



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**  
Vác Város Önkormányzat Képviselt-testület  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága  
2022. év március hónap 09. napi ülésére

**Szám:** 9/60-4/2022.  
**Tárgy:** Beépítési terv – Törköly köz – Gombási út lakópark terve

**Melléklet:**  
1.melléklet – Beépítési terv  
2. melléklet – Tervtanácsai konzultációs vélemény

**Előterjesztő:** Taskovics Andrea főépítész  
**Készítette:** Szilágyi-Tisza Ágnes főépítészeti munkatárs  
**Előadó:** -

**Előzmény/korábbi döntés:** 81/2022. (II. 16.) KT határozat

**Terjedelem:** .....7.....oldal

**Bizottsági tárgyalások:** GVB

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

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:** Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta .....M...D...  
Jogi Osztály osztályvezető

**Törvényességi észrevétel:** dr. Zsidel Szilvia jegyző Nincs / az alábbi:  
.....

**Véleményezésre megkapta:** Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály .....Su  
osztályvezető / o

**Véleményezésre megkapta:** Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester .....R

Vác a Dunakanyar szíve

## Tisztelt Bizottság!

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) 11. § (6) d) pontja alapján a modern kertvárosi területeken 5000 m<sup>2</sup> telekméret felett az elhelyezhető épületek számát beépítési tanulmánytervben kell meghatározni, melyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés is szükséges.

A tervezett beépítést a 9/60-3/2022 iktatószámú 2022. január 27-én kelt tervtanácsi vélemény elfogadásra javasolta, azonban 2022. február 03-án a hatályba lépett Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása, melynek egyik változása az elhelyezhető épületek számának meghatározása az adott területeken. A módosítás után a HÉSZ 37. § (1a) d) pontja szerint a kertvárosias övezetekben elhelyezhető különálló épületek száma 5000 m<sup>2</sup> telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.

Az 5901/2 és 5901/4 hrsz-ú ingatlanok 5000 m<sup>2</sup> feletti méretűek, a területen elhelyezendő 2, illetve 4 lakásos társasházak a lakóépületek egyszerű bejelentési eljárása alapján létesíthetőek, de a TKR alapján kerül most a beépítési terv a tisztelt Bizottság elé.

Az előterjesztés 1.melléklete szerinti módosított tervdokumentáció a maximális 10 db épület elhelyezését mutatja be. A tervezett épületekhez szükséges számú parkolót nagyrészt a terület szélén kialakított zöldtetővel fedett mélygarázsban valósítanák meg, tehát az épületeket csak gyalogosan lehet megközelíteni és a közöttük lévő területek jellemzően parkosított zöldfelületek lesznek. A terület feltárására szolgáló közforgalom elől el nem zárt magánút kétirányú forgalmat bonyolít, mely mentén párhuzamos parkolósávok tervezettek, fasorral, járdával.

A koncepció, mely szerint a területen egybefüggő zöldfelületben „úsznak” a lakóépületek - előremutató. Ahhoz, hogy a megvalósulást követően, a használat során is ilyen tudjon maradni a lakópark mindenképp szükséges rögzíteni, hogy egyedi kerti tárolók, egyedi kerítések nem létesíthetőek a területen belül. A lakóépületek létesítésével párhuzamosan a mélygarázst és a feltáró utat is ki kell építenie a Beruházónak. Legalább egyik telken egy közösségi használatú tér, játszótér létrehozását biztosítani szükséges.

A TKR 22. § (7) bekezdése alapján új építés esetén a 10 lakásnál több lakóegységet tartalmazó épület tervdokumentációjához kertépítészeti tervet kell készíteni.

A mélygarázsok külön építési engedély alapján létesíthetőek. A kerti tárolók (kerti eszköz, kerékpár, hulladék), és a külső kerítés külön településképi bejelentési eljárást követően létesíthetőek.

A lakópark hosszú távú fenntarthatóságához szükségesek a fenti kiegészítő funkciók létesülése. Annak érdekében, hogy a mélygarázs, a kerti tárolók, a kétoldali parkolósávval kialakított lakóutca teljesen megvalósuljon a beruházással egyidőben javasolt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény szerinti településrendezési szerződést kötni a telken beruházni szándékozóval.

*30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

...

*(3) A szerződés tárgya lehet különösen*

*a) ...*

*b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának*



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terbelné.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

Az 5901/2 és 5901/4 hrsz-ú ingatlanokon a Présház utcában megépült lakóparkkal azonos megjelenésű épületek lennének elhelyezve. A Présház utcai lakóparkban 11 db épület készült. A gépjárművek, kerti eszközök tárolása azon a területen nem megoldott, a közútkapcsolat nem rendezett. A kapcsolódó 6430/2 hrsz-ú ingatlanon a beruházó által tervezett mélygarázs tervezése folyamatban van (ez a mellékelt beépítési terven látható is). A mélygarázs optimális megközelítése a hatályos HÉSZ szerint nem megoldható. A Silvo Trade a HÉSZ módosítását kérelmezte, melyet a 81/2022. (II. 16.) Kt határozat alapján a Képviselő-testület előzetesen támogatott.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a beterjesztett határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2022. március 01.

Taskovics Andrea  
főépítész

### Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága elfogadja a Silvo-Trade Kft. megbízásából, Lutfusz Katalin által 2022. februárjában tervezett beépítési tervet az 5901/2 és 5901/4 hrsz-ú ingatlanokra, mely az ingatlanokon 10-10 épületet helyez el.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága azokkal a kikötésekkel fogadja el az 5901/2 és 5901/4 hrsz-ú ingatlanok beépítési tervét, hogy a lakóépületek létesítéséhez szükséges mélygarázst és a közforgalom elől el nem zárt magánutat a terv szerinti keresztmetszettel (kétoldali járda, fásított parkolósávok, útfelület, közvilágítás) az első lakóépület hatósági bizonyítványának megkéréséig megvalósítja, a zöldfelületet a főépítésszel egyeztetett kertészeti terv alapján, a kerti tárolókat pedig egységes arculattal, településképi bejelentési eljárást követően alakítja ki legkésőbb a 10. lakóépület hatósági bizonyítványának megkéréséig, telkenként. Fenti kikötések a mélygarázs településképi véleményezése során is előírhatóak.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága fenti kikötések teljesülése érdekében településrendezési szerződés kötését írja elő a Silvo-Trade Kft.-vel, mely szerződést a Képviselő-testület fogad el.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester, főépítész



**BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:**

övezeti besorolás: Lke-1  
 beépítési mód: szabadonálló  
 max. beépítettség: 20 %  
 max. szintter. mutató: 0,4  
 min. zöldfelület: 75 %  
 épületmagasság: maximum 5,0 m

**BEÉPÍTÉSI ADATOK:**

hrsz.: 5901/4  
 telek területe: 13 027 m<sup>2</sup>  
 beépítési mód: szabadonálló  
 beépítettség: 190,47 m<sup>2</sup>  
 lakóépület: 46,20 m<sup>2</sup>  
 kerékpár-és hull. tároló: 1 950,90 m<sup>2</sup>  
 bruttó alapterület: 190,47x10+46,20  
 beépítettség: 14,98 %  
 szintterületi mutató: 0,30  
 (1904,70x2 + 46,20)/13027  
 parkolók száma: 36 db  
 hrsz 5901/5 18 db  
 hrsz 5901/3 9 db  
 összesen 63 db (1,575 db/lakás)

**Lakások száma:**

A épület: 4 db  
 B épület: 4 db  
 C épület: 4 db  
 D épület: 4 db  
 E épület: 4 db  
 F épület: 4 db  
 G épület: 4 db  
 H épület: 4 db  
 J épület: 4 db  
 K épület: 4 db  
 L épület: 4 db  
**ÖSSZESEN: 40 db**

**ZÖLDFELÜLETI ARÁNY SZÁMÍTÁS:**

telek területe: 13 027 m<sup>2</sup>  
 burkolt utak, járdák: 699,41 m<sup>2</sup>  
 épületek bruttó alapterülete: 1 950,90 m<sup>2</sup>  
 mélygarázs extenzív zöldtető: 438,36 m<sup>2</sup>  
 zöldfelület: 10 267,10 m<sup>2</sup>  
 13 027-699,41-1950,90-438,36x0,25  
 zöldfelületi arány: 78,81 %  
 követelmény: min 75%  
**MEGFELEL**

**BEÉPÍTÉSI ADATOK:**

hrsz.: 5901/2  
 telek területe: 14 105 m<sup>2</sup>  
 beépítési mód: szabadonálló  
 beépítettség: 190,47 m<sup>2</sup>  
 lakóépület: 59,40 m<sup>2</sup>  
 kerékpár-és hull. tároló: 1 964,10 m<sup>2</sup>  
 bruttó alapterület: 190,47x10+59,40  
 beépítettség: 13,92 %  
 szintterületi mutató: 0,27  
 (1904,7x2+59,40)/14105  
 parkolók száma: 36 db  
 hrsz 5901/3 27 db  
 összesen 63 db  
 1,575 db/lakás

**Lakások száma:**

A épület: 4 db  
 B épület: 4 db  
 C épület: 4 db  
 D épület: 4 db  
 E épület: 4 db  
 F épület: 4 db  
 G épület: 4 db  
 H épület: 4 db  
 J épület: 4 db  
 K épület: 4 db  
 L épület: 4 db  
**ÖSSZESEN: 40 db**

**ZÖLDFELÜLETI ARÁNY SZÁMÍTÁS:**

telek területe: 14 105 m<sup>2</sup>  
 burkolt utak, járdák: 681,45 m<sup>2</sup>  
 épületek bruttó alapterülete: 1 964,10 m<sup>2</sup>  
 mélygarázs extenzív zöldtető: 894,80 m<sup>2</sup>  
 zöldfelület: 11 235,75 m<sup>2</sup>  
 14 105-681,45-1964,10-894,80x0,25  
 zöldfelületi arány: 79,66 %  
 követelmény: min 75%  
**MEGFELEL**

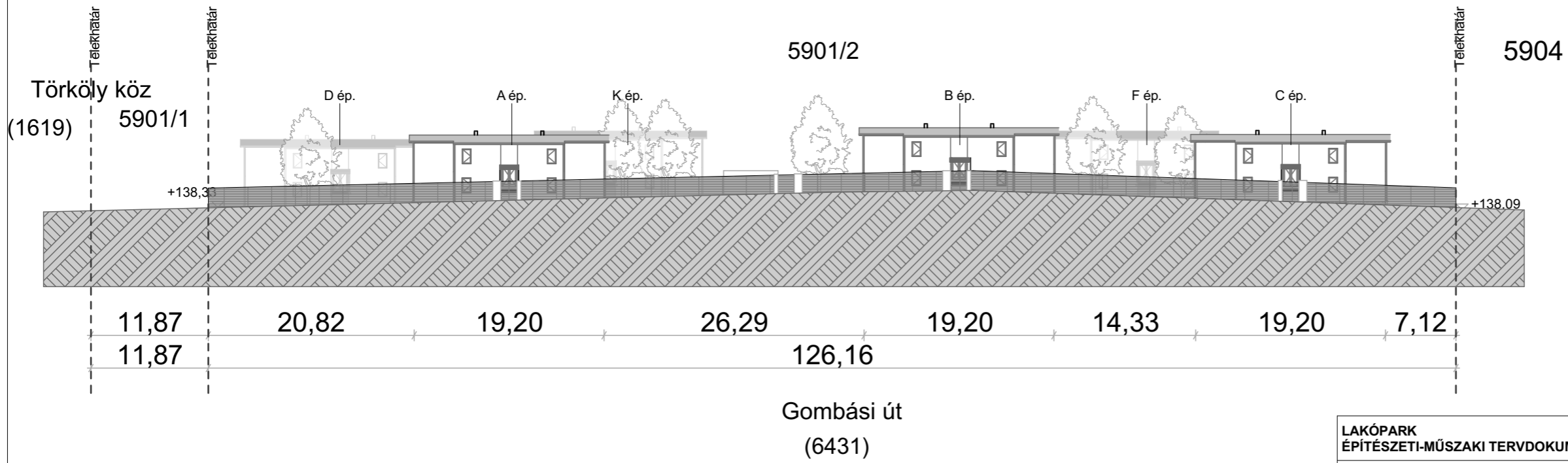
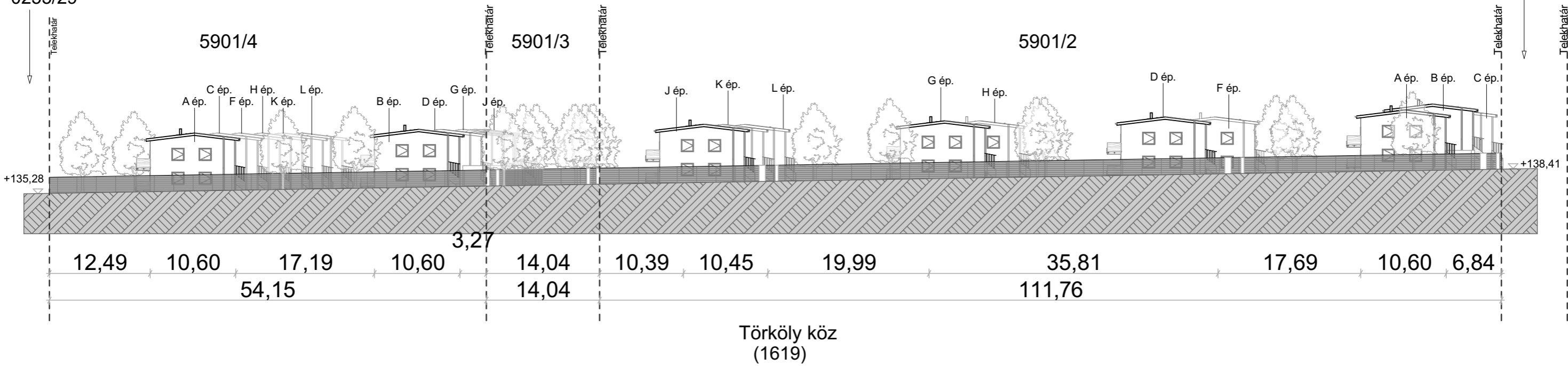
**BEÉPÍTÉSI ADATOK:**

hrsz.: 5901/5  
 telek területe: 1003,18 m<sup>2</sup>  
 beépítési mód: szabadonálló  
 parkolók száma: 18 db  
 (hrsz 5901/4 -es lakásoknál számítva)  
**ZÖLDFELÜLETI ARÁNY SZÁMÍTÁS:**  
 telek területe: 1003,18 m<sup>2</sup>  
 zöldfelület: 778,18 m<sup>2</sup>  
 zöldfelületi arány: 77,57 %  
 követelmény: min 75%  
**MEGFELEL**



szántó  
0255/29

Gombási út  
(6431)



<b>LAKÓPARK</b> <b>ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVDOKUMENTÁCIÓ</b>		2600 Vác, Törköly köz - Gombási út Hrsz.5901/2,5901/4
<b>Építető:</b>	SILVO TRADE Kft. 2615 Csóvár, Mikszáth u. 34.	<b>1:500</b>
<b>Tervező:</b>	Újítás Generál Kft. -Auth Beláné építésszámológ,É 13-1136 1015 Budapest, Donáti u. 40-42.	<b>Utcakép</b>
<b>Tervező munkatárs:</b>	Letfus Katalin, okl. építésszámológ É 13-0955	<b>mód.: 2022. 02. 22.</b>



Vác Város Polgármestere

9/60-4/2022  
2. melléklet

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY  
TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám.	TT 10/20220120/20220205		
Iktatószám:	9/60-3/2022		
A kérelem	tárgya	Beépítési tanulmányterv	
	típusa	építési engedély	összevont engedély koncepcióterv
Az építtető	neve	Silvo – Trade Kft.	
	címe	2615 Csóvár, Mikszáth Kálmán u 36.	
Az ingatlan	címe	2600 Vác, Törköly köz – Téglaház dűlő	
	helyrajzi száma	5901/2, 5901/4	
	országos védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség: <u>nincs</u>
	helyi védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség: <u>nincs</u>
A tervező	neve	Auth Béláné és Letfuszt Katalin	
	címe	2600 Vác, Szüret u. 31. és 2600 Vác, Petőfi S. u. 13.	
	jogosultsága	É 13-1136 és É 13-0955	

Tervtanácsai állásfoglalás:

A tervezési terület a város viszonylag külső részén lévő Téglaház területén található. Ennek közelében, a Gombási út keleti oldalán a tervezetthez hasonló, „elszórtan” telepített 4 lakásos társasházak valósultak meg a beruházó jóvoltából, és ehhez hasonló társasházak lakóterület létesítése a Gombási út nyugati oldalán is.

A tervezési terület Lke-1 – kisvárosias lakóövezetben található, melyre a településképi rendelet „modern kertváros” előírásai vonatkoznak. A lakóépületek egyszerű bejelentéssel létesülnek, de a TKR 11. § (6) d) pontja alapján a modern kertvárosi területen 5000 m<sup>2</sup> telekméret felett az elhelyezhető épületek számát beépítési tanulmánytervben kell meghatározni, melyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés is szükséges.

A korábbi 9/393-5/2021 iktatószámú tervtanácsai véleményben továbbtervezésre javasolta a Tervtanács a beépítési tervet, mely főként az épületek telepítésére vonatkozott.

A tervezett épületek egyenként 2, illetve 4 lakást foglalnak magukba, fsz.+emeleten megegyező alaprajzzal. A szükséges számú parkolót nagyrészt a terület szélén kialakított zöldtetővel fedett mélygarázsban valósítanák meg, tehát az épületeket csak gyalogosan lehet megközelíteni és a közöttük lévő területek jellemzően parkosított zöldfelületek lesznek. A terület feltárására szolgáló közforgalom elől el nem zárt magánút kétirányú forgalmat bonyolít, mely mentén párhuzamos parkolósávok tervezettek, fasorral, járdával.

A koncepció, mely szerint a területen egybefüggő zöldfelületben „úsznak” a lakóépületek - előremutató. Ahhoz, hogy a megvalósulást követően, a használat során is ilyen tudjon maradni a lakópark mindenképp szükséges rögzíteni, hogy egyedi kerti tárolók, egyedi kerítések nem létesíthetők a területen belül! A lakóépületek létesítésével párhuzamosan a mélygarázst és a feltáró utat is ki kell építeni. Legalább egyik telken egy közösségi használatú tér, játszótér létrehozását biztosítani szükséges.

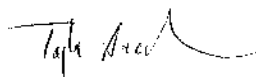
A TKR 22. § (7) bekezdése alapján új építés esetén a 10 lakásnál több lakóegységet tartalmazó épület tervdokumentációjához kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertészeti terv kell, hogy tartalmazza a

Vác a Dunakanyar szíve

zöldtetővel fedett mélygarázs tervét, a közösségi zöldfelületek, játszótér tervét, a fásítást, és az összevont kerti tárolók, hulladéktárolók kijelölt területeit is. Felhívom a figyelmet, hogy a zöldfelületi előírás minimum 75%, melyet az OTÉK előírásainak megfelelően kell tervezni és létesíteni.

A mélygarázsok külön építési engedély alapján létesíthetőek. A kerti tárolók (kerti eszköz, kerékpár, hulladék), és a külső kerítés külön településképi bejelentési eljárást követően létesíthetőek.

A tervtanács a beépítési tervet a fent leírtak figyelembevételével javasolja.



Taskovics Andrea  
főépítész



Vác Város helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló 8/2013. (I.25.) önkormányzati rendelete 5. § (1) b) bekezdése értelmében a beépítési tervet a Tervtanács állásfoglalásával a polgármester	javasolja.
	<b>feltétellel javasolja: a kapcsolódó tervezések (a területen belüli mélygarázs építési engedélye és kertészeti terv) benyújtásával, valamint a Gombási út keleti oldalán az Építető által létesített lakópark rendezését (parkolási problémák, járda, közvilágítás megvalósítása és a 6430/2 hrsz-on tervezett mélygarázs megépítése) követően javasolja a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elé elfogadásra</b>
	nem javasolja.
Értesül	Tervező
	Építető
	Irattár

Vác, 2022. január 27.

Matkovich Iлона Zsuzsanna  
polgármester



Nagyszalásosi Öregasszonyok Egylete Díj 2019  
Az Év Felfedő Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Hónap Városért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Ronald Wallenberg-díj 2015  
Kerekérvényesbarát Település 2014-2015-2016  
Hilt János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Múgyvár Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2009

Vác Város Polgármestere

## KIVONAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. február 16.-án  
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések

### 81/2022.(II.16.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 6434 hrsz-ú terület útkiszabályozásába vonatkozó módosítási kérelmét előzetesen támogatja, egy megfelelő részletességű útterv készítésével, melynek elkészítési határideje 2022. május 20. Az úttervnek tartalmaznia kell a gépjárművek közlekedésére alkalmas útfelület nyomvonalvezetését, a tervezett körforgalom figyelembevételével, a csatlakozó járdákat, behajtási lehetőségeket, közvilágítás kiépítésének lehetőségeit is.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete javasolja, hogy az elkészült, és a főépítéssel és a főműveléssel is egyeztetett úttervet a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága határozattal fogadja el, legkésőbb a 2022. júliusi rendes ülésén.

Határidő: folyamatos  
Feladás: felállítás

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.  
polgármester

dr. Zsídai Szilvia s.k.  
jegyző

A kivonat hitelesül:

  
Palocz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve