



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítész Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2025. év október hónap 15. napi rendkívüli ülésére

Szám: 9/565-14/2025.

Tárgy: Helyi területi védelem alatt álló épület bontása és új
többlakásos lakóépület építése – Dózsa György út 103.

Melléklet: 26 oldal (DOCADMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész

Készítette:

Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 316/2025. (X.08.) GVB határozat

Terjedelem:³⁰.....oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

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

Törvényességi dr. Bartók-Palotai Hajnalka
véleményezésre bemutatva: Jogi Osztály osztályvezető

.....^f.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

.....^Ø.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....^h.....



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Bizottság!

Rendkívüliség indoka: A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az október 8-i ülésén megtárgyalta és nem támogatta a Dózsa György út 103., helyi védett területen lévő meglévő épület elbontását. Építtető az 5.mellékletben szereplő kérelem alapján kéri az ügy újratárgyalását a folyamatban lévő építési engedélyezési eljárás miatt, melyre 20 napos hiánypótlási határidőt adott az Építési Hatóság – s mely kérelemhez csatolta a meglévő épület állapotát bemutató fotódokumentációt és tartószerkezeti leírást.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (TKR) 9. § (6) és (7) bekezdések alapján:

(6) Helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló épület elbontása csak a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés alapján végezhető.

(7) A helyi építészeti-műszaki tervtanács a véleményét a kérelmező által benyújtott szakvélemény alapján alakítja ki. A szakvélemény tartalmi követelményei megegyeznek a helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény tartalmi követelményeivel, de kiegészítendő az elbontás utáni tervezett állapot tervével is, annak érdekében, hogy a védett területi értékek, arányok biztosítva legyenek. Az elbontásra kerülő építmény értékei felhasználandók az új épület tervezésekor.

A TKR 1/B. melléklete alapján a Dózsa György út utcakép védelemmel érintett terület, azaz helyi területi védelem alatt áll a tárgyi ingatlan.

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (I. 19.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 16.26 pontja alapján a Képviselő-testület a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságra ruházta át a döntés jogát:

16.26. Dönt a helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi védelem alatt nem álló épület elbontásáról a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleménye alapján (a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 9. § (6) bekezdés).

A Vác, Dózsa György út 103. szám alatti épületek korukból adódóan, és a hosszú ideje lakatlan helyzete miatt ma már nagyon rossz állapotban vannak, az udvari épületrészek balesetveszélyes állapotba kerültek, így indokolt azok elbontása, ezért támogatta azt a tervtanács is. (1.melléklet)

Az új utcai, zárt sorúan illeszkedő épületben kettő, a telek hátsó kétharmadába telepített épületben négy lakás tervezett. Minden előírt gépjármű a telken belül elhelyezhető.

A meglévő épület bontásának és a többlakásos lakóépületek tervét a 2025. szeptember 11-i tervtanácsi ülésen tárgyalta a helyi építészeti tervtanács. A tervtanács a 9/565-7/2025. iktatószámú véleményében (2.melléklet) elfogadásra javasolta a meglévő épület bontását és az új többlakásos lakóépületek tervét, az új utcai épület homlokzatán a klasszikus nyílászáró arányok megtartásával.

A tervtanácsi tervdokumentáció (3.melléklet) bemutatja a tervezett új épületek telepítését, a szükséges gépkocsik telken belüli elhelyezését és a tömegformálást, utcai homlokzatot.

Az ingatlan a 'Hagyományörző, zárt sorú lakóterületek - északi' TMT-n található, az épület telepítése és tömegformálása a régi, hagyományos hangulatot idézi meg, modern építészeti eszközökkel.

Az utcai homlokzat később módosított kialakítását mutatja be a 4.melléklet, melyre főépítési szakmai konzultáció került kiadásra. A homlokzat anyag és színhasználata megfelel a TKR előírásainak.

A GVB az október 8-i ülésén egyrészt nem látta megfelelően indokoltnak a meglévő épület elbontását, ezért csatoljuk jelen előterjesztéshez az Építtető által megküldött tartószerkezeti műszaki leírást és fotódokumentációt, melyben látható, hogy a meglévő épületek erősen avult állapotúak (alaptest nem elég mély, a falazat hiányos, a tetőszerkezet egyes helyeken beomlott), felújításuk gazdaságosan nem valósítható meg, tervezett bontásuk a szerkezetépítő mérnök és építésügyi műszaki szakértő leírása és vizsgálata alapján indokolt.



Az Építési Hatósághoz az építési engedély kérelem az ÉTDR felületen még a HÉSZ 2. módosításának hatályba lépése (2025. 09. 22.) előtt lett benyújtva. A kérelem benyújtásának időpontjában hatályos HÉSZ időállapotát kell figyelembe venni a kérelem elbírálásakor, így kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a tervezett lakásszámot ne vegye figyelembe a döntése meghozatalakor, csak a tervezett utcai épület kialakítását, mivel ezen épület jelenik meg az utcaképben.

Az építési előírásoknak való megfelelést az építési hatóság, a településképi megjelenést a teljes épületre vonatkozóan pedig a helyi építészeti tervtanács vizsgálja.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2025. október 09.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

- 1.melléklet – Bontási tervdokumentáció és tartószerkezeti leírás a bontásról – 15 oldal *elektronikusan*
2. melléklet – Tervtanácsi vélemény - 2 oldal *elektronikusan*
3. melléklet – Tervtanácsi építési engedélyezési dokumentáció - 6 oldal *elektronikusan*
4. melléklet – Utcai homlokzat terve és főépítész konzultációs jegyzőkönyv – 2 oldal *elektronikusan*
5. melléklet – Építtetői kérelem újratárgyalásra - 1 oldal *elektronikusan*

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 9/565-7/2025. tervtanácsi vélemény alapján a Vác, Dózsa György út 103., **2189** hrsz. szám alatti épület bontását elfogadja, valamint a tervezett utcai épületet építési engedélyezésre javasolja, a határozat mellékletét képező homlokzati kialakítás szerint.

Határidő: *azonnal*

Felelős: *főépítész*



Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. október 08.-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: *Helyi területi védelem alatt álló épület bontása és új többlakásos lakóépület építése – Dózsa György út 103.*

316/2025.(X.08.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 9/565-7/2025. tervtanácsai vélemény alapján a Vác, Dózsa György út 103., 2189 hrsz. alatti épület bontását **nem fogadja el**.

Határidő: *azonnal*

Felelős: *Főépítész*

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e