

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Vác, Ilona utca 1., 3563 hrsz.



Készült: 2025. október

Tartalom

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása.....	4
2. Tervi előzmények	8
3. A 3565 hrsz. területen tervezett beruházás, módosítás bemutatása	10
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei	10
5. Meglévő állapot, tervek, fotók.....	10
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei	13
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.....	13
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	13
9. Szabályozási koncepció	14
10. Településrendezési szerződés javaslatok, és azon közfejlesztések körének meghatározása és előzetes költségbecslése, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.....	16

MEGBÍZÓ:

UTI Kft.
2600 Vác, Hanusz u. 38.
Képviseli: Urbán Péter

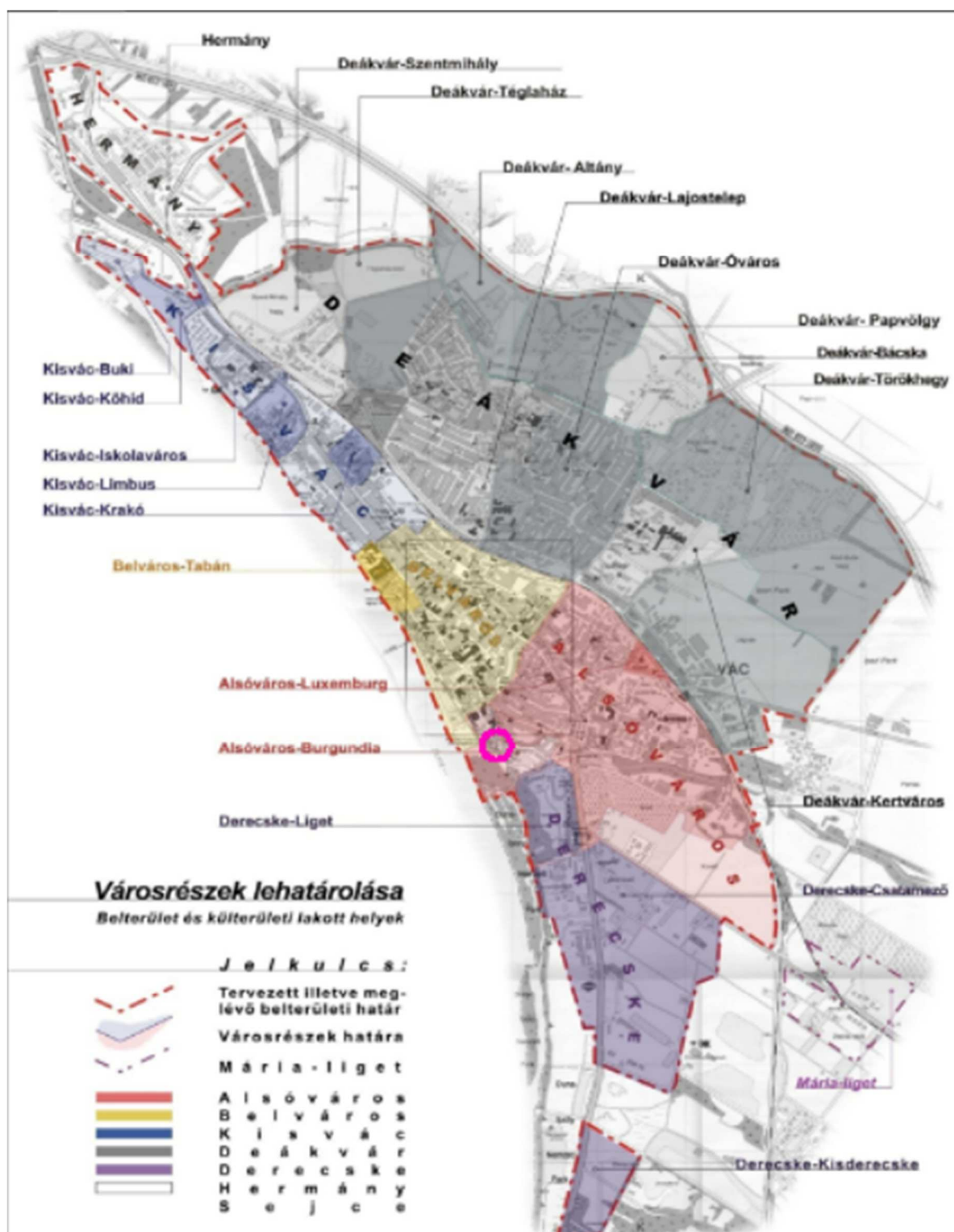
TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök,
településtervező TT13-1374
2600 Vác, Kosdi út 26.
tolgyesi.diana@gmail.com
+36 20 44 33 533

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása

A tervezési terület Vác történeti jelentőségű részén, a váci vár közelében, az Alsóváros - Burgundia városrészben található. A telek a Duna-parti sétány mellett, a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca – Ilona utca és Duna-parti sétány között fekszik, az Ilona utca 1. szám alatt (3565 hrsz.)



A telken két társasház épület: egy 30 lakásból és egy 6 lakásból álló található, melyek 2005-ben kaptak használatbavételi engedélyt, és gyakorlatilag azóta mindkét épület lakásait lakják. Időközben a 6 lakásos villaépület egyik tetőtéri lakását adiminisztrációs okokból **irodává minősítették**.



A telék gyalogos- és gépkocsi bejárata az Ilona utca Bajcsy-Zsilinszky utca felőli végén található.



A mélygarázs bejárata az Ilona utcáról nyílik, amivel a telken belüli parkolás teljes mértékben megoldott.



a tervezési terület elhelyezkedése (magenta színű lehatárolás)
/Forrás: Google Maps/

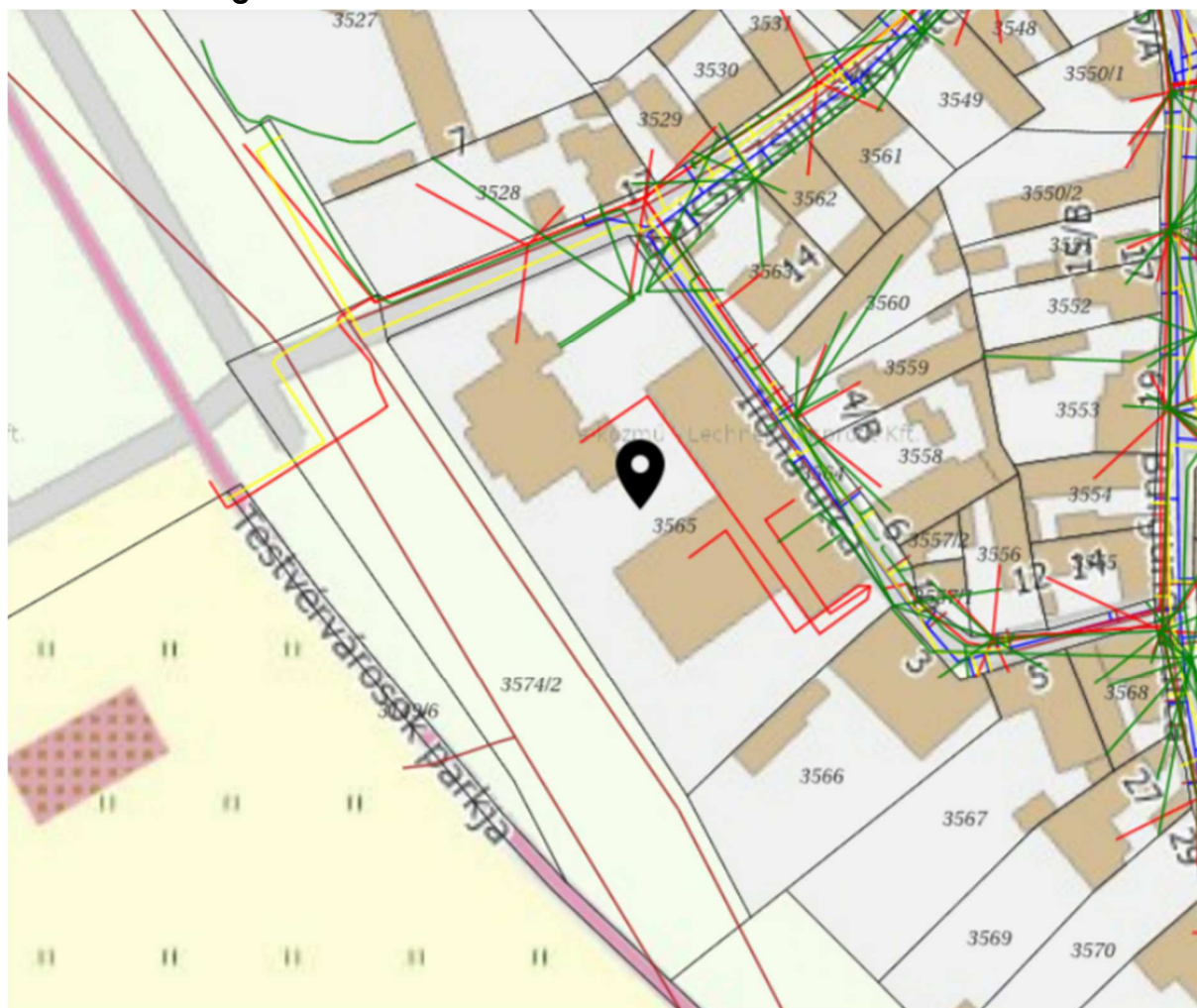
Épített örökségi érintettség

Az ingatlanok területét érinti a Géza király tér **műemléki környezete** (azonosítója: 7508).

A telken lévő régi, jelenleg 6 lakásos társasházként működő épület pedig a korábbi Jeszenszky-villa, ami **műemlék** (azonosítója: 11615).

„A villa és melléképülete a váci Duna-part D-i részén épült, az 1880-1890-es években. A telek É-Ny-i felén álló, szabálytalan alaprajzú, egyszintes épület főhomlokzata a Dunára néz, tengelyében erőteljes kiugrású, oromzatos, terasszal megtoldott rizalittal, melyet 3 nagy, íves ablak tör át. A hátsó homlokzat rizalitját szintén oromzat uralja, melynek két oldalához erőteljes kiugrású szárnyak csatlakoznak. Az oldalhomlokzatokhoz szintén erőteljes kiugrású szárnyakat építettek. A két épület 1921-től az Országos Katolikus Szövetség, 1935-től az Isteni Megváltó Leányai női szerzetesrend tulajdonában volt, iskolaként működött. A melléképületet 2002-ben lebontották.” (Forrás: muemlekem.hu)

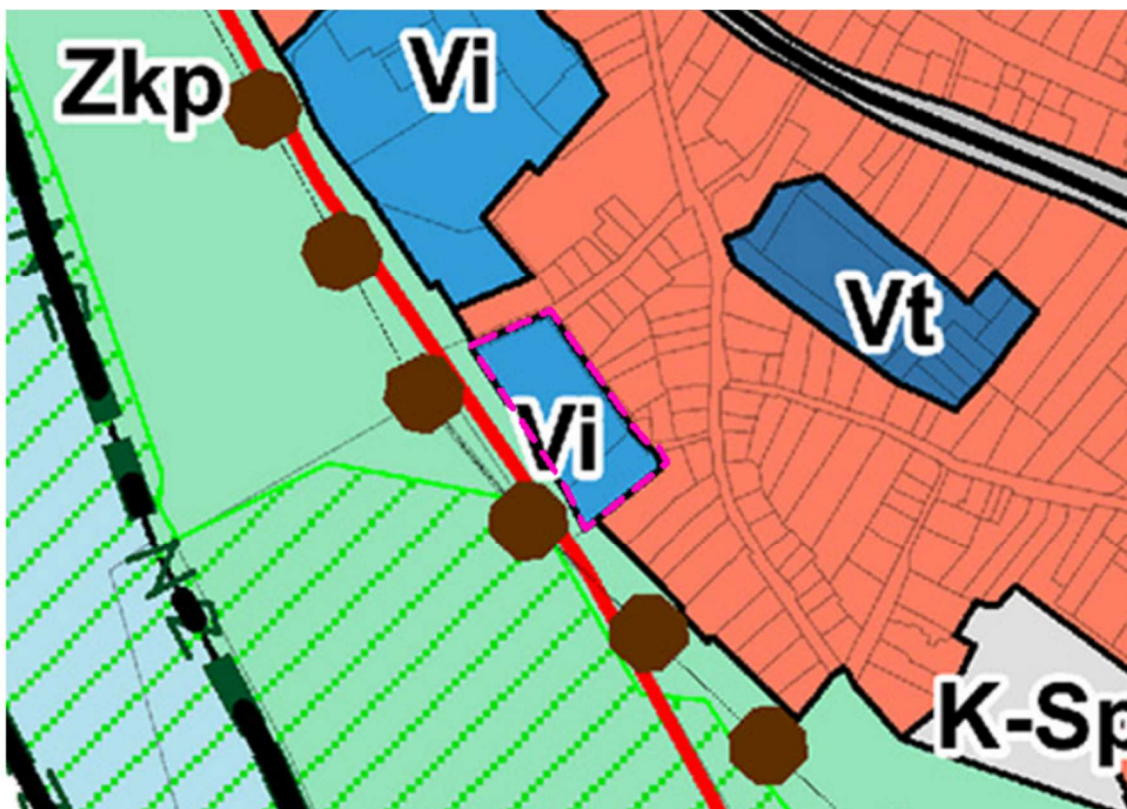
Közműellátottság



- (Forrás: e-közmű)
- Hírközlés
 - Szénhidrogén
 - Távhő
 - Villamos energia
 - Vízellátás
 - Vízvezetés

A vizsgált terület közművekkel teljesen ellátott, fejlesztést nem igényel.

Vác Város Településszerkezeti tervének¹ vizsgálata



Településszerkezeti tervlap kivágata

A TSZT a vizsgált területet „Vi” jelű Intézményi vegyes területbe sorolja, a szomszédjában lévő Göncöl Házzal együtt.

¹ a továbbiakban: TSZT

Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának² előírásai

A tervezési terület Vi-2K jelű, ún. Intézményterület építési övezetbe van sorolva.

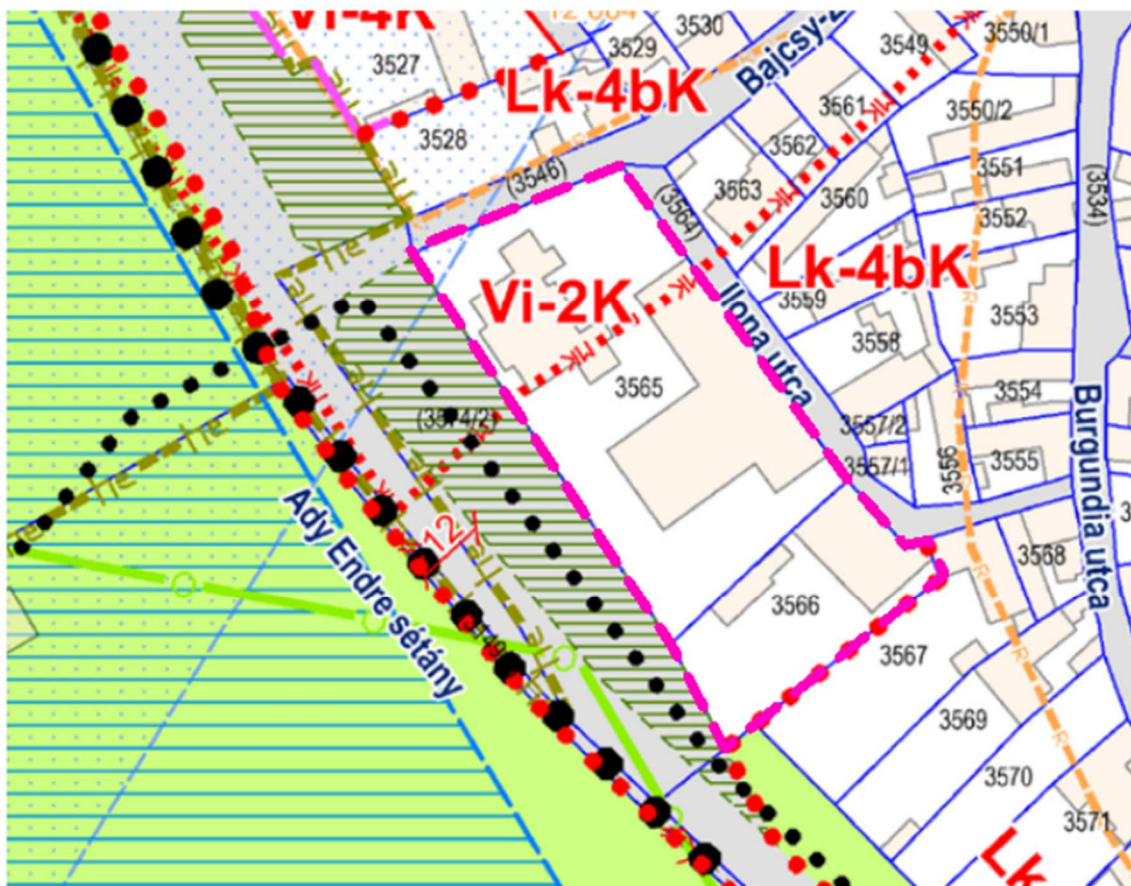
27. Intézményterület (Vi)

33. § (1) A Vi jelű intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló építmények és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál. Az intézményi vegyes területen elhelyezhető további rendeltetések:

- iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - hitéleti,
 - sport,
 - szállás jellegű rendeltetés – egyéb övezeti előírás hiányában – a 9. melléklet szerint.
- (2) Az intézményi vegyes területek építési előírásait a 2. melléklet 6. számú táblázata tartalmazza.

A Vi-2K jelű intézményterület építési övezet telekalíktási és építési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)
			szélessége (m)	mélysége (m)						
Vi-2K	SZ	1000	16	30	40	70	1,50	30	4,0	K



² (a továbbiakban: HÉSZ)

3. A 3565 hrsz. területen tervezett beruházás, módosítás bemutatása

Az ingatlan a fent elített „Vi” jelű Intézményi vegyes övezetbe van besorolva, mivel a villaépület korábban iskola volt.

Az építés idején hatályban lévő OTÉK és HÉSZ nem mondta ki, hogy ebben az övezetben lakás építhető, de nem is tiltotta azt kifejezetten, így az építéshatóság engedélyt adott ki a társasház megépítésére.

A villaépület tetőterében elhelyezkedő „iroda” tulajdonosa szeretné azt visszaminősíteni lakássá, aminek eredetileg készült, mert jelenleg is abban lakik.

A rendeltetésmód váltás akkor történhet meg, ha a HÉSZ építési övezete tartalmazza a kérelmezett rendeltetést, jelen esetben a lakást.

A **rendeltetésmód váltásra** vonatkozó kérelmet az Önkormányzat azonban **nem hagyja jóvá**, mivel az ő jogértelmezésük szerint ebben **az építési övezetben lakás nem építhető**, így tehát „új lakás” nem alakítható ki jogilag sem.

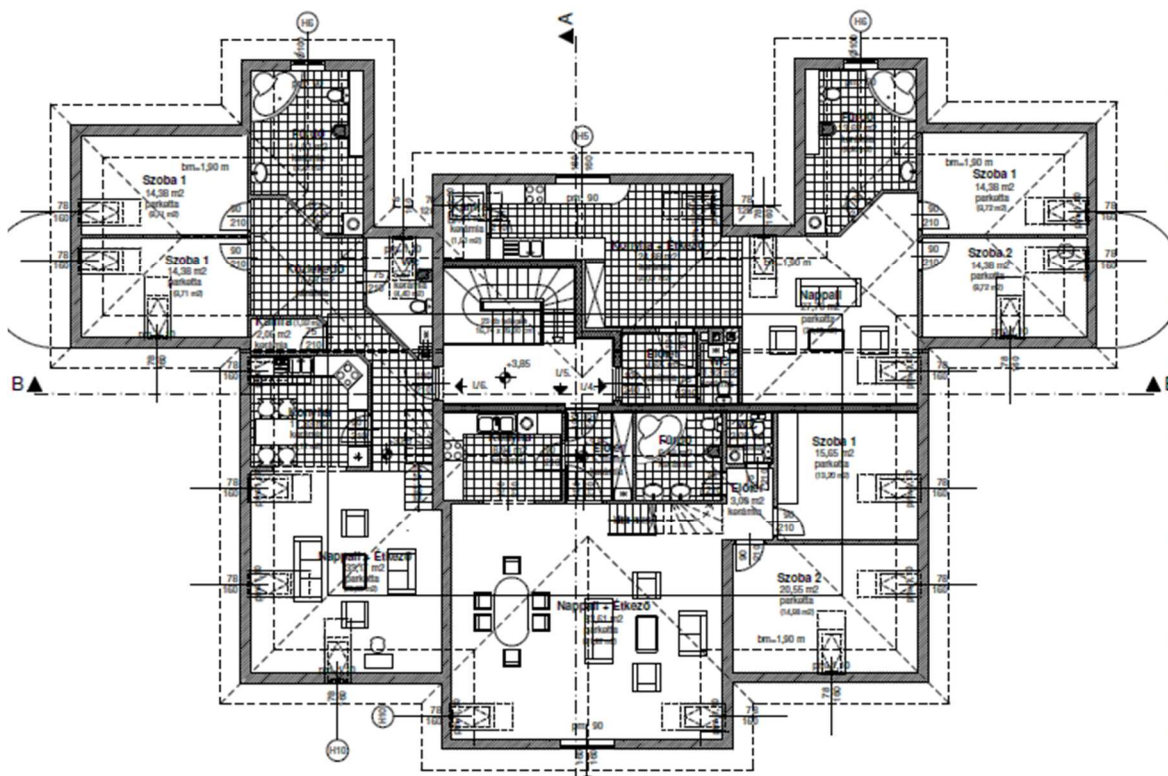
A területen beruházás nem lesz, csupán a használatbavételkor fennálló állapot szerinti rendeltetésmód váltást szeretnék lefolytatni a jelenlegi irodára vonatkozóan.

4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei

A tervmódosítás célja, hogy **a teljes ingatlan olyan építési övezeti besorolást kapjon, amiben lakás létesíthető, amelyben tehát az iroda lakássá való visszaminősítése jogilag is lehetővé válik.**

Új lakóterület kialakítása jogszabályi akadályokba ütközik, így „Vt” jelű Településközponti vegyes területbe kerül az ingatlan.

5. Meglévő állapot, tervek, fotók



a villaépület tetőterének alaprajza /tervező: M'Érték Építészeti Tervező Kft./





az épületegyüttes fotói /készítette: Tölgyesi Diána, 2025. október/

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei

Új beépítés nem keletkezik, az ingatlanhasználatban sem történik változás, így az nem jár az infrastruktúra-igény változásával.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A tervezett módosítás újabb építéssel és a használatban való változással nem jár, így a jelenlegin felüli környezeti hatások sem keletkeznek.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A társasház tervezésekor az 1. fejezetben részletezett örökségi értékeket figyelembe vették. Mivel új építés nem történik, sem örökségi sem környezeti érték sérülésének lehetősége nem áll fenn.

9. Szabályozási koncepció

A célként megjelölt rendeltetésmód-váltáshoz a Helyi Építési Szabályzatban **új településközponti vegyes építési övezet létrehozása szükséges**, mivel a lakóterület növelése nem célja a Városnak, valamint annak jogszabályi akadályai is vannak.

A javaslatban a hatályos HÉSZ alapján „Vt-19” jellel jelöltük az alkalmazni kívánt új építési övezetet. Új építési övezet létrehozása amiatt is szükséges, mert a HÉSZ 32.§ A településközpont vegyes övezetekre általánosan előírja:

(1) „(...) A területen elhelyezett épületek földszintjén lakórendeltetés legfeljebb 50%-ban létesíthető.”

Mivel a módosítással érintett területen teljes egészében lakásokat tartalmazó 2 db társasház áll és ezen nincs szándék változtatni, ezért **olyan övezet kialakítása szükséges, amiben lehetőség van kizárólag lakó rendeltetéseket tartalmazó épületeket létesíteni.**

A telekalakítás és építési paraméterek a korábbi „Vi-2K” övezettel egyezőek (ld.: táblázat).

Az építési övezetre a HÉSZ-ben az alábbiakat javasoljuk előírni:

- A „**Vt-19**” jelű övezet a településközpont vegyes terület – a településszerkezet központi, vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakó rendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes vagy lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- **Az övezetben kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület is kialakítható.**
- A „**Vt-19**” jelű építési övezetben a telekalakítás és építés feltétele:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI										
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKMÉLYSÉG (m)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	TEREPSZINT ALATTI LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÜLET LEGMAGASABB PONTJA (m)	LEGNAGYOBB PÁRKÁNYMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	SZINTERÜLET:	KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKE
2	(új) Vt-19	SZ	1000	16	30	40	70	-	8,5	30	1,5	Teljes



10. Településrendezési szerződés javaslatok, és azon közfejlesztések körének meghatározása és előzetes költségbecslése, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé

A módosítást egy korábbi rendeltetésről – lakásról – lakásra való rendeltetésmód váltás teszi szükségessé. Az ingatlan fizikailag nem változik, csupán egy időszakban irodaként tartották, illetve jelenleg még tartják nyilván.

Mivel sem új építés nem lesz, sem a használati módban nem történik változás, nincs szükség közfejlesztésekre sem.