



Völgyzugoly Műhely Kft.

Telepítési tanulmányterv
Településrendezési szerződés megalapozásához
A 20038 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

VÁC

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ
A 20038 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN

MEGBÍZÓ

Benitrans Kft.

2600 Vác, Körtvélyesi dűlő 20049/25 hrsz

Tel.: +3630 222 0102

TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.

Székhely: 2083 Solymár, Bimbó u. 20.

Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3221, 06-20-9138-575

www.vzm.hu

Településrendezés:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
vezető településrendező tervező *TT/1 13-1259*
Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök

Fotók:

Völgyzugoly Műhely Kft.



2019. január
VZM 1487/18

vác_tt_190121.doc

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|-----------|
| BEVEZETŐ | 3 |
| 1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA | 4 |
| 1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE | 4 |
| 1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT..... | 4 |
| 1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA | 5 |
| 1.3.1 Természetvédelmi korlátok | 5 |
| 1.3.2 Környezetvédelmi korlátok | 5 |
| 1.3.3 Örökségvédelmi korlátok | 5 |
| 2 A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE | 6 |
| 2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA | 6 |
| 2.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok | 6 |
| 2.1.2 Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények | 7 |
| 2.1.3 Országos övezetek ismertetése | 8 |
| 2.1.4 A kiemelt térségi övezetek ismertetése | 8 |
| 2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE | 10 |
| 2.2.1 Településszerkezeti terv..... | 10 |
| 2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv..... | 10 |
| 3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE | 11 |
| 4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA | 11 |
| 5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA | 11 |
| 6 BEÉPÍTÉSI TERV | 14 |
| 7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE | 14 |
| 8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI | 14 |
| 9 ÖSSZEFOGLALÓ | 14 |
| MELLÉKLETEK | 15 |
| 1. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV | 15 |

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Vác településrendezési eszközeinek felülvizsgálata 2017-ben került jóváhagyásra. A jóváhagyott tervekkel kapcsolatban Virsinger Viktor, a település külterületén fekvő Hekk Terasz étterem tulajdonosa (továbbiakban: Megbízó) egy módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 20038 hrsz-ú ingatlanon fekvő étterme szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 30/A. §-ban* foglalt felhatalmazás alapján kötetendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével Virsinger Viktor a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A Megbízó módosítási kérelme arra irányul, hogy a 2. sz. főút mellett fekvő, sikeresen működő étterme, a Hekk Terasz, beépítési paramétereit módosításra kerüljenek és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke növekedjen. A Megbízó 2009-ben kezdett építkezni a 20038 hrsz-ú telekre, ekkor gazdasági épület építésére kapott építési engedélyt. Ezt követően az épület bővítésére került sor, minden égtáj irányába egy földszintes épületrész került a meglévő épülethez. 2015-ben kezdte meg a Hekk Terasz étterem a működését, ehhez hatósági átminősítést kapott. A bővítést követően a telek beépítettsége jelentősen megnövekedett, a korábbi közel 3%-os beépítettséghez képest ~16%-ra emelkedett. Jelen telepítési tanulmányterv tárgya, hogy a településrendezési eszközökben kertés mezőgazdasági területbe sorolt telek a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szerinti 3%-os megengedett maximális beépítettség helyett a tényleges állapotnak megfelelő, legalább 16%-os beépítettségi mértéket tegyen lehetővé a HÉSZ egy új építési övezetbe sorolva a telket.

ELJÁRÁSREND, A TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT

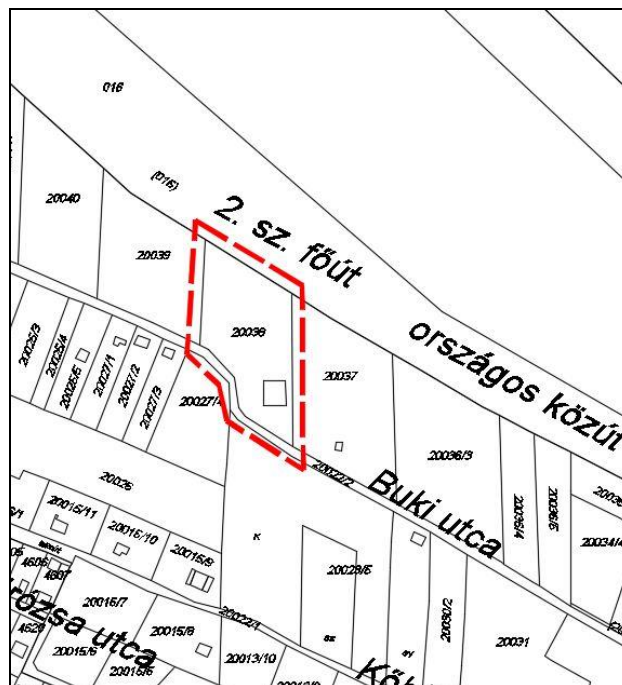
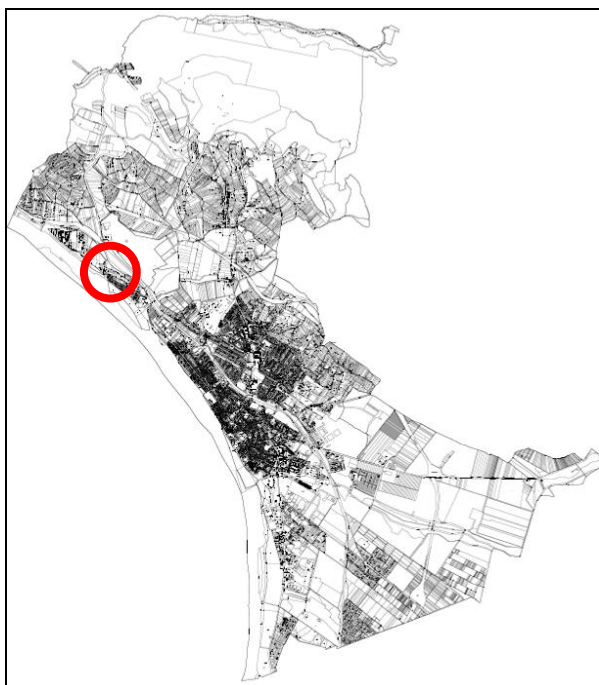
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Eljr.) 7. melléklete határozza meg. Jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A tanulmány részeként egy beépítési terv is készült, amelynek tartalmi elemeit szintén az Eljr. 7. melléklete tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv alapján Vác Város Önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (a 20038 hrsz-ú telek) Vác külterületén, a 2. sz. főúttól délre fekvő egykori zártkerti területen fekszik. Északról a 2. sz. főút, keletről a szomszédos telephely, délről a gyalogos és kerékpáros forgalmat bonyolító Buki utca, nyugatról pedig a szomszédos üres, gyeppel borított terület határolja.



Tervezési terület lehatárolása

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 20038 hrsz-ú ingatlanon egy étterem, a Hekk Terasz áll. A telek enyhén lejtős, a 2. sz. főút irányába lejt kissé. Az étterem épülete a telek déli, Buki utca felőli telekhatára mentén áll, a telek északi, 2. sz. főút menti részén térkő burkolatú parkoló fekszik.

A telek területe 2697 m², az étterem bruttó alapterülete 411,41 m², hasznos alapterülete 304,33 m². Az épület földszint + tetőtér beépítéses, építménymagassága 4,29 m. Az épülethez a Buki utca felől egy szabad téri terasz is csatlakozik. A telek északi részén jelenleg 22 db parkolóhely biztosított.

A telket északról a 2. sz., jelentős forgalmú főút határolja; keleti oldalán egy gépjármű és egyéb lerakat/telephely fekszik; délről a Buki utca határolja, amelynek túloldalán beerdősült, cserjés-fás terület húzódik; nyugatról pedig gyeppel borított üres telkek határolják.



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



Az épület északi, 2. sz. főút felőli homlokzata



Az épület déli, Buki utca felőli homlokzata a terasszal



A telek panorámaképe az északi, 2. sz. főút felőli telekhatárról

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 20038 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A 20038 hrsz-ú ingatlant érinti a tőle délre fekvő Buki-sziget hidrogeológiai „B” védőidom vízbázis védőövezete.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 20038 hrsz-ú ingatlan 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

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Vácra, azon belül is a tervezési területre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

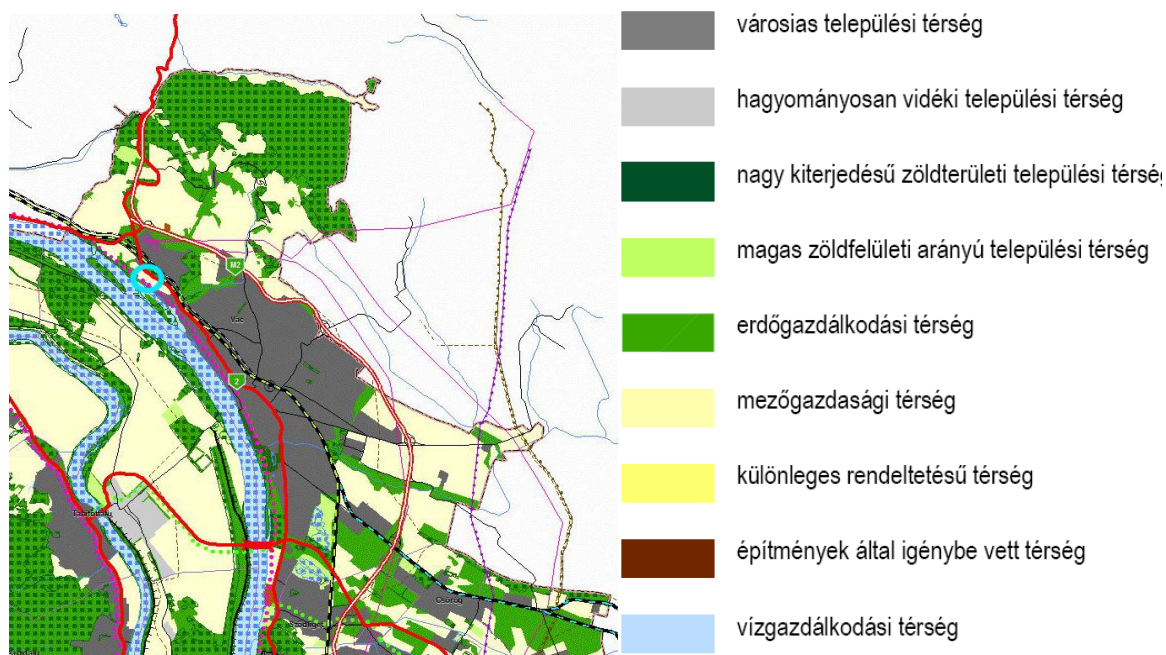
2.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Az OTrT 31/B.§ c) bekezdése kimondja, hogy a BATrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

„ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni.”

A BATrT térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) legalább 5 ha kiterjedésű területi egységek:
 - erdőgazdálkodási térség,
 - nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
 - magas zöldfelületi arányú települési térség,
- b) legalább 10 ha területű térségek:
 - mezőgazdasági térség,
 - különleges rendeltetésű térség,
- c) területi korlát nélküli térség:
 - városias települési térség,
 - hagyományosan vidéki települési térség,
 - építmények által igénybe vett térség,
 - vízgazdálkodási térség.



A BAtRt. térségi szerkezeti tervlapján Vác erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, városias települési, magas zöldfelületi arányú települési, illetve vízgazdálkodási térségként van ábrázolva. **A tervezési terület mezőgazdasági térségbe tartozik**, amelyre a BAtRt 7.§ (1) bekezdése az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

7.§ (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

Vác Város Önkormányzata a 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozatával fogadta el a településszerkezeti tervének felülvizsgálatát. A településszerkezeti terv 4.1. *A BAtRt Szerkezeti terv és a Vác Trt módosítás területi mérlege* c. fejezete alapján a mezőgazdasági térségből a felülvizsgálatot követően további igénybe vehető terület nagysága 193,239 ha. Jelen módosítás 0,26 ha nagyságú területet vesz igénybe a mezőgazdasági térség területéből, így a BAtRt 7.§ (1) bekezdés előírásainak a javasolt módosítást követően is megfelelnek a településrendezési eszközök.

2.1.2 Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

Vác közigazgatási területét érintő országos és térségi infrastruktúra hálózati elemek az OTrT és a BAtRt alapján:

- M2 gyorsforgalmi út
- 2. sz. főút
- Budapest [XV. kerület, Rákospalota-Újpest] - Vác - Vác vasútvonal
- Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] - Szob - (Szlovákia) vasútvonal
- 1C Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Földgázszállító vezeték
- Göd - Bánk - Hont - (Szlovákia) 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme

A tervezési terület északi határa mentén húzódik a 2. sz. főút.

2.1.3 Országos övezetek ismertetése

Az OTrT által meghatározott országos övezetek közül Vác közigazgatási területét 8 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

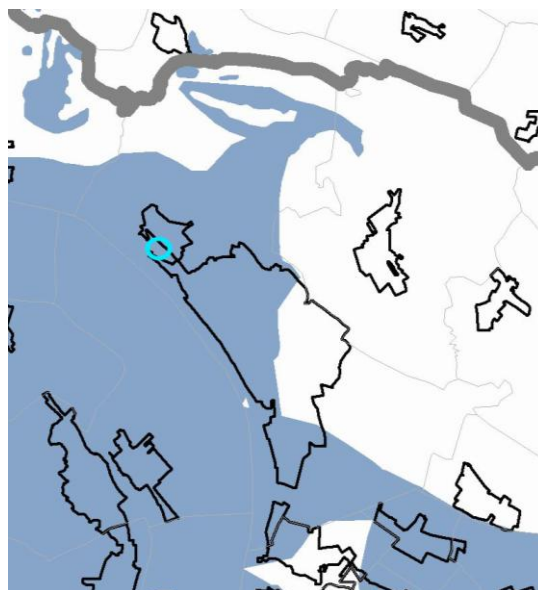
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

OTrT 15. § (1) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a HÉSZ-ben az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével a helyi építési szabályzat 17.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a felszíni, illetve a felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.



Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

OTrT 16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A tervezési területen honvédelmi terület nem található.



2.1.4 A kiemelt térségi övezetek ismertetése

A BAtRt által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező tervek tartalmazzák. Vác közigazgatási területét 5 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

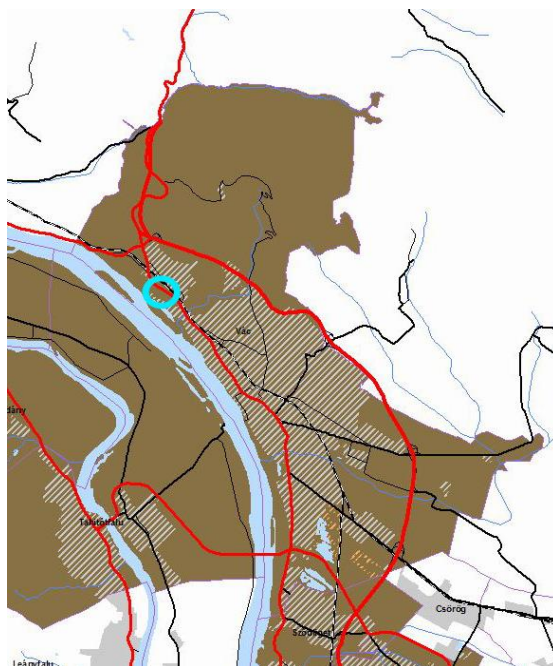
- Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

19/B.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A tervezési területet élő bányatelek nem érinti, ásványi nyersanyag-lelőhely nem található rajta.



Földtani veszélyforrás terület övezete

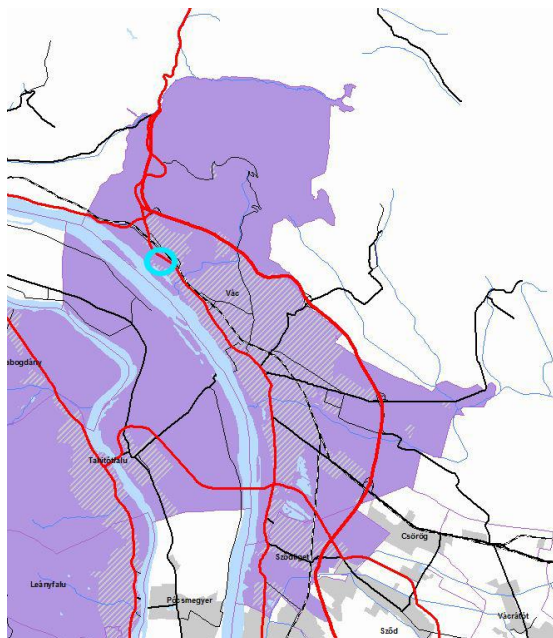
25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A tervezési területet földtani veszélyforrás terület nem érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarésze a földtani veszélyforrás területének övezetével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza, amely alapján megállapítható, hogy a tervezési terület az övezet által nem érintett:

„ A BATrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú. Az adatszolgáltató a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya. Az adatszolgáltatás alapján 3 db felszínmozgással érintett terület található Vácra. A terület 10-25° meredekségű lejtő részben bokros részben szőlő-művelésbe vont területen. A mozgás 1873 előtt történt.

(rétegcúszás) helye: Fenyves-hegy
Védekezési javaslat: rézsű rendezése, felszíni vízelvezetés.”



2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

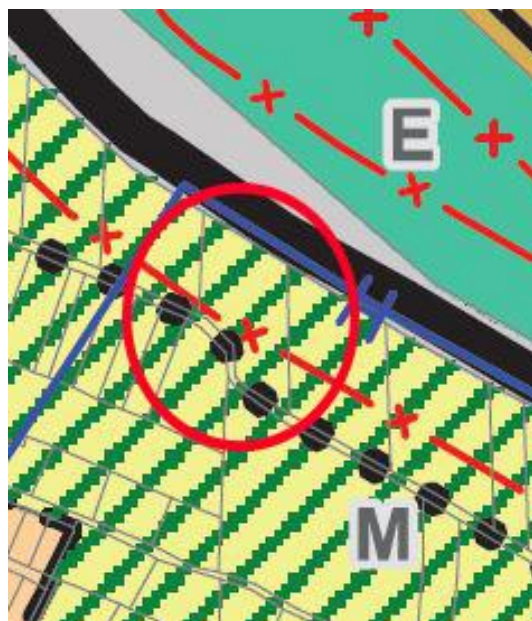
2.2.1 Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a 20038 hrsz-ú ingatlant mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A terv az alábbi korlátozó tényezőket tünteti fel a telek területén:

- 2. sz. főút 50 m-es védőtávolsága
- a Buki-sziget hidrogeológiai „B” védőidom vízbázis védőövezete
- intenzíven fásítandó terület

(A 2. sz. főút védőtávolságára és a Buki-sziget hidrogeológiai vízbázis védőövezetére vonatkozóan a helyi építési szabályzat és országos jogszabályok fogalmazznak meg előírásokat - lásd 2.2.2. *Helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv* c. fejezet-, az intenzíven fásítandó terület pedig csupán a szerkezeti tervlapon jelölt rajzi elem, sem a szerkezeti leírás, sem a helyi építési szabályzat nem fogalmaz meg rá vonatkozóan előírást.)



2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

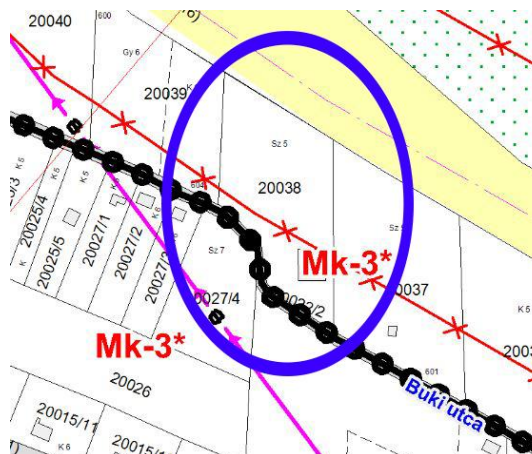
A szabályozási terv (F2 jelű szelvény) a 20038 hrsz-ú telket Mk-3 jelű övezetbe sorolja.

Mk-3 övezetre vonatkozóan a HÉSZ 68.§ (7) bekezdése határozza meg az elhelyezhető építmények körét:

„(7) Az Mk-3 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcs termesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, préház, gyümölcs- és szerszámtárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”



Mk-3 övezetben a telekalakítás és épület-elhelyezés feltételeit a 68.§ (10) bekezdés határozza meg:

| Az övezet | | | A telek | | | | | | | | | | Az épület | |
|-----------------------------|-------------|------------------|--|------------|---|-------------------------------|----------------|------------------|---|------------------|-----------------------|------|---|------------------|
| Sajátos területfelhasználás | Övezeti jel | A beépítés módja | A kialakítható új telek mérete (m ²) | | Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb | | | | A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint* | | | | Megengedett legnagyobb épület-magassága (m) | |
| | | | legkisebb | legnagyobb | területe (m ²) | | szélessége (m) | felett (%) | | alatt (%) | | min. | max. | |
| | | | | | gazdasági épület | lakó+gazdasági épület (tanya) | | gazdasági épület | lakó+gazdasági épület | gazdasági épület | lakó+gazdasági épület | | | gazdasági épület |
| Kistelkes kertövezet | Mk-3 | SZ | 800 | 10.000 | 720 | 3000 | 12 | 20 | 3 | 3 | 3 | 3 | 4,5 | 4,5 |

A tervezési terület a szabályozási terven Mk-3*-gal jelölt, amelyre a HÉSZ 68.§ (17) bekezdése az alábbi további előírást fogalmazza meg:

„(17) Az SZT-n „„-gal jelölt mezőgazdasági övezetekben - az „önkormányzati erdőprogram” megvalósítása érdekében - a telek területének 80 %-a beültetési kötelezettségű. A beültetési kötelezettségű telekrész a telken belül területileg nem meghatározott elhelyezkedésű.”*

A közlekedési, valamint a közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolságára, védőterületére vonatkozóan a HÉSZ 72.§ (6) bekezdése fogalmaz meg előírásokat:

- 2. sz. főút 50 m-es védőtávolsága: „országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő és közlekedési hatóság hozzájárulása szükséges.”
- a Buki-sziget hidrogeológiai „B” védőidom vízbázis védőövezete: „A vízművek védőterületei az előzetes lehatárolás után: belső védőövezet min. 10 m, külső védőövezet min. 100 m sugarú kör a vízkivételi helyektől számítva. A végleges kijelölés után a külső, belső, a hidrogeológiai „A”, „B” és „C” védőövezetek határai a hidrogeológiai védőidom felszíni metszetei lesznek, ezért a védőterületek minimum mértékéhez képest az egyes védőövezeteket megnövekedése várható. A védőövezetekben a területhasználatot és az építést országos hatókörű jogszabály szabályozza.”

A fenti előírás a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 23/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletre utal, amelynek előírásai az egyes védőidomok területére eső ingatlanok területhasználatára, azon belül is azokra a tevékenységekre vonatkozik, amelyek a felszín alatti víz minőségére hatással lehetnek. E Korm. rendelet előírásai jelen tervezett módosításra nincsenek hatással.

3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a Hekk Terasz étterem fennmaradjon és tovább működhessen, a terület a tényleges állapotnak megfelelően kerüljön szabályozásra a településrendezési eszközökben.

Az önkormányzatnak a módosítás támogatása azért áll érdekében, mert a Hekk Terasz egy sikeresen működő, nagy forgalmat bonyolító, kedvelt étterem a kerékpárút mellett, így a további fennmaradása a város számára is kedvező. Annak érdekében, hogy az épület településképi megjelenése kedvezőbb legyen, a tulajdonosok az épület átalakítását tervezik, így várhatóan a Hekk Terasz épületének építészeti minősége megfelel majd a város elvárásainak.

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

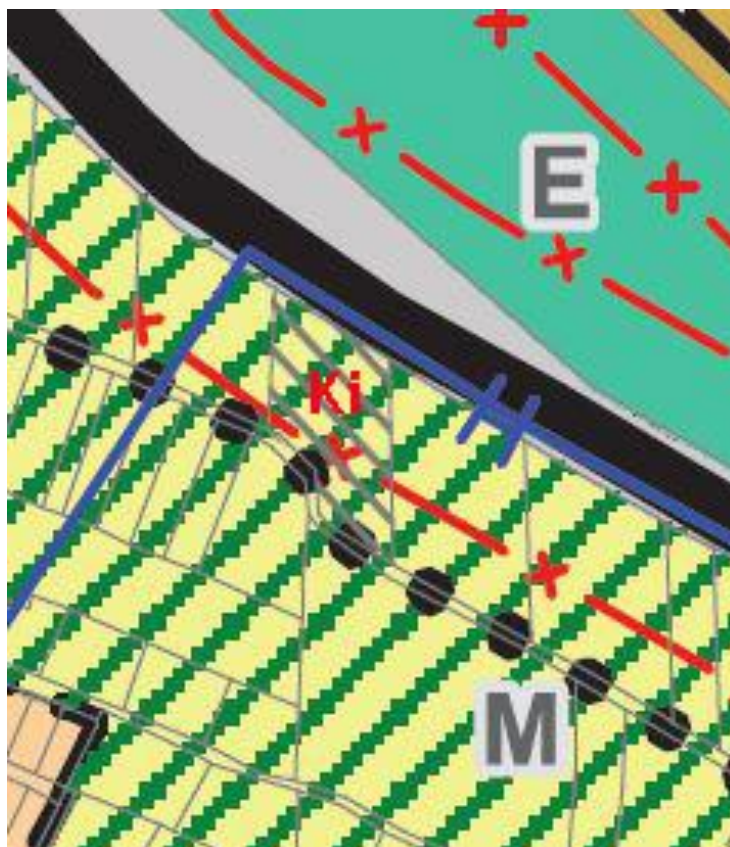
A módosítás célja a 20038 hrsz-ú telek tényleges állapotnak megfelelő szabályozása, mivel a hatályos helyi építési szabályzat 3%-os maximális beépítettségi mértéket tesz lehetővé, a telek azonban közel 16%-ban beépített. Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint az utóbbi mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükségessé válik.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció egyrészt a településszerkezeti terv, másrészt a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozik.

Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett módosítás megvalósítása érdekében a területet Vác hatályos településszerkezeti tervében már létező (Ki jellel jelölt) különleges idegenforgalmi terület területfelhasználási egységbe javasolt besorolni, hiszen a terület idegenforgalmi-turisztikai szerepet tölt be. E területfelhasználási egység a terület tényleges állapotához leginkább illeszkedő besorolás.

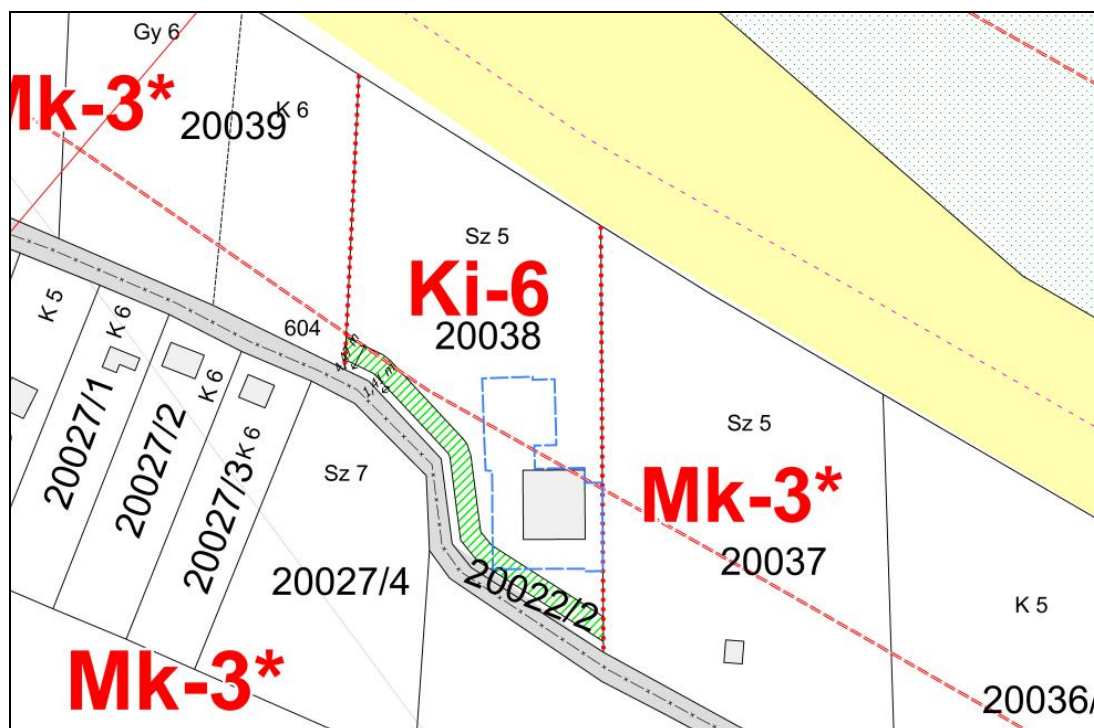


A szerkezeti tervlap tervezett módosítása

Helyi építési szabályzat módosítása

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képező szabályozási terv (F2 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A helyi építési szabályzatba egy új, Ki-6 jelű építési övezet kerül bevezetésre, amelynek tervezett építési paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

| 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) |
| Ki-6 | 0 | 2500 | 25 | 40 | 16 | 16 | 0,4 | 40 | 3,5 | 4,5 |



A szabályozási tervlap módosításának tervezete (F2 jelű szelvény)

A 20038 hrsz-ú telek a Ki-6 jelű új építési övezetbe kerül besorolásra, amelynek építési paraméterei a kialakult állapothoz igazodnak. Ki-6 jelű építési övezetben oldalhatáron álló módon, legalább 2500 m² nagyságú telken, legalább 25 m széles és legalább 40 m mély telken lehetséges új épület elhelyezése. A beépítettség legnagyobb mértéke 16%, tekintettel arra, hogy jelenleg 15-16% közötti a telek beépítettsége. A megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,4, az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke 3,5 m, a legnagyobb mértéke pedig 4,5 m, ami szintén illeszkedik a jelenlegi állapothoz, hiszen az épületmagasság 4,29 m.

A 20038 hrsz-ú teleknek a 2. sz. főút és a Buki utca felől is előkertje van. Az előkert a 2. sz. főút felől 5 méter, a Buki utca felől szintén 5 méter, azonban a telek ezen oldali előkertjére speciális szabályok megfogalmazása javasolt a helyi építési szabályzatban. Mivel a meglévő épület az 5 méteres előkertbe belóg (lásd szabályozási terv tervezetén kék szaggatott vonallal jelölve), így az előkert 5 méteres területe két területsávra oszlik. A Buki utca felőli telekhatár és az épület sarka közötti 1,5 m sáv a tényleges előkert, az ezt követő 3,5 m-es sáv pedig korlátozottan beépíthető építési helyként szerepel a szabályozási terven (zöld sraffal jelölt terület rész). E korlátozottan beépíthető építési helyre a következő előírás megfogalmazása javasolt:

„Ki-6 építési övezet telkein a korlátozottan beépíthető építési hely legfeljebb 10%-án helyezhető el terepszint feletti épületrész.”

A területen belül a parkolás biztosított, a személygépkocsik számára a telek 2. sz. főút felőli északi részén, a kerékpárral érkezők számára pedig a Buki utca felől, a kerékpárút menti telekrészen. Az épület fennmaradási engedély tervének megállapításai alapján az étterem vendégeinek 50%-a kerékpárral érkezik, így a telken belül biztosítandó 48 db parkolóhely fele kerékpáros, fele pedig gépkocsi parkoló kell, hogy legyen.

Az OTÉK 42.§ (2) bekezdése alapján a telken belüli parkolás szabályairól a helyi építési szabályzat az OTÉK-tól eltérően is rendelkezhet. E felhatalmazás alapján a helyi építési szabályzatban az alábbi előírást javasolt beilleszteni:

„Ki-6 építési övezet telkein az OTÉK által előírt személygépkocsi várakozóhelyek 50%-át kell kiépíteni, valamint az személygépkocsikkal azonos számú kerékpár elhelyezését kell lehetővé tenni.”

6 BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terven a tényleges állapot kerül ábrázolásra, hiszen a 20038 hrsz-ú telek további beépítése a későbbiekben sem tervezett. A beépítési terven feltüntetésre került a jelenlegi épület a telek délkeleti sarkában, valamint a meglévő burkolt felületek. A telek minimum 40%-os zöldfelületi borítottsága azáltal biztosítható, hogy a telek még burkolatlan nyugati része zöldfelületként továbbra is fennmarad.

A beépítési tervet az 1. melléklet tartalmazza.

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

• Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően északról továbbra is a 2. sz. főút, délről pedig a Buki utca biztosítja.

• Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás 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 20038 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

• Épített értékek

A 20038 hrsz-ú ingatlan területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, így a tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

9 ÖSSZEFOGLALÓ

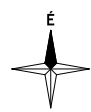
Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a 20038 hrsz-ú telken álló Hekk Terasz étterem fennmaradásához a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása is szükséges. A módosítás során különleges idegenforgalmi terület területfelhasználási egység besorolást kap a telek a településszerkezeti tervben, a helyi építési szabályzatba pedig egy új Ki-6 jelű építési övezet bevezetése szükséges, amelynek építési paraméterei a tényleges, kialakult állapotnak megfelelőek lesznek.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV



- ### Jelmagyarázat
-  Tervezési terület határa
 -  Meglévő, megmaradó épület
 -  Környező beépítés
 -  Földszintes beépítés
 -  Földszint + tetőtér beépítés
 -  Telken belüli zöldfelület
 -  Térkő/aszfalt burkolat
 -  Felszíni parkoló
 -  Bejárat, megközelítési irány
 -  Gyalogút és kerékpárút
 -  Szilárd burkolatú közút
 -  Jelentős növényállomány
 -  Kerékpártároló



VZM VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/944-3015

| | |
|-------------------|---|
| Településtervezés | Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) |
| Munkatárs | Ronyecz Zsófia, okt. tájépítésmérnök Nyitrainé Floderer Mónika, tájépítész gyakornok |

VÁC
 Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megalapozásához
 a 20038/2 hrsz-ú ingatlanra
2. melléklet - BEÉPÍTÉSI TERV
 M = 1 : 1 000