

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC

**Csendesrét, Kukorica u. - Gabona u. - Árpa u. - és Kender u.
által határolt területen
az építési hely módosításához**



2020. július

MEGBÍZÓ:

Famig Kft.
1026 Budapest, Fillér utca 28.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT/13 1374

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE:

A Vác-Alsóváros településrészén, a Külső Rádi út és a vasút között lévő, 6 hektáros területen, a Csenedsréti Lakókerthben 80 telken 200 lakás épül több ütemben.

A beruházás sikeres, az új, 3-4 lakásos, kerttel rendelkező társasházi lakásokra folyamatos igény jelentkezik.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervén az országos elő-, oldal-, és hátsókerti előírásoknál szigorúbban vannak meghatározva az építési helyek, ami az igényelt épület méretek, illetve lakásszámok elhelyezését gátolja.

Jelen tanulmány a telkek megfelelő hasznosíthatóságát kívánja pótolni, a berajzolt építési helyek törlésével, és az országos előírások alkalmazásával.

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Az 5,1 ha-os tervezési terület (a 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú telkek) Vác Alsóváros nevű településrészén, helyezkedik el. A telkek 3 tömböt alkotnak a Kukorica utca – Gabona utca – Árpa utca – Kender utca által határolt területen.

A külterületi lakóterület a Külső Rádi útról érhető el, attól 150m-re található határoló utcája a Kukorica utca. Az M2 gyorsforgalmi út felhajtója mindössze 800 m távolságban van.



a lakókerth megközelítése a Külső Rádi útról /forrás: Google Maps/

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanok területe egyenként 630-680 m² nagyságú.

A **kizárólag lakó funkciójú** telkek jelenlegi beépültsége az alábbiak szerint alakul:

- Kukorica – Gabona – Zab – Kender utcák által határolt tömb: 92% (24-ből 2 üres telek)
- Zab – Gabona – Rozs – Kender utcák által határolt tömb: 46% (24-ből 13 üres telek)
- Rozs – Gabona – Árpa – Kender utcák által határolt tömb: 0% (nincs beépült telek).



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



Telepítési tanulmányterv építési hely módosításához * Vác, Csentesrét, Kukorica u.-Gabona u.-Árpá u. - és Kender u. által határolt terület



A lakókert megépült társasházai /Forrás: www.csendesret.hu/

Telepítési tanulmányterv építési hely módosításához * Vác, Csendesrét, Kukorica u.-Gabona u.-Árpa u. - és Kender u. által határolt terület

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

A tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

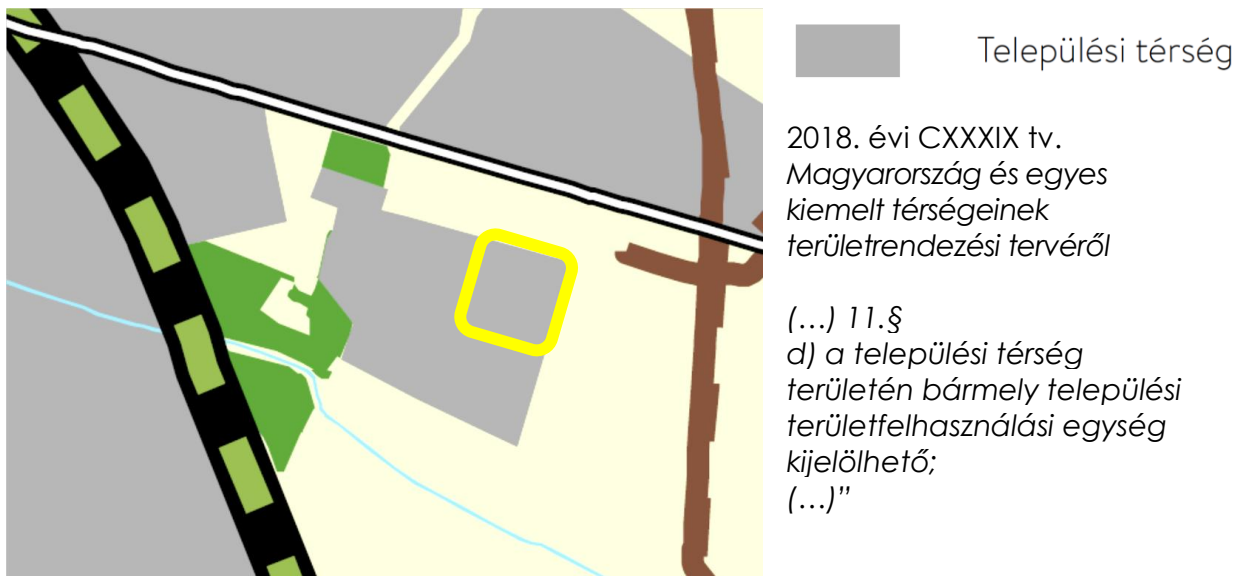
1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 0342/223 - 0342/294 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

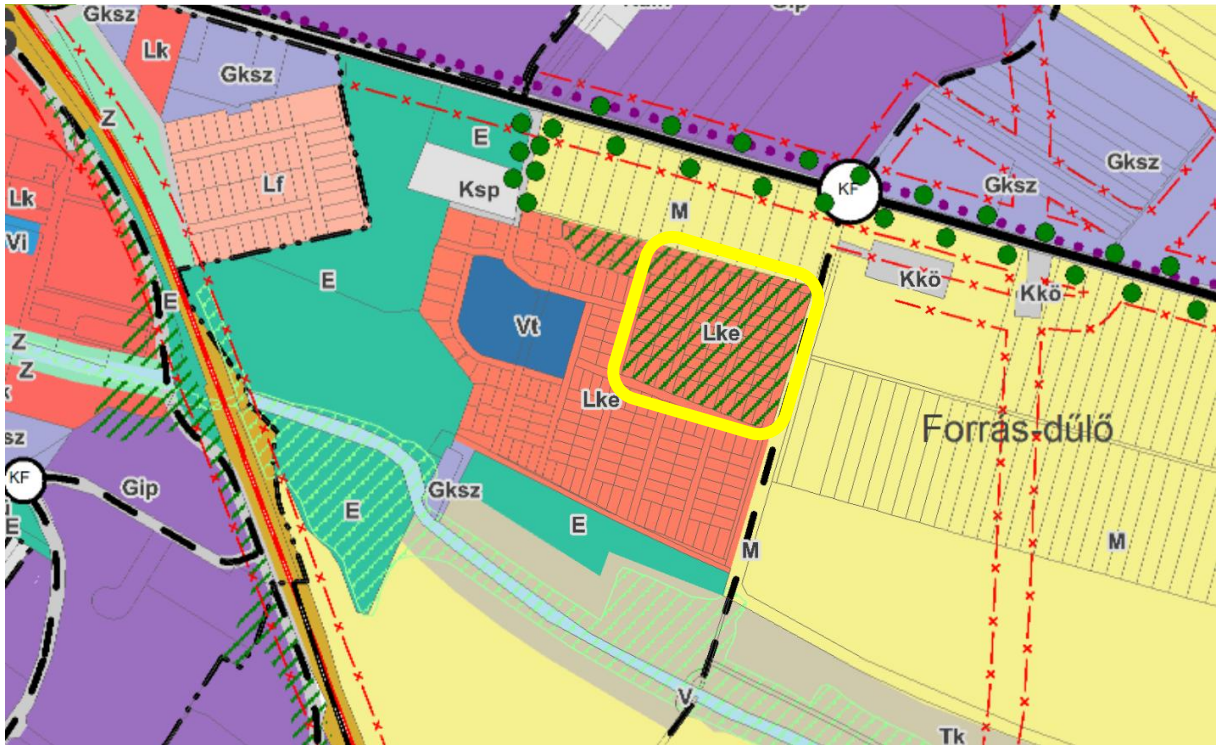
Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelést a tervezők igazolták. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, a lakóterületi felhasználás megfelel a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének, melyen a terület Települési térségként szerepel.



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 (Lke) sorolja. Ezen kívül „intenzíven fásítandó terület” jelöléssel.



A Településszerkezeti terv kivonata a területre

2.2.2 Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv

A szabályozási terv (J5-J6 jelű szelvény) a 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú telkeket Lke-12a jelű építési övezetbe sorolja.

Lke-12a építési övezetben szabadonálló beépítési mód, 30%-os maximális beépíthetőség, 40%-os maximális terepszint alatti beépíthetőség és 4,5 m-es megengedett legnagyobb és 3,5 m-es legkisebb épületmagasság van előírva. Az övezetben a kialakítható zöldfelület legkisebb mértéke 65%. A kialakítható legkisebb telek területe 500 m², szélessége 16 m.

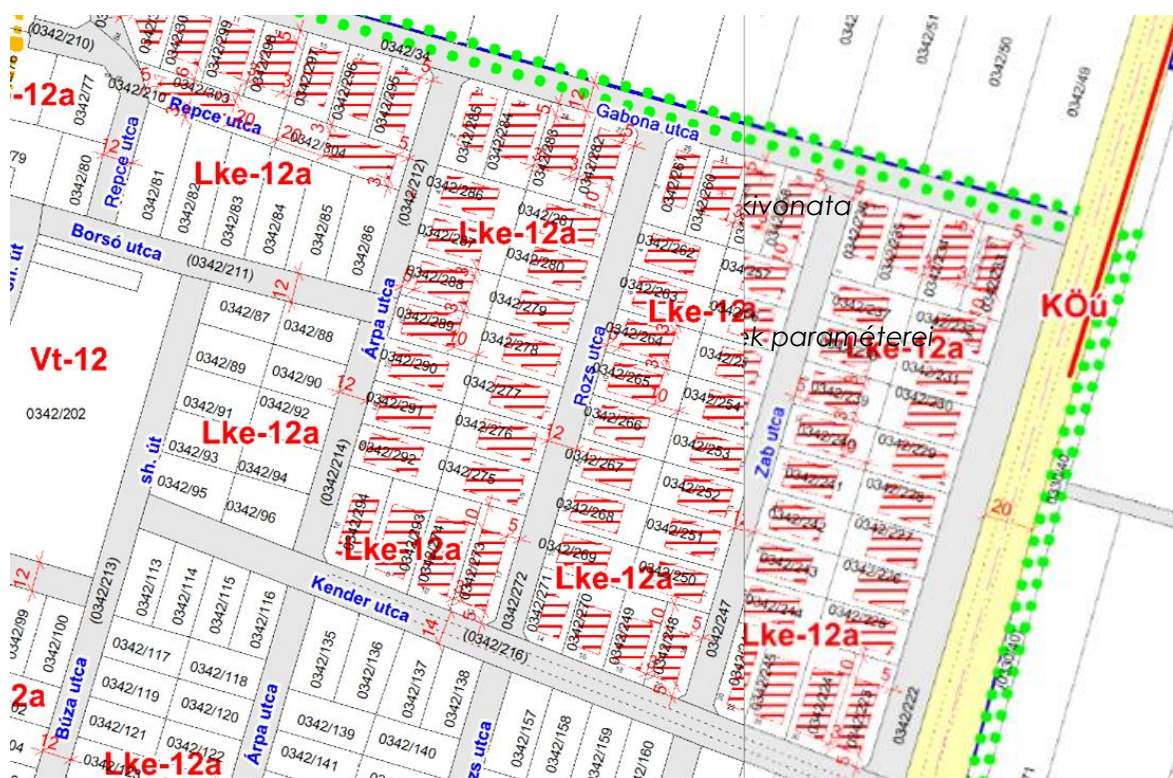
A szomszédos telkek és tömbök egyaránt Lke-12a építési övezetbe tartoznak, ahol a telkek beépítése megegyező feltételekkel mehet végbe.

Az Lke-12a építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókerterek méretét a Szabályozási terven berajzolt építési helyek határozzák meg az alábbiak szerint:

- előkert: 5 m,
- oldalkert: 3 m – saroktelkek esetében 10 m,
- hátsóker: 10 m.

Ezeket az értékeket az OTÉK¹ előírásainál szigorúbbak, és a tervezési területen indokolatlanul szűkítik az építési helyeket.

¹ 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet



| 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-12a | SZ | 500 | 16 | 30 | 30 | 35 | 0,6 | 65 | 3,5 | 4,5 |

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a Szabályozási terven a 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanokon az építési hely ne legyen – az OTÉK előírásoknál szigorúbb paraméterekkel – berajzolva, hanem csak az OTÉK értékei vonatkozzanak rá, ezáltal „egészséges” beépítése kivitelezhető legyen.

A tulajdonosi és önkormányzati érdek egybecsengenek, mi szerint magas minőségű társasházak építhetőségének biztosítása a cél.

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

A módosítás célja az érintett 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanok esetében az építési hely méretének növelése, az országos előírásoknál nem szigorúbb mértékre. A módosítás által a területre tervezhető nagyobb mélységű épületek ez által a telkeken több nagyobb értékű lakóingatlan, mai igényeknek megfelelő méretű lakóépületekkel beépíthetővé válik.

Vác város 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 a berajzolt építési helyek törlésével tekintetében. Az így kialakuló Lke-12a 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 (J5-J6 jelű szelvény) módosítására vonatkozik, melyeken a saroktelkeken lévő építési hely módosul – nő – érdemben.

A területet érintő **Lke-12a** építési övezet telekalakítási és beépítési előírásainak módosítása nem szükséges.

A tervezett szabályozás a területen az OTÉK által előírt elő-, oldal- és hátsókerti előírásokat tartalmazza:

„Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

35. §

(...)

(2) Az **előkert** legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a **kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.**

(3) Az **oldalkert** legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) **szabadon álló** és ikresen csatlakozó **beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,**

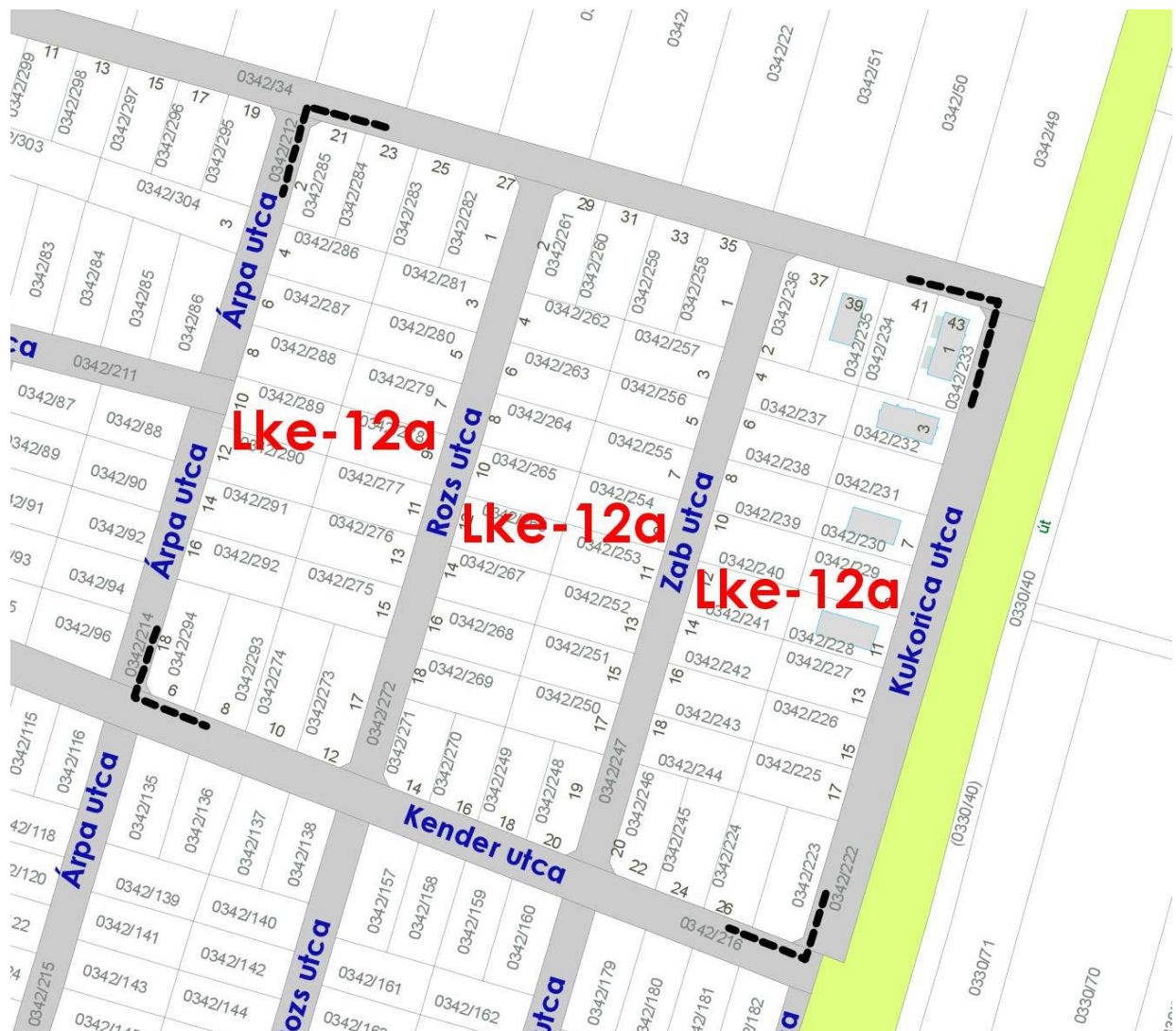
(...)

(4) A **hátsókert** legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában **nem lehet kisebb:**

- sem 6,0 m-nél,

- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(5) A saroktelkek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.



Javasolt szabályozási terv a tervezési területre

6. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terven a kérelmező által beépíteni kívánt építési helyek kerülnek bemutatásra a jelenlegi építési lehetőségekkel összevetve.

A beépítési tervet a Melléklet tartalmazza. A szabályozás módosításával a saroktelkek korábbi 10 m-es oldalkertje 3 m-re csökken, így ezek építési helye nő.

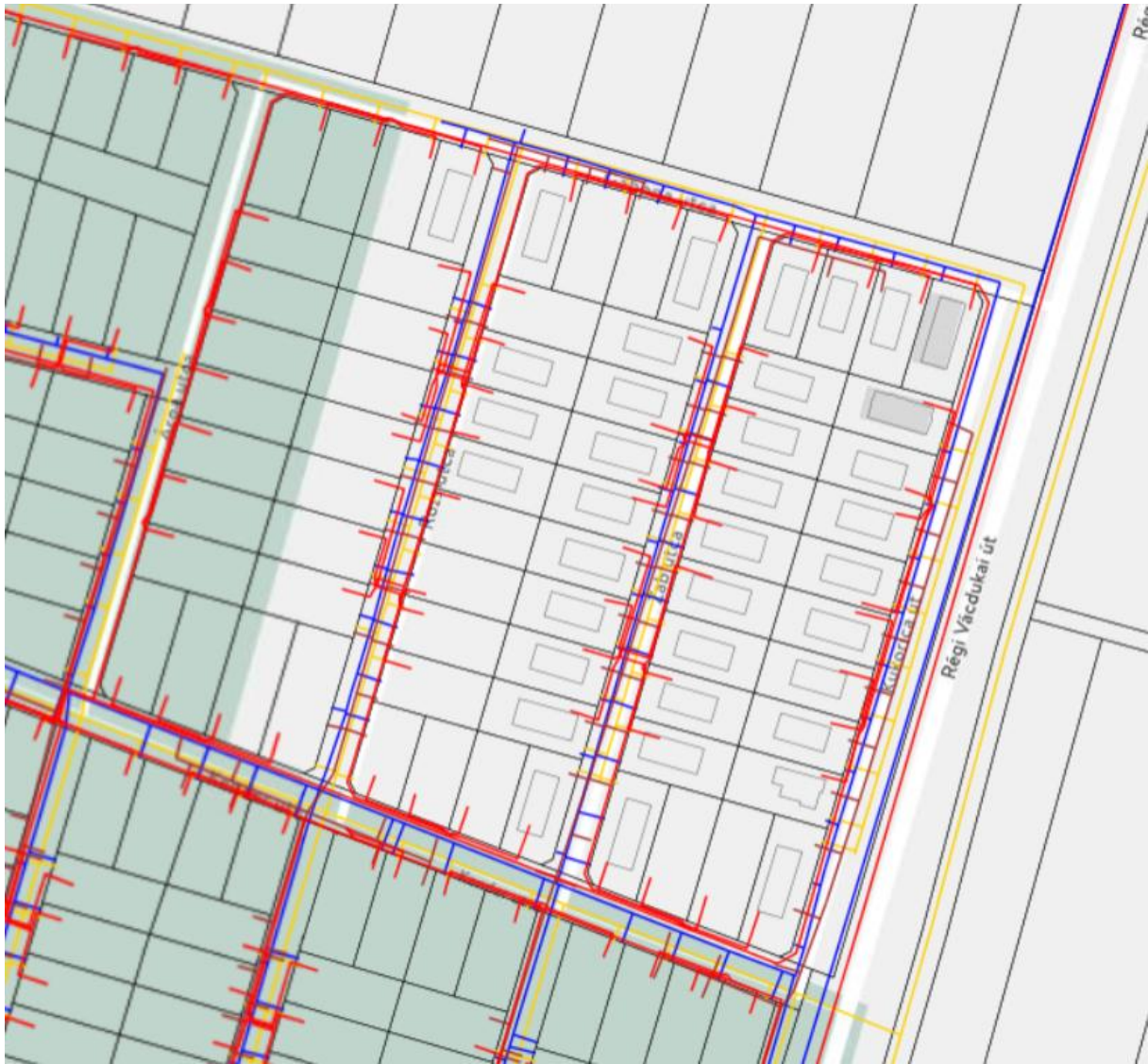
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását továbbra is a közelmúltban, az előírt 12 m-es szélességekkel kialakított utcák biztosítják: Kukorica, Kender, Gabona, Zab, Rozs és Árpa utcák. A javasolt szabályozás módosítása – a kialakítható lakásszámok esetleges növekedése által – létrejövő minimális forgalomnövekedés a közlekedési infrastruktúrára nincs érdemi hatással.

Telepítési tanulmányterv építési hely módosításához * Vác, Csendesrét, Kukorica u.-Gabona u.-Árpa u. - és Kender u. által határolt terület

Közmű infrastruktúra



a terület közművesítettsége /Forrás: e-közmű adatszolgáltatás, piros: villamosenergia, kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz/

A területet közművekkel ellátott, a szabályozás módosítása, az építési hely növelése ezen felül nem igényli a meglévő közművek fejlesztését.

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Természeti-táji értékek

A tárgyi ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

Épített értékek

A tervezési területen 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 tárgyi telkek építési helyének megváltoztatásához a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. A módosítás során, a saroktelkeken jelölt 10 m-es oldalkertek az OTÉK-nak megfelelő 3 m-re csökkennének, melynek következtében az ingatlanokon tervezett beépítések kedvezőbb feltételekkel létesülhetnek.

10. MELLÉKLET A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ:



A hatályos szabályozás (kék kitöltés) és a beépíteni kívánt építési helyek (kék+rózsaszín kitöltés) különbsége
Piros szaggatott kontúr: tervezett építési helyek