



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága  
2024. év május hónap 08. napi ülésére

Szám: 9/108-5/2024.  
Tárgy: Helyi területi védelem alatt álló terület –Althann M. u. 9., 3064 hrsz. – épület bontása és új épület építése

Melléklet: .....<sup>13</sup>.....oldal (Dokumen)

Előterjesztő: Szilágyi-Tisza Ágnes főépítészeti munkatárs  
Készítette: Petényi Judit Lilla főépítészeti munkatárs  
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -

Terjedelem: .....<sup>15</sup>.....oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka  
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

## Tisztelt Bizottság!

A 31/2017. (XII. 15.) településkép védelméről szóló (TKR) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján „(6) Helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló épület elbontása csak a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés alapján végezhető.

(7) A helyi építészeti-műszaki tervtanács a véleményét a kérelmező által benyújtott szakvélemény alapján alakítja ki. A szakvélemény tartalmi követelményei megegyeznek a helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény tartalmi követelményeivel, de kiegészítendő az elbontás utáni tervezett állapot tervével is, annak érdekében, hogy a védett területi értékek, arányok biztosítva legyenek. Az elbontásra kerülő építmény értékei felhasználandók az új épület tervezésekor.”

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (I. 19.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 16.26 pontja alapján a Képviselő-testület a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságra ruházta át a döntés jogát.

A Vác, Althann M. u. 9. szám alatti ingatlanon álló, meglévő lakóépület pincszint feletti részeinek elbontására, és új épület építésére vonatkozó koncepciótervet (1. melléklet elektronikusan) nyújtott be Építető 2024. január 31-én a helyi építészeti-műszaki tervtanácsra, melyre a Tervtanács 2024. február 2-án adta ki véleményét (2. melléklet).

Építető a meglévő épületet szeretné átépíteni az épület léptékét és jellemző részeit megtartva, visszaépítve. A külső tartószerkezet kontúrja a pincszint megtartásával megmarad, de alaprajzi és nyílászáró kiosztás változások lesznek az új kialakításnál. Az eredeti ablakoknak megfelelő méretű, anyagú és osztású fa ablakok kerülnek beépítésre.

A tervezett tevékenység megfelel a TKR előírásainak (2. melléklet).

Mellékletek:

1.melléklet – Althann M. u. 9. – koncepcióterv meglévő épület részleges elbontásra és új épület építésére (elektronikusan)

2.melléklet – Althann M. u. 9. – Tervtanácsi vélemény

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2024. április 24.

Szilágyi-Tisza Ágnes  
főépítési munkatárs

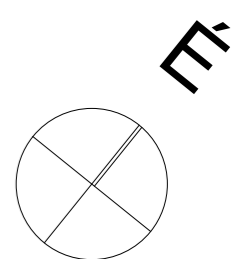
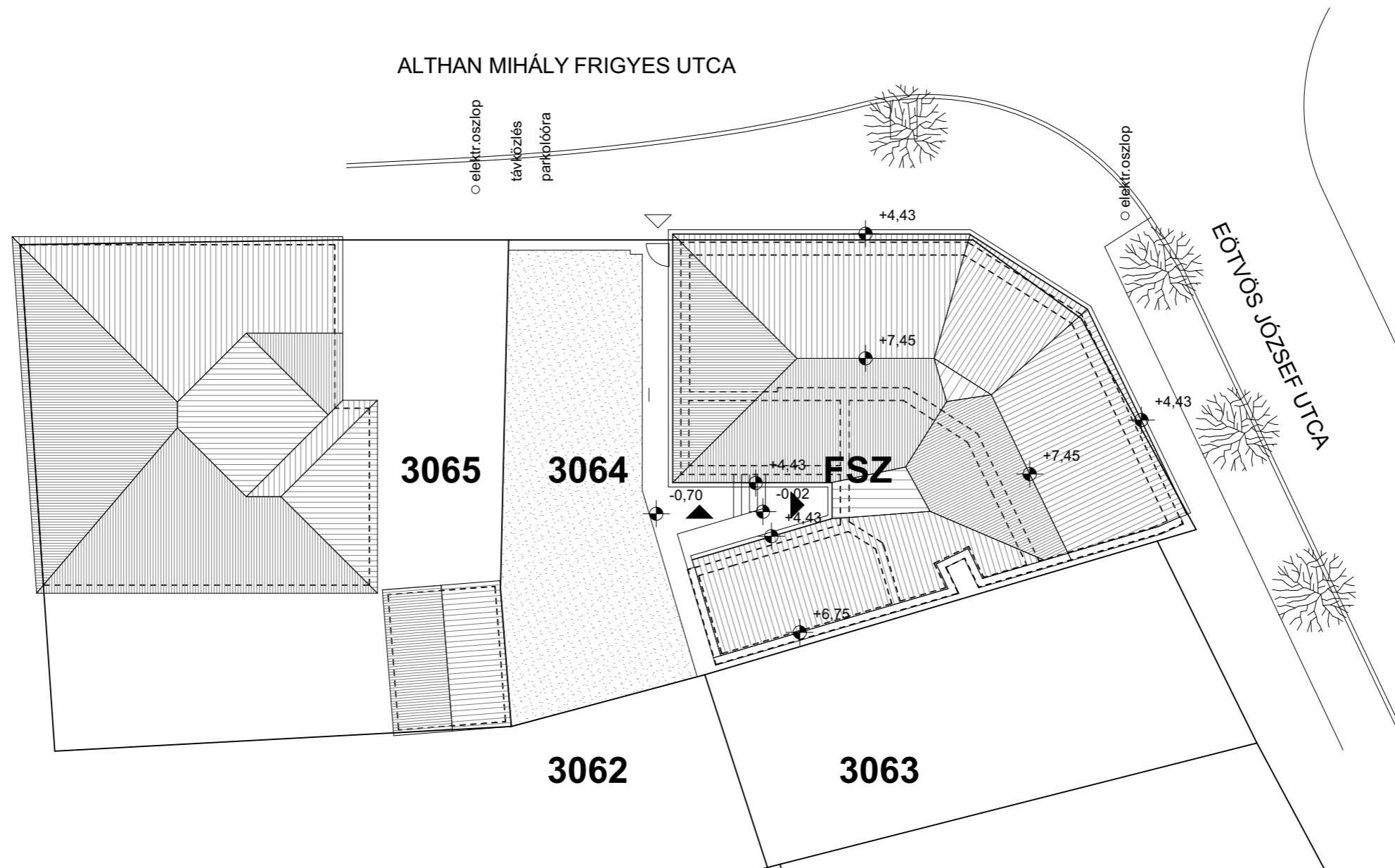
## Határozati javaslat

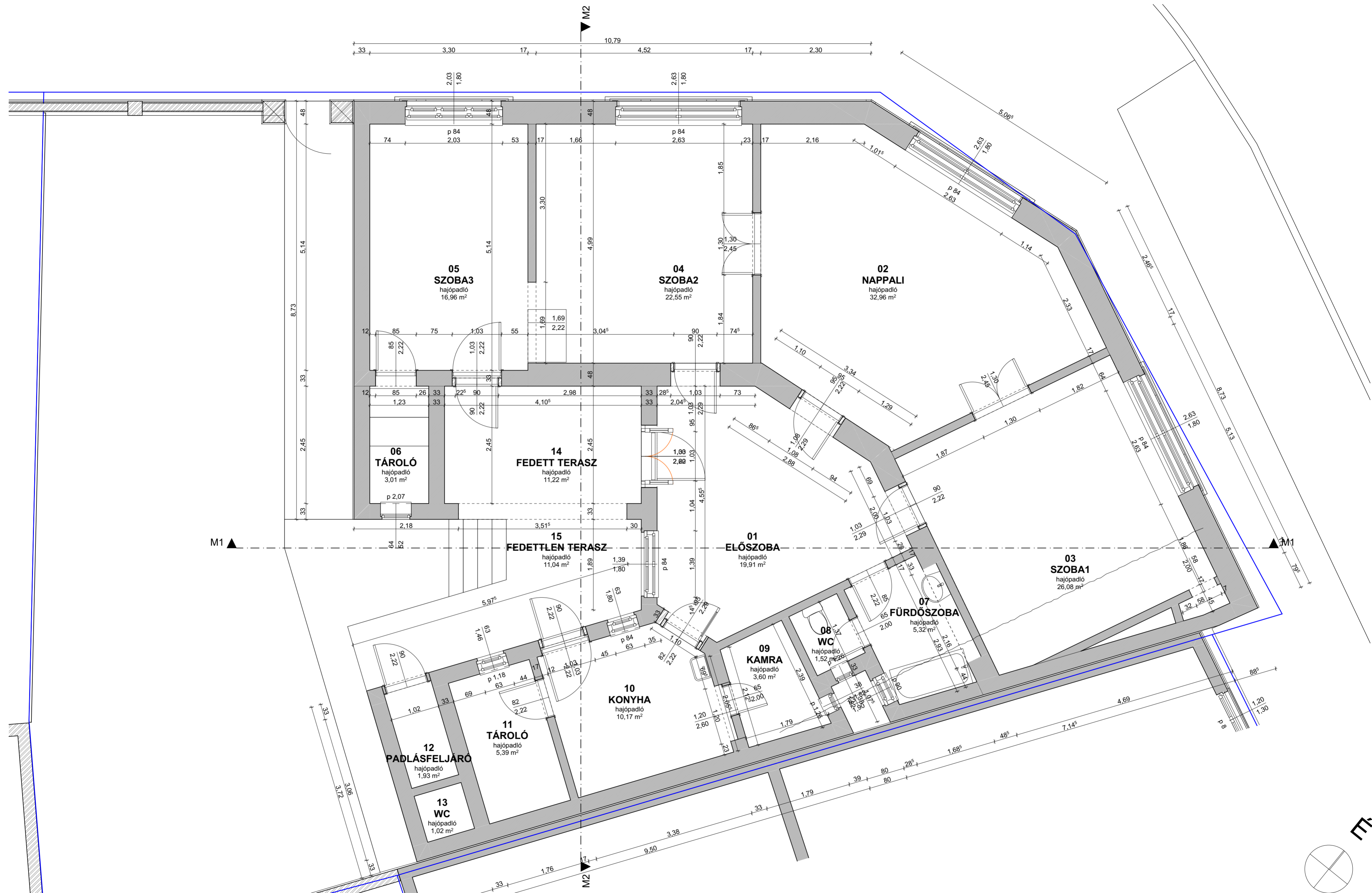
Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 9/108-3/2024. tervtanácsi vélemény alapján a Vác, Althann M. u. 9., 3064 hrsz. szám alatti lakóépület bontásához, és az új épület koncepciótervéhez hozzájárul, az előterjesztés 1. mellékletében szereplő tervek szerint.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Szilágyi-Tisza Ágnes főépítési munkatárs







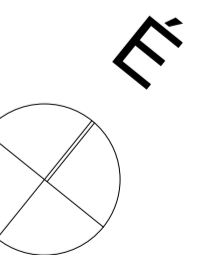
CSALÁDI HÁZ ÁTÉPÍTÉS - VÁC, ALTHANN MIHÁLY FRIGYES UTCA 9. HRSZ.: 3064

VÁZLATTERV V2

MEGLÉVŐ FÖLDSZINT ALAPRAJZ M=1:50

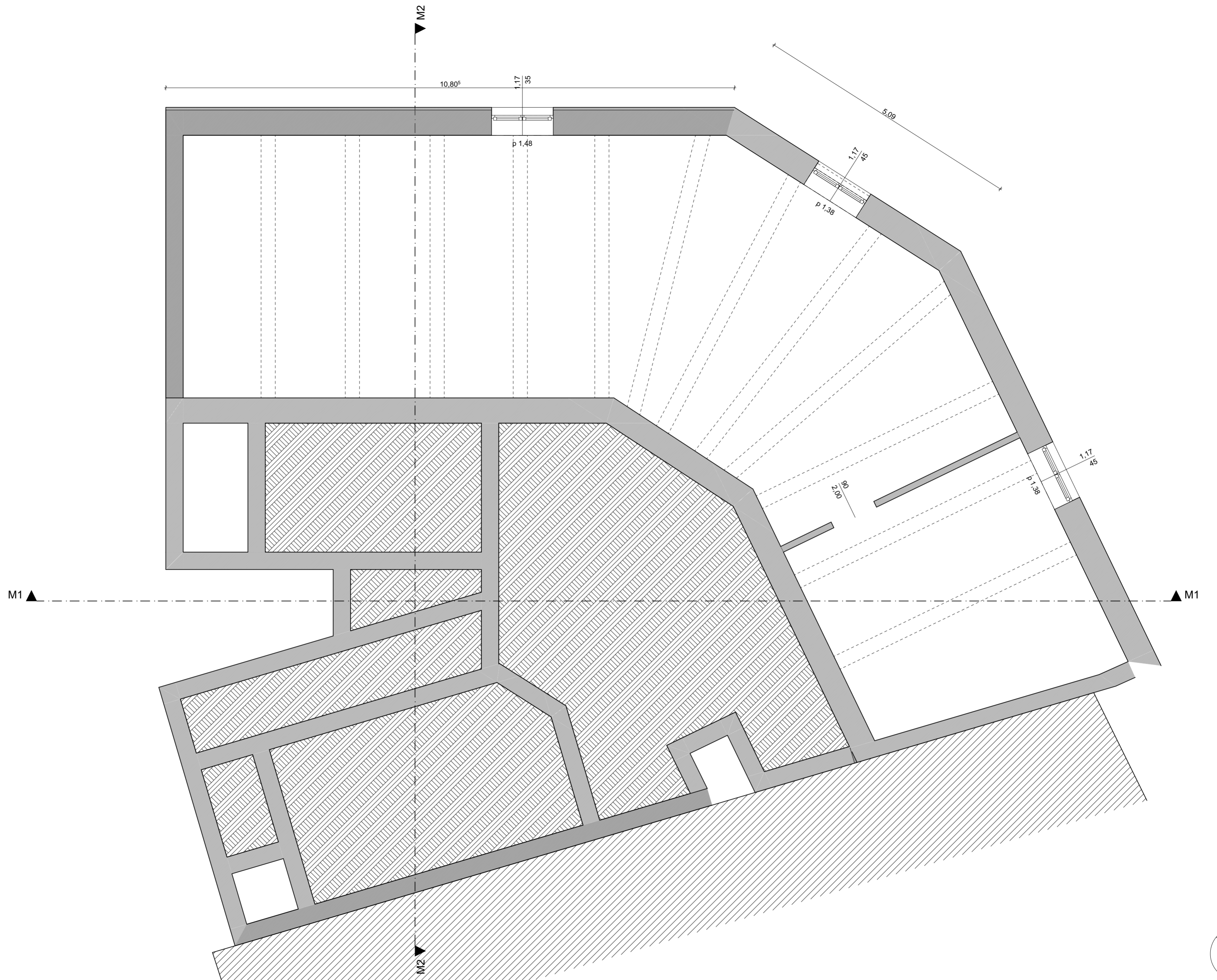
építész tervező:  
TÓTH RÓBERT ÁDÁM - É 13-1351 okl.építészmérnök  
Quadrat Consulting Bt. 2600 Vác, Bottyán János u. 56.  
e-mail: quadrat.consulting@gmail.com  
tel.: +36 30 221 4095

megrendelő:  
MAGOS ÁTILLA és MAGOSNÉ SZABÓ JUDIT  
2600 Vác, Honvéd u. 11.  
e-mail: magos.attila@gmail.com  
tel.: +36 20 220 5527



M-2.1

2024.01.24.



CSALÁDI HÁZ ÁTÉPÍTÉS - VÁC, ALTHANN MIHÁLY FRIGYES UTCA 9. HRSZ.: 3064

VÁZLATTERV V2

MEGLÉVŐ PINCE ALAPRAJZ M=1:50

építész tervező:  
 TÓTH RÓBERT ÁDÁM - É 13-1351 okl.építész-mérnök  
 Quadrát Consulting Bt. 2600 Vác, Bottyán János u. 56.  
 e-mail: quadrat.consulting@gmail.com  
 tel.: +36 30 221 4095

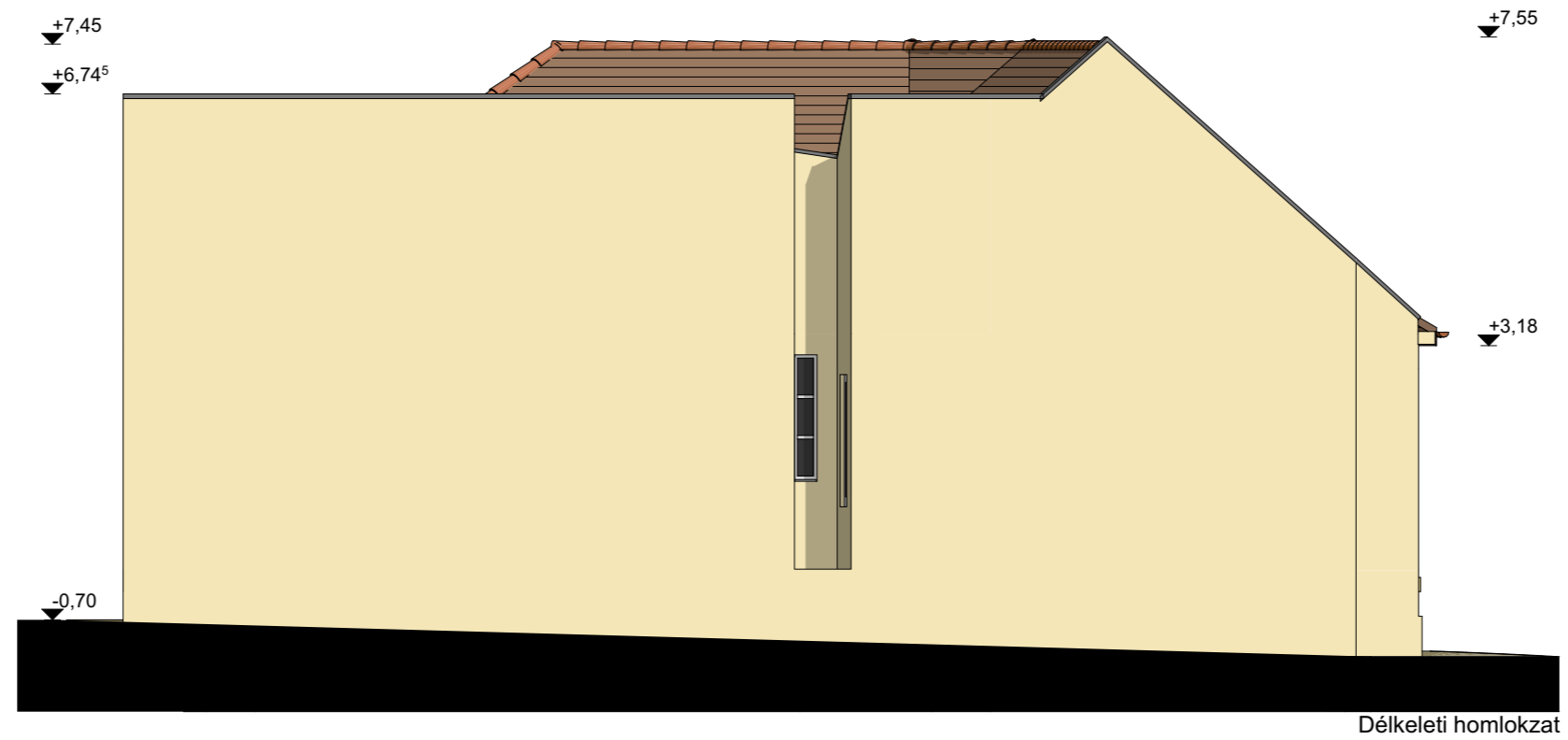
megrendelő:  
 MAGOS ATTILA és MAGOSNÉ SZABÓ JUDIT  
 2600 Vác, Honvéd u. 11.  
 e-mail: magos.attila@gmail.com  
 tel.: +36 20 220 5527

M-2.2

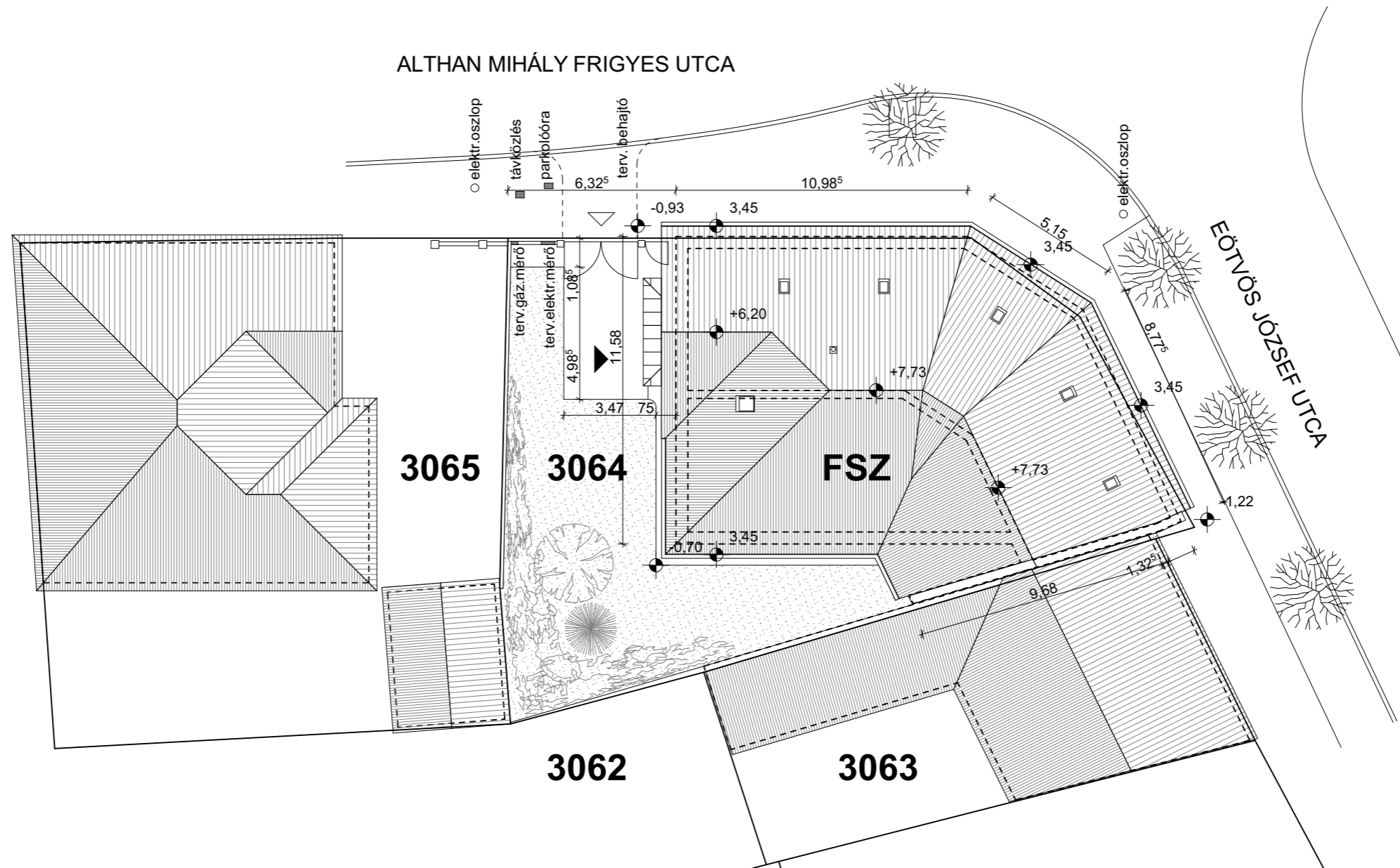
2024.01.24.











**Beépítési paraméterek:**

Építési telek övezeti besorolása: Lke-15bK

Építési telek nagysága: 346m<sup>2</sup>  
 Beépítés nagysága: 195,07m<sup>2</sup>  
 Beépítés mértéke: 56,6% < 60% megfelel

Terepszint alatti beépítés nagysága: 126,76m<sup>2</sup>  
 Terepszint alatti beépítés mértéke: 36,6% < 40% megfelel

Zöldfelület nagysága: 105m<sup>2</sup>  
 Zöldfelület mértéke: 30,3% > 20% megfelel

Épületmagasság: 4,5m

**CSALÁDI HÁZ ÁTÉPÍTÉS - VÁC, ALTHANN MIHÁLY FRIGYES UTCA 9. HRSZ.: 3064**

**VÁZLATTERV V2**

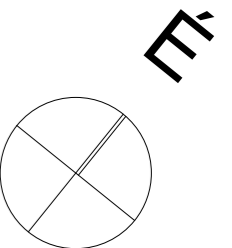
**TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ ÁTTEKINTŐ M=1:200**

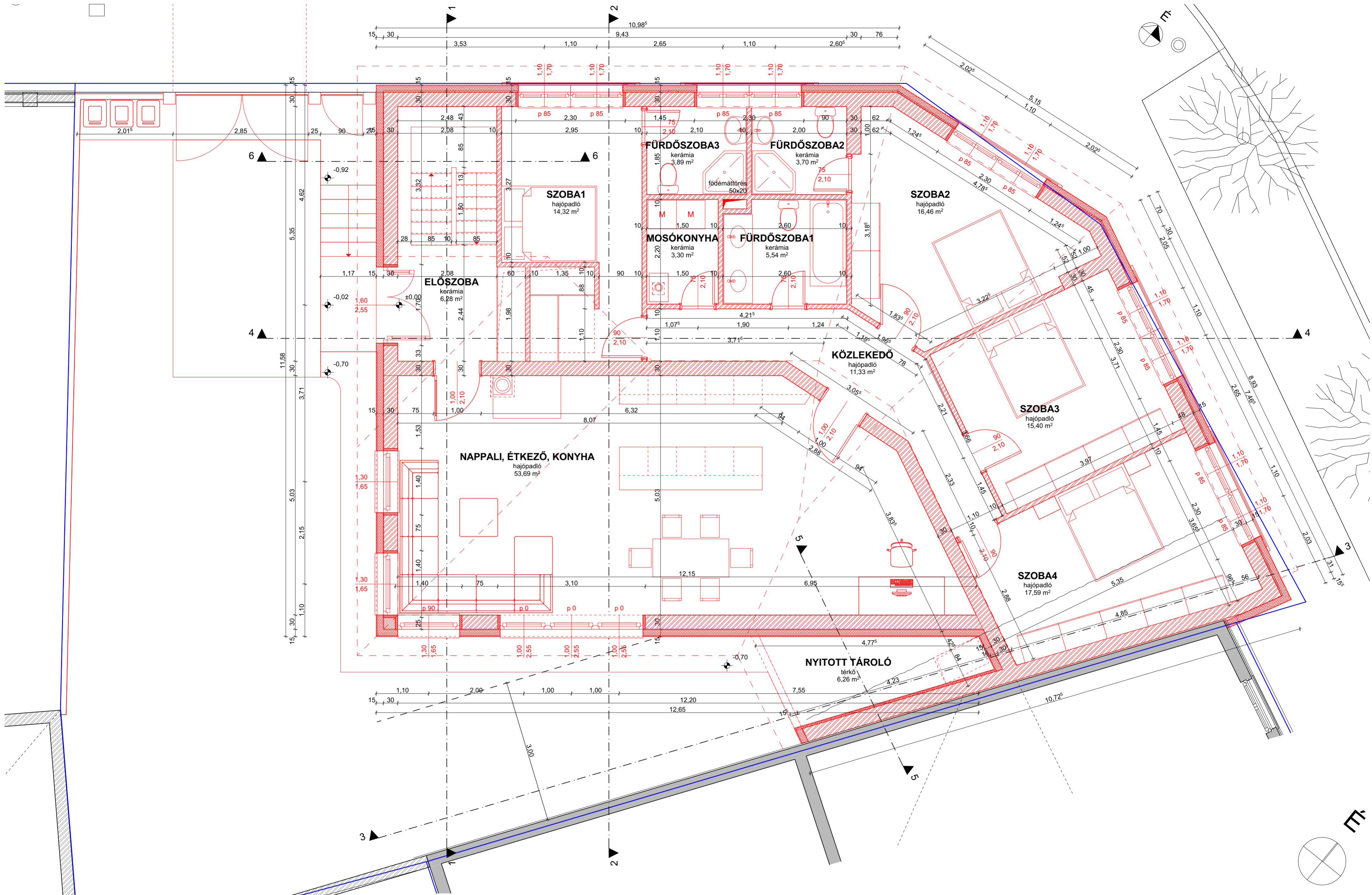
**építész tervező:**  
 TÓTH RÓBERT ÁDÁM - É 13-1351 okl.építészmérnök  
 Quadrát Consulting Bt. 2600 Vác, Bottyán János u. 56.  
 e-mail: quadrat.consulting@gmail.com  
 tel.: +36 30 221 4095

**megrendelő:**  
 MAGOS ATTILA és MAGOSNÉ SZABÓ JUDIT  
 2600 Vác, Honvéd u. 11.  
 e-mail: magos.attila@gmail.com  
 tel.: +36 20 220 5527

**E-1.1**

2024.01.24.





CSALÁDI HÁZ ÁTÉPÍTÉS - VÁC, ALTHANN MIHÁLY FRIGYES UTCA 9. HRSZ.: 3064

VÁZLATTERV V2

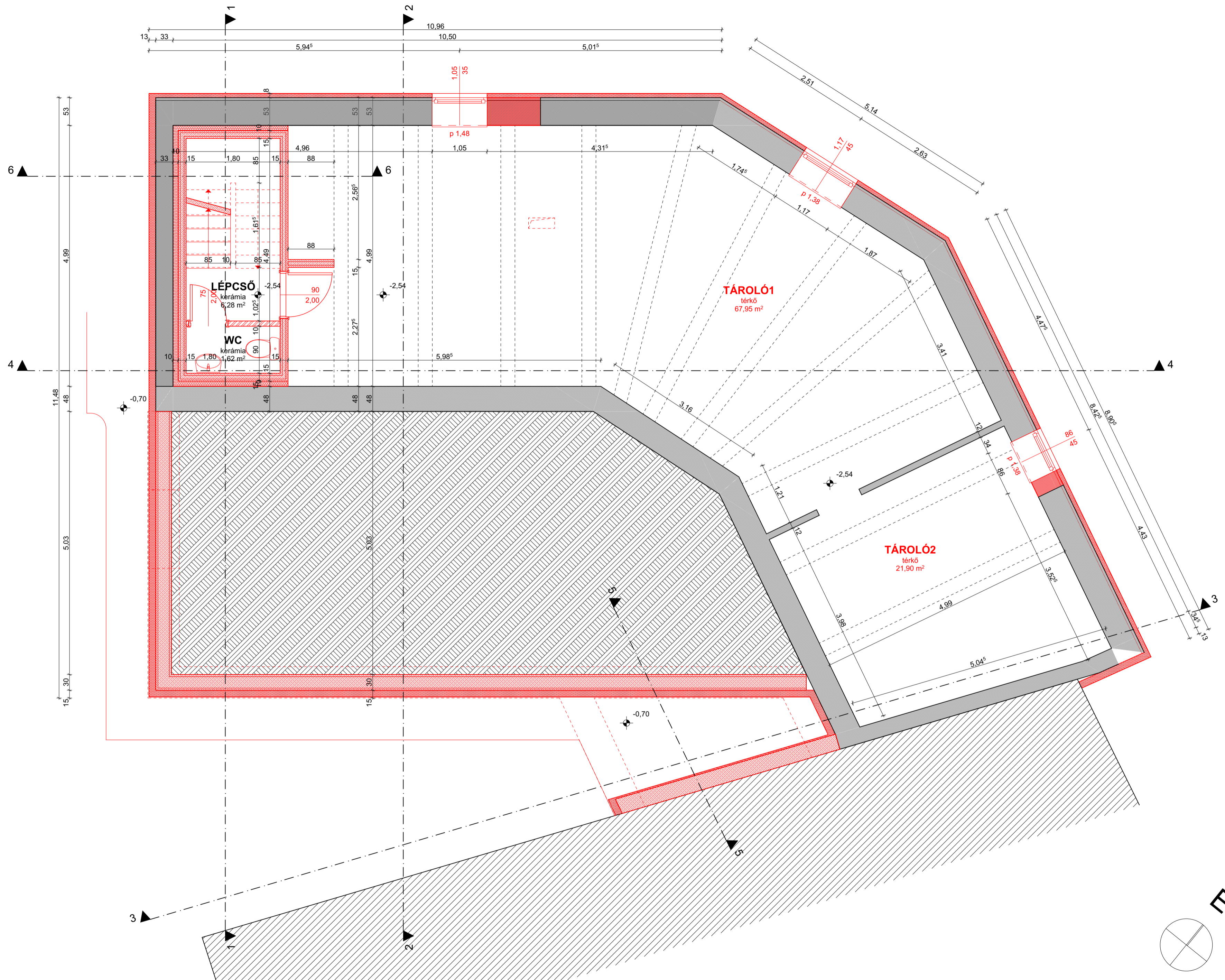
TERVEZETT FÖLDSZINT ALAPRAJZ M=1:50

építész tervező:  
 TÓTH RÓBERT ÁDÁM - É 13-1351 okl. építészmérnök  
 Quadrat Consulting Bt. 2600 Vác, Bottyán János u. 56.  
 e-mail: quadrat.consulting@gmail.com  
 tel.: +36 30 221 4095

megrendelő:  
 MAGOS ÁTILLA és MAGOSNÉ SZABÓ JUDIT  
 2600 Vác, Honvéd u. 11.  
 e-mail: magos.attila@gmail.com  
 tel.: +36 20 220 5527

E-2.1

2024.01.24.



CSALÁDI HÁZ ÁTÉPÍTÉS - VÁC, ALTHANN MIHÁLY FRIGYES UTCA 9. HRSZ.: 3064

VÁZLATTERV V2

TERVEZETT PINCE ALAPRAJZ M=1:50

építész tervező:  
TÓTH RÓBERT ÁDÁM - É 13-1351 okl.építésmérnök  
Quadrat Consulting Bt. 2600 Vác, Bottyán János u. 56.  
e-mail: quadrat.consulting@gmail.com  
tel.: +36 30 221 4095

megrendelő:  
MAGOS ATTILA és MAGOSNÉ SZABÓ JUDIT  
2600 Vác, Honvéd u. 11.  
e-mail: magos.attila@gmail.com  
tel.: +36 20 220 5527

E-2.2  
2024.01.24.



Északnyugati homlokzat

Homlokzati felületek:

1. vakolt felület, nagy szemcsenéret világos bézs
2. vakolt felület, kis szemcsenéret közép bézs
3. lábazati vakolat középszürke
4. natúr kerámia cserép fedés, barna/vörös
5. fa szerkezet, nyílászáró, barna
6. bádогоzás, horganyzott acél (fekete csatornatartók)

CSALÁDI HÁZ ÁTÉPÍTÉS - VÁC, ALTHANN MIHÁLY FRIGYES UTCA 9. HRSZ.: 3064

VÁZLATTERV V2

HOMLOKZATOK M=1:100

építész tervező:

TÓTH RÓBERT ÁDÁM - É 13-1351 okl.építészmérnök  
 Quadrát Consulting Bt. 2600 Vác, Bottyán János u. 56.  
 e-mail: quadrat.consulting@gmail.com  
 tel.: +36 30 221 4095

megrendelő:

MAGOS ATTILA és MAGOSNÉ SZABÓ JUDIT  
 2600 Vác, Honvéd u. 11.  
 e-mail: magos.attila@gmail.com  
 tel.: +36 20 220 5527

E-5.1

2024.01.24.

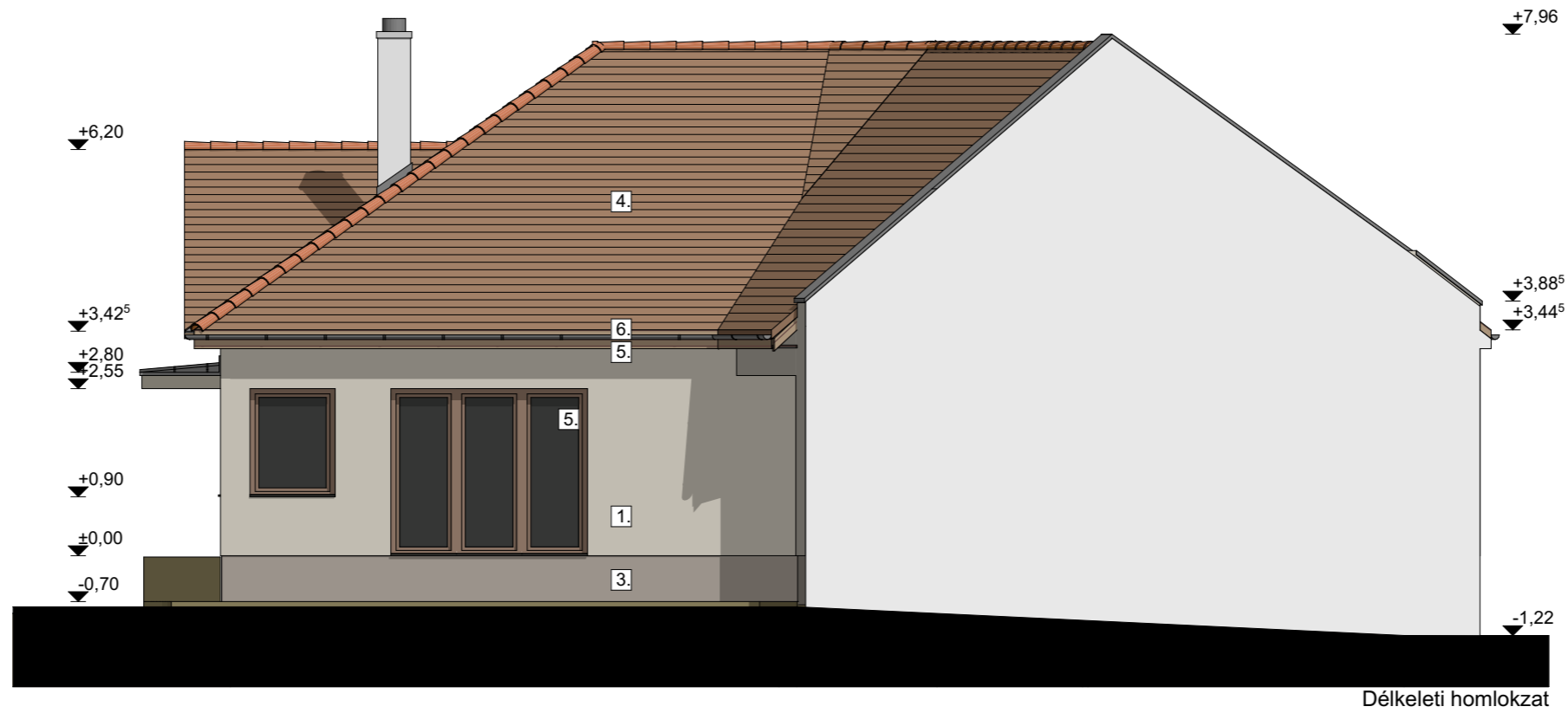


Északi homlokzat

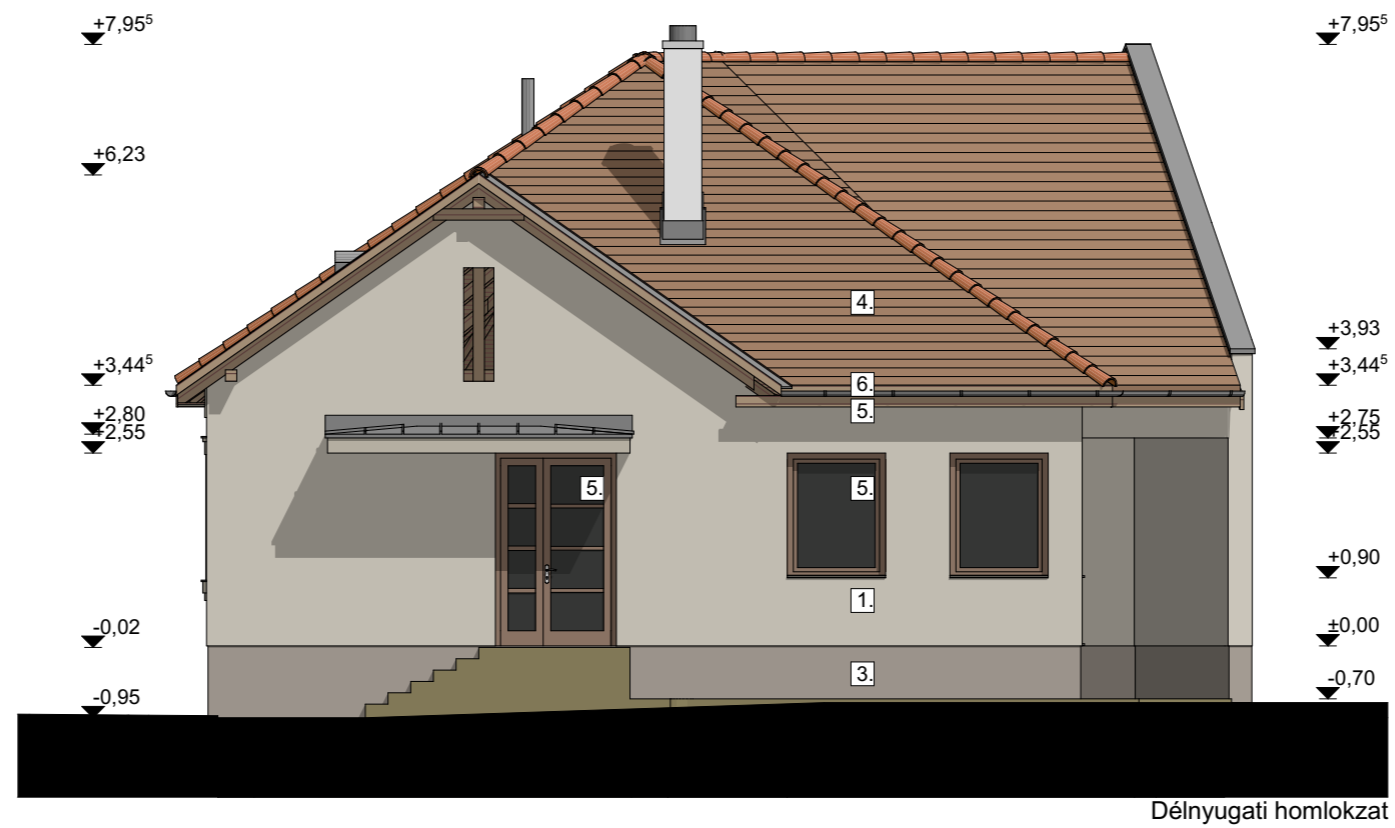


Északkeleti homlokzat

- Homlokzati felületek:
1. vakolt felület, nagy szemcsenéret világos bézs
  2. vakolt felület, kis szemcsenéret közép bézs
  3. lábazati vakolat középszürke
  4. natúr kerámia cserép fedés, barna/vörös
  5. fa szerkezet, nyílászáró, barna
  6. bádогоzás, horganyzott acél (fekete csatornatartók)



Délkeleti homlokzat



Délnyugati homlokzat

- Homlokzati felületek:
1. vakolt felület, nagy szemcsenéret világos bézs
  2. vakolt felület, kis szemcsenéret közép bézs
  3. lábazati vakolat középszürke
  4. natúr kerámia cserép fedés, barna/vörös
  5. fa szerkezet, nyílászáró, barna
  6. bádgozás, horganyzott acél (fekete csatornatartók)



## Vác Város Polgármestere

### SZAKMAI KONZULTÁCIÓ TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám	TT 18/20240131/20240215			
Iktatószám:	9/108-3/2024			
A kérelem	tárgya	<b>Lakóház átépítése, bővítése – helyi védett területen épület elbontása, és új épület építése</b>		
	típusa	építési engedély	összevont engedély	<b>koncepcióterv</b>
Az építtető	neve	Magos Attila		
	címe	2600 Vác, Honvéd u. 11		
Az ingatlan	címe	2600 Vác, Althann M. u. 9.		
	helyrajzi száma	3064		
	országos védettsége	egyedileg védett	területi védettség	<b>nincs</b>
	helyi védettsége	egyedileg védett	<b>területi védettség</b>	<b>nincs</b>
A tervező	neve	Tóth Róbert Ádám		
	címe	2600 Vác, Bottyán J. u. 56.		
	jogosultsága	É 13-1351		
Tervtanácsi állásfoglalás: Az érintett ingatlan a hagyományörző belváros területén található, így területi védettség alatt áll. A meglévő épület léptékét és jellemző részleteit megtartva szeretné építtető átépíteni a családiházat. A határoló falak aljzat szintig elbontásra kerülnek, a külső tartószerkezet kontúrja megmarad – már csak a pince miatt is, valamint – a zártosurú beépítési mód kialakult állapotának megtartása miatt. Az új, fa szerkezetű ablakok méretei és osztása is megegyezik a régiekkel, de az alaprajzi változások miatt több lesz és más helyen. Az ablakok egyébként furcsa jellegzetességei ennek az épületnek, mivel nem a korra jellemző hagyományos arányokkal rendelkeznek. Mindezek a változások azonban nem hatnak jelentősen a megjelenésre. Az alkalmazott anyagok és szerkezetek megfelelnek a TKR előírásainak. Felmerült a kertkapcsolat hiányának kérdése, holott a nappaliból teraszajtó nyílik a belső, átrium-szerű udvar felé, azonban a telek adottságai, a zöldfelületi mutatónak való megfelelés miatt nem fér bele további burkolt felület. Javasolt ezért megvizsgálni, hogy tereprendezéssel, a belső udvar szintjét részben megemelve, a nappali-konyha előtt közvetlen kertkapcsolat biztosítását. Összességében a terv jól átgondolt, látható a tervező és építtető összhangja, melynek eredményeként egy kiváló lakás jött létre, mely példaértékű. A tervtanács a tervet tovább tervezésre ajánlja.				
		<b>Kajdócsi Jenő</b>		
		tervtanács elnöke		
Vác Város helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló 39/2022. (XI.16.) önkormányzati rendelete 3. § (3) c) és (4) b) pontja értelmében a koncepciótervet a Tervtanács állásfoglalásával a polgármester		<b>javasolja.</b>		
		feltétellel javasolja:		
		nem javasolja.		
Értesül	Tervező			
	Építtető			
	Iráttár			

Vác, 2024. február 2.

**Matkovich Ilona Zsuzsanna**  
polgármester

Vác a Dunakanyar szíve