



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2024. év május hónap 8. napi ülésére

Szám: 9/46-13/2024.
Tárgy: Helyi területi védelem alatt álló terület – Mária utca 10., 3636 hrsz – 3 lakásos társasház építése
Melléklet:⁹.....oldal (Dokadmin)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Petényi Judit Lilla főépítészeti munkatárs
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -

Terjedelem:¹¹.....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



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Bizottság!

A 31/2017. (XII. 15.) településkép védelméről szóló (TKR) önkormányzati rendelet 9. § (7a) bekezdés alapján:

(7a) Életveszélyessé vált, helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló érték, építmény bontása esetén is le kell folytatni a helyi építészet-műszaki tervtanácsi eljárást.

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, Mária utca 10. lakóépület korábban statikai problémák miatt elbontásra került, és 4 lakásos társasház építésére vonatkozó építési engedélyezési tervdokumentációt nyújtott be Építető 2023. október 27-én a helyi építészet-műszaki tervtanácsra, melyet a Tervtanács 2023. november 9-én – írásbeli formában – véleményezett, és nem javasolta építési engedélyezésre.

2024. január 10-én Építető újabb kérelmet nyújtott be, amelyben csökkent a lakásszám 3-ra, de a Tervtanács 2024. január 19-i keltezésű véleményében továbbra sem javasolta a tervet engedélyezésre. 2024. január 30-án Építető a módosított terveket megküldte (1. melléklet elektronikusan), de Tervtanácsi ülés technikai okok miatt nem került megtartásra, így helyette elektronikus módon lett lefolytatva a tervek véleményezése az előző tervtanácson részt vett tagokkal (TKR 27. § (5)), mely alapján 2024. február 16-án Főépítési szakmai konzultációs jegyzőkönyv került kiadásra (2. melléklet). Ebben a koncepcióterv elfogadása javasolt, mivel tervező a Tervtanácsi véleményekben foglaltakat javította. A 3 lakásos lakóépület a településrészhez illeszkedően lett megtervezve, figyelembe véve az épület arányát és a kert összefüggő kialakítását.

A tervezett tevékenység megfelel a TKR előírásainak, azok illeszkednek az utcaképbe.

Mellékletek:

- 1.melléklet – Mária utca 10. – koncepcióterv 3 lakásos társasház építése (elektronikusan)
2. melléklet – Mária utca 10. – Szakmai konzultációs jegyzőkönyv

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

Vác, 2024. április 24.

Taskovics Andrea
főépítész

Határozati javaslat

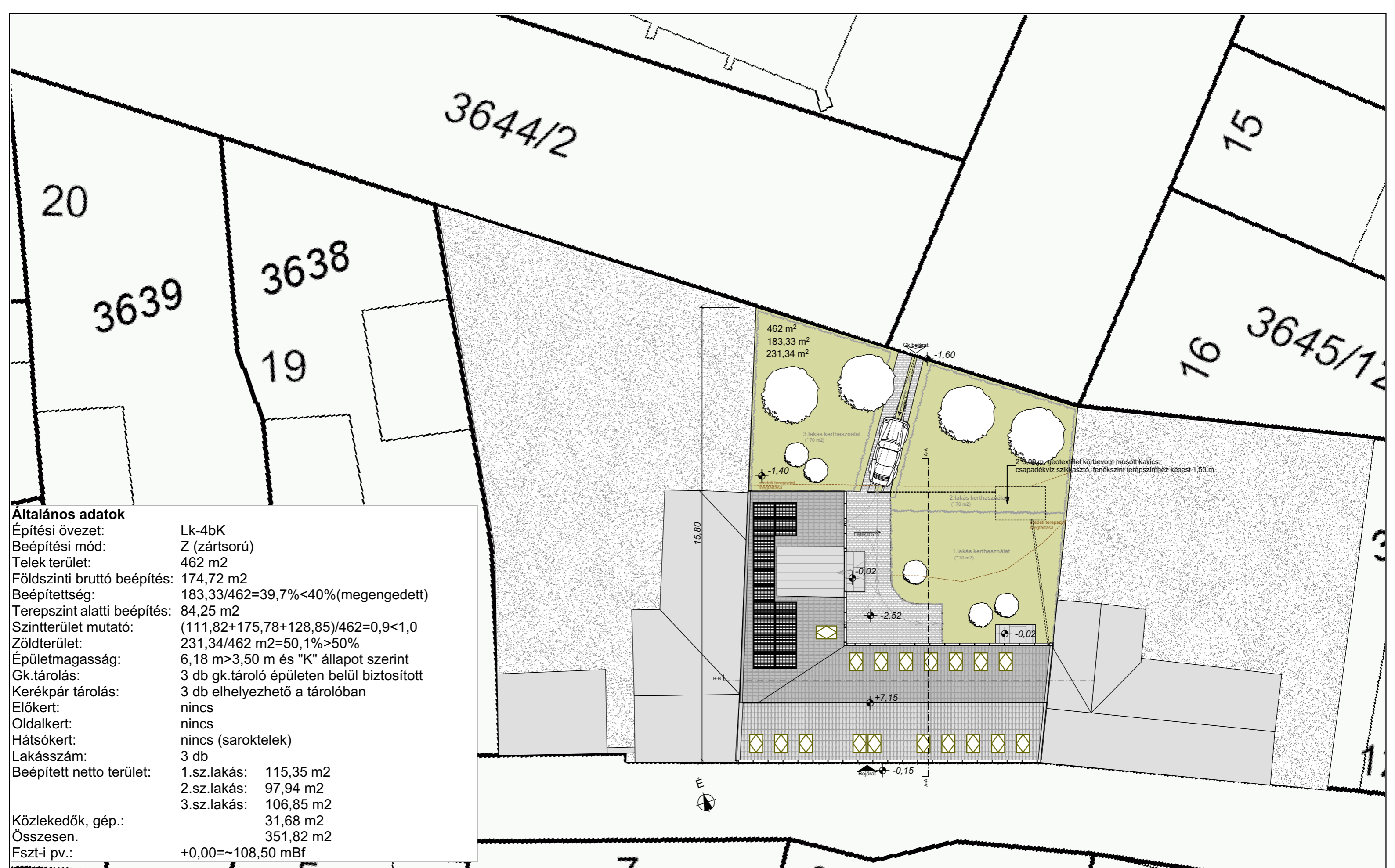
Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 9/46-9/2024. főépítési szakmai konzultáció alapján a Vác, Mária utca 10., 3636 hrsz. szám alatti lakóépület bontást utólag elfogadja, és az új 3 lakásos lakóépület koncepciótervéhez hozzájárul, az előterjesztés 1. mellékletében szereplő tervek szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Általános adatok	
Építési övezet:	Lk-4bK
Beépítési mód:	Z (zárt sorú)
Telek terület:	462 m ²
Földszinti bruttó beépítés:	174,72 m ²
Beépítettség:	183,33/462=39,7% < 40% (megengedett)
Terepszint alatti beépítés:	84,25 m ²
Szintterület mutató:	(111,82+175,78+128,85)/462=0,9 < 1,0
Zöldterület:	231,34/462 m ² =50,1% > 50%
Épületmagasság:	6,18 m > 3,50 m és "K" állapot szerint
Gk.tárolás:	3 db gk.tároló épületen belül biztosított
Kerékpár tárolás:	3 db elhelyezhető a tárolóban
Előkert:	nincs
Oldalkert:	nincs
Hátsókert:	nincs (saroktelek)
Lakásszám:	3 db
Beépített netto terület:	1.sz.lakás: 115,35 m ² 2.sz.lakás: 97,94 m ² 3.sz.lakás: 106,85 m ²
Közlekedők, gép.:	31,68 m ²
Összesen:	351,82 m ²
Fszi-pv.:	+0,00=~-108,50 mBf

HÁROM LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

Helyszínrajz

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ÉPÍTKEZÉS HELYE: 2600 VÁC, MÁRIA U.10., HRSZ: 3636

m 1:200

2024.02.HÓ

E-0

ÉPÍTETŐ: URBÁN ÉS NAGY INVESTMENT KFT.
2120 DUNAKESZ, BAGOLY U.10.

TERVEZŐ: SZILY FERENC OKL.ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 01-2122 1201.BP.TÓTFALUSI ST.16.
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: KATHI RÓBERT ME-É/II 13-65707 2621 VERŐCE, BOTOND U. 17.



ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

HÁROM LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

Fotók

ÉPÍTKEZÉS HELYE: 2600 VÁC, MÁRIA U.10., HRSZ: 3636

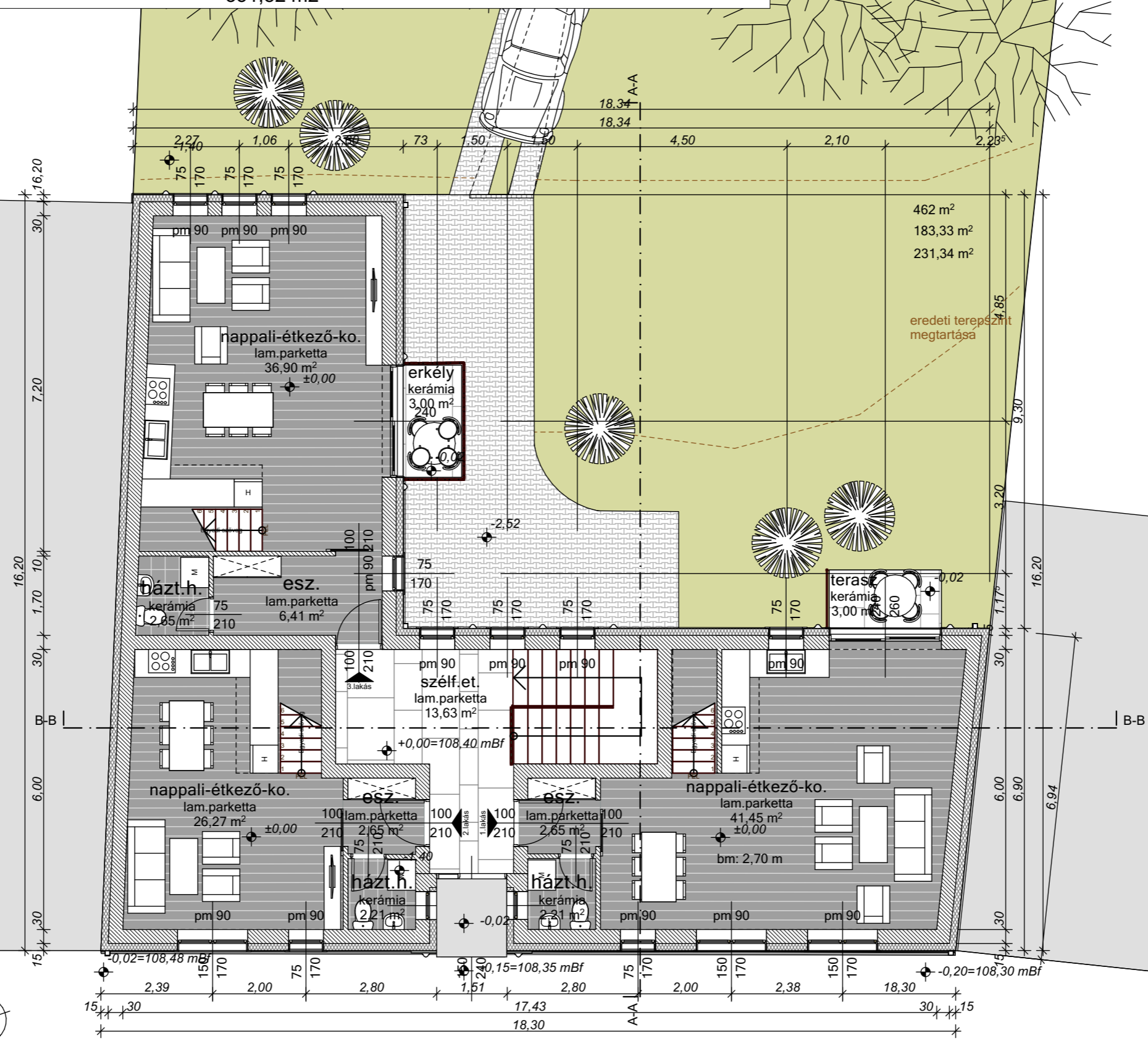
2024.01.HÓ

E-16

ÉPÍTETŐ: URBÁN ÉS NAGY INVESTMENT KFT.
2120 DUNAKESZ, BAGOLY U.10.

TERVEZŐ: SZILY FERENC OKL.ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 01-2122 1201.BP.TÓTFALUSI ST.16.
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: KATHI RÓBERT ME-É/II 13-65707 2621 VERŐCE, BOTOND U. 17.

Lakás netto területek: 1.sz.lakás: 92,59 m²+15,59 m² (gk.tároló)+7,17 m² (tároló)=115,35 m²+3,00 m² terasz
 2.sz.lakás: 76,53 m²+14,76 m² (gk.tároló)+6,65 m² (tároló)= 97,94 m²
 3.sz.lakás: 86,40 m²+14,39 m² (gk.tároló)+6,06 m² (tároló)= 106,85 m²+3,00 m² erkély
 Összesen: **320,14 m²**
 Közlekedők, gépészet: 31,68 m²
 Mindössesen: **351,82 m²**



HÁROM LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

Földszinti alaprajz

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ÉPÍTKEZÉS HELYE: 2600 VÁC, MÁRIA U.10., HRSZ: 3636

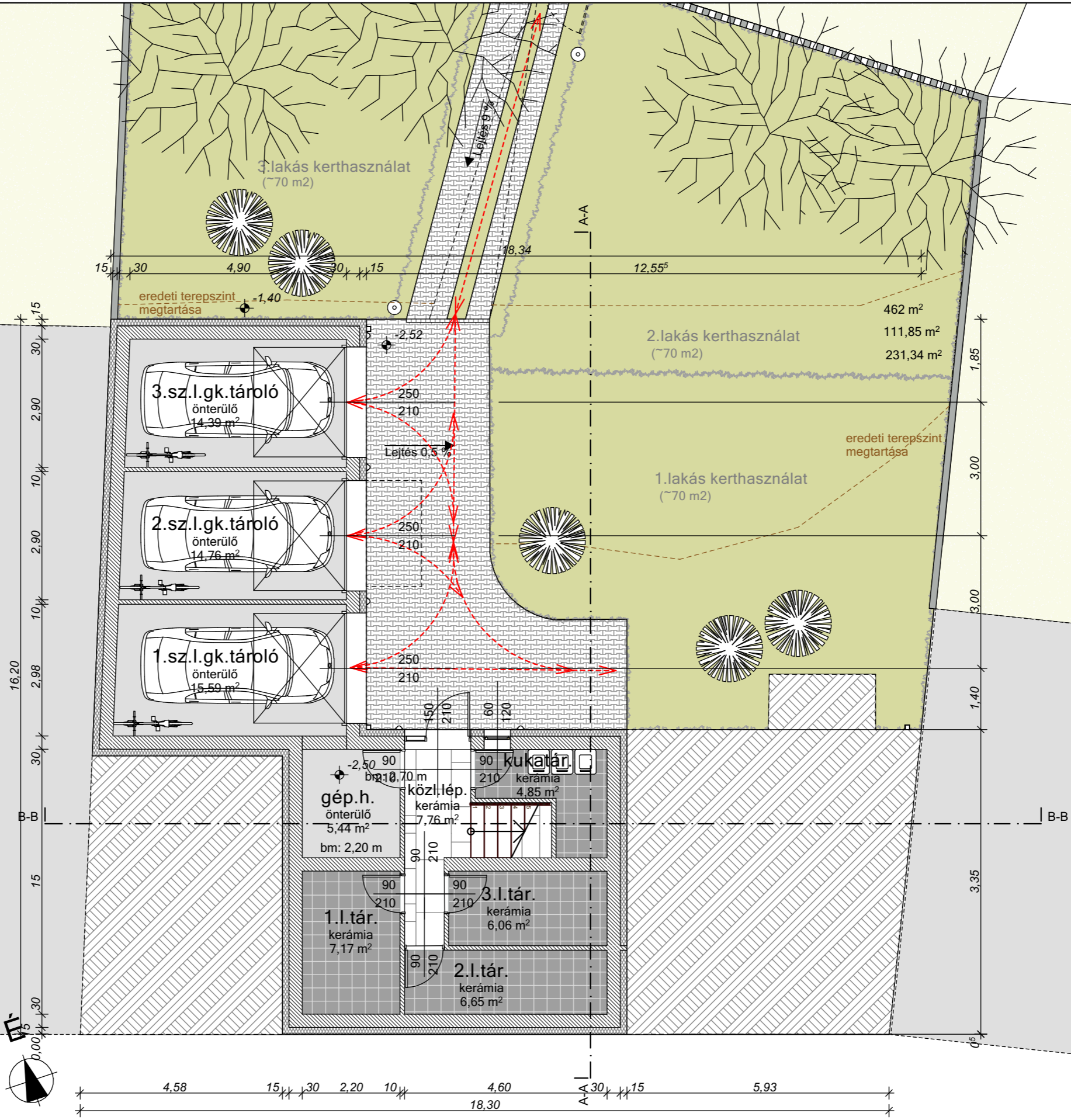
m 1:100

2024.02.HÓ

E-1

ÉPÍTETŐ: URBÁN ÉS NAGY INVESTMENT KFT.
 2120 DUNAKESZ, BAGOLY U.10.

TERVEZŐ: SZILY FERENC OKL.ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 01-2122 1201.BP.TÓTFALUSI ST.16.
 ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: KATHI RÓBERT ME-É/II 13-65707 2621 VERŐCE, BOTOND U. 17.



HÁROM LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

Kertszinti alaprajz

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ÉPÍTKEZÉS HELYE: 2600 VÁC, MÁRIA U.10., HRSZ: 3636

m 1:100

2024.02.HÓ

E-2

ÉPÍTETŐ: URBÁN ÉS NAGY INVESTMENT KFT.
2120 DUNAKESZ, BAGOLY U.10.

TERVEZŐ: SZILY FERENC OKL.ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 01-2122 1201.BP.TÓTFALUSI ST.16.
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: KATHI RÓBERT ME-É/II 13-65707 2621 VERŐCE, BOTOND U. 17.

A homlokatképzés főbb anyagai a következők:

- lábazat: szürke vékony lábazati színvakolat
- homlokzat: bézs színű vékony színvakolat
- betétmezők: bézs színű vékony színvakolat
- nyílászárók: tölgy színű faszerkezetek keretezéssel
- tetőfedés: téglaszínű cserépfedés



ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

HÁROM LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

Mária utcai homlokzat

ÉPÍTKEZÉS HELYE: 2600 VÁC, MÁRIA U.10., HRSZ: 3636

m 1:100

2024.02.HÓ

E-5

ÉPÍTETŐ: URBÁN ÉS NAGY INVESTMENT KFT.
2120 DUNAKESZ, BAGOLY U.10.

TERVEZŐ: SZILY FERENC OKL.ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 01-2122 1201.BP.TÓTFALUSI ST.16.
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: KATHI RÓBERT ME-É/II 13-65707 2621 VERŐCE, BOTOND U. 17.

A homlokzatképzés főbb anyagai a következők:

- lábazat: szürke vékony lábazati színvakolat
- homlokzat pince: rag.téglalburkolat
- homlokzat földszint: bézs színű vékony színvakolat
- homlokzat tetőtér: bézs színű vékony színvakolat
- homlokzat padlás: szürke vékony színvakolat
- nyílászárók: tölgy színű faszerkezetek
- tetőfedés: téglaszínű sík cserépfedés
- korlátok: szürke acél szerkezetek



ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

HÁROM LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

Lovarda téri homlokzat

ÉPÍTKEZÉS HELYE: 2600 VÁC, MÁRIA U.10., HRSZ: 3636

m 1:100

2024.02.HÓ

E-6

ÉPÍTETŐ: URBÁN ÉS NAGY INVESTMENT KFT.
2120 DUNAKESZ, BAGOLY U.10.

TERVEZŐ: SZILY FERENC OKL.ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 01-2122 1201.BP.TÓTFALUSI ST.16.
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: KATHI RÓBERT ME-É/II 13-65707 2621 VERŐCE, BOTOND U. 17.



ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

HÁROM LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

Látványképek

ÉPÍTKEZÉS HELYE: 2600 VÁC, MÁRIA U.10., HRSZ: 3636

m

2024.02.HÓ

E-15

ÉPÍTETŐ: URBÁN ÉS NAGY INVESTMENT KFT.
2120 DUNAKESZ, BAGOLY U.10.

TERVEZŐ: SZILY FERENC OKL.ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 01-2122 1201.BP.TÓTFALUSI ST.16.
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: KATHI RÓBERT ME-É/II 13-65707 2621 VERŐCE, BOTOND U. 17.



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

Iktatószám:	9/46-9/2024					
A kérelem	tárgya	3 lakásos lakóépület építése				
	típusa	Településképi bejelentés	Településképi véleménytervtanácsi-főépítési konzultáció		Egyszerű bejelentés	
Kérelmező	neve	Urbán és Nagy Investment Kft.				
	címe,	2120 Dunakeszi, Bagoly u. 10.				
	elérhetősége	laszlo.nagy0807@gmail.com				
Tervező	neve	Szily Ferenc				
	jogosultsága	É 01-2122				
	elérhetősége	szilyfe@gmail.com				
Az ingatlan	címe	2600 Vác, Mária u. 10.				
	helyrajzi száma	3636				
	országos védettség	Műemléki épület	MJT	Műemléki környezet	Látványvédelem	Egyéb / Nincs
	helyi védettség	Védett épület	Védett terület	Védett utcakép	Kilátás-rálátás véd.	Egyéb / Nincs

Szakmai konzultáció:

A tervezéssel érintett telken elbontásra került a régi lakóépület, a telek további izgalmas adottsága, hogy két utcára nyílik, így két közterületi homlokzata van.

A településképi védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet (TKR) 9. § (6) (7) és (7a) bekezdései alapján szükséges a tervtanácsi eljárás lefolytatása az elbontást követően is, majd a Szakbizottsági döntés az épület elbontásáról és az új épület koncepciótervének elfogadásáról. A tervre korábban a 9/414-5/2023, illetve a 9/46-4/2024 iktatószámú tervtanácsi vélemény került kiadásra, melyekben áttervezésre javasolta az épületet.

Jelen főépítési szakmai konzultáció a 2024. 01. 30-án megküldött tervekre szól, melyhez az előző tervtanácsra részt vett tagok írásbeli véleményét kértem ki, mivel tervtanácsi ülés megtartására technikai okok miatt nem került sor. (TKR 27.§ (5))

A jelenleg üres telekre 3 lakásos társasház építésének terveit mutatja be a dokumentáció. A tervtanácsra elhangzott javaslatokat a Tervező beépítette a tervbe, és jelentősen átformálta azt, így már a településrészhez illeszkedően megfelelő irányba fejlődött a terv a telepítés, az épület aránya, a kert összefüggő kialakítása tekintetében. A Lovarda tér felőli fák megtartása dicséretes, ezeket a kivitelezés közben is megfelelően óvni kell. Ezek mellé szükséges egy lombhullató honos fa ültetése is, ha a fenyők a klímaváltozás miatt kiégnének a későbbiekben.

Az épület a Mária utcára telepített, az övezetnek megfelelő zártosított beépítéssel, a Lovarda tér felől a gépkocsival történő megközelítés biztosított. A telepítés léptékében jól illeszkedik a meglévő kialakult beépítéshez, „L” alakú, és kihasználja a két utca közötti szintkülönbséget. A Mária utca felől földszint + tetőtér kialakítású, a Lovarda tér felől egy pinceszint kerül a tömeg alá, ahol a gépjárművek kerülnek elhelyezésre.

Az épület alaprajzi szervezése jó, a lépcsőház jó helyen van. A garázsok bejáratának átfordításával azok elrejtésre kerültek a Lovarda tér felől, ez mindenképpen jó.

Egy lakásnak van csak közvetlen kertkapcsolata. A másik két lakás kerthasználatát majd a későbbiekben végig kell gondolni. A pince növelésével több tároló lenne, melyre mindig szükség van egy társasházban is, ezért javasolt annak növelése.

A Mária utcai homlokzat határozottan jobb formálású, letisztultabb.

A tovább finomítandóak az ablakok arányai – szélesebb és magasabb ablakokat alkalmazva jobb arányú lenne és a benapozást is segítené (pl: 2 db 90/150 ablak összevonásával osztott ablak alkalmazható ~150/180 arányban, maradhat mellettük egy-egy keskenyebb ablak is ~75/180 arányban). A nappalik terében ez megoldható. Ehhez a redőnyt a hőszigetelésbe szükséges áthelyezni.

Az ablakok magasságának növelésével a párkány is keskenyebbé válik, mely most túl széles. A párkányt klasszikus megoldásként szükséges tagolni – két-három osztással, nem keretes megoldással. Ezzel a feliratnak nem lesz így helye, de ezt nem is szükséges ekkora méretben megjeleníteni. A bejárat keretezése finom eszközökkel még hangsúlyozható.

A teljes homlokzat egy színre színezése javasolt, a tagozatok kellően bontják azt.

A lábazati sávban érdemes lenne burkolatot alkalmazni, a korábbi tervek szerint, mely a homlokzati sík elé ugrik, a hagyományos formálásnak megfelelően. Ez összhangot teremtené a külső és a belső homlokzat anyaghasználatára között.

A Lovarda téri homlokzat is arányosabb lett a tömegformálás változásával. Az L alak beforduló szárnyának gerince növelhető lenne a szomszéd épület gerincéig, még úgy is, ha kissé a Mária utca fő tömeg gerince fölé emelkedik. Az oromfal lezárására szükséges valamilyen építészeti gesztust alkalmazni, akár eltérő vakolattextúra (nem szín) alkalmazásával, tagozatokkal. A tetőtéri harmadik ablak helye nem megfelelő, mivel így a tetősík vastagsága miatt nem helyezhető el. Ez az ablak akár elhagyható, vagy a gerinc emelésével kerülne jó helyre.

Az erkélyek korlátját nem javasolt üveggel megoldani, helyette pálcás megoldás javasolt.

A fekvőablakok formálását szükséges még változtatni, vagy elhagyni, mert ezek esetlenül kapcsolódnak a nagy méretű nyílászárókhoz.

A tervezett anyaghasználat megfelel a hagyományörző zársorú lakóterület – dél előírásainak. Felhívom a figyelmet, hogy a cserépfedés csak sík felületű lehet.

A koncepciótervet a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság felé elfogadásra, valamint jelen konzultációs jegyzőkönyven szereplő kiegészítésekkel továbbtervezésre javaslom.

**Taskovics
Andrea**

Digitálisan aláírta:
Taskovics Andrea
Dátum: 2024.02.16
10:20:01 +01'00'

.....
Taskovics Andrea
főépítész

2024. február 16.



Vác a Dunakanyar szíve