

VÁC
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ
az 1533/63 1533/53 és 1533/48 hrsz-ú ingatlanokra

MEGBÍZÓ: Plank Ildikó 2600 Vác, Fácán utca 5.
Válóczy Balázs 2600 Vác, Papvölgyi utca 35.

TERVEZŐ: Mindszenti-Varga Endre TT 13 -0097

ÉPÜLET HELYE: 2600 Vác-Deákvár,
Újhegyi-Fácán-Harkály utcák által határolt közpark
Hrsz.: 1533/48
1533/53
1533/63

2022. Május

Tartalom

1. BEVEZETŐ, AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA
 - Előzmények, a megbízás ismertetése
 - Eljárásrend, a további tervezési folyamat
 - Az érintett terület rövid bemutatása
 - Korlátozások vizsgálata
2. A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE
 - A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. BEÉPÍTÉSI TERV
4. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE
5. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE
 - Közlekedési infrastruktúra
 - Közmű infrastruktúra
 - Humán infrastruktúra
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI
9. ÖSSZEFOGLALÓ

1) **BEVEZETŐ**

Előzmények, a megbízás ismertetése

Az egyik megbízó a Fácán utcai társasház lakója, akinek régóta nincs garázsa a vizsgált garázssoron, és gépkocsijának megfelelő tárolása egyre nehezebb feladat számára. A városnak ezen területén krónikus garázs és parkolóhely hiány van, örök problémát és konfliktust kelt ez a helyzet. Mindezek miatt a tervezési területen a meglévő garázssort bővítenék új férőhelyekkel.

2019-ben Auth Béláné építésmérnök készített megbízóink számára egy koncepciótervet a meglévő garázssor hozzáépítéséről, melyet benyújtottak a város felé. Ezt a beadott munkát használjuk jelen tanulmányban alapként. A garázsbővítés helye jelenleg az 1533/63 helyrajzi számú közterülethez tartozik, ezért a városi önkormányzat részéről állásfoglalás, majd döntés szükséges ahhoz, hogy a terület a majdani építetők számára megnyíljon a fejlesztés lehetősége.

A város a döntés előkészítéseként megbízónkat telepítési tanulmányterv elkészítésére kéri mely tartalmazza a terület átfogó vizsgálatát az EljR. 15. § (1) bekezdésben foglaltak alapján. A megbízók ezen telepítési tanulmányterv elkészítésére kértek fel. A tanulmányban ki kell térni a beérkezett lakossági észrevételekre, valamint a garázssor zöldtetővel való kialakításának megvizsgálására is.

Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A kérelmezett módosítás megvizsgálása és a megfelelő szabályozása érdekében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8) Korm. rendelet (EljR.) 2. § 9.pontja szerinti telepítési tanulmányterv benyújtását kérték az EljR. 15 § (1) bekezdésben foglaltak alapján. Ebben a tanulmányban megvizsgáljuk az adott területek alakításával kapcsolatos felsőbb jogszabályi előírásokat, és az esetlegesen szükséges módosításokat.

Az első kérelem beadását követően több lakossági panasz is érkezett, melyek a garázsbővítéssel létrejövő közlekedési és baleseti problémákat tartalmazzák. A tanulmány kitér ezekre észrevételekre, továbbá vizsgálja a garázssor zöldtetővel való kialakításának lehetőségét.

Jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen. A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt az önkormányzati törzsvagyonból való kivonásról.

Az érintett terület rövid bemutatása

Az érintett terület a Fácán, a Sirály, a Harkály és az Újhegyi utca által határolt lakótömb belső udvarán található. Két garázssor a Fácán utcára merőleges elhelyezkedésű. A bővítendő garázssorok az 1533/53 és 1533/48 helyrajzi számokon, osztatlan közös tulajdonként vannak bejegyezve. A garázsok tulajdonosai elsősorban a közparkot határoló, 1970-es években épült háromszintes társasházi lakások lakói.

A lakótelep építéskor nem számoltak a motorizáció gyors fejlődésével, és a magántulajdonú gépjárművek robbanásszerű elterjedésével. A gépkocsi tulajdonosok járművük megóvásáért és a lakótelepeken hiányzó tárolóhelyek miatt is garázsépítésekbe kezdtek. Részt a lakóépületek elé, részint- mint a jelen helyzetben- a zöldterület rovására, a tömbbelsőben szabadon állóan épültek a garázssorok. Az építés rendszerint egyéni, vagy kisközösségi házilagos kivitelezésben készültek.

Itt a terepszinten, építették be a közpark egy részét, melyet minden oldalról földdel fedtek el.

A terepből kiemelkedő garázsoldalak füvesített tereprézsükkel kapcsolódnak a park többi részéhez. A garázsok összefüggő lapostetői korláttal védett járható felületként kapcsolódnak a közparkhoz. A közparkot az Újhegyi útról, a garázssorokat a Fácán utca páratlan oldaláról lehet megközelíteni aszfaltos úton. A garázssorok közötti gépkocsi beállók beton burkolatúak.

A garázssorok Fácán utcai végét elhanyagolt, rossz állapotú, sérült támfalakkal határolt földrézsük zárják le az út széléig. Az építetők a garázssorok ezen kihasználatlan végén szeretnének építeni összesen hat darab garázst, a meglévők folytatásaként soronként két-két garázzsal bővítve.

Ennek megfelelően az 1533/53 helyrajzi számon lévő két garázssorhoz két-két garázst, illetve az 1533/48 helyrajzi számú garázssorhoz szintén két garázst hozzáépítve.

Az új garázsok a mostani garázssorokba teljesen besimulnának, azoknak szerves, esztétikus folytatását képeznék. Kialakításukban, méretükben, külső megjelenésükben a meglévőkhez hasonlóan készülnének.

A tervezett garazsbővítés helye jelenleg az 1533/63 helyrajzi számú közterülethez tartozik, ezért a városi önkormányzat részéről állásfoglalás, majd döntés szükséges ahhoz, hogy a terület a majdani építetők tulajdonába vagy használatába kerüljön. Az építetők célja, hogy az értékesítésre kerülő terület az előírásoknak és a helyi építési szabályzatnak megfelelő építési telekként kerüljön bejegyzésre, amely önálló tulajdon képezve külön helyrajzi számon legyen, vagy a telekhatár módosításával a meglévő telkek folytatásaként bővüljön a meglévő két telek.



A tervezési terület elhelyezkedés Vác területén. (forrás: Google Maps)



tervezési terület légifotója. (forrás: Google Maps)

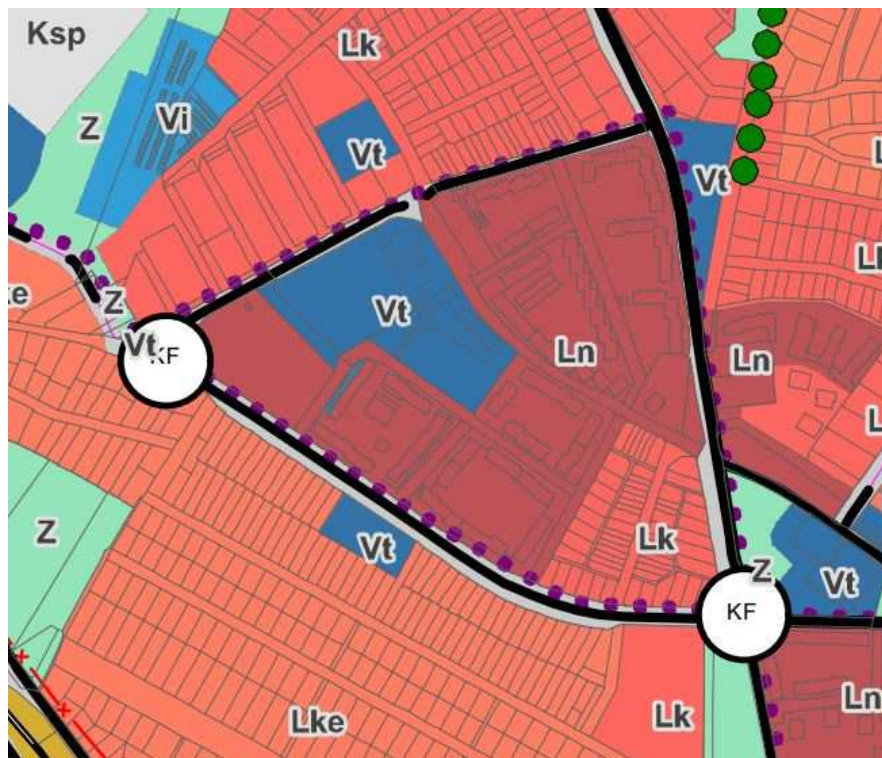


Helyszíni fotók (saját felvételek)



2) A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ
HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

Vác Város Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata

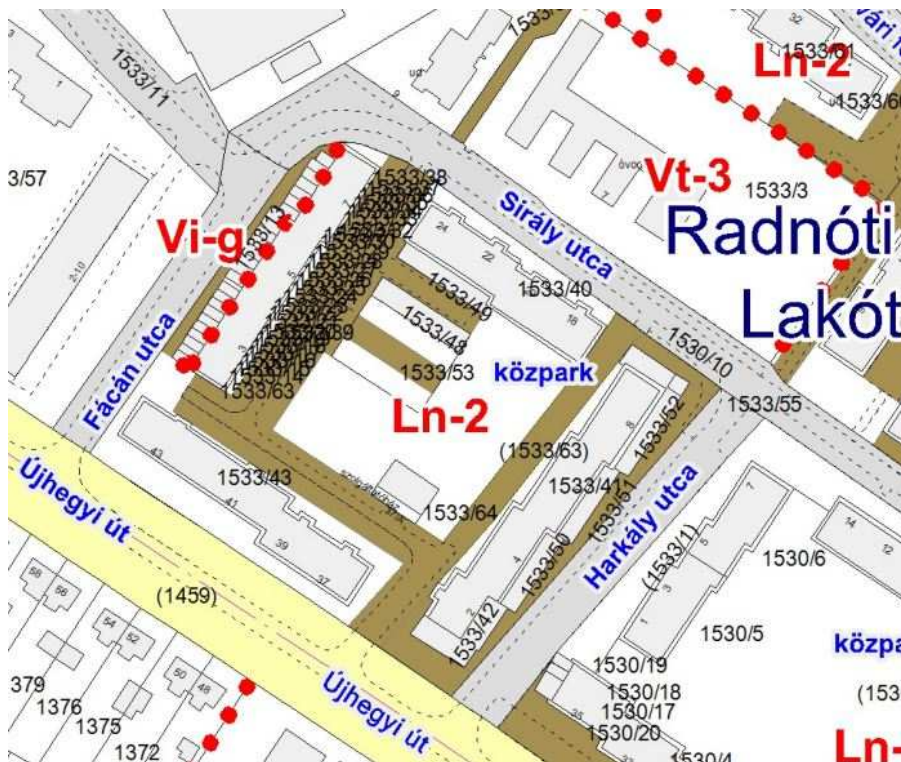


A TSZT-n a terület
nagyvárosias
lakóterületként van
jelölve.

(forrás: www.vac.hu)

 nagyvárosias lakóterület

Vác város Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete



Vác Szabályozási Terv
(forrás: www.vac.hu)

A terület Ln-2 jelzésű
nagyvárosias
lakóövezetbe tartozik,
jellemzően többlakásos,
szabadonálló beépítésű,
telepszerűen kialakított
magas intenzitású
lakóépületekből áll.

 Lakótelepi utak

1.számú táblázat: A nagyvárosias lakóövezetek építési előírásai

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)
Ln-1	SZ	-	-	-	35	45	2,0	50	K, 12,5	K, +1,50
Ln-2	SZ	-	-	-	40	70	2,5	30	K, 12,5	K, +1,50
Ln-3	Z	-	-	-	80	90	3,0	10	9	13,0
Ln-4	Z	2500	-	-	40	65	1,8	40	10,5	16,0
Ln-5	SZ	4500	-	-	10	60	0,1	80	0	12,5

Helyi építési szabályzat
(forrás: www.vac.hu)

Az építési övezetre
vonatkozó előírásokat az
alábbi táblázat
tartalmazza.

Az előírásoknak megfelelően a kialakítható új teleknek nincs meghatározva a legkisebb telekterülete, ahogy a szabályozási táblázatban látható, ezért a megengedett legnagyobb beépítettség %-os arányát kell figyelembe venni a tervezett garázsok kialakításához szükséges új telek legkisebb méretét illetően. Ennek megfelelően a megengedett legnagyobb beépítettség 40% a terepszint felett, valamint 70% a terepszint alatt. A megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,5 m, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 30%.

A tulajdonosi viszonyok vizsgálata

A jelenlegi állapot szerint a bővíteni kívánt terület az (1533/63 helyrajzi számú) önkormányzati törzsvagyongba tartozik. A környező lakások magántulajdonban vannak. A bővíendő garázssorok az 1533/53 és 1533/48 helyrajzi számokon, osztatlan közös tulajdonként vannak bejegyezve.

KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

Természetvédelmi korlátok

Az 1533/48, 1533/53, 1533/63 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak. A területet nem érinti az országos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

Örökségvédelmi korlátok

Az 1533/48, 1533/53, 1533/63 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

Építési korlátok

Helyi Építési Szabályzat 65. § (4)

Gépjárműtárolók az Ln-1, Ln-2 és Ln-3 jelű, jellemzően telepszerűen beépült lakóterületeken csak csoportosan, terepszint alatti elhelyezéssel, zöldtető kialakítással létesíthetők.

Helyi Építési Szabályzat 65. § (7)

Az önálló parkoló építményekre (parkolóházak, sorgarázsok) vonatkozó előírások:

- a) Önálló parkoló építmények (terepszint feletti parkolóházak, garázsházak) csak a Vi-7 jelű övezetben helyezhetők el.
- b) Az önálló parkoló építmény szintterületi mutatója az övezetben előírt mutató max. kétszerese lehet.
- c)

Helyi Építési Szabályzat 32. § (6)

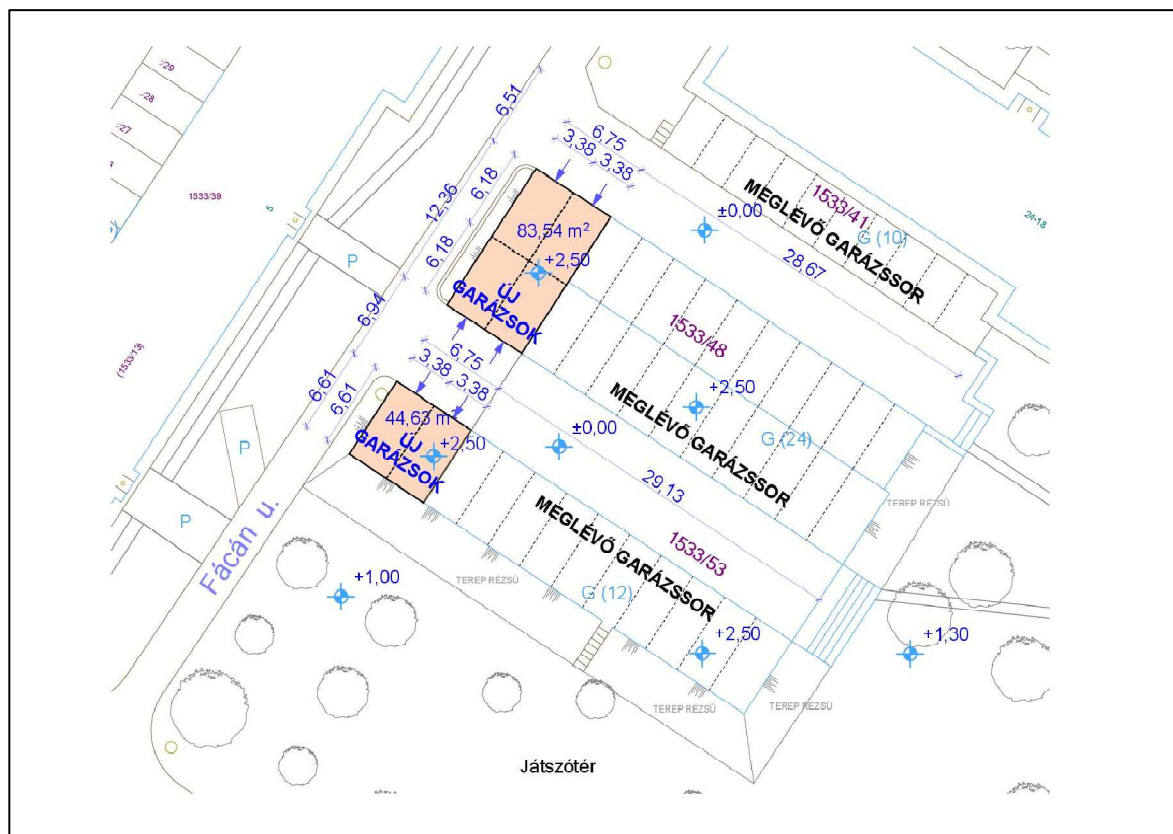
Az egyes övezetekben az építési hely megállapításánál a szomszédos épületek kialakult elhelyezkedéséhez igazodni kell.

Közművesítés

A Fácán utcával párhuzamos belső út mellett kandeláberek állnak, melyeket egy földkábel lát el elektromos energiával. Ennek a földkábelnek a nyomvonala a belső úttal párhuzamos, a szegély mentén halad, így a tervezett építési helyen sem nyomvonalával, sem védőtávolságával nem érinti.

Sem a közműterképeken, sem egyéb helyről származó információ nincs arról, hogy az építéssel érintett helyen bármilyen egyéb közmű futna. Az építésnek közmű oldalról nincs akadálya.

A Beépítési terv javaslaton az épületek a meglévő garázsor mellett lennének telepítve. A 6 db garázs összesen bruttó (83,54+44,63m²) 128,17m² beépített alapterületet jelentenek, kb. 2,50 m építménymagassággal. A telkek pontos beépítettsége így 100% és együtt közel 65% lesz. Az épületek elhelyezkedése a tervezés során kis mértékben változhat. A telkek beépítettsége a jelenleg kapcsolódó telkekkel egyező.



Nem elhanyagolható szempont a számított zöldfelületi értéken túl az is, hogy látványában ekkor gyakorlatilag teljesen eltűnik a garázsosor. A belső zöld területet egyedül a garázsok előtti utak szakítják meg.

A garázsok mellett fennmaradó terület az önkormányzat tulajdonában maradna. Mindenütt marad a földrézsű. A garázs fölötti és a közlekedő út közötti szintkülönbség miatt a leesés ellen védekezni kell. Ez a jelenlegi acél korlát továbbvitelével, vagy talán kedvezőbb képed adó növényzettel telepített virágvályú elhelyezésével lehet biztosítani.

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

Az építtetők célja, hogy az értékesítésre kerülő terület az előírásoknak és a helyi építési szabályzatnak megfelelő építési telekként kerüljön bejegyzésre, amely önálló tulajdon képezve külön helyrajzi számon legyen, vagy a meglévő telkek folytatásaként a telekhatár módosításával jöjjön létre a két telek.

- a.) A bővíteni kívánt terület jelenleg önkormányzati törzsvagyona van, első lépésként ebből szükséges kivonni, hogy később értékesítve magántulajdonba kerülhessen.

Ennek megfelelően az 1533/63-as helyrajzi számú, jelenleg közpark funkciójú területből a bővíteni kívánt részt ki kell vonni. A beavatkozás során két új telek alakulna, az egyikén négy míg a másikon két garázs állna. A garázssor végén, a rézsű helyén létrejövő új telkeket értékesíteni lehet, így megépülhet a tervezett garázsbővítés. Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek lakó területfelhasználási besorolása megfelelő. A Helyi Építési Szabályzatot viszont módosítani szükséges. Önálló telkek kialakítása esetén új szabályozási vonal megadása szükséges, valamint meg kell teremteni a beépíthetőség feltételeit. A hatályos előírásoknak (Ln2) a garázssor most sem felel meg, továbbépítése sem lehetséges. Célszerű itt új építési övezetet (Vi-g) kijelölni.

A garázssor folytatásában található rézsű helyén jönne létre a két új helyrajzi számú telek. Az új telekalakítás során a négy garázs kerüljön egy helyrajzi számra míg a vele szembe tervezett két garázs egy másik helyrajzi számú legyen. Amennyiben a 1533/53 és 1533/48 telkek bővítése történik, akkor a telekhatár módosítás északnyugati irányban történik.

- b.) Elképzelhető olyan megoldás is, ami nem igényel rendezési terv módosítást, mégis biztosítja az építés lehetőségét.

Amennyiben az érintett területek továbbra is önkormányzati tulajdonban maradnak, de a döntéshozók támogatják az új garázsok építését, akkor ezen a területen hosszú távú (99, vagy 50 éves) tartós bérlettel építési célra kiadhatják a területet az építtetőknek. A bérleti díj lehet egy összegű is, és a megállapodás rendelkezhet a meghosszabbításról, illetve a terület és a felépítmény értékarányának megállapításáról.

Ezzel az önkormányzati törzsvagyona nem csökken, a rendezési tervet nem érinti az építés. Az építtetők számára jelent hátrányt, hogy gépkocsi tárolójuk nem saját tulajdonú telken van, használatuk pedig egy idő után -ami egy emberöltőt meghalad- lejár.

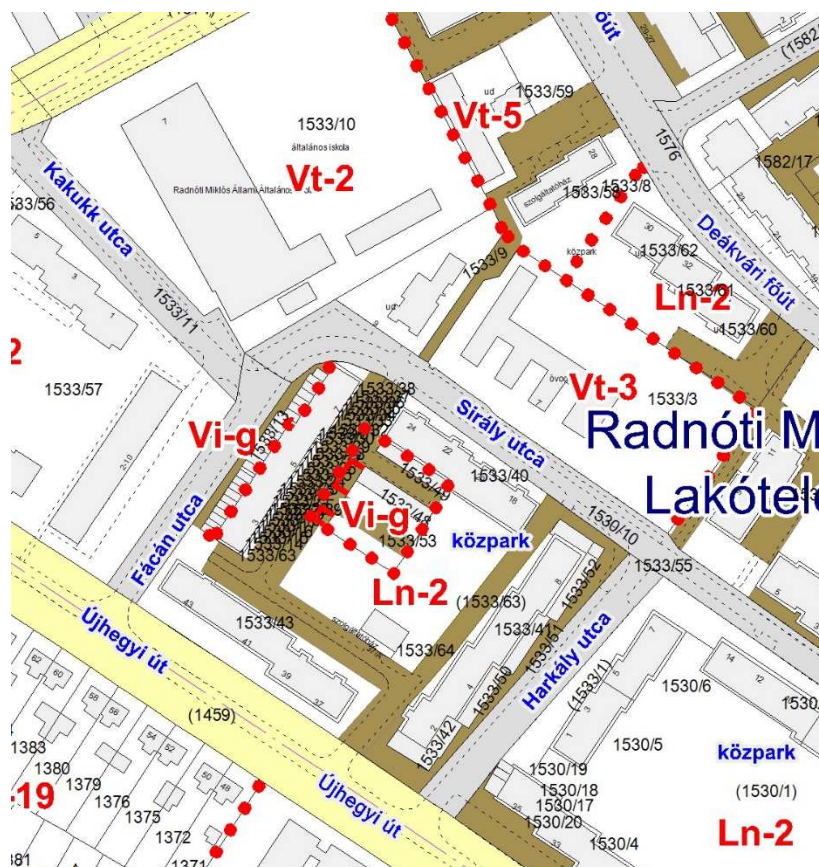
5) SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

Ahogy a szabályozási táblázatban részleteztem, az előírásoknak megfelelően a kialakítható új teleknek nincs meghatározva a legkisebb területe. Ennek megfelelően a megengedett legnagyobb beépítettség 40% a terepszint felett, valamint 70% a terepszint alatt. A tervezett garázsok (6 db) összes beépített alapterülete (44,63+83,54) 128,17 m², vagyis 321 m² alapterületű telekméret szükséges terepszint feletti beépítés, míg 184 m² terepszint alatti beépítés esetén. Az utóbbi beépítési előírást figyelembe véve jóval kisebb közterületi részt igényelne a tervezett építési tevékenység, amely előnyös volna az ott lakók és az építtetők számára is. A jogszabályi előírások e tekintetben figyelembe vehetők, hiszen a meglévő garázssorok padlósíntje jelentősen a terepszint alá vannak süllyesztve. (1-1,3 m-rel), valamint az építmények teteje a közpark használatából nem lesznek elzárva, zöldfelületként bárki használhatja. A 30/2017. (XI.24) számú rendeletben, a Helyi Építési Szabályzat 32 § (6) bekezdésében foglaltak szerint, az egyes övezetekben a kialakult állapot szerint lehet a beépítéseknél eljárni, vagyis a meglévő garázssorok egyik telke (1533/53) közel 65%-os, míg a másik telke (1533/48) 100%-os beépítettségű megfigyelve a Vi-g övezet előírásainak.

A másik megoldásként a meglévő telkek bővítése történne a telekhatár módosításával. Ebben az esetben az északnyugati telekhatár átkerülne 6.75 métert a további garázsok elhelyezésének megfelelően. Az így alakított 1533/48 és 1533/53 lenne a két új módosított telek.

A meglévő garázssoroktól eltérő módon az új garázsok teteje a játszótér használható zöldfelületét képezné, amelyet megfelelően kialakított, járható zöldtetőként készítené az építtető ebből a célból.

Mindezeket figyelembe véve az építtetők célszerűnek tartanak egy olyan megoldást a város részéről, amely mérlegelve a fentiekben leírt telekalakítási lehetőségeket dönt az önkormányzati törzsvagyontól való kivonásról. A terv a használhatóság és karbantartás kérdésében is kedvező eredményt adhat mindkét fél számára.



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

6.1 Közlekedési infrastruktúra

A belső udvari terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a Sirály utca felől becsatlakozó aszfaltos belső út biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

6.2 Közmű infrastruktúra



(forrás: www.ekozmu.hu)

Ivóvízellátás:

Az ingatlan előtt ivóvíz törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése a garázsokhoz nem szükséges.

Szennyvízelvezetés:

Az ingatlan előtt szennyvíz törzshálózat nem üzemel. Amennyiben vízvezetés sem létesül, szennyvízelvezetés kiépítése sem szükséges.

Elektromos hálózat:

A garázsok előtti belső közlekedő Fácán utcában földkábeleken biztosított az elektromos közmű ellátás. A tervezési területet érinti a földkábel vezetéke, ugyanakkor a telek elejében vezet a nyomvonala, így a garázsok építésekor nem okoz problémát.

Amennyiben szükséges a garázsok ellátása elektromos energiával, akkor valamelyik lakóházból új mérőhely kialakításával lehet ide vezetni földkábelt.

Humán infrastruktúra:

A tervezett módosítással települési humán infrastruktúra vonzat nem keletkezik.

7) **A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ**

A fejlesztés egyik legfontosabb hatása, hogy a lakótelepi parkolási mérleget kicsit javítja a beruházás. Jelenleg a környező épületekben a lakások száma nagyságrendileg 180 db. Ezzel szemben a parkolóhelyek száma a fedett garázsokat tekintve 108 db, míg a közterületi parkolók száma 45 db. Összesen így a 180 lakásra 153 db parkolóhelyet számolhatunk. Ezt a kedvezőtlen helyzetet javítja az új gépjármű elhelyezésre alkalmas garázsok számának növelése. A 6 db új garázs megépítésével a területen 159 db parkolóhely áll majd rendelkezésre.

A tervezett garázs hozzáépítéssel a tér, ami alapvetően játszótérként funkcionál, az új garázsok lapostető felületeit is beleértve jelentősen nem szűkül, mert a meglévő meredek földrészűt a senki sem használja. Gyomosodik, és a meredeksége miatt nehezen karbantartható.

A garáztetőket biciklizésre, gördeszkázásra, rollerezésre nem célszerű használni, mivel a födémek csapadékvíz elleni szigetelése megsérülhet. Egy földtakarás az esztétikai szempontokon túl a tulajdonosoknak is hasznos lehet. A mechanikai védelem mellett a szigetelések öregedését is gátolja egy föld fedés.

A használhatóságot is megteremti ez a mód, mert a zöldterület bővülésével nagyobb területet használhatnának a lakók, különösen a gyerekek.

Az új garázsok tetején a meglévő korlát folytatásaként lehetne biztonsági korlát, vagy elhelyezhetnek egy virágvályú alkotta elválasztót mely a leesés meggátolása mellett esztétikai értékkel is bír és az ide telepített növényzet a falak fedésében is segít. Az új garázsok zöldtetővel készülének, így a korábbi zöldfelület megmaradna, igaz alacsonyabb intenzitással. A jelenlegi közlekedő útról emelkedő részsű szintén megmaradhat fedve a garázs falának egészét, vagy nagy részét.

Tartószerkezeti felülvizsgálat után, amennyiben ez lehetséges a meglévő garázsok tetejét is zöldtetős kialakításra cserélnék.

Előzetes reakciók:

A fejlesztési ötlet már több éves, így a környező lakók és a garázs tulajdonosok is értesülhettek róla. Többen véleményt is megfogalmaztak.

Több lakossági beadvány érkezett az Önkormányzathoz a terület bővítésével kapcsolatban. Ezek közül néhány fontos elemre szeretnénk kitérni.

A domboldal eltávolításával bár látszólag csökken a zöldterület, ugyanakkor a garázsok zöldtetős kialakításával a zöldfelület és annak használhatósága érdemben nem csökken.

Első ütemben az új garázsok megépülésével a zöldterület minimálisan csökken (35,6%-ról 35,0%-ra), míg a második ütemben a meglévő garázsok zöldtetőre történő alakításával 36%-ra emelkedik. Ezt a számítást a mellékletként csatolt Zöldfelület vizsgálat című tervlap tartalmazza.

A domboldal lebontása nem veszélyeztetné a garázssor stabilitását, hiszen azok önmagukban állékony módon épültek meg. A földtömeg eltávolítása nem jár semmilyen károsító hatással, mi több egy plusz terhet, a föld oldalnyomását elveszi, ezért statikailag jobbá válik a helyzet. A földtömeg elszállításával járó környezeti hatások mérséklése a zöldtetős kialakítás okán a helyben történő felhasználással orvosolható.

A garázssorok közti útról való kifordulásnál a beavatkozás után a kilátás némileg csökken. Tekintettel arra, hogy itt egyirányú, egy nyomsávú keskeny út halad a tömbbelsőben kis sebességgel, a balesetveszély nem tekinthető jelentősnek. Szükség esetén domború közlekedési tükör telepítése javasolt.

Az építés törvényszerűen zajjal jár, melynek minimalizálása megoldható. A kis mennyiségű és kevés szakmát érintő munkálatok miatt várhatóan egy építés átfutási ideje sem lesz számottevő.

A jelenleg 30 garázst tartalmazó garázssor 6 egységgel való bővítése kis mértékben (egyszerű becsléssel 20 %-kal) növeli a forgalmat és a zajterhelést.

8) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Természeti-táji értékek

Az ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

Épített értékek

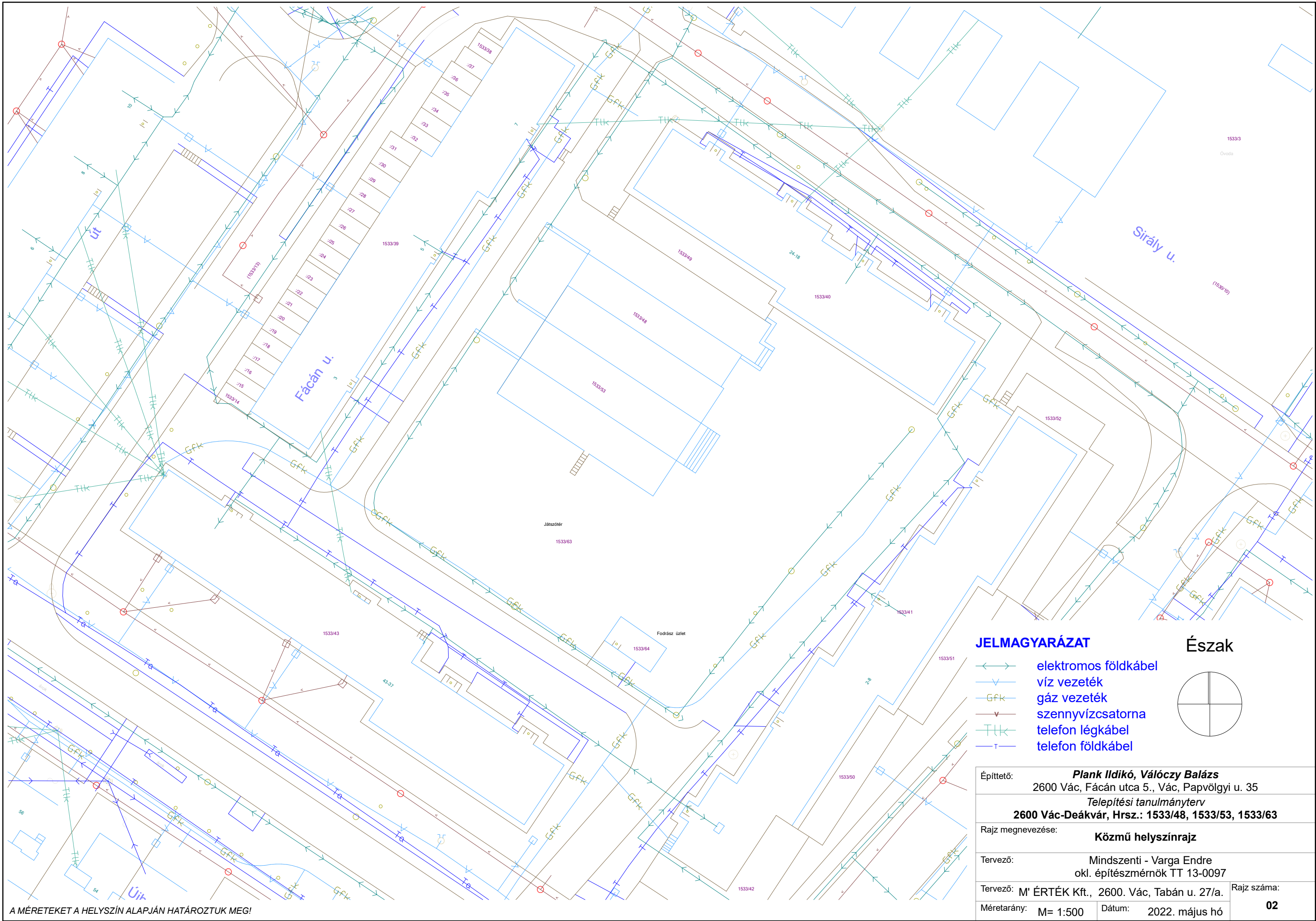
Az ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

9) ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy amennyiben az önálló építései telek létrehozását elfogadó döntés születik, az 1533/63 helyrajzi számú telek szabályozási vonalának megváltoztatásához a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A beépíthetőség akkor keletkezhet, ha a meglévő garázstelkeket is szabályossá lehet tenni. Az Ln-2 építési övezetből a garázsok területét kiszakítva itt Vi-g építési övezetet kell meghatározni.

A szabályzás módosítását követően az ingatlan árusítható, így magánkézbe kerülhet. A szükséges épület megvalósításához további építésügyi akadályba nem ütközik.

A terület köztulajdonba maradása esetén - 4.b) pont- a rendezési terv ugyanilyen módon változtatandó, hogy az építés megvalósulhasson. A jelenlegi garázsok telke és beépítése semmilyen módon nem felel meg az érvényes előírásoknak. Annak továbbépítéséhez az előírásokat meg kell változtatni a Vi-g övezet előírásai szerint.

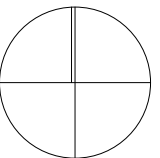


A MÉRETEKET A HELYSZÍN ALAPJÁN HATÁROZTUK MEG!

JELMAGYARÁZAT

- ↔ elektromos földkábel
- ∇ víz vezeték
- GfK gáz vezeték
- ∨ szennyvízcsatorna
- TLK telefon légkábel
- T telefon földkábel

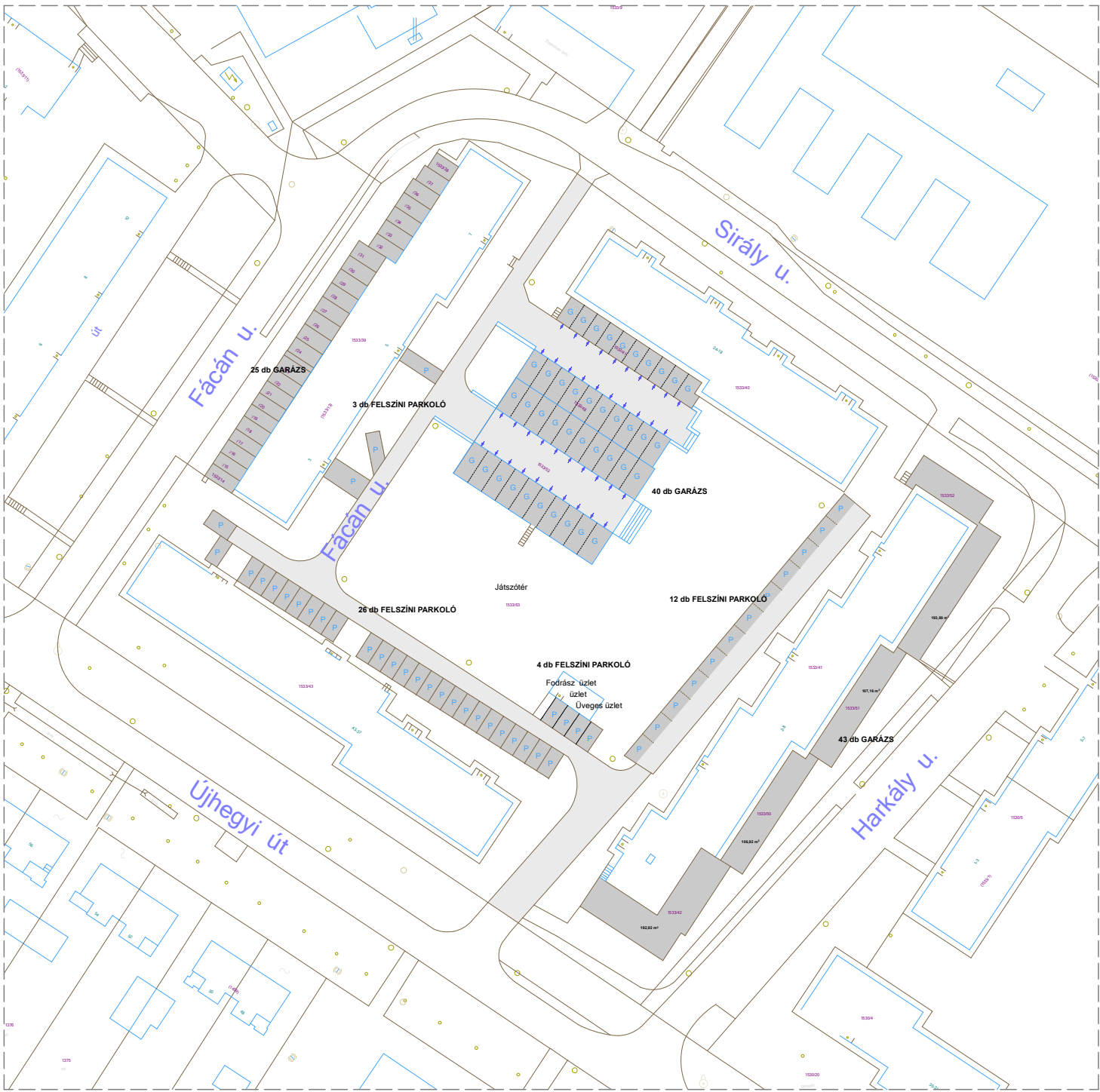
Észak



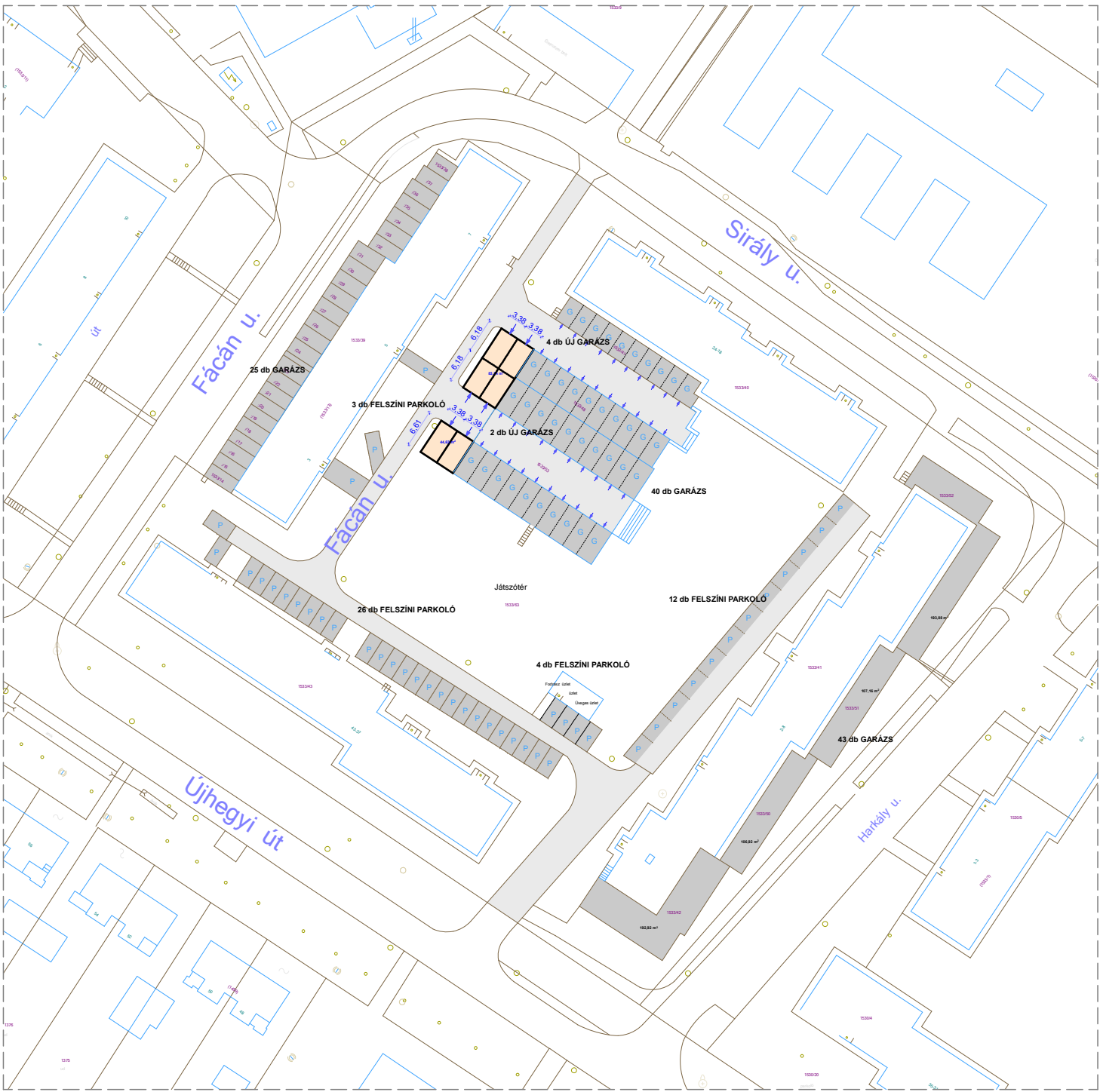
Építető: Plank Ildikó, Válóczy Balázs 2600 Vác, Fácán utca 5., Vác, Papvölgyi u. 35	
Telepítési tanulmányterv 2600 Vác-Deákvár, Hrsz.: 1533/48, 1533/53, 1533/63	
Rajz megnevezése: Közmű helyszínrajz	
Tervező: Mindszenti - Varga Endre okl. építésmérnök TT 13-0097	
Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:
Méretarány: M= 1:500	Dátum: 2022. május hó
02	

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Meglévő állapot



Tervezett állapot



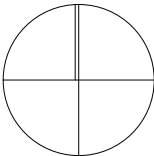
Meglévő parkolóhelyek

Fedett garázsok:	108 db
Felszíni parkolóhelyek:	45 db
Összesen:	153 db

Tervezett parkolóhelyek

Fedett garázsok:	108 db
Új garázsok:	6 db
Felszíni parkolóhelyek:	45 db
Összesen:	159 db

Észak

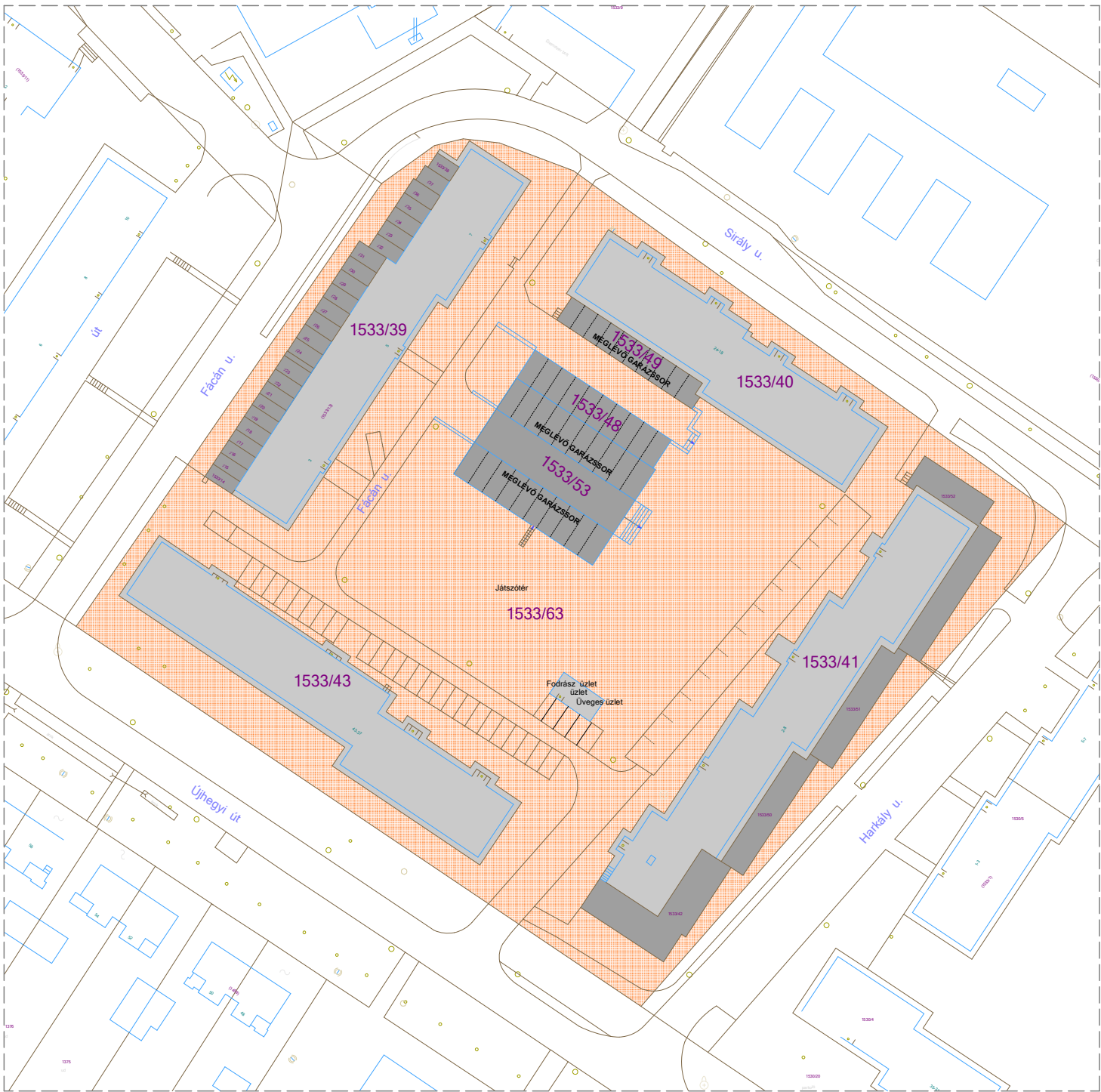


A MÉRETEKET A HELYSZÍN ALAPJÁN HATÁROZTUK MEG!

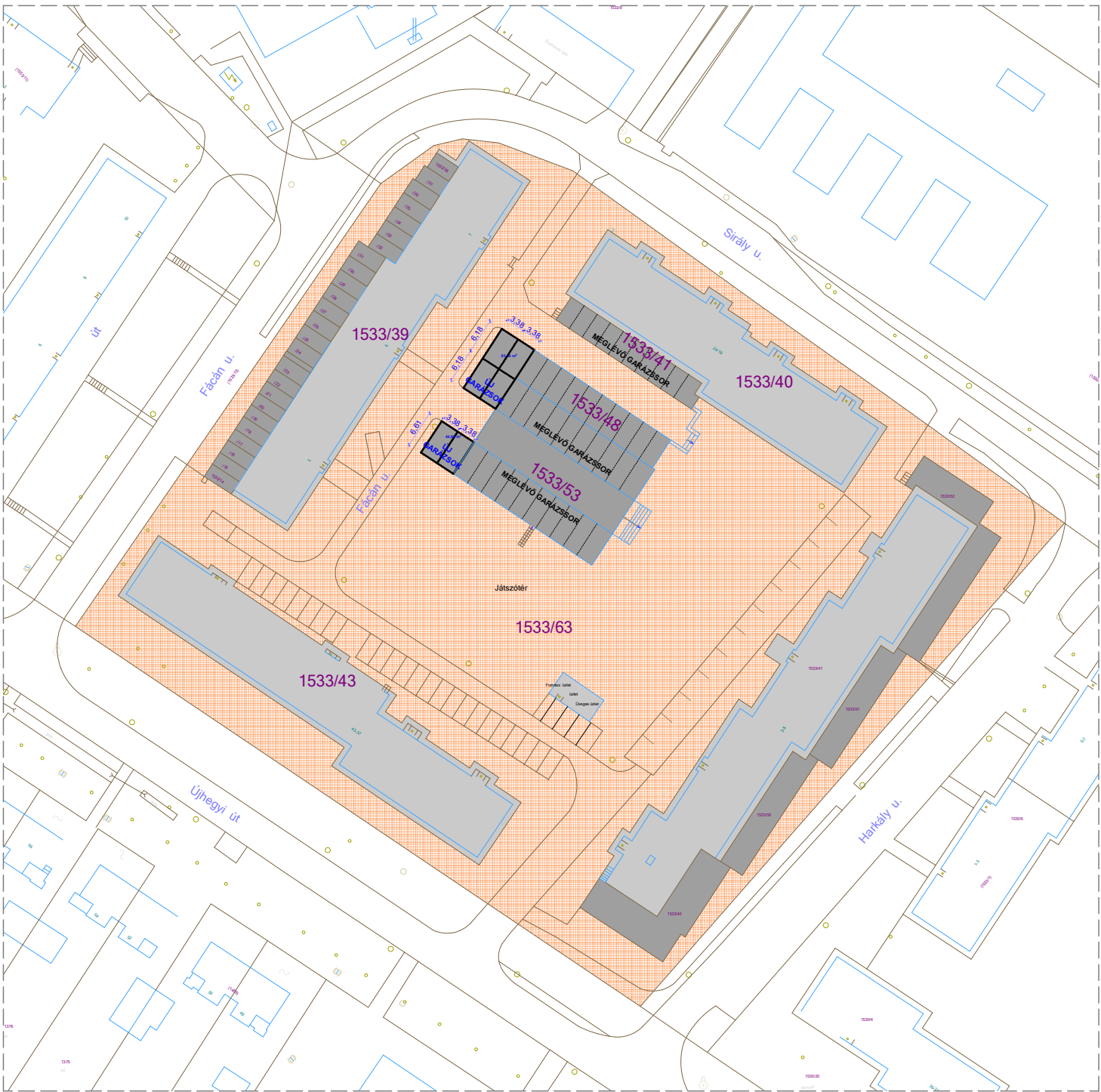
Építető: Plank Ildikó, Válóczy Balázs 2600 Vác, Fácán utca 5., Vác, Papvölgyi u. 35	
Telepítési tanulmányterv 2600 Vác-Deákvár, Hrsz.: 1533/48, 1533/53, 1533/63	
Rajz megnevezése: Közlekedés vizsgálat	
Tervező: Mindszenti - Varga Endre okl. építésmérnök TT 13-0097	
Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:
Méretarány: M= 1:1000	Dátum: 2022. május hó
03	

TULAJDONVISZONYOK

Meglévő állapot



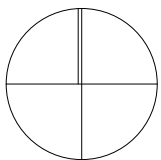
Tervezett állapot



JELMAGYARÁZAT

- Magántulajdon
- Osztatlan közös
- Önkormányzati tulajdon

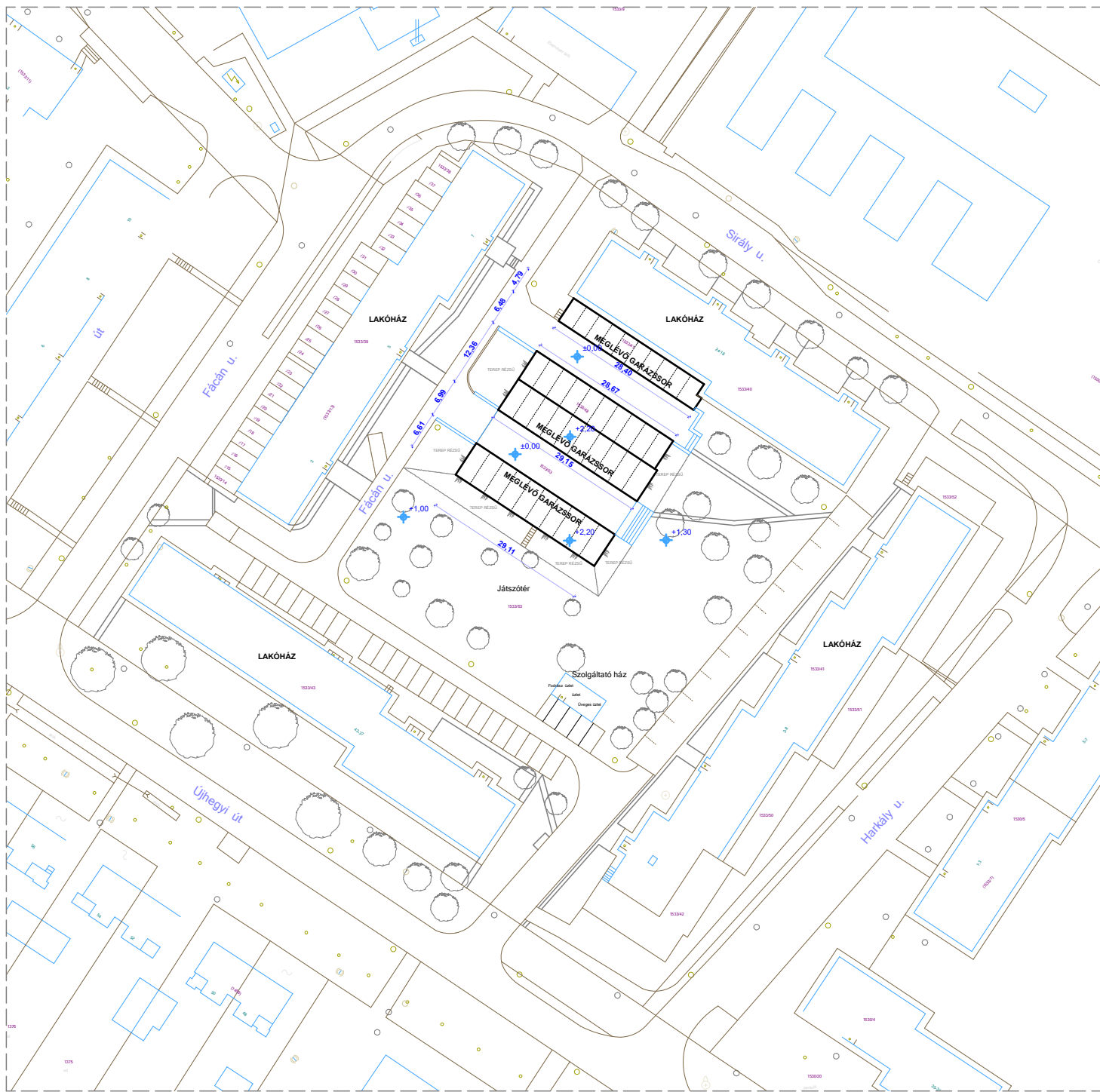
Észak



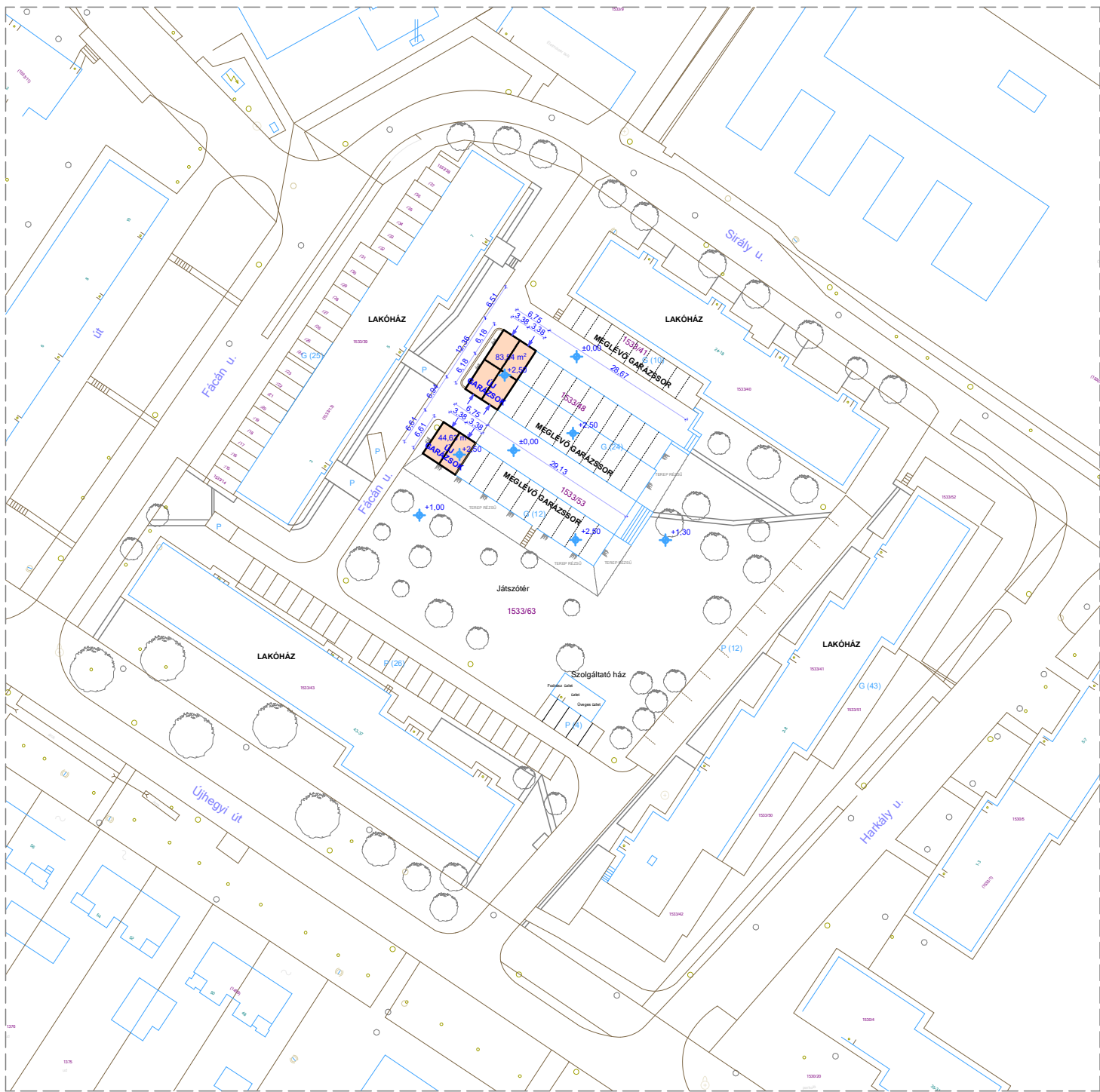
A MÉRETEKET A HELYSZÍN ALAPJÁN HATÁROZTUK MEG!

Építető: Plank Ildikó, Válóczy Balázs 2600 Vác, Fácán utca 5., Vác, Papvölgyi u. 35	
Telepítési tanulmányterv 2600 Vác-Deákvár, Hrsz.: 1533/48, 1533/53, 1533/63	
Rajz megnevezése: Tulajdonviszonyok	
Tervező: Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT 13-0097	
Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:
Méretarány: M= 1:1000	Dátum: 2022. május hó
04	

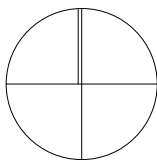
Meglévő állapot



Tervezett állapot (Beépítési terv)



Észak



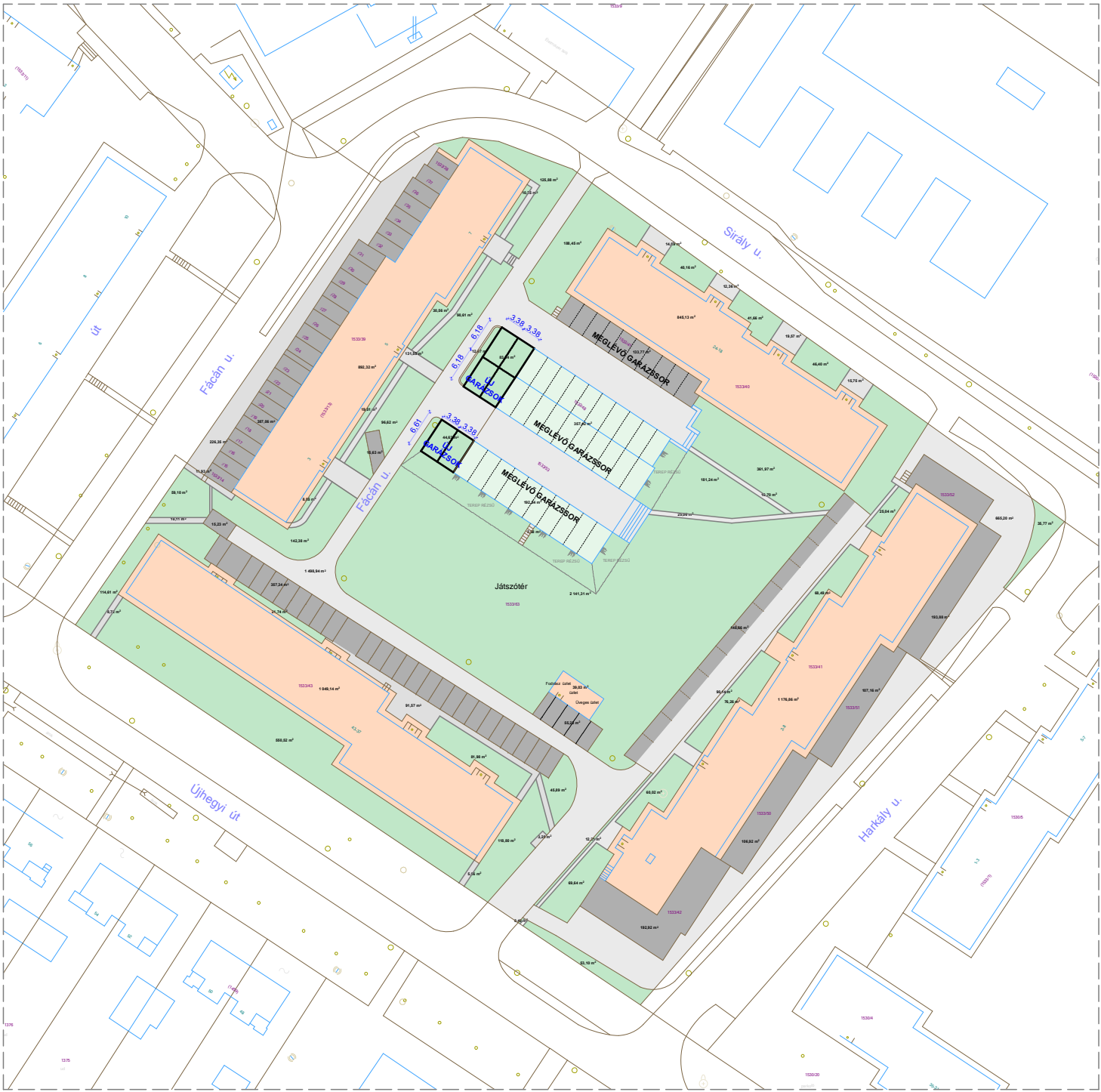
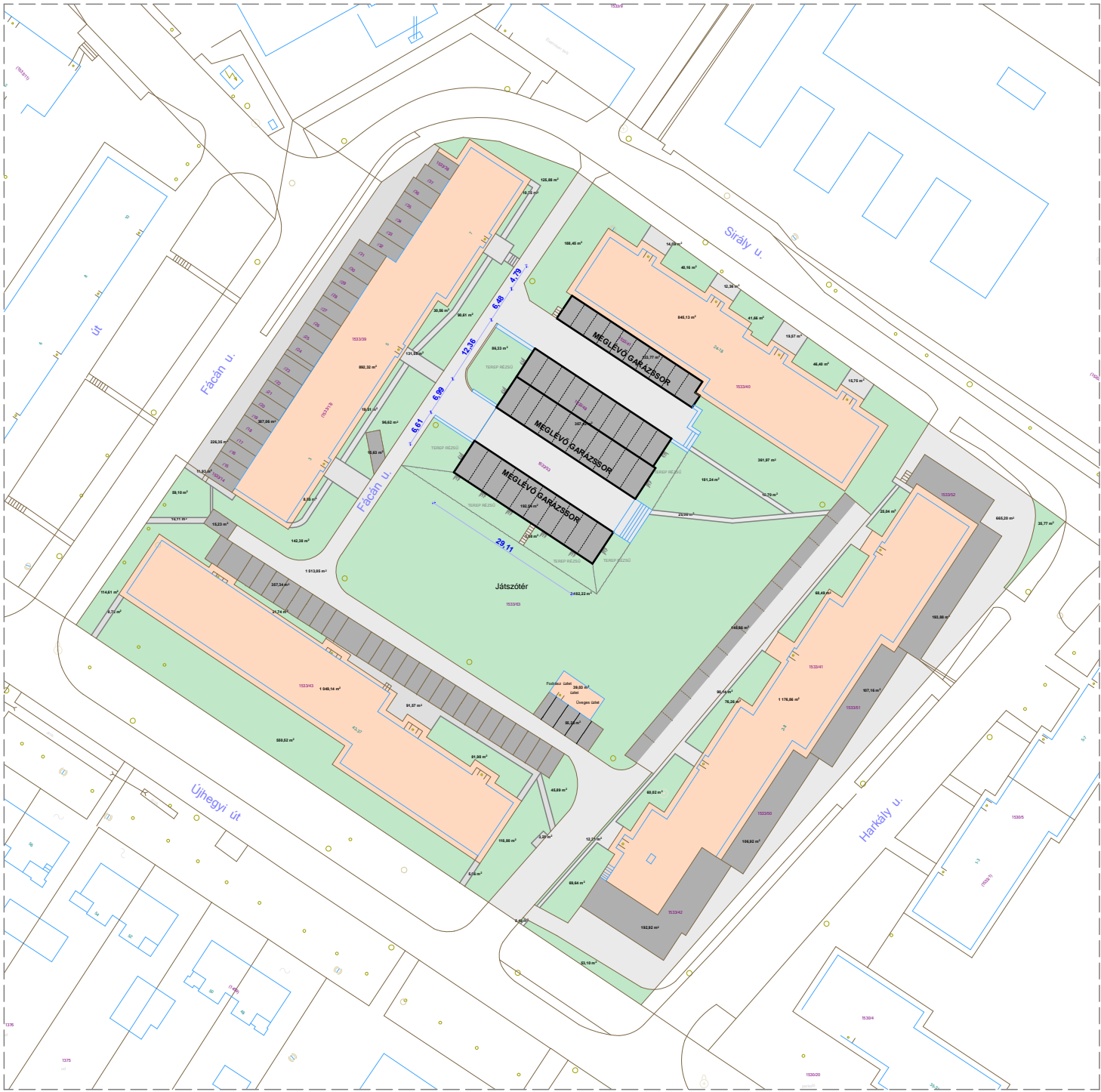
A MÉRETEKET A HELYSZÍN ALAPJÁN HATÁROZTUK MEG!

Építtető:	Plank Ildikó, Válóczy Balázs 2600 Vác, Fácán utca 5., Vác, Papvölgyi u. 35		
	Telepítési tanulmányterv 2600 Vác-Deákvár, Hrsz.: 1533/48, 1533/53, 1533/63		
Rajz megnevezése:	Beépítési terv		
Tervező:	Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT 13-0097		
Tervező:	M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:	
Méretarány:	M= 1:1000	Dátum:	2022. május hó
			05

ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

Meglévő állapot

Tervezett állapot



JELMAGYARÁZAT



Úthálózat, járdák



Garázsok, parkolók



Ingatlanok területei



Zöldfelület

Zöldterület számítás

Telek mérete mintegy	14200 m ²
Burkolt felületek (parkolók, járdák, utak)	3457,1 m ²
Külön helyrajzi számú épületek	5674,2 m ²
Összesen	9131,3 m ²

Zöldterület 35,7 %

Meglévő állapot

Minden garázs zöldtetővel

Telek mérete mintegy	14200 m ²
Burkolt felületek (parkolók, járdák, utak)	3443,0 m ²
Külön helyrajzi számú épületek	5802,4 m ²
Összesen	9245,3 m ²

Garázsok zöldtetővel (8-20 cm termőréteg) 101,7 m²
Zöldterület 35,6 %

Garázsok zöldtetővel (21-40 cm termőréteg) 169,5 m²
Zöldterület 36,1 %

Tervezett állapot

Az új garázsok zöldtetővel

Telek mérete mintegy	14200 m ²
Burkolt felületek (parkolók, járdák, utak)	3443,0 m ²
Külön helyrajzi számú épületek	5802,4 m ²
Összesen	9245,3 m ²

Garázsok zöldtetővel (8-20 cm termőréteg) 19,2 m²
Zöldterület 35,0 %

Garázsok zöldtetővel (21-40 cm termőréteg) 32,0 m²
Zöldterület 35,1 %

Tervezett állapot

A MÉRETEKET A HELYSZÍN ALAPJÁN HATÁROZTUK MEG!

Építtető: **Plank Ildikó, Válóczy Balázs**
2600 Vác, Fácán utca 5., Vác, Papvölgyi u. 35

Telepítési tanulmányterv
2600 Vác-Deákvár, Hrsz.: 1533/48, 1533/53, 1533/63

Rajz megnevezése: **Zöldfelület vizsgálat**

Tervező: **Mindszenti - Varga Endre**
okl. építésmérnök TT 13-0097

Tervező: **M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.**

Méretarány: **M= 1:1000** Dátum: **2022. május hó**

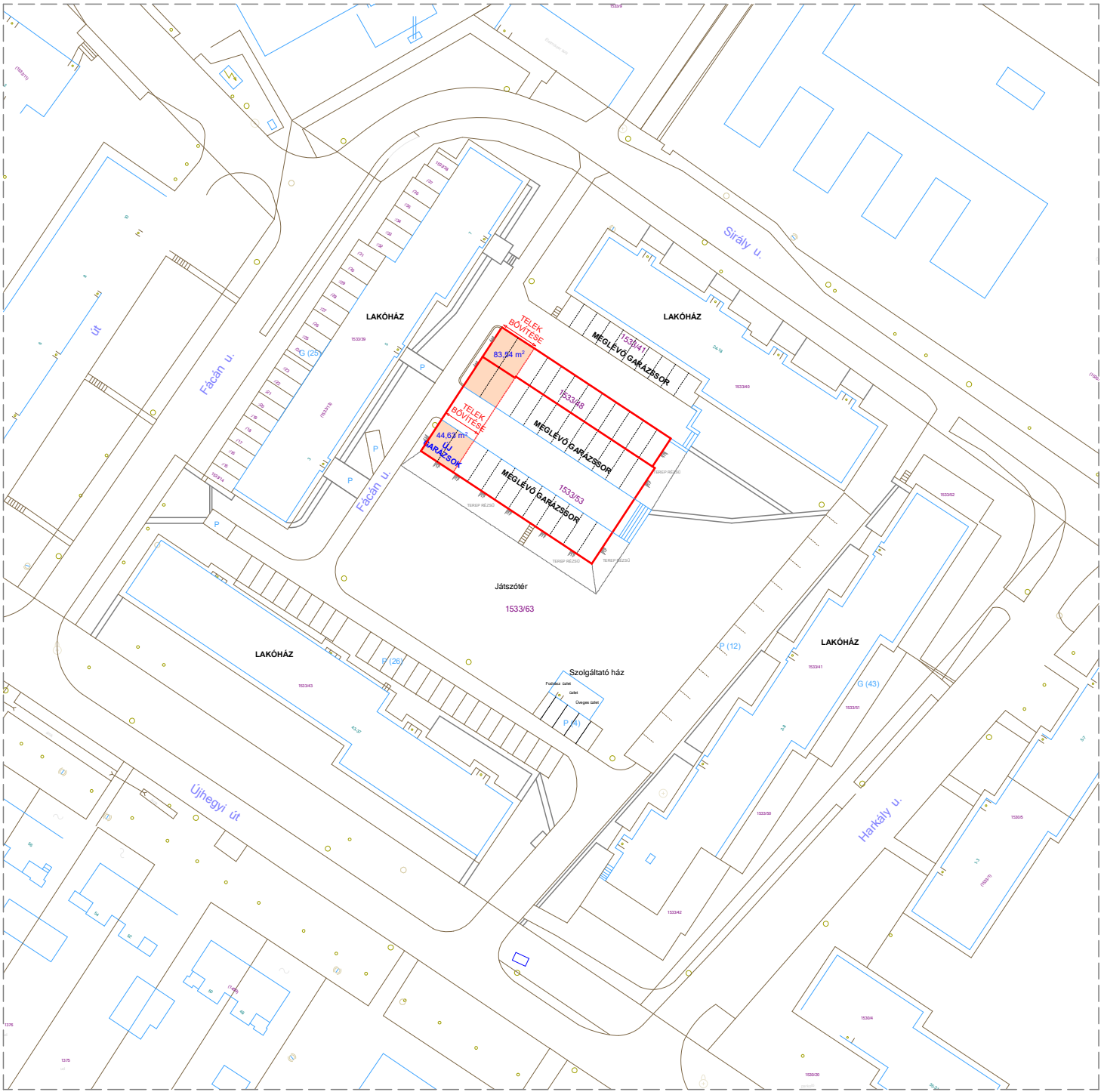
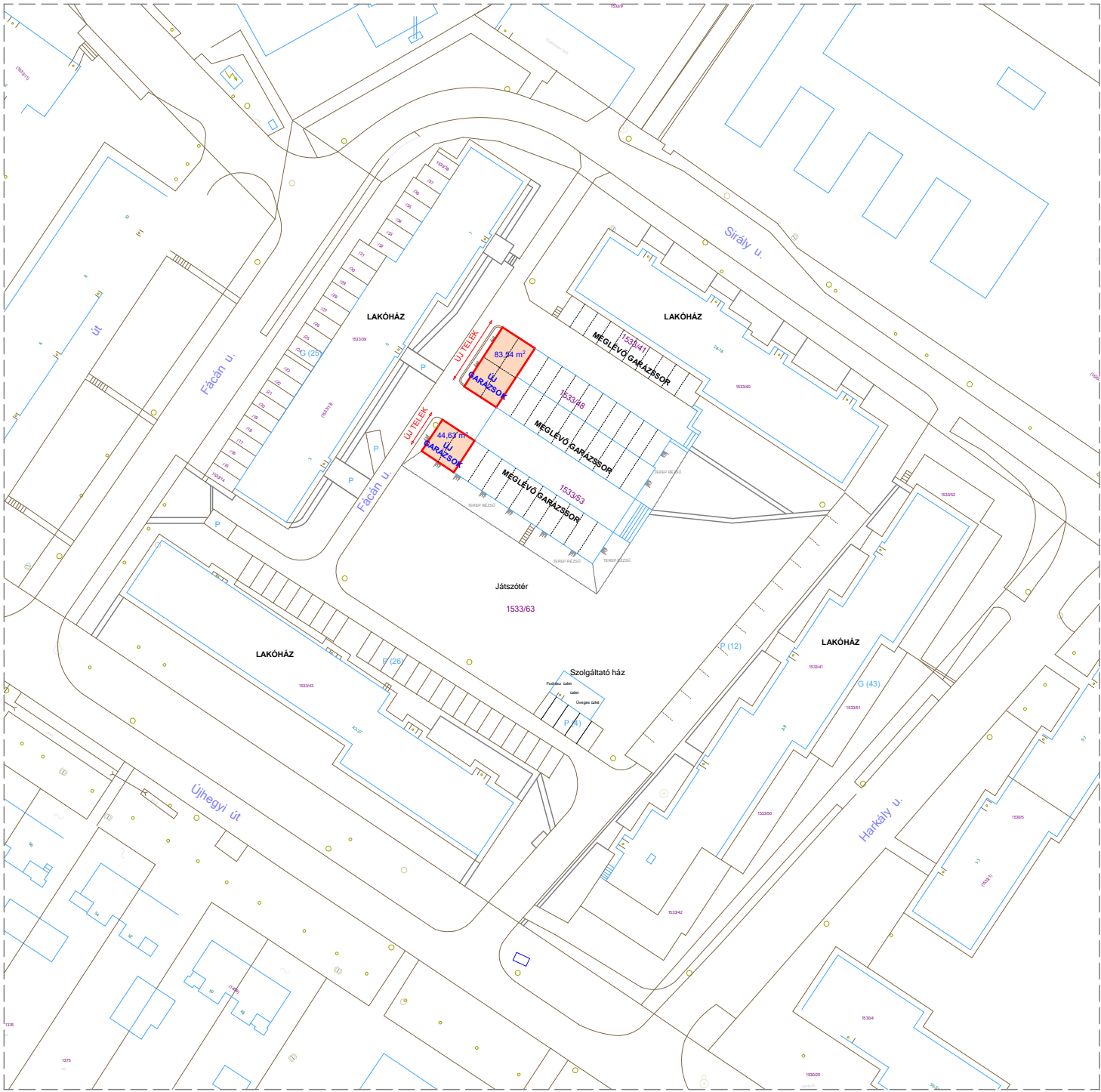
Rajz száma:

06

TELEKALAKÍTÁS

Új telkek

Meglévő telkek bővítése



A MÉRETEKET A HELYSZÍN ALAPJÁN HATÁROZTUK MEG!

Építtető: Plank Ildikó, Válczy Balázs 2600 Vác, Fácán utca 5., Vác, Papvölgyi u. 35	
Telepítési tanulmányterv 2600 Vác-Deákvár, Hrsz.: 1533/48, 1533/53, 1533/63	
Rajz megnevezése: Telekalakítás	
Tervező: Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT 13-0097	
Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:
Méretarány: M= 1:1000	Dátum: 2022. május hó
07	



GARÁZSSOR VÉGE AZ EREDETI ÁLLAPOTÁBAN



LÁTVÁNYKÉP ÉSZAK FELŐL

TERVEZETT GARÁZSSOR VÉGE A KÉT GARÁZS HOZZÁÉPÍTÉSÉVEL

Építtető: Plank Ildikó, Válóczy Balázs 2600 Vác, Fácán utca 5., Vác, Papvölgyi u. 35	
Telepítési tanulmányterv 2600 Vác-Deákvár, Hrsz.: 1533/48, 1533/53, 1533/63	
Rajz megnevezése: Látvány	
Tervező: Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT 13-0097	
Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:
Méretarány: M=	Dátum: 2022. május hó 08