



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

Napirend:


## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2015. év szeptember hónap 15. napi ülésére

**Szám:** 9/79-8/2015.  
**Tárgy:** **Értékvédelem – Horváth Mihály utca 9. (2455 hrsz.) 3 lakásos lakóház bontása**  
**Melléklet:** Ép.oszt. végzés – 1. számú melléklet  
Petíció – 2. számú melléklet  
Építési engedély tervdokumentáció – 3. számú melléklet  
**Előterjesztő:** **Lévai Dávid főépítész**  
**Készítette:** Lévai Dávid főépítész  
**Előadó:** Lévai Dávid főépítész  
**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 32 oldal  
**Bizottsági tárgyalások:** -  
**Döntéshozatal módja:** nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/) egyszerű többség (Mötv. 47.§ /2/)

**Törvényességi véleményezésre bemutatva** jogi osztály

**Törvényességi észrevétel:** Deákné dr. Szarka Anita jegyző

  
Nincs / az alábbi:

**Véleményezésre megkapta:** Kökény Szabolcs pénzügyi és adó osztályvezető

**Véleményezésre megkapta:** Pető Tibor alpolgármester

Vác a Dunakanyar szíve

## Tisztelt Bizottság!

Bánkúti Gábor és Bánkúti Zoltánné a PMKH Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálya PED/EH/91-8/2015. számú végzésének megfelelően megismételt eljárásban a Vác, Horváth Mihály utca 9. szám alatti 2455 hrsz-ú ingatlanon 3 lakásos lakóépület bontásának és 7 lakásos lakóépület építésének engedélyezési kérelmét nyújtották be.

Sajnálatos módon a kérelmezők a megismételt eljárásban az építési engedélyezési kérelem benyújtása előtt nem keresték fel Vác Város Polgármesterét ismételt településképi vélemény kiadása végett, hiszen úgy gondolták, hogy jelen benyújtott tervdokumentáció tartalmában nem változik. A korábbi engedélyezési eljárás átalakításról és bővítésről szólt, jelen benyújtott tervdokumentáció pedig a meglévő 3 lakásos épület teljes elbontásáról és egy új 7 lakásos épület építéséről.

A Váci Polgármesteri Hivatal Építési Osztálya viszont az eljárás folyamán a 7/100-25/2015. számú végzésével megkereste a Polgármestert, azzal, hogy a 9/1-7/2014. számú 2014. december 8-án kiadott településképi véleményét továbbra is fenntartja, vagy megváltoztatja.

Az építendőnek a 7 lakás kialakításával lakásonként 1,5 parkolóhelyet kell az ingatlanon belül kialakítani, összesen 11 parkolóhelyet. Az ingatlanon belül a parkolóhelyek kialakításánál figyelembe kell venni a legkisebb zöldfelületi mutatót is. A zöldfelületi mutató kedvezőbb betartása érdekében az építetők korábban kérelmezték a képviselő – testületnél a közterületen történő parkolóhely kialakítását, de a képviselő – testület a 134/2015. (V.21.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem engedélyezi a Vác, Horváth Mihály utca 9. számú ingatlannal szemközti közterületen 6 db közforgalom számára megnyitott várakozóhely kialakítását. A 7 lakásos lakóingatlan új eljárásában benyújtott építési engedélyezési tervdokumentációjában a tervező a 11 db parkolóhely kedvezőbb kialakítását 4 db földbe süllyesztett gépjármű tárolóval oldotta meg.

Az utcafronti épülettömb emeleti és tetőtéri szintjein tervezett lakások könnyen, építési engedély nélkül, további lakásokká alakíthatóak ki, így a szintenként további lakások kialakítása összesen 9 lakást is eredményezhet, amihez már 14 parkoló elhelyezése szükséges. A 14 parkoló hely kialakítása a szűkös udvaron a zöldfelületi mutató betartásával nem lehetséges.

A korábban beadott építési engedéllyel szemben egy petíciót is benyújtottak Hivatalunkhoz, mely érinti a településrendezési eszközök módosítását. A petícióban az utcakép és az épület fokozott megkülönböztetését, védelmét kérték, valamint a bontási munkák megakadályozását. A HÉSZ módosítás iránti kérelmei közé történő további tervezését és a jogszabályi környezet átvizsgálását a Bizottság támogatta a februári ülésén.

A Vác, Horváth Mihály utca 9. 2455 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház egyedileg nem védett, de építésszerűen védett területen álló építmény (településképi védelem övezeti hátárán belül helyezkedik el), így bontása a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság jóváhagyásával lehetséges.

### 2455 hrsz

A földterület Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet szerint Lk-16a kisvárosias lakóövezetbe tartozik. Az Lk jelű kisvárosias lakóterületek építési övezeteire a zártosú és sűrűbb beépítés a jellemző.



Az övezet főbb paramétereit:

A beépítés jellemző módja:	Z (zárt sorú)
A megengedett legnagyobb beépítettség:	60 %
A megengedett legnagyobb szintterületi mutató:	2,0
A legkisebb kialakítható zöldfelület:	30 %
Legkisebb megengedett építménymagasság:	8,0 m
Legnagyobb megengedett építménymagasság:	11,0 m

Az építetői kérelem hiányában, az Építési Osztály végzésében megfogalmazott kérelmére elmondható, hogy a korábbi településképi vélemény tartalmi állásfoglalását nem lehet fenntartani. A településképi vélemény szakmai állásfoglalását újra kell gondolni, mert megváltozott az építési engedély kérelem tartalma a korábbi 3 lakásos épület elbontásával, valamint a földbe süllyesztett udvari parkolók elhelyezésével, valamint a további kialakítható lakások kérdésével. Korábban az építési engedély kiadását követően érkezett egy petíció is, mely a Bizottságot is érintette és a petíció tartalmát a HÉSZ módosítási szakaszába beépítette. Mindezek után kérem a Bizottság állásfoglalását, hogy az ügy tisztázása érdekében megfelelően alátámasztott szakmai településképi vélemény tudjunk kiadni.

Fentiek alapján felkérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a lakóház bontásához - a Bizottság átruházott hatáskörében - ne járuljon hozzá. A Bizottság érvényesítse a település sajátosságait.

Vác, 2015. szeptember 7.



**Lévai Dávid** s.k.  
Főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Vác, Horváth Mihály utca 9. (hrsz: 2455) szám alatti 3 lakásos lakóház bontásához – az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 9/1992.(IV.13.) sz. önkormányzati rendelet 8.§ (8) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján – átruházott hatáskörben nem járul hozzá, Vác város helyi építészeti értékeinek és sajátosságainak megőrzése érdekében.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** főépítész

Iktatószám: 7/100-25/2015.

ÉTDR ügyszám: 201400072591

ÉTDR iratazonosító: IR-000365239/2015

Hiv.szám: –

Előadó: Gyenes László

Telefon: 27/513-405

Tárgy: Bánkúti Gábor és Bánkúti Zoltánné  
Vác, Horváth Mihály utca 9. sz. 2455 hrsz.  
alatti ingatlanon 3 lakásos lakóépület bontá-  
sának és 7 lakásos lakóépület építésének en-  
gedélyezési ügye **megismételt eljárás**  
Mellékletek: ÉTDR-ben

## V É G Z É S

**Bánkúti Gábor** (2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 16.) és **Bánkúti Zoltánné** (2600 Vác, Horváth Mihály utca 17/A.) **kérelmére indított**, a PMKH Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálya PED/EH/91-8/2015 számú végzésének megfelelően, **megismételt eljárásban a Vác, Horváth Mihály utca 9. sz. alatti, 2455 hrsz-ú ingatlanon 3 lakásos lakóépület bontásának és 7 lakásos lakóépület építésének engedélyezési ügyében megkeresem a Vác Város Polgármesterét** (2600 Vác, Március 15. tér 11.), **hogy a 9/1-7/2014. számú 2014. december 08-án kiadott településképi véleményében foglaltakat fenntartja-e vagy megváltoztatja.**

**Kérem, hogy állásfoglalását végzésem kézhezvételétől számított 15 napon belül hatóságom részére – fenti számú hivatkozással – küldje meg.**

Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs. Végzésem az ügy érdemében hozott határozat, vagy az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

## I N D O K O L Á S

Bánkúti Gábor és Bánkúti Zoltánné meghatalmazottjaként – a PMKH Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálya PED/EH/91-8/2015 számú végzésének megfelelően **megismételt eljárásban** – Mindszenti-Varga Endre kérelmet nyújtott be ÉTDR felületen Vác, Horváth Mihály utca 9. sz. alatti, 2455 hrsz-ú ingatlanon 3 lakásos lakóépület bontásának és 7 lakásos lakóépület építésének engedélyezése iránt.

Az építési engedélyezési eljárás keretében keresem meg a településképi véleményt kiadó Vác Város Polgármesterét a rendelkező részben foglaltak alapján.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) 44.§ /1/ bekezdése értelmében törvény vagy kormányrendelet az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben más hatóság (a továbbiakban szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie.

A szakhatóságnak az állásfoglalást az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 53/C.§ (4) bekezdése alapján kell a rendelkező részben megadott határidő alatt, a Ket. 44.§ /6/ bekezdésének megfelelő tartalommal a hatóságom részére megküldeni.

Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

POLGÁRMESTERI	
2015 AUG 10	
Szám:	9/79-5/2011
Melléklet:	

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Az önálló fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (3) bekezdése alapján zártam ki. A jogorvoslat lehetőségéről a Ket. 98. § (2) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.

Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezttem.

Végzésemet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelettel biztosított hatáskörömben és illetékességi területen eljárva hoztam meg.

Vác, 2015. július 22.

Deákné dr. Szarka Anita Vác Város Jegyzője nevében és megbízásából:



**A 7/100-25/2015. számú végzésről értesülnek:**

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Vác Város Polgármestere       | ÉTDR felületen                                       |
| 2. Bánkúti Zoltán meghatalmazott | 2600 Vác, Horváth Mihály utca 17/a. <b>és általa</b> |
| Bánkúti Gábor                    | 2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 16.                    |
| Bánkúti Zoltánné                 | 2600 Vác, Horváth Mihály utca 17/A.                  |
| 3. Mindszenti-Varga Endre        | meghatalmazott – ÉTDR felületen                      |
| 4. Irattár                       |  |

1.

9/1/2014

2. sz. rend. nyilatkozat

Dr. Beer Miklós Váci Megyéspüspök 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.

Váci Városvédők és Városszépítők Egyesülete. Elnök: Szalay István 2600 Vác, Pf. 33.

Vác Város Környezetvédő Egyesület. Elnök: Csipkés László 2600 Vác, Horváth Mihály utca. 27.

Krupp Ferenc Ügyfél 2600 Vác, Horváth Mihály utca 11.

Turcsán József Ügyfél 2600 Vác, Horváth Mihály utca 11.

Vác Város Polgármesterének  
2600 Vác, Március 15. tér.11.

és  
Képviselő-testületének!

**Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagy megdöbbenéssel hallottuk és tapasztaltuk, hogy városunkban, a Horváth Mihály utca. 9. szám alatti **KÚRIÁT**, aminek egy részét, engedély nélkül már lebontották, valamint az egész kúriát utcai homlokzatával együtt átszeretnék alakítani. A háromlakásos, történelmi múltú **szép épületet**, tömeglakássá, háromszintes (hét) lakássá, több mint 11 méter magasságúra óhajtják alakítani!

E kúria városunk híres családjáé volt, **akiről városunk kórháza van elnevezve, aki évtizedeken keresztül gyógyította Vác város és környéke lakosait.** A kúria a katolikus vallású Dr. Jávorszky Ödön és családja tulajdona volt. Ők lakták az emberi sors legvégső határáig. Dr. Beer Miklós Megyéspüspök úr is ismeri ezen eklektikus épület múltját, valamint Dr. Jávorszky Ödön munkásságát. Az épület az 1800-as évek elején épült, amely beleillik az akkori idők fent nevezett utcájába. Kiemelkedően egyéni épület. Alulírottak tiltakozunk ennek megsemmisítése és átalakítása ellen.

A város arculatát és az akkori idők haladó szellemiségét méltóan viselő épület helyett nem kívánunk sablonos többlakásos semmitmondó épületet látni.

**Őrizzük városunk és utcánk arculatát! Ne sablonossá tegyünk!**

Dr. Beer Miklós Váci Megyéspüspök, valamint az egyesületek elnökei, akik a tagságuktól felhatalmazást kaptak, továbbá az Ügyfelek, kérjük a tagság nevében is a város vezetését, soron kívül vizsgálja felül, Vác Város HÉSZ szabályzatát, amely jelen utcában a tárgyi épületet nem veszi figyelembe. Ezen túlmenően kérjük, hogy bontási, építési, átalakítási engedélyeket ne adjon a fent írt épületre, annak **szerkezete és ornamentikája** ne legyen megváltoztatható. Az épület utcai frontja jelenleg, az eredeti állapotában tündököl.

1

Alulírottak kérjük, a város vezetését, hogy a Váci Horváth Mihály utca. 9. számú eklektikus épületet, a fent leírtak alapján, **Oltalom** alá venni szíveskedjék.

Köszönettel és Tisztelettel: Dr. Beer Miklós Váci Megyéspüspök, Vác Város Városvédők Városszépítők Egyesülete, Vác Város Környezetvédő Egyesület és az ügyfelek.

Vác, 2014. május 12. napján

Dr. Beer Miklós  
VÁCI MEGYÉSPÜSPÖK

VÁCI VÁROSVÉDŐK ÉS  
VÁROSSZÉPÍTŐK EGYESÜLETE  
Vác, Dr. Csányi László krt. 63.  
2601 Vác, Postafiók 33.

Szálai István  
V.V.V.E. Elnöke

Krupp Ferenc  
ügyfél

Ficak József Zoltáné  
2600. Vác, Horváth M. u. 23  
szig. szám: 496596. HA

Merei Gábor  
2600 Vác Horváth M. u. 29.  
19919213A.

Eckhardt Gyula  
2600. Vác, Horváth M. u. 1.  
szig.: 428014 JA

Eckhardté Tóth Edit  
2600 Vác Horváth M. u. 1  
szig.: 494123 EA

dr. Simon József  
2600 Vác Horváth M. u. 3.  
917442 HA

Simon József  
2600 Vác, Horváth M. u. 3.  
FS-u. 521289

Csipkes László  
V.K.E. Elnöke

Turcsán József  
ügyfél



Pindos Flóriáné  
2600 Vác Horváth Mihály u. 5

539097 DA

BERNI SZILVIA

2600 Vác Horváth Mihály u. 23  
036388 LA

BERKINÉ BARTÓK ZSUZSANNA

2600 Vác HORVÁTH M. u. 23.

488818 LA

Dr. Seltész Ágota  
2600 Vác Horváth M. u. 4.  
270214 AES

Csipkes Katalin  
2600 Vác Horváth M. u. 22  
639942 PA

Koppal Géza

2600 Vác Molnár u. 14.

801240 RA

Vas Gyula

2600 Vác Molnár u. 14.

594187 PA

## **Bérház átépítésének és bővítésének engedélyezési tervdokumentációja**

**Építtető:** Bánkúti Gábor  
2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 16.  
Bánkúti Zoltánné  
2600 Vác, Horváth Mihály utca 17/A.

**Épület helye:** 2600 Vác, Horváth Mihály u. 9.  
2455. hrsz.

**Tervező:** M'Érték Építészeti Tervező Kft.  
*Mindszenti-Varga Endre*  
okl. építészmérnök  
2600 Vác, Tabán u. 27/a

2015. július hó



## Műszaki leírás

Az Építtető Vácott a Horváth Mihály utcában néhány éve vásárolta meg az ingatlant. A házat helyrehozta, az ingatlant kitakarította. Az udvari elvadult növényzetet eltávolította, a nagyon rossz állapotú melléképületeket elbontotta.

A ház eredeti formájában kisebb felújításon esett át, így az utca egyik legszebb háza lett. Az eladásban azonban ez nem segített. Az elmúlt évben kiderült, hogy az eredeti formájában nem lehet eladni, a piac nem keresi ezt a méretű házat, viszont jelentős érdeklődés mutatkozott lakás bérlésére, vagy vásárlására itt.

A hasznosításra több ötlet volt, de üzletileg a továbbépítés és vegyes hasznosítás maradt meg. A ház jelen állapotában a mai igényeknek biztosan nem felel meg, így feltétlenül hozzá kell nyúlni, és azt piacképesé tenni olyan módon, hogy megmaradjanak az értékei.

A ház utcai szárnya jó állapotú, elegáns ma is, de az udvar felé néző széles folyosó vékony falazattal, egyrétegű üvegezéssel és alulról nedvesedő pillérekkel rendelkezik. Az udvari szárny valószínűleg jóval korábban épülhetett, mint az utcai szárny, a XIX. szd. végén, vagy a XX. század elején. Az udvari épületrész vegyes téglá és vályog falazatú, fa födém és tetőszerkezettel. Méretei, alaprajzi elosztása a használhatóságnak nem felelnek meg, műszaki állapota pedig szintén nem teszi megterthatóvá.

A tervek szerint a meglévő, jó állapotú utcai szárnyat megtartjuk, azt átépítjük, bővítjük. Az udvari szárnyat elbontjuk, és helyére új udvari szárnyat építünk.

A bejárat jelenleg a telek déli oldalán van, gépkocsival nem járható. A korábbi lakók csak gyalogosan közlekedhettek. A módosítás során áthajtó kapualjat alakítunk ki a homlokzat közepén, így a gépkocsik - amennyiben azt a lakók is így szeretnék - szükség esetén az udvaron parkolhatnak.

Az utcai szárnyban a belmagasságokat újraosztva a födémeket cseréljük, a tetőszerkezetet átépítve a homlokzat magasságának növelése nélkül a tetőteret be lehet építeni.

Az utcai szárnyban immár gazdaságosabban, a jelenlegi kor lakói igényeinek, elvárásoknak megfelelően kerülnek kialakításra a lakások.

Az udvar északi részén az egyik oldalsó tűzfalat letakarva új épületrészt építünk. A közös lépcsőházból egy légies átjáró hídon keresztül közelíthető meg az udvari szárnyban lévő lakás. Az utcai szárnyban összesen 4 db, az udvari szárnyban három szinten 1-1, összesen 3 lakás, a telken összesen 7 lakás létesül.

h

A két épület által közrezárt belső udvar nagyméretű rendezett parkot képezve, szép környezetet biztosít a létesítendő lakások számára.

A lakások részben eladásra, részben bérlakásnak készülnek. Jelenleg a lakásvásárló fizetőképes kereslet meglehetősen korlátozott, így a hasznosítás során az Építető a valós piaci érdeklődésre alapozva kíván eljárni.

Vácott és környékén is a társadalmi mobilitás során felmerül olyan igény, hogy a megfelelő beosztásban lévő keres átmenetinek (akár néhány évre) és véglegesnek is gondolt lakásmegoldást. Erre a bérelhető lakás lehet a megoldás. Mivel az igény megvan, elegendő kínálat viszont nem lelhető fel, így erre a keresletre lehet a fejlesztést alapozni. Abban az esetben, ha az érdeklődő vásárolni akar, ez is lehetséges, ekkor a ház vegyes tulajdonú lesz.

A bérlakás piacról leginkább hiányzó elem a kényelmes, nagy lakás. A Duna-parti helyzet, a jó megközelíthetőség, a belvároshoz közeli helyzet is adja azt a stratégiát, hogy a létesítendő lakások mérete kifejezetten nagy legyen.

Ennek megfelelően a földszinten az áthajtó kettévágja az alaprajzot, itt a kisebb értékű hely miatt (utcai oldal, földszint) Két kisebb lakás létesül.

Az utcai szárny emeletén 1 -1 nagy lakás, és az udvari szárnyban is szintenként 1 -1 lakás épül.

A középre helyezett bejárat miatt elegendő egy lépcsőházat építeni, a gépkocsi parkoló a szomszéd tűzfala alá kerül, a lakásoktól a legmesszebbre. Ezzel az elhelyezéssel nagyméretű belső zöldfelület marad, mely a lakások közös használatában van.

### **Helyszíni állapotfelvétel:**

A tervezés során a meglévő épületet felmértük, a felmérési dokumentáció a terv része. Készült statikus szemrevételezéses állapotfelvétel, melynek tapasztalatait és megállapításait a tervezés során figyelembe vettük (bontandó és megmaradó, megtartható szerkezetek).

A saját, és szomszédos épületek alapfeltárása több helyen történt meg, mely alapján megállapítható az alapok mélysége, anyaga és terhelhetősége.



A déli oldali szomszéd fala az udvarnál több anyagból, több építési ütemben készült. Korábban egy nem teljesen a terepszint alatt lévő pince volt itt, mely a szomszéd társasház építései továbbhasználatra került. Az alapozási sík az udvar szintjétől a feltárás helyén éppen 2,00 m mélyen volt.



Az északi oldali szomszédnál két helyen készült alapfeltárás. Az utca felől, a megmaradó falnál a padlószinttől 1,40 m mélyen van a jelenlegi alapozás síkja.

### **Parkolás:**

A tervek szerint gépkocsi az udvarba valószínűleg nem hajt be. A korábbi lakásszámból következően a növekményre kell a helyi parkolási rendelet szerinti parkolószámot biztosítani.

Korábbi lakásszám: 5 db

Tervezett lakásszám: 7 db

Növekmény: 2 db

Helyi parkolási rendelet szerint biztosítandó 1,5 db/lakás

Szükséges parkoló: 3 db

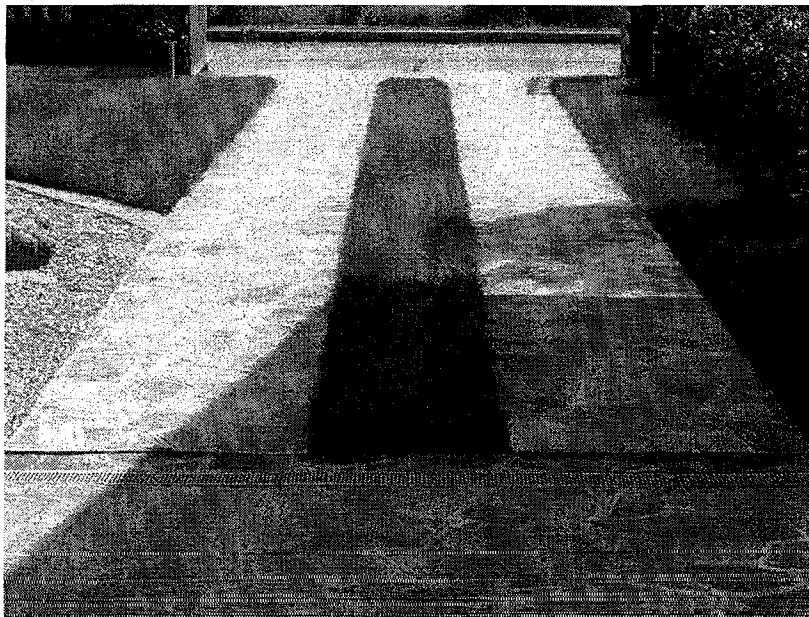
Az előírt parkolószámon felül biztosítani kívánjuk a teljes parkoló mennyiséget saját telken belül. Ez részint szabadtéri parkoló, részint egyedi megközelítésű pincei gépkocsi tároló lesz.

A süllyesztett parkolók nem járhatóak, kizárólag gépkocsi tárolására szolgálnak.

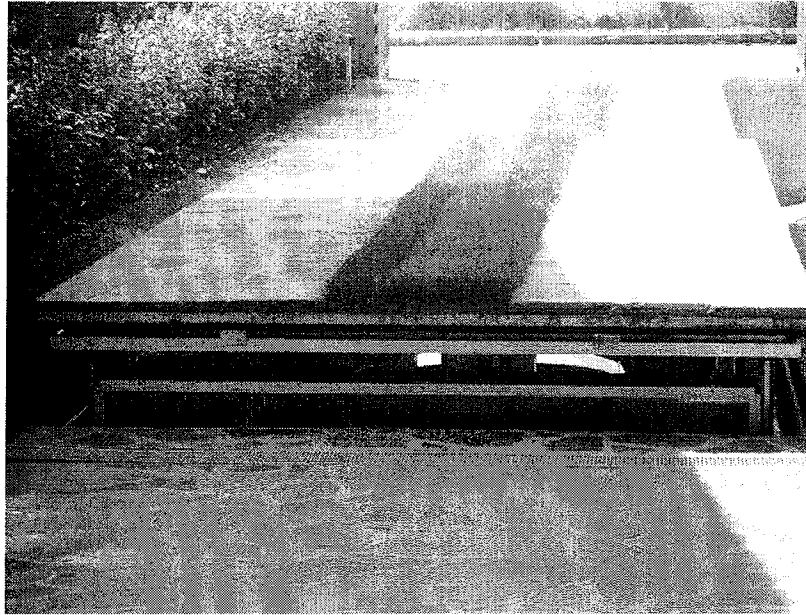
Az alkalmazni kíván parkolás-segítő rendszer a Klaus Stack Parker 2062-170 gépi parkolási rendszer.

A terepszint alatti gépkocsi-tároló fölött a járható födémen szintén parkolóhely kerül kiépítésre, így ezeken a helyeken 2-2 gépkocsi tud állni.

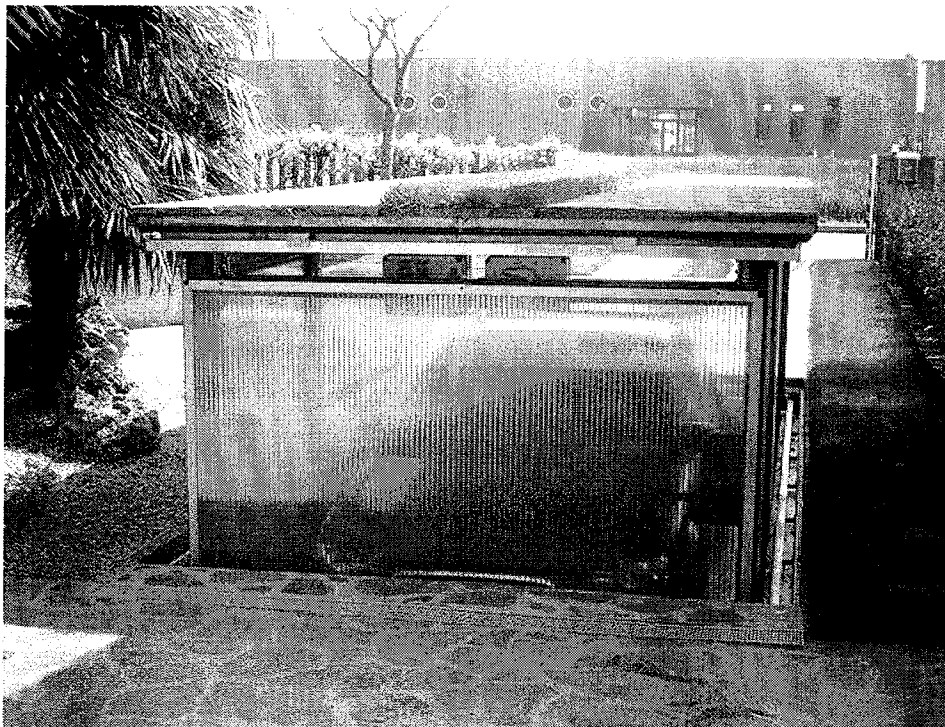
A rendszer típusengedéllyel, és sok már működő példával rendelkezik. Balesetmentesen bárki által használható. Az alsó helyek használatával a környezetét nem zavarja, a földszint látványában nem jelentkezik.



A tervezett gépkocsi tárolás a kert zöldfelületéből csak a keréknymok területét veszi el, az ezen kívüli felület intenzív zöldtetőként gyepeként használható.



A távirányító jelére a burkolatból elkezd kiemelkedni a platform.



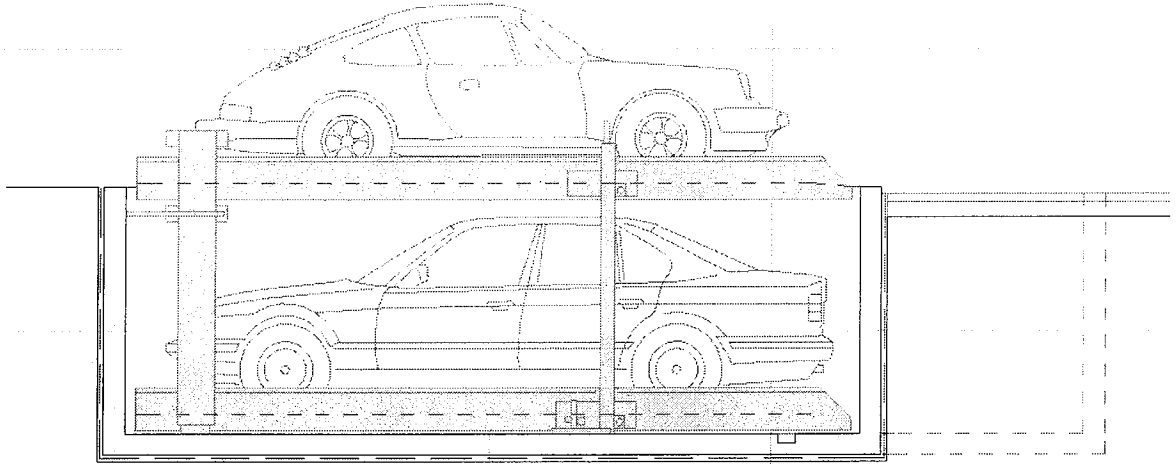
A gépkocsi liftház minden irányból zárt, érzékelői leállítják a mozgást bármilyen nem tervezett történéskor.



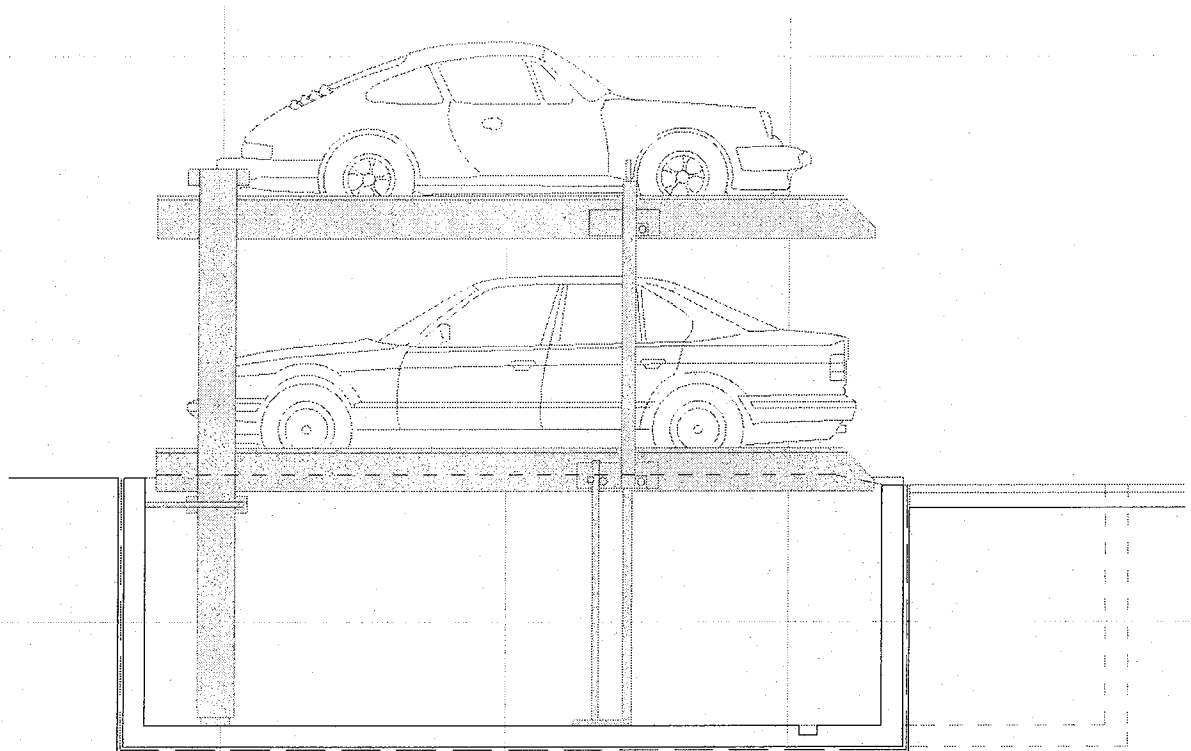
A gépkocsi felvonó kiemelt állapotban csak ideiglenesen áll, ekkor három oldalon zárt garázsként látható.

ds

A gépkocsi tároló energiaellátását földkábelen a lakóházból kapja. Hosszan tartó áramszünet, vagy ilyen jellegű meghibásodás esetén kézzel is működtethet, bár ilyenkor a kiemelés időtartama jelentősen megnő.



Gépkocsi tároló alaphelyzetben: Alsó pozícióban áll a gépkocsi felvonó. Alsó és felső tárolóhelyen is gépkocsi áll. A felső gépkocsinak szabad mozgása van.



Az alsó helyen lévő gépjármű felemelés után hagyhatja el a parkolóhelyet. A gép képes teljes terheléssel, mindkét parkolóhelyen lévő gépjárművel is mozogni.



A tervezett kiosztás szerint a nagy lakásoknak jár két hely: egy alsó védett, és egy felső, szabadtéri megállóhely.

Tervezett lakásszám: 7 db

Helyi parkolási rendelet szerint biztosítandó 1,5 db/lakás

Elhelyezni szükséges összesen: 10,5 → 11 db

Az udvar szintje alatt elhelyezett tervezett gépkocsi tárolók száma: 4 db

Udvar felületén lévő szabadtéri parkolóhelyek száma: 7 db

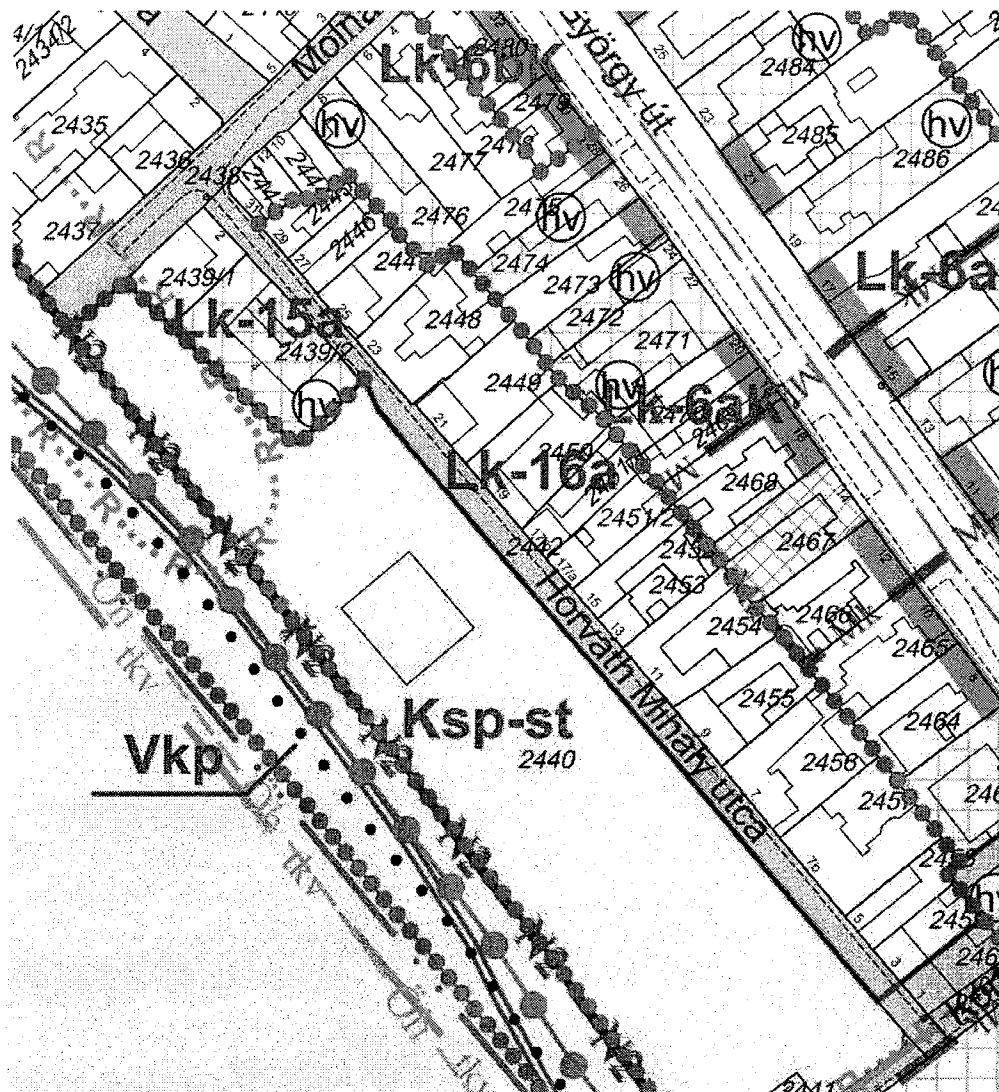
Mind összesen: 11 db = elhelyezendő 11 db, megfelel

Az átjáró alatt fordulónak adtam helyet, hogy az udvaron parkolók orral tudjanak beállni, és az udvaron megfordulva szintén orral tudjanak kihajtani. Ez a forduló szükség esetén további egy parkolóhelyet ad telken belül.



## Szabályozás:

A helyi Építési Szabályzata a telket Lk 16a övezetbe sorolta. Zártsorú, 60 %-os beépíthetőséget engedélyezve a földszinten, 70 %-ot a terepszint alatt. Zöldterületi fedettség: 30 %, szintterületi mutató: 2,0. Építménymagasság min. 8,0 m, max. 11,0 m.



A tervezett beépítés során az előirt mutatók betarthatók.

## BEÉPÍTÉS JELLEMZŐI:

### A telek adatai:

Telek területe:	578 m <sup>2</sup>
mérete:	
Horváth Mihály utca felőli szélesség:	19,35 m
Telekhossz (max.):	32,69 m
Lejtése:	síknak tekinthető

### Beépítés jellemzői:

Meglévő beépített földszinti alapterület:	266,00 m <sup>2</sup>
Bontandó beépített alapterület:	162,70 m <sup>2</sup>
Tervezett beépített földszinti alapterület:	271,43 m <sup>2</sup>
Főépület:	193,74 m <sup>2</sup>
Udvari szárny:	77,69 m <sup>2</sup>
<b>Beépítettség:</b>	46,96 % < 60 % megfelel

Szintterület:	814,29 m <sup>2</sup>
Földszint szintterülete:	271,43 m <sup>2</sup>
Földszint szintterülete:	271,43 m <sup>2</sup>
Földszint szintterülete:	271,43 m <sup>2</sup>

Szintterületi mutató: 1,41 < 2,00 megfelel

Meglévő pince (külső kontúrokkal):	44,24 m <sup>2</sup>
Gépkocsi tároló pinceszinti területe(külső kontúrokkal):	58,07 m <sup>2</sup>
Pincei beépítés:	102,31 m <sup>2</sup>
Pincei beépítettség:	17,70 % < 70 % megfelel

### Zöldfelület:

Kert felülete összesen:	182,47 m <sup>2</sup>
Zöldterületi mutató:	31,56 % > 30 % megfelel

### Építménymagasság:

Homlokzat helye	felület	Homlokzat hossz
utcai homlokzat	166,77 m <sup>2</sup>	19,35 m
Udvari homlokzat	174,66 m <sup>2</sup>	18,30 m
Északi homlokzat	237,78 m <sup>2</sup>	28,21 m (takart)
Déli homlokzat	245,50 m <sup>2</sup>	27,71 m (takart)
Homlokzatok összesen	824,71 m <sup>2</sup>	93,57 m

Építménymagasság:  $824,71 \text{ m}^2 / 93,57 \text{ m} = \text{min. } 8,00 \text{ m} > \mathbf{8,81 \text{ m}} > \text{max. } 11,00 \text{ m}$   
 megfelel

### ÉPÍTMÉNYÉRTÉK:

245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletes szerint:

1.1. Legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó családi-, üdülő-, hétvégi ház  
 140 eFt/m<sup>2</sup>

Létesül: **678,92 m<sup>2</sup>**      Épület számított értéke: **95 mFt**

### ALAPTERÜLETEK:

## Bontás műszaki leírása

A bontás során az összes bontásra kijelölt épületszerkezetet le kell bontani. A bontási munkák elkezdése előtt a közművezetéseket ki kell kötni. A vizet az utcai elzárónál kell elzárni. Csatornabekötést meg kell szüntetni. A bekötésnél le kell dugózni a vezetéket, hogy a csatornarendszerbe idegen anyag ne kerülhessen bele. A villany bekötést is meg kell szüntetni, valamint meg kell győződni arról, hogy a ház nem érintett egyéb vezetékekkel (pl. telefon, vagy kábel tv).

Amennyiben a vezeték kikötések megtörténtek, meg lehet kezdeni a tényleges bontási munkákat. A bontás során az építéshez képest fordított sorrendű a technológiai folyamat.

Először le kell szedni a cserépfedést, majd a lécezést, illetve a tetőszerkezetet. Ügyelni kell arra, hogy bontás során a még álló szerkezetek végig megőrizzék állékonyságukat. A kidőlő tűzfalat is le kell bontani.

A tetőszerkezet elbontása után a födém deszkázata kerül le, majd a födémgerendák. A kibontott anyagokat felhasználhatóság és fajta szerint kell tárolni. A tovább nem használható anyagok az építési törmelék lerakóhelyre kerülnek, míg a másutt használható dolgokat el kell szállítani.

A falak bontása során el kell távolítani az áthidalókat és a nyílászárókat is. A falak után a padozatokat és az alapokat kell elbontani a vonatkozó szabályok szerint.

A bontás után a területet teljesen szabadon, továbbépítésre alkalmas állapotban kell átadni.

A bontás kapcsán közterületi elkorlátozást kell készíteni. Ügyelni kell arra, hogy sem a járókelőkben, sem az ott elhaladó járművekben ne okozhasson károkat a lehulló anyag. Különösen ügyelni kell a szomszéd ingatlanok élet és vagyonbiztonságára. Bontás során folyamatosan figyelni kell a szomszéd épületek állagát, és bármilyen változás esetén a munkát le kell állítani, és statikus szakértő intézkedését kell kérni.

A bontás során csak a bontási technológia szerint szabad eljárni, attól eltérni semmilyen körülmények között sem szabad.

Mivel a környék lakott terület, a bontás során az általános balesetvédelmi szabályokon túlmenően ügyelni kell a bontás során keletkező kiporzás megakadályozására, valamint a munkavégzés idejének megválasztására olyan módon, hogy ne zavarja a szomszédokat a munka. Amennyiben a bontás során veszélyes hulladék kerül elő, akkor azt a jogszabályokban meghatározott módon kell ártalmatlanítani.

Mivel a homlokzati falat és a szomszédok felé álló földszinti falakat megtartani tervezzük, ezért annak dúcolását meg kell oldani. A dúcolást a födém kibontása előtt, abban nyílások bontása után kell elvégezni. A födémbe kialakított áttöréseken keresztül lehet a ferde dúcokat letámasztani a saját épületen belül lévő padlóra. A dúcok méretezésénél figyelembe kell venni a Duna parti szélnyomást és szélszívást is, valamint azt, hogy a födém kibontásakor, majd az új födém számára kialakítandó fészkek vésésekor a falazat keresztmetszete csökken, és mintegy csuklót alkothat. A födémeket csak a kielégítő dúcolás megépülte után szabad kibontani.

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott *Mindszenti-Varga Endre* építész tervező, a Tervezői Névjegyzékben nyilvántartott tervező kijelentem, hogy *Bánkúti Gábor* és *Bánkúti Zoltánné* (2600 Vác, Horváth Mihály utca 17/a.) részére készült épület átalakítás és bővítés (2600 Vác, Horváth Mihály utca 9. 2455. hrsz.) építési engedélyezési terveit és műszaki leírását oly módon készítettem, hogy abban a tervezett építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek. Továbbá az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények teljesítésének módja tárgyában az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval az egyeztetés megtörtént.

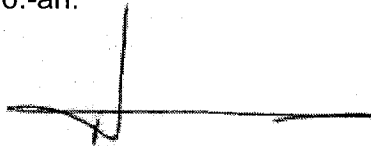
A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezésére nincs szükség. A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem volt szükség.

Az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam. Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel, illetőleg az (1) bekezdés szerinti egyeztetések szükség szerint megtörténtek. Az építéssel érintett építmény nem tartalmaz azbesztet.

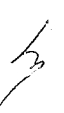
A tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint készült.

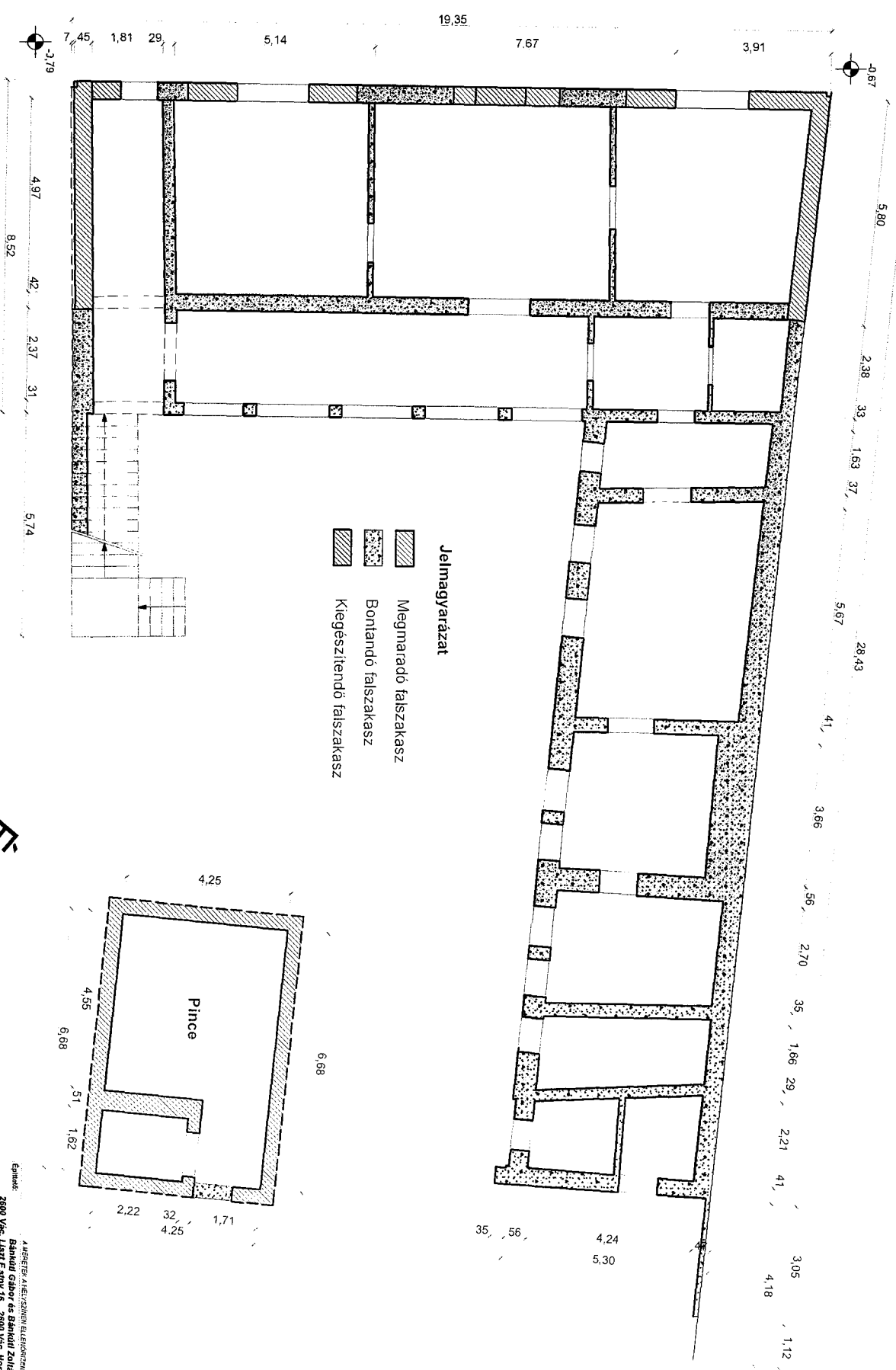
A tervezett műszaki megoldások az előírásoknak megfelelnek.

Kelt Vácott, 2015. július hó 6.-án.






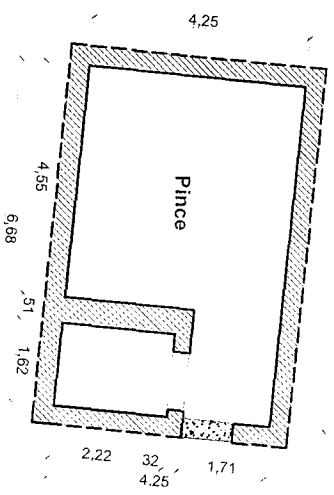
*Mindszenti-Varga Endre*  
építész, tervező  
É-13-0097





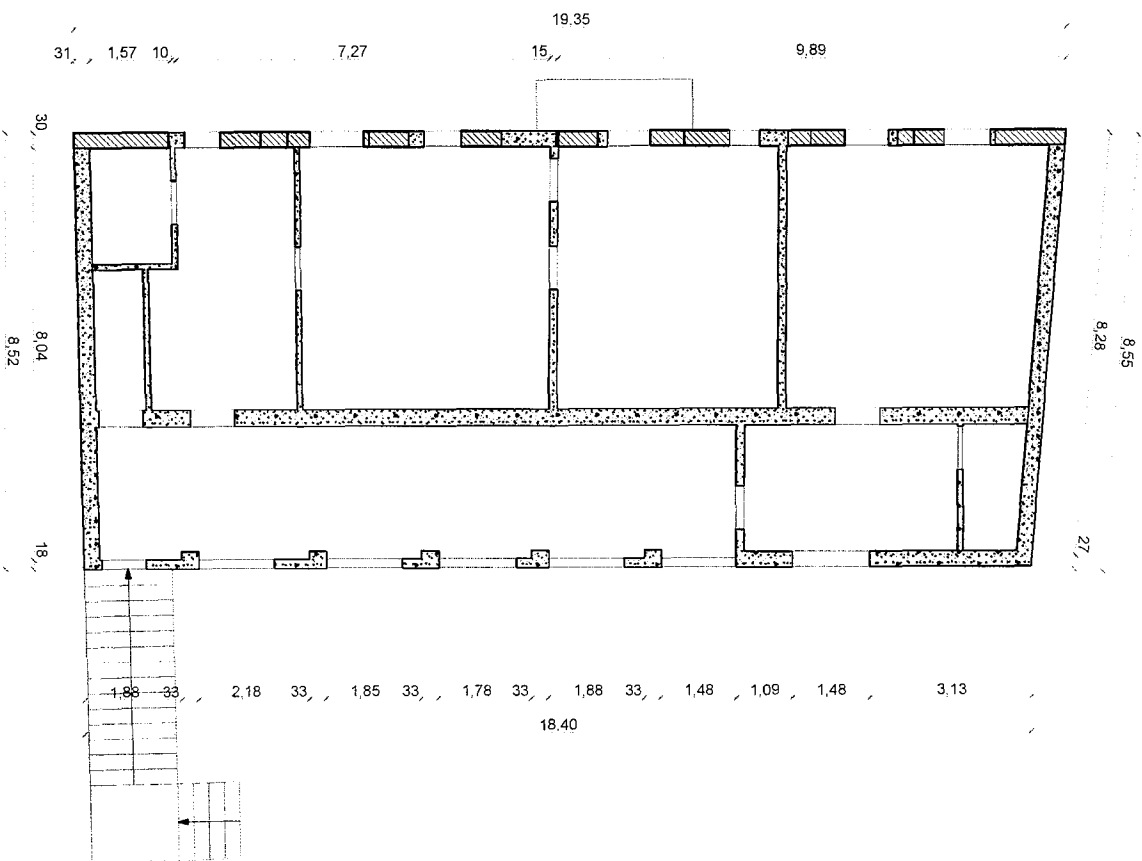
**Jelmagyarázat**

-  Mégmaradó falszakasz
-  Bontandó falszakasz
-  Kiegészítendő falszakasz






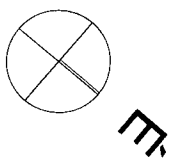
**ME**

A KÉPZÉS AZ ÉPÍTÉSIPARI FELSOROLÁSOK  
 SZÁMÁRA ÉRTELMEZŐ  
 Építési: **2600 Víz, Légi, Földszint, 16, 2600 Víz, Földszint, 16, 17a**  
 Belső átépítésnek és bővítésnek engedélyezett (tervokmányok alapján)  
 Rajz megnevezése: **2600 Víz, Földszint, 16, 17a, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18j, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18r, 18s, 18t, 18u, 18v, 18w, 18x, 18y, 18z**  
**Pince és földszint átépítési alaprajza**  
 Tervező: **Mindorosi, Varga, Erdős**  
 okl. építésztervező E. 13.0097  
 Rajz szám: **ME-ÉRTÉK Kft., 2600 Víz, Földszint, 16, 17a**  
 Méretarány: M=1:100 Dátum: 2015. május hó  
**A.05.23.17**



**Jelmagyarázat**

-  Megmaradó falszakasz
-  Bontandó falszakasz
-  Kiegészítendő falszakasz



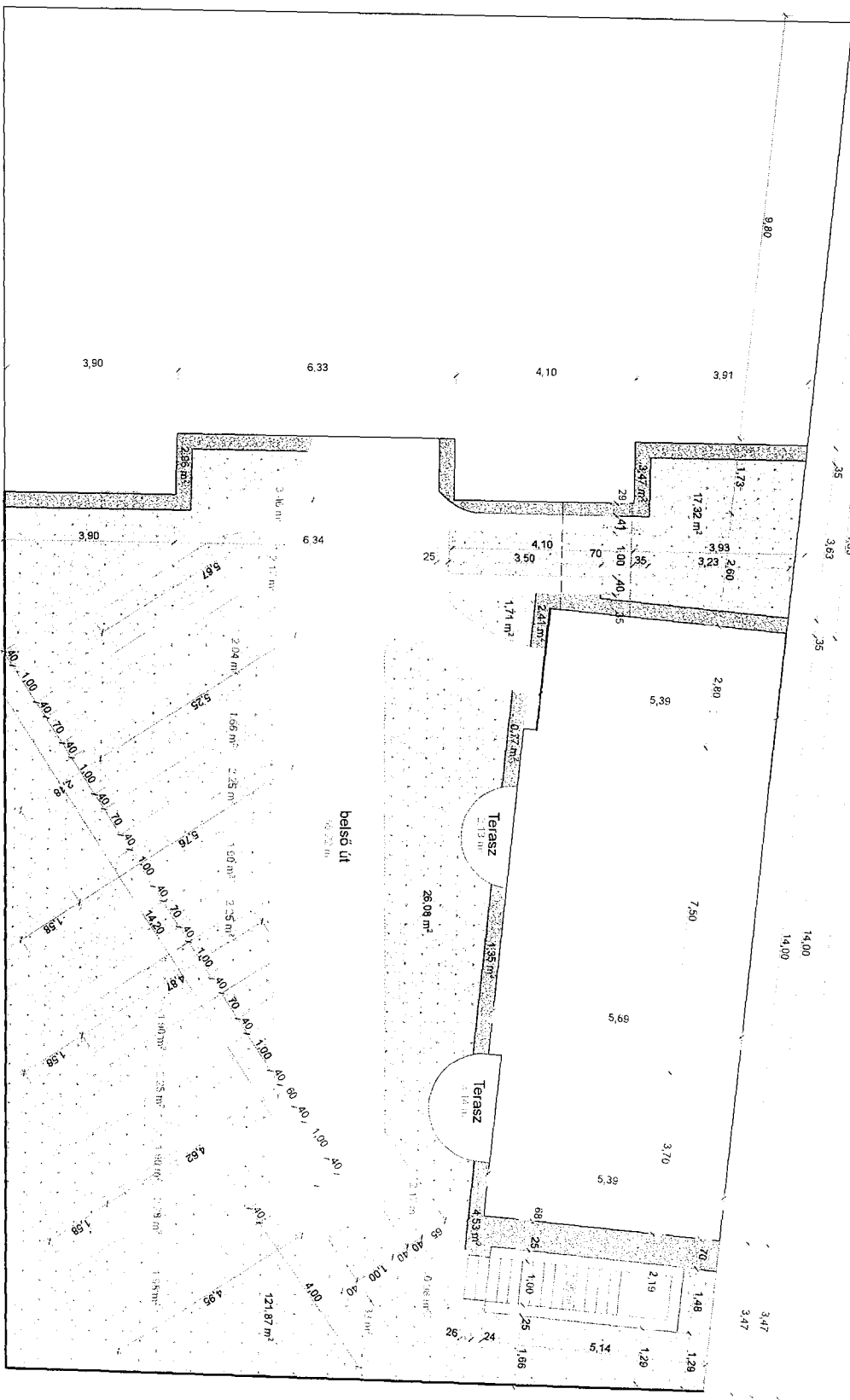
A TERVEK A KÉPZŐKÉPZÉS ELŐZMÉNYEKÉRE  
 Építők: **Bánkai Gábor és Bánkai Zoltán**  
 2000 Vác, Liszt-Fény 15., 2600 Vác, Horvát M. U. 17/a  
 Belső átépítéssel és bővítéssel engedélyezett ingatlanfejlesztés  
 2600 Vác, Horvát M. U. 9., 2655. II/2

Rajz megnevezése: **Emelet átépítési alaprajza**

Tervező: **Mindaczent - Varga Endre**  
 old. építésztervező, E 15-0087  
 Tervező: **MR ÉRTEK Kft.**, 2600 Vác, Tabán U. 27/a  
 Munkadíj: M = 1100, Dátum: 2015. május 16.

Rajz szám: **A.05.23.18**

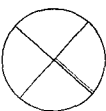
Horváth Mihály utca



20,09

20,09

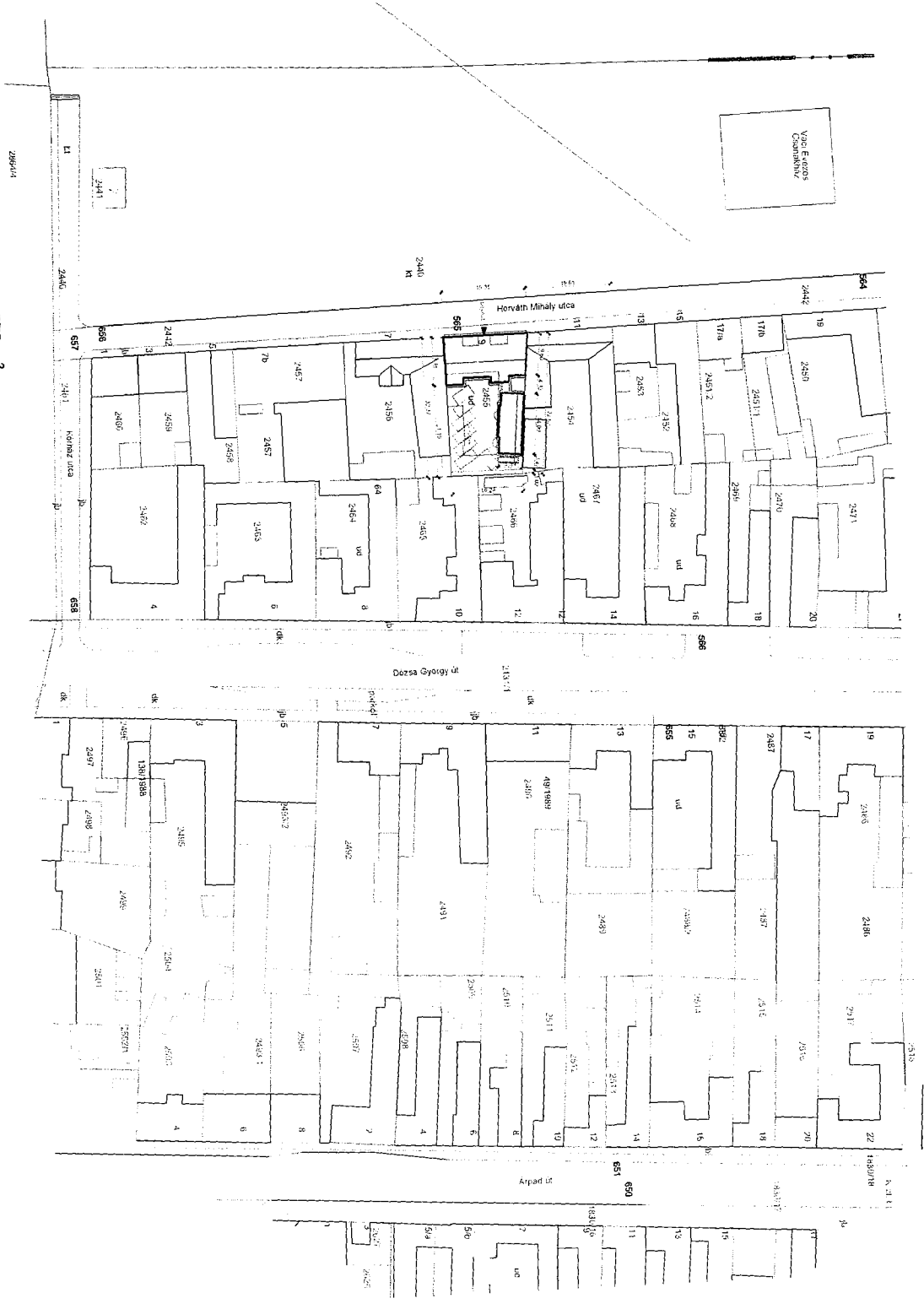
15,92



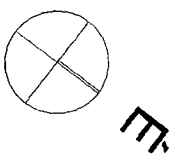
ELF

A KÉRDÉSRE HÍVÓ SZÁMRA KÉRJÜNK, HOGY  
 ELJAVASSON:  
 Építész: **Bánkai Gábor és Bánkai Zoltán**  
 2800 Vác, László király út 16., 2800 Vác, Horváth M. u. 17/a  
 Bányászati és Kohászati Minisztérium Építészeti Főosztály  
 2800 Vác, Horváth M. u. 3., 2855. Hrsz  
 Rajz megnevezés: **Zöldterület alaprajza**  
 Méretarány: **1:100**  
 Dátum: **2015. május hó**  
 Építész: **Bánkai Gábor és Bánkai Zoltán**  
 2800 Vác, László király út 16., 2800 Vác, Horváth M. u. 17/a  
 Bányászati és Kohászati Minisztérium Építészeti Főosztály  
 2800 Vác, Horváth M. u. 3., 2855. Hrsz  
 Rajz megnevezés: **Zöldterület alaprajza**  
 Méretarány: **1:100**  
 Dátum: **2015. május hó**  
 Építész: **Bánkai Gábor és Bánkai Zoltán**  
 2800 Vác, László király út 16., 2800 Vác, Horváth M. u. 17/a  
 Bányászati és Kohászati Minisztérium Építészeti Főosztály  
 2800 Vác, Horváth M. u. 3., 2855. Hrsz  
 Rajz megnevezés: **Zöldterület alaprajza**  
 Méretarány: **1:100**  
 Dátum: **2015. május hó**

A.05.23.20



**Telek területe: 578 m<sup>2</sup>**  
**Béplétség: 46,96 %**  
**Szintterületi mutató: 1,41**  
**Pincel béplétség: 17,70 %**  
**Zöldterületi mutató: 31,56 %**  
**Építménymagasság: 8,85 m**  
**± 0,00 = 109,22 mBf**

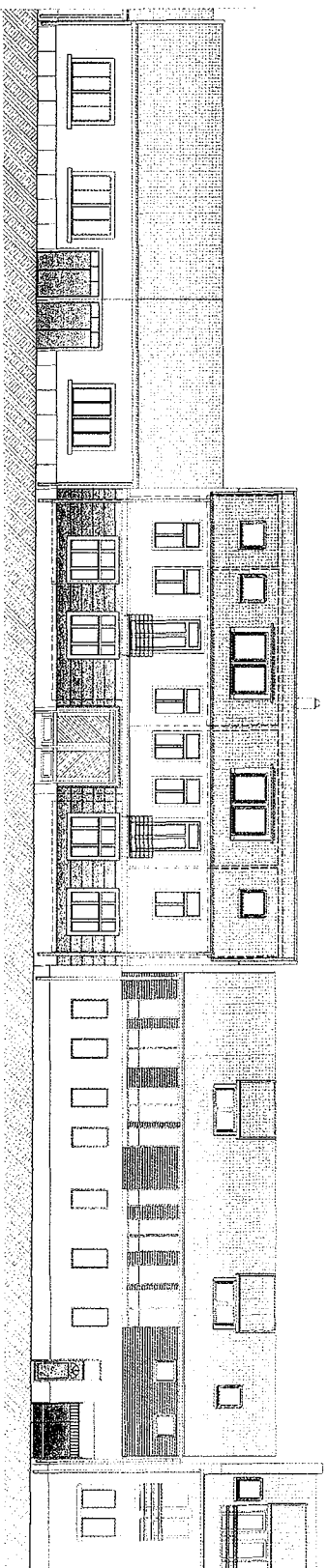


**A MÉRTEK A HELYSZÍNI ELEMZŐTERVEK**  
 Bányai Gábor és Bányai Zoltáné M. L. 17/a  
 Építők: 2800 Vác, László F. új 18. / 2800 Vác, Horváth M. L. 17/a  
 Belső tájtervek és bővítmény engedélyzési tervdokumentációja  
 2800 Vác, Horváth M. L. 9. / 2800. Hozz.

**Helyszínráaj**  
 Tervező: Mesterent - Varga Endre  
 okl. építészmérnök E-13-0097  
 Tervező: M. ÉRTEK Kft., 2800. Vác, Tabán u. 27/a.  
 Méretarány: M=1:1000; Datum: 2014. június hó

**Rajzsám: H 01**





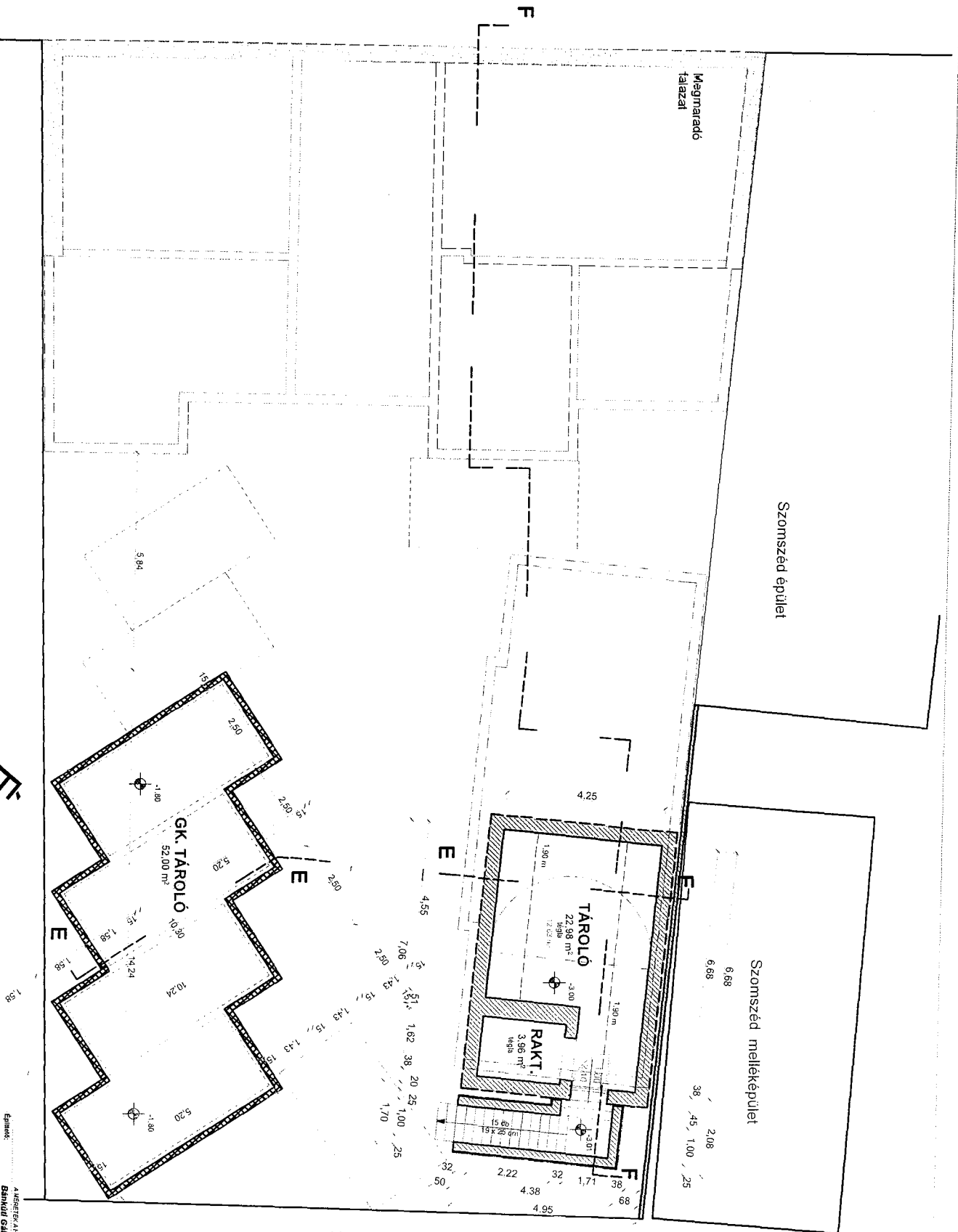
Horváth Mihály utca

Építész: A. ERTEK Kft. 2800 Vác, Tabán u. 27/a  
Művelődési Ház felújítása  
2800 Vác, Horváth M. u. 9. 2455. hrsz.  
Rajz megnevezése:

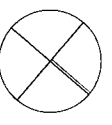
**Utcakép**

Tervező: Minderzenti-Varga Endre  
okl. építészmérnök É 13-0097  
Tervező: A. ERTEK Kft., 2800 Vác, Tabán u. 27/a  
Művelődési Ház felújítása  
2800 Vác, Horváth M. u. 9. 2455. hrsz.  
Rajz szám: A.05.23.15

± 0,00 = 109,22 mBf



Meglévő támfal



E

- Jelmagyarázat:**
- Meglévő falazat
  - Tervezett új falazat
  - Helyreállítás

**ÁRSZÉTEL A FELVÁSÁR ÉS ÉPÍTÉS SZÁMÁRA**

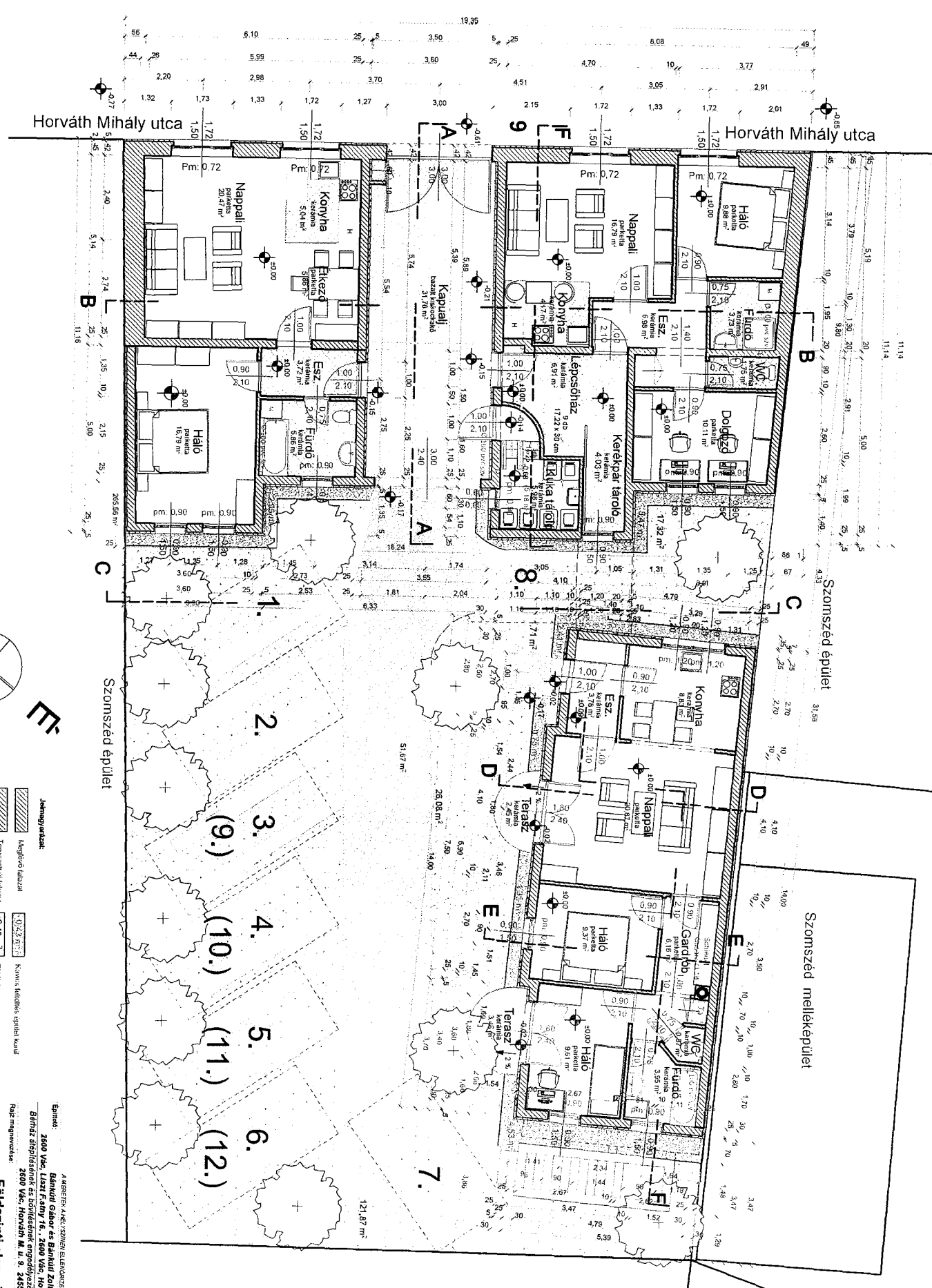
**Építők:** Bányai Gábor és Bányai Zoltán  
 2600 Vác, László Csányi 76., 2600 Vác, Horváth M. u. 17/a  
 Belsőüzemi és vállalkozói engedélyszáma: Tervezői nyilvántartás  
 2600 Vác, Horváth M. u. 9., 2455, nr.sz

**Rajz megnevezése:** Pince alaprajz

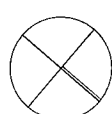
**Tervező:** Műteremt - Vágy Erőre  
 okl. építészmérnök E 134097  
 2600 Vác, Fűtő u. 27/a

**Méretarány:** M=1:100 Datum: 2015. május hó

A.05.23.1



± 0,00 = 109,22 MBF



**E**

- Jelölés/vezeték:**
- Maglócai falazat
  - Tervezett falazat
  - Helyszíni falazat
  - 0,43 m³ Kivás helyettesítő anyag
  - 0,43 m³ Zöldföld
  - 0,43 m³ Tereprendezés

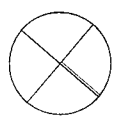
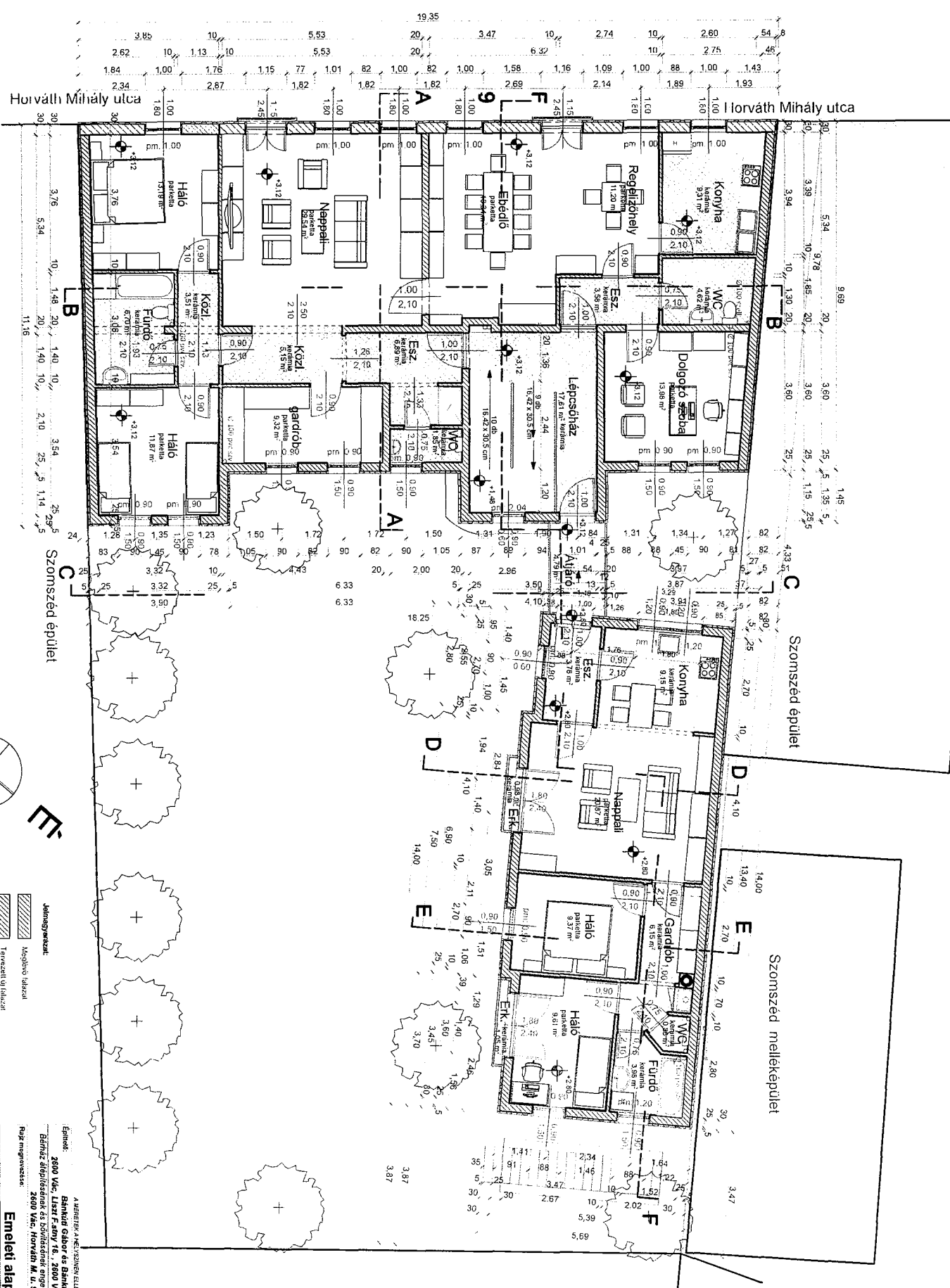
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- (9.)
- (10.)
- (11.)
- (12.)

**Földszinti alaprajz**

Méret: 2800 Vác, Liszt Ferenc u. 18., 2600 Vác, Horváth M. u. 17/a  
 Birtok tulajdonosa: Szomszéd építési és építési vállalkozás Kft.  
 Építési engedély: 2800 Vác, Horváth M. u. s. 2455. hrsz.

**Tervező:** M. ERETEK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/a.  
 Munkatárs: M. ERETEK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/a.  
 Méret: M-1:100 Datum: 2015. május hó

± 0.00 = 109,22 mBF



**E**

- Jelmagyarázat
- Tervezett új felület
- Mezősítendő felület
- Helyettesítés

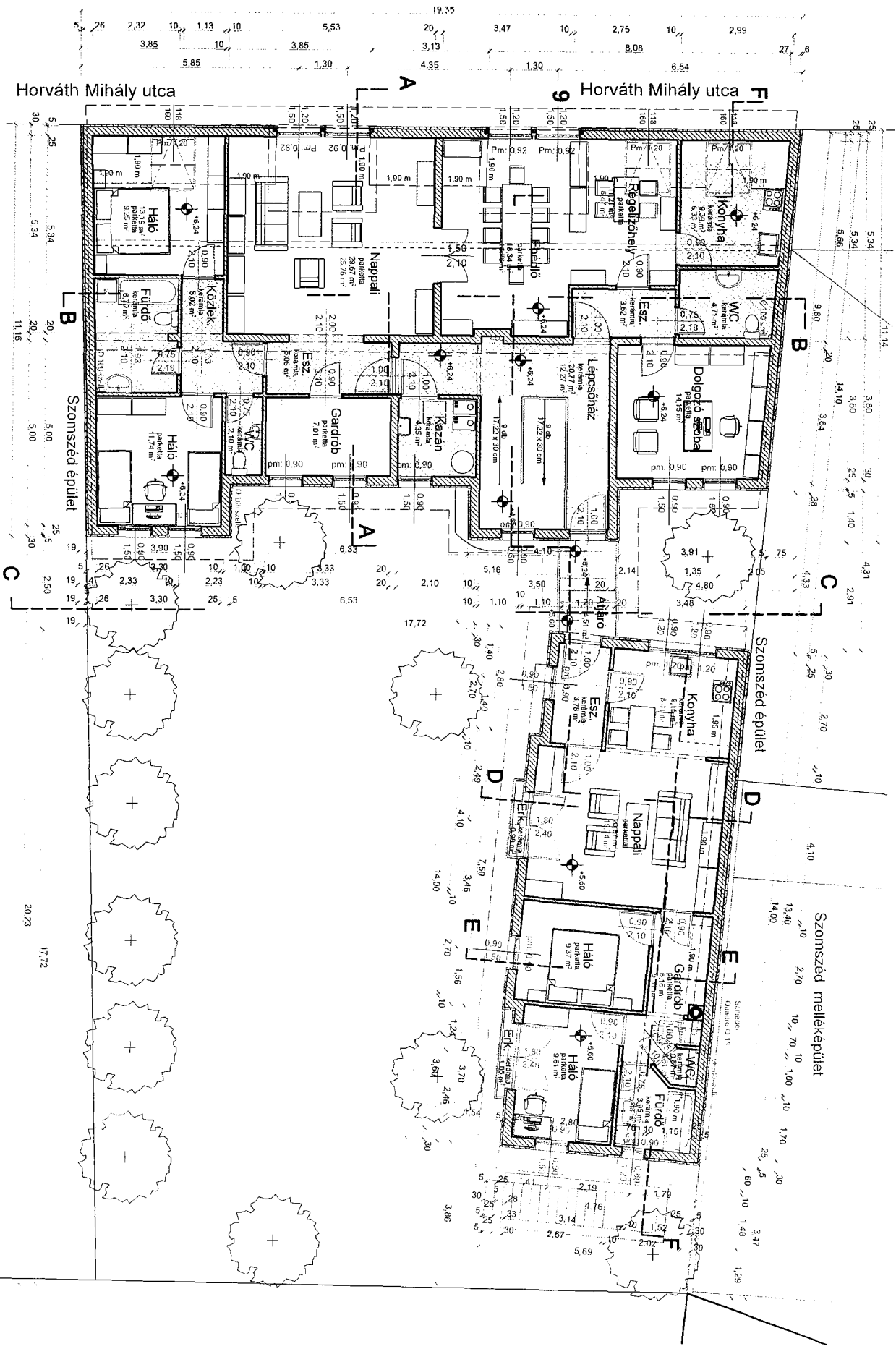
A MÉRLEK A KÉTSZEMÉLYES TELEPÍTÉSRE  
**Bánlák Gábor és Bánlák Zoltáné**  
 2800 Vác, Liszt-Faszy 16., 2800 Vác, Horváth M. u. 77/a  
 Belső szállításra és szerelési engedélyzést fordíthatunk át  
 2800 Vác, Horváth M. u. 3. 2455. hrsz.

Rajz megnevezés: **Emeleti alaprajz**

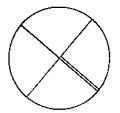
Tervező: **Műtervező - Varga Endre**  
 okl. építészmérnök E. 134097

Tervező: **Mű-ÉRTÉK Kft.**, 2800 Vác, Tabán u. 27/a  
 Munkaterv: M-1.100 : Dátum: 2015. május 10.

Rajz szám: **A.05.23.3**



± 0,00 = 109,22 mBf



↑

- Jelmagyarázat:**
- Magasbó falazati
  - Terasztól elválasztó
  - Helyiségfalas

A MÉRTELKÉP ALAPJÁN KÉSZÜLT ELŐTERVEZŐKÉP

**Építők:**  
 Bankóczy Gábor és Bánhegyi Zoltán  
 2600 Vác, Lézst Fonyó té. 2600 Vác, Horváth M. u. 17/a

**Bizottság elnöke:**  
 2600 Vác, Horváth M. u. 9. 2455. Ir.sz.

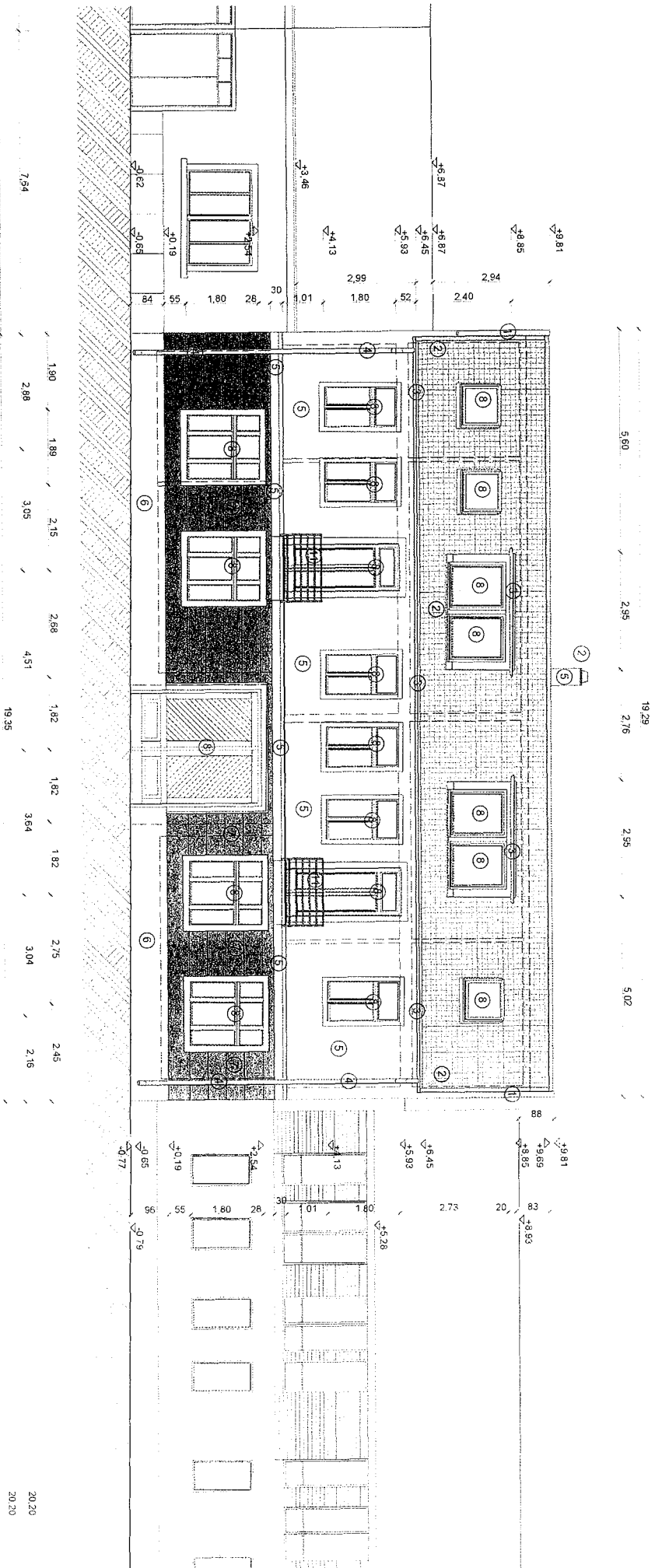
**Régi megnevezés:**  
 Tektőéri alaprész

**Tervező:**  
 Mindszenti-Varga Erőse  
 önk. építészmérnök E/13-0097

**Normák:**  
 M.ÉRTÉK/KtL, 2600 Vác, Tabán u. 27/a

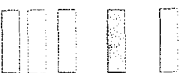
**Munkadíj:**  
 M.ÉRTÉK M: 1.100 Ft/m<sup>2</sup> Csúsz: 2015. május 16.

**Régi szám:**  
 A.05.23.4



**Jelmagyarázat:**

- 1 Szilve Lunda acéllélezéssel felületű
- 2 Szilve Lunda acéllélezéssel parkány
- 3 Szilve Lunda ereszcsonnya
- 4 Szilve Lunda belső csatlama
- 5 Weber-Terranova vékonyvakolat Dörzsoló 13100
- 6 Maglócai Kő burkolat
- 7 Weber-Terranova vékonyvakolat 1854
- 8 Fu nyílászáró Dörzsoló acélnél
- 9 Weber-Terranova vékonyvakolat 1214 üvegkő
- 10 Weber-Terranova lábazati vakolat MMS
- 11 Földteresszel utcai acéllélezéssel



**Uccai homlokzat**

Építők: **Bánkői Gábor és Bánkői Zoltáné**  
 2800 Vác, Liszt F. u. 16., 2600 Vác, Horváth M. u. 17/a  
 Belső felületi és belső felületi anyagválasztási tervdokumentáció  
 2800 Vác, Horváth M. u. 9. 2455. hrsz

Rajz megnevezése:

Tervező:

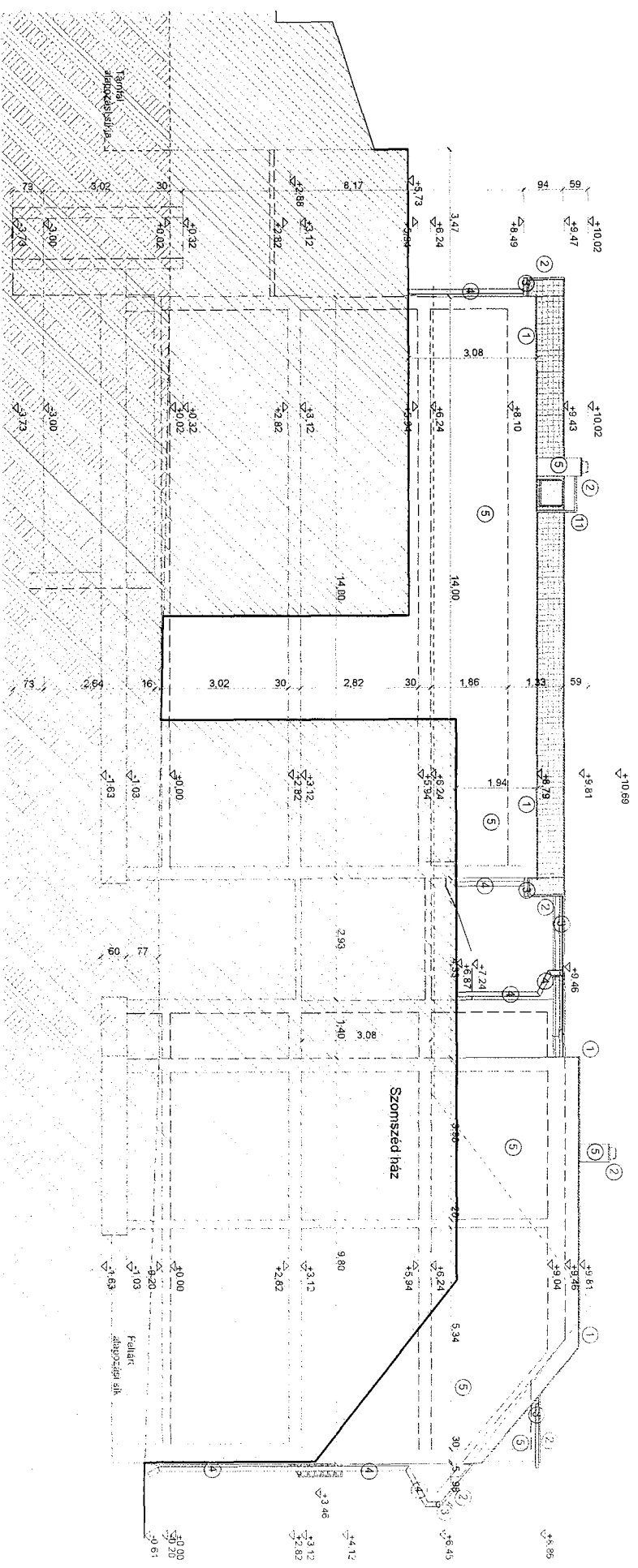
Mindzsent - Varga Endre  
 old. építésztervező E 13-0097

Tervező: **MR ÉRTEK Kft.**, 2600. Vác- Tabán u. 27/a.  
 old. építésztervező E 13-0097

Méretarány: M=1:100 Datum: 2015. május 16.

Rajz szám: **A.05.23.11**

± 0,00 = 109,22 mBf



**Jelmagyarázat:**

- 1 Szűke lundab medellenez falvédés
- 2 Szűke lundab acellenez parkany
- 3 Szűke lundab ereszcsonoma
- 4 Szűke lundab alólaj csapoma
- 5 Weber-Terranova vakonyvarekolt Dörzsolli 130D
- 6 Kuglóvó kö lábrszal
- 7 Weber-Terranova vakonyvarekolt 105F
- 8 Fű öntözészo bur felvő szimul
- 9 Weber-Terranova vakonyvarekolt 121A gőzszal
- 10 Weber-Terranova lábrszal varelő 105S
- 11 Fűdőlészalvél ellátó vedőköri



A MÉRTERV/ÁR/HELY/ESZMÉN ELLENŐRZŐKÖK

**Építész: Biháki Gábor és Biháki Zoltáné**  
 Biháki Zoltán utca 18., 2800 Vác, Horvát M. u. 17/A

**Építész: Biháki Gábor és Biháki Zoltáné**  
 Biháki Zoltán utca 18., 2800 Vác, Horvát M. u. 17/A

**Rajz megnevezése: Oldalhólkázat észak felől**

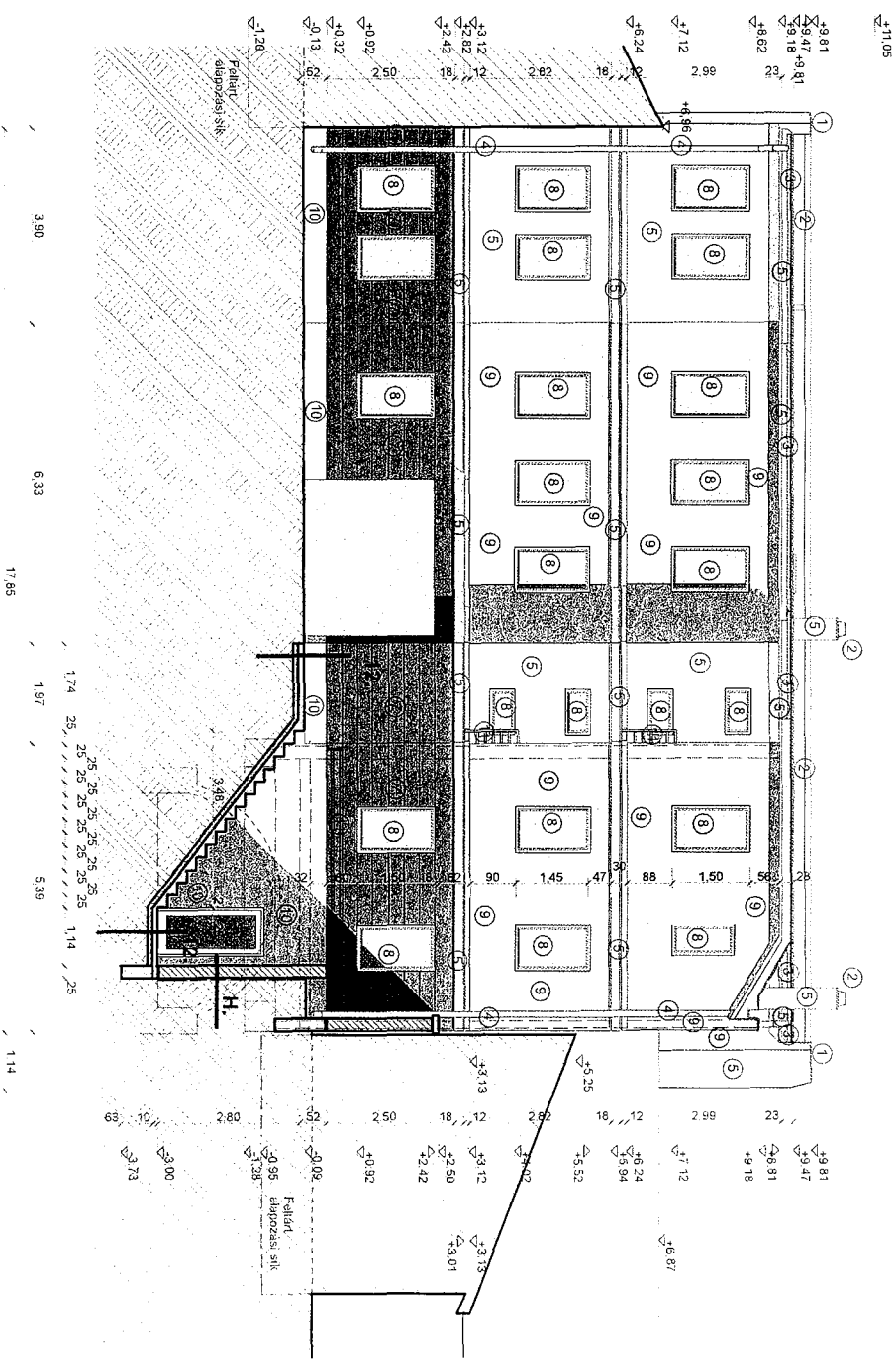
**Méret: 1:100**

**Tervező: M. ÉRTEK Kft., 2800 Vác, Tisza u. 27/A.**

**Méretarány: M=1:100 Datum: 2015. május hó**

± 0,00 = 109,22 mBf

A.05.23.12



A KÉPZÉSI ÉS FELTÁJÉKOZTATÁSI SZOLGÁLTATÓK SZÖVETSÉGE  
**Bánkúti Gábor és Bánkúti Zoltáné**  
 2800 Vác, Liszt Ferenc u. 16., 2800 Vác, Horvát M. u. 17/a  
 Belső feladatokat és feladatokat megvalósítási feladatokat végrehajtja  
 2800 Vác, Horvát M. u. 9. 2455. Hrsz.

**Udvari Homlokzat**

Tervező: Mindszenti - Varga Endre  
 04d építésztervező E 1340097  
 Tervező: M. ERTÉK Kft., 2800. Vác, Tásán u. 27/a.  
 Méretarány: M=1:100 Datum: 2015. február hó

Rajz szám: **A.05.23.14**