telkek Lke-10 övezeti előírásaiban a legkisebb kialakítható telekméret csökkenne, ami által a telkek megoszthatóvá válnának. Három ingatlan jelenleg karbantartott beépítetlen terület, a harmadik telken pedig már áll egy társasház.

1.4 Korlátozások vizsgálata

1.4.1 Természetvédelmi korlátok

7001/70-74 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

1.4.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.4.3 Örökségvédelmi korlátok

A 7001/74-70 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A 7001/74-73 hrsz-ú területet a 12152 azonosító számú nyilvántartott késő bronzkori vagy kora vaskori telep régészeti lelőhelye érinti. Mivel a területen társasházépítéseket terveznek, a beruházások földmunkával, közműkiépítéssel járhatnak/járnak, ezért szükséges a régészeti örökség érintettségének vizsgálata. A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélyre van szüksége:

- minden 30 centiméter mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez
- régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz

E lelőhelyek védelmére megelőző feltárás javasolt.

Minden földmunkával járó beavatkozást (alapásás, közművesítés stb.) fokozott figyelemmel kell kísérni az ismert régészeti lelőhelyen. Ezekben a kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat. Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a 2001. évi LXIV. tv. szerint kell eljárni. Földmunka esetén régészeti szakfelügyelet javasolt. A régészeti szakfelügyelet részben az ismert lelőhely kiterjedésének meghatározására ad lehetőséget, részben konkrétan „leletmentesíti” a beruházási területeket, így elkerülhető kulturális örökségünk megsemmisülése.

1.4.4 Építési korlátok

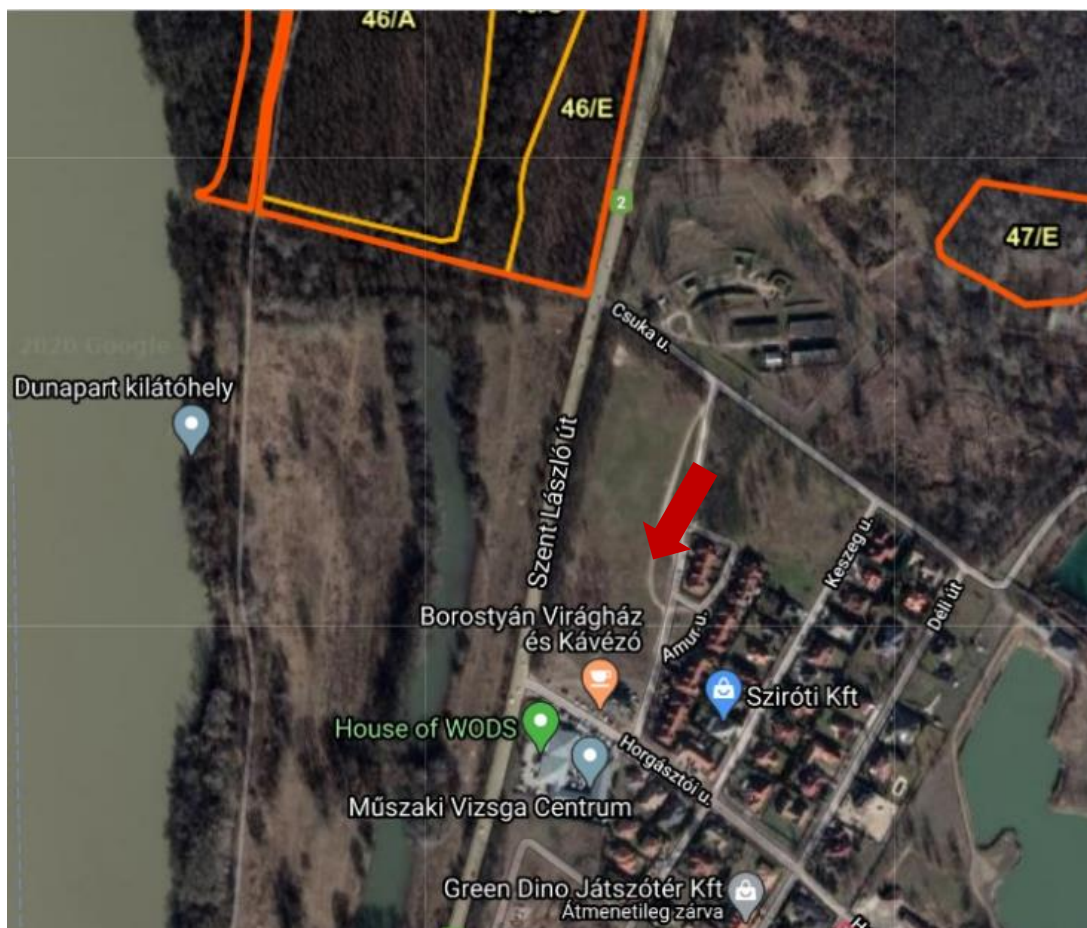
Földhivatali művelési ági, minőségi osztályi besorolás:

7001/74- 71 hrsz-ú ingatlanok beépítetlen belterületi telkek, a 7001/70 lakóház, udvar, az ingatlanok nem állnak a termőföld védelme alatt.

Országos Erdőállomány Adattár:

Az Erdő Adattár az erdőkre településrendezési besorolástól függetlenül az Erdő-tv. vonatkozik, valamint a TSZT-n a település egészére vetített 95%-át erdő területfelhasználási egységben kell tartani.

A terület Erdő Adattári erdőterületet nem tartalmaz.



Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

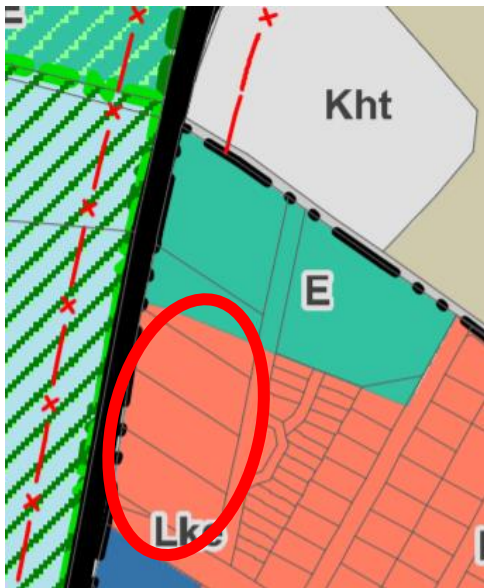
2 A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelés igazolásra került. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár (lásd: 2.2.1.), így a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

2.2 Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

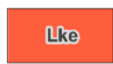

2.2.1 Vác város Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata



A TSZT középtávú terv, a Képviselő-testület magára vonatkozólag, határozattal fogadta el, építési jogokat nem keletkeztet, a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének az övezeti besorolásait ez alapján kell meghatározni:

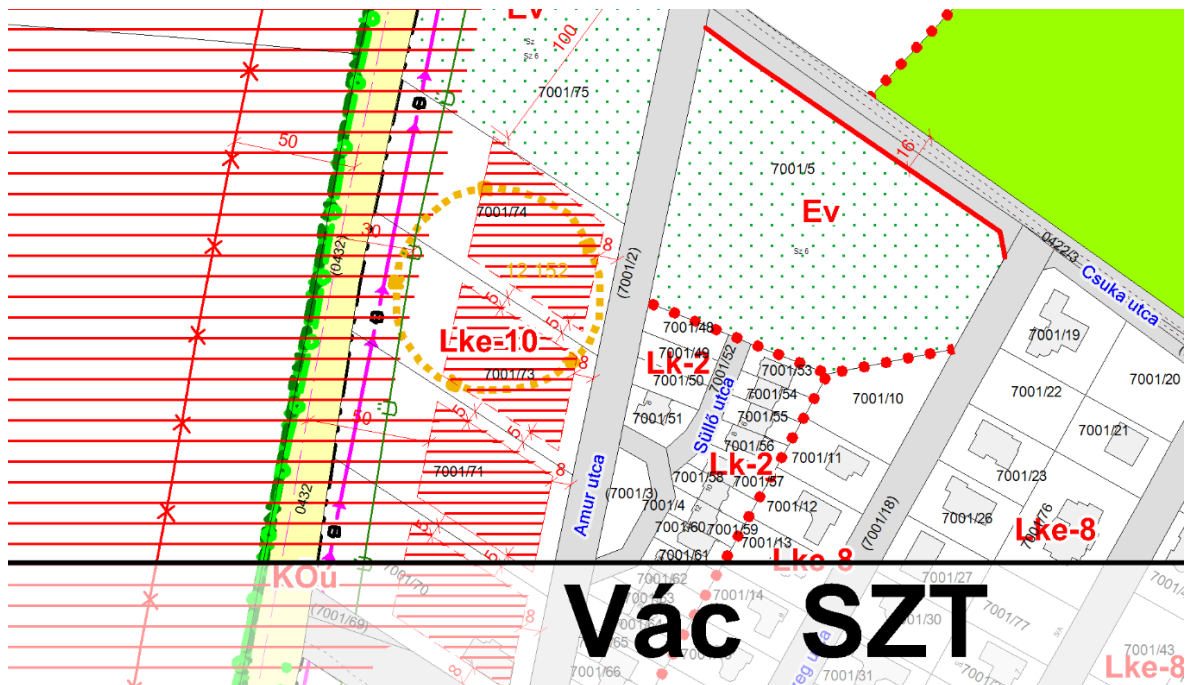
A TSZT-n a terület kertvárosias lakóterületként van besorolva. A 7001/74hrs-ú, kérelmezett ingatlan nagyrészt erdőterületbe van sorolva, a tervezett felhasználás miatt **szükséges a településszerkezeti terv módosítása.**

/Forrás: www.vac.hu/

	kertvárosias lakóterület
	erdőterület

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI. 24.) számú rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról

Hatályos szabályozás (L4 tervlap szelvény):



36. Kertvárosias lakóövezetek 37.§

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)
Lke-10	SZ	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

(6) Az **Lke-10** jelű övezetben a további előírások:

a) Az övezetben elhelyezhető:

1. kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület

2. a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény

b) Az övezetben nyilvános telek nem alakítható ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16 m-es lakóútca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett.

c) A telkenként legfeljebb **4 db lakó- vagy egyéb, az a) 2. pont szerinti funkciójú épület helyezhető el.**

d) –

e) Az épületeket a terepre kell illeszteni.

f) Föld alatti építmény kialakítható a főforgalmi út védőtávolságán belül is, a beültetési kötelezettségű terület határáig, a SZT szerint jelölt sávon belül.

g) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

A HÉSZ-ben lévő, fenti lakásszámokra vonatkozó előírásokat korlátozza a TKR-ben lévő rendelkezés:

Vác város önkormányzat Képviselő-testületének 31/2017.(XII.15.) sz. rendelete a településképvédelméről

10. Általános területi építészeti követelmények

11.§

(6) A 10.§ (1) a) – g) meghatározott TMT-k területén elhelyezhető különálló épület, épületegységek száma:

a) 0-1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy;

b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb két;

c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három;

d) 5000 m² telekméret felett az elhelyezhető épületek számát beépítési tanulmánytervben kell meghatározni, melyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés is szükséges.

3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 7001/70-74 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolását megtartva, a beépíthető legkisebb telekméret módosításával a kérelmezett ingatlanokra, azokat megosztva, több különálló épület kerülhessen elhelyezésre a Településkép védelmi rendelet módosítása nélkül. Az Önkormányzat részéről is cél a korábbi építési jogok „visszaállítása”.

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

A módosítás célja az érintett 7001/70-74 hrsz-ú ingatlanok esetében az Lke-10 övezetben a kialakítható legkisebb telekméretet csökkentése 3500 m²-ről 2400 m²-re. Így több telken több épület helyezhető el a településképi rendelet módosítása nélkül. A módosítás által a helyrajziszámonként kialakítható két új telken telkenként 2 db 6 lakásos társasház építése lehetővé válik.

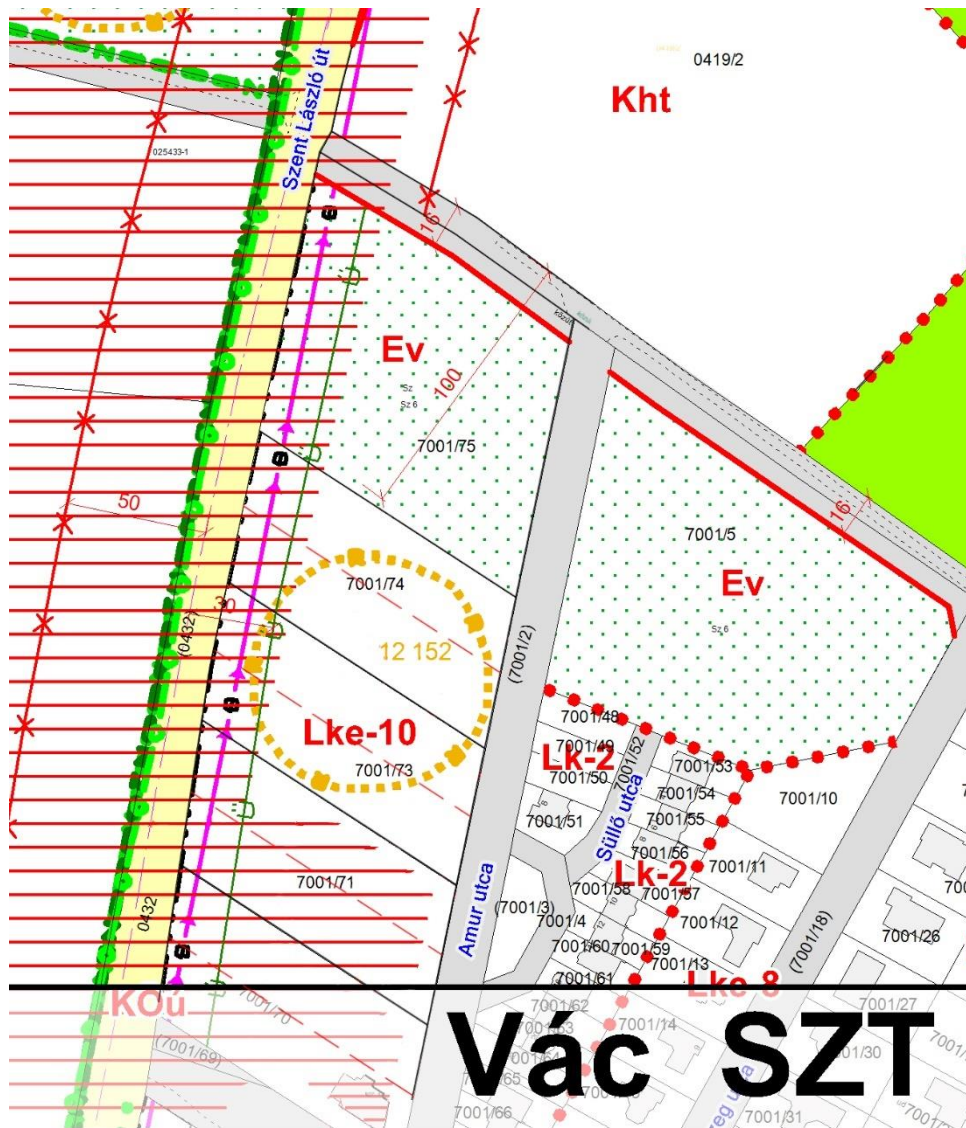
Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása is szükséges a már említett 7001/74 hrsz erdő besorolása miatt, melyhez a Biológiai aktivitásértéket is pótolni szükséges.

A kérelmezett módosítás viszont kizárólag a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv módosítására szorítkozik, az Lke-10 övezet paramétereinek tekintetében.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a Helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (L4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 7001/70-74 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához az az építési helyek törlése, ezáltal az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírások OTÉK szerint értendőek. Javasolt a telekhatárok kialakítása a jelenlegi telekstruktúrát folytatva átmenő telkenként az Amur utca és a 2.sz. főút között.

A Helyi építési szabályzatban az Lke-10 övezetben a legkisebb telekméret 2400 m² módosuljon, valamint ennek következményeképp a kialakítható legkisebb telekméret 40 m-ről 20 m-re csökkenjen. Máshol nincs a településen Lke-10 övezet, így a módosítás csak a tervezési terület érinti.

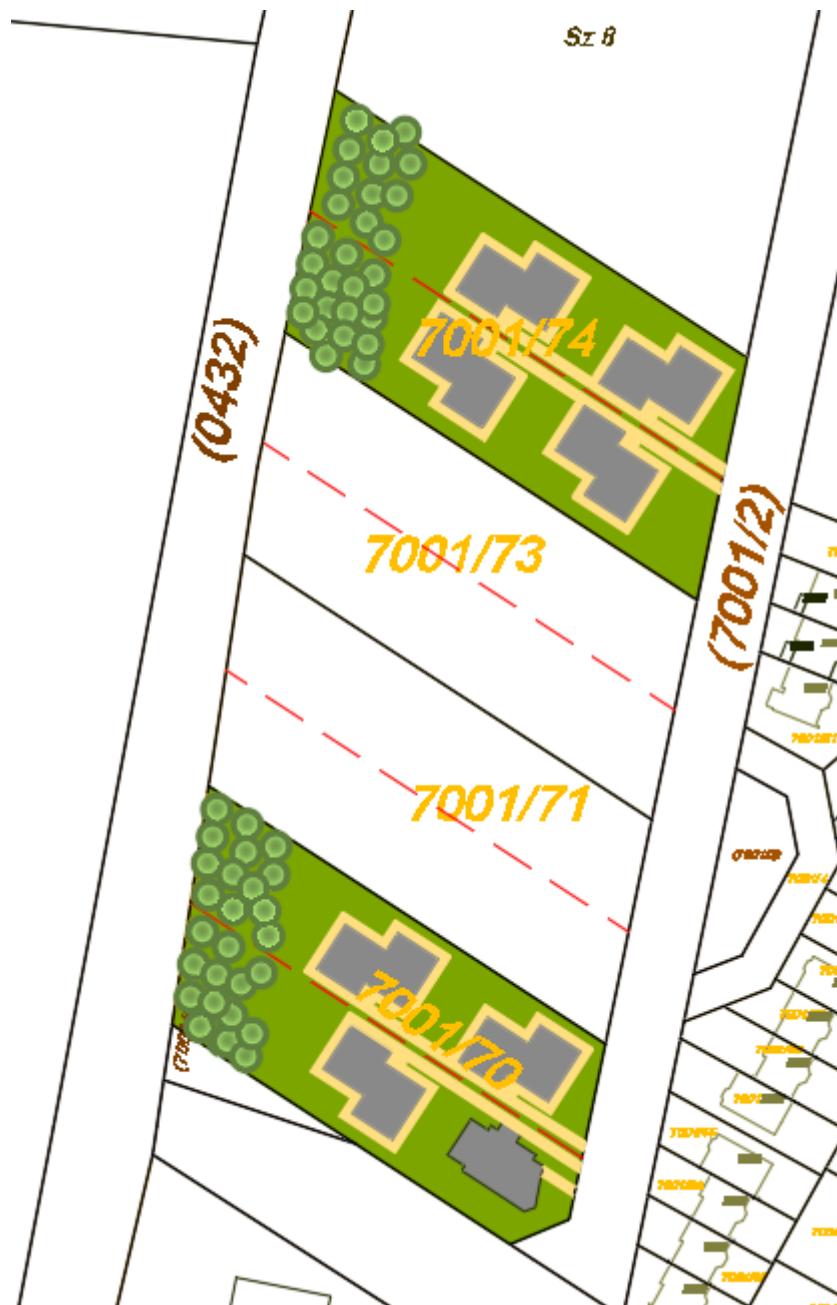


A Szabályozási tervlap módosítási javaslata

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)
Lke-10	sz	2400	20	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

A HÉSZ javasolt, kérelmezett beépítési paraméterei

Beépítési terv



A Beépítési terv javaslaton az épületek 5m-es előkerttel, 3-3m-es oldalkerttel (azaz az OTÉK szerint a 6m-es épületmagasság felével), a telken belül az épületek között 12m-es távolsággal lennének telepítve. A telkek hátsó részén a Szent László út középtengelyétől számított 30m-es ültetési távolságot tart.

A 7001/71 és 7001/73 hrsz-ú telkek a 7001/74 hrsz-ú telekre javasolt beépítéssel szintén beépíthetővé válnak.

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

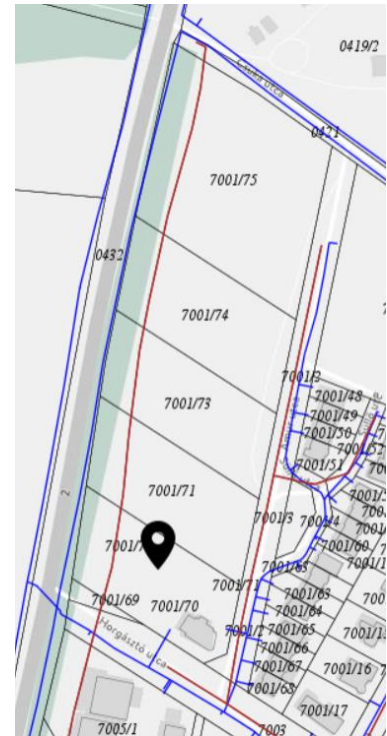
6.1 Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is az Amur utca biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

6.2 Közmű infrastruktúra

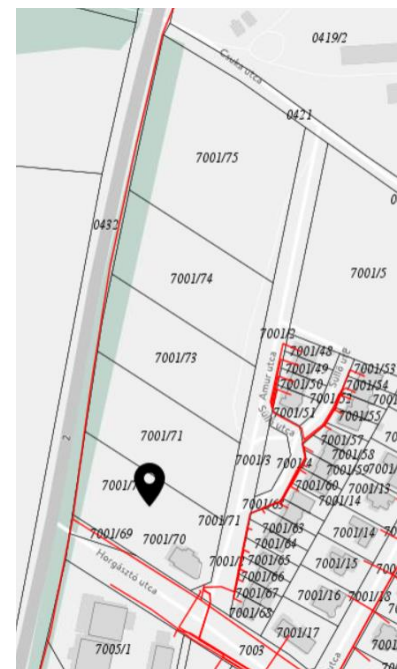
Ivóvízellátás: Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat üzemel az Amur utcában.

Szennyvízelvezetés: Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat üzemel. Az ingatlanok két oldalról is feltártak: az Amur utcában és a Szent László úthoz közelebbi telekvégeken.



Elektromos hálózat: A Szent László út felől érinti az elektromos hálózat a telekvégeket. Az Amur utcában is kiépített a hálózat, de nem érinti el a telkeket.

Gáz és hírközlés hálózat: A gáz és hírközléshálózat kiépített a Horgász tó utca felől az Amur utcában. Gázellátás csak a 7001/73-as telekig tart, a 7001/74 hrsz-ú telket már nem éri el, itt a kiépítése szükséges.



6.3 Humán infrastruktúra

A tervezett módosítással az ingatlanonkénti egy épület helyett 2db épülhet. Így 6 lakás helyett 12 lakás épülhet telkenként. Ez kb. 272 új lakót jelent. Azaz a módosítás során körülbelül 136 lakóval lehet több.

A lakóterületek esetén, új beépítéseknél fiatal lakókkal, családokkal lehet leginkább számolni. Humán infrastruktúra a tervezett lakóterület 500m-es gyaloglási távolságában nem található. Óvoda nincs a közelben. Legközelebbi általános iskola Sződligeten van. Javasolt a teljes Déli lakóterületen települési alközpont létrehozása.

7 ÖSSZEFOGLALÓ

A felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a 7001/70-74 hrsz-ú telkek megoszthatósága és több külön épület elhelyezhetősége miatt a helyi építési szabályzat övezeti paramétereinek megváltoztatása, a mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. Vác felülvizsgálata során a települési tanulmányterv beépítésével az Lke-10 övezetben épület elhelyezésére igénybe vehető telkek legkisebb mérete kerül csökkentésre, 2400m²-re.