

**VÁC**

**7002/2-8 hrsz.**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**előkert méretének módosításához**



**2019. július**

MEGBÍZÓK:

Popele Julianna  
2600 Vác, Déli út 4.

Farkasné Szunyogh Klára  
2600 Vác, Déli út 44.

TERVEZŐK:

Reszegi István  
okl. építésmérnök  
É/1 01-1781

*Tölgyesi Diána*

Tölgyesi Diána  
okl. településmérnök  
TT/13 1374

## ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE:

A Vác déli részén lévő, családi házakkal beépült, kertvárosias lakóövezeti területen Megbízóink tulajdonába álló telkek is vannak, melyekre lakóépületet szeretnének építeni.

Nevezett telkek egy tömb egyik felét alkotják, és mindössze 16,0m-17,5m mélységűek. A Helyi Építési Szabályzat, illetve az OTÉK által előírt elő-, oldal-, és hátsókerti méretek által határolt építési hely az alacsony telekmélység miatt nem teszi lehetővé a mai igényeknek megfelelő lakóépületek építését a teleksorra.

Jelen tanulmány e hiányosságot, és ezáltal a telkek megfelelő hasznosíthatóságát kívánja pótolni, az előírt legkisebb előkerti méretek csökkentésének javaslatával.

## 1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

### 1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

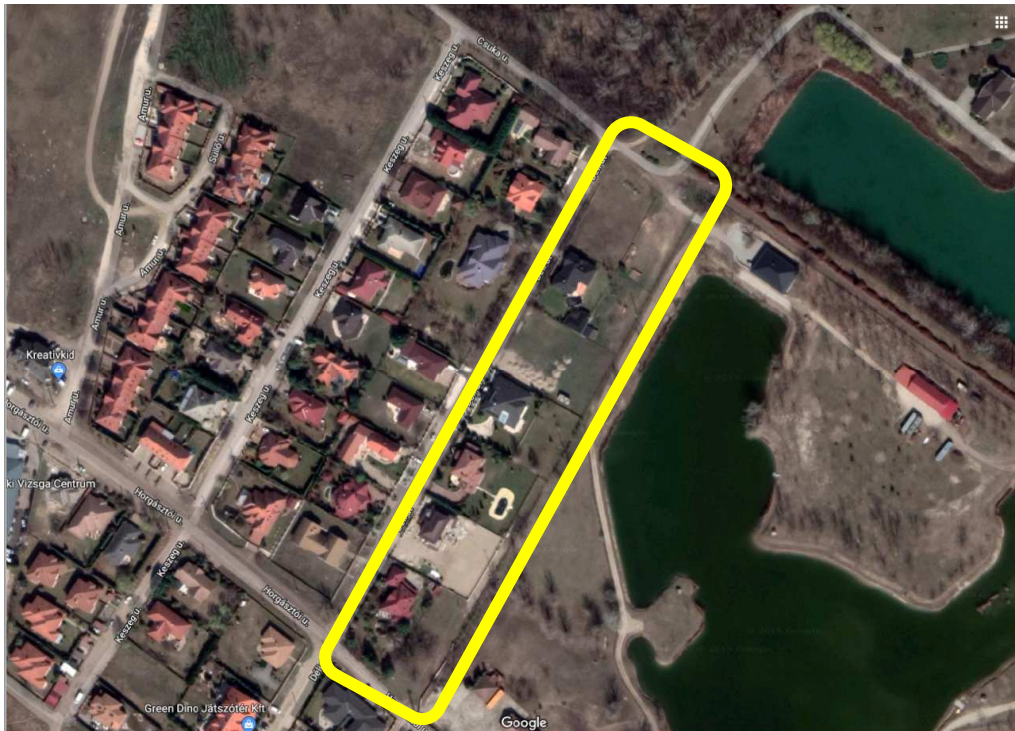
A tervezési terület (a 7002/2-7002/8 hrsz-ú telkek) Vác város Derecske-Kisderecske nevű déli településrészén, helyezkedik el. A telek tömböt keletről a tóparton végig haladó keskeny név nélküli közterület (0423 hrsz), nyugatról a Déli utca határolja, a tömb déli határát a Horgásztói utca, északon a Csuka utca képezi.

### 1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanok területe egyenként 619-1050 m<sup>2</sup>, a nyolc telek összterülete kb. 4950 m<sup>2</sup>. Ezek az ingatlanok jelenleg beépítetlenek.

Az ingatlanok beépítettsége a beruházás megvalósulását követően legfeljebb 30% lesz, 0,5-ös szintterületi mutatóval, 60%-os zöldfelületi arány mellett. A tervezett lakóingatlanok építménymagassága legfeljebb 5,0 m lesz. A telkekre készült **helyszínrajzot a jelenlegi építési helyek bemutatásával** lásd az **1. mellékletben**.

A terület Kisderecske még jellemzően részben beépítetlen családházias lakóterületei közé tartozik, a tömb területén jelenleg a nagyobb lakóingatlanok a Déli utca mentén találhatók.



A tervezési terület légifotója (Forrás: [www.google.hu](http://www.google.hu))

## 1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

### 1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 7002/2-7002/8 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

A területet érinti az országos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A táj- és természet védelmével a helyi építési szabályzat 15.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

### 1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

### 1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 7002/2-7002/8 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

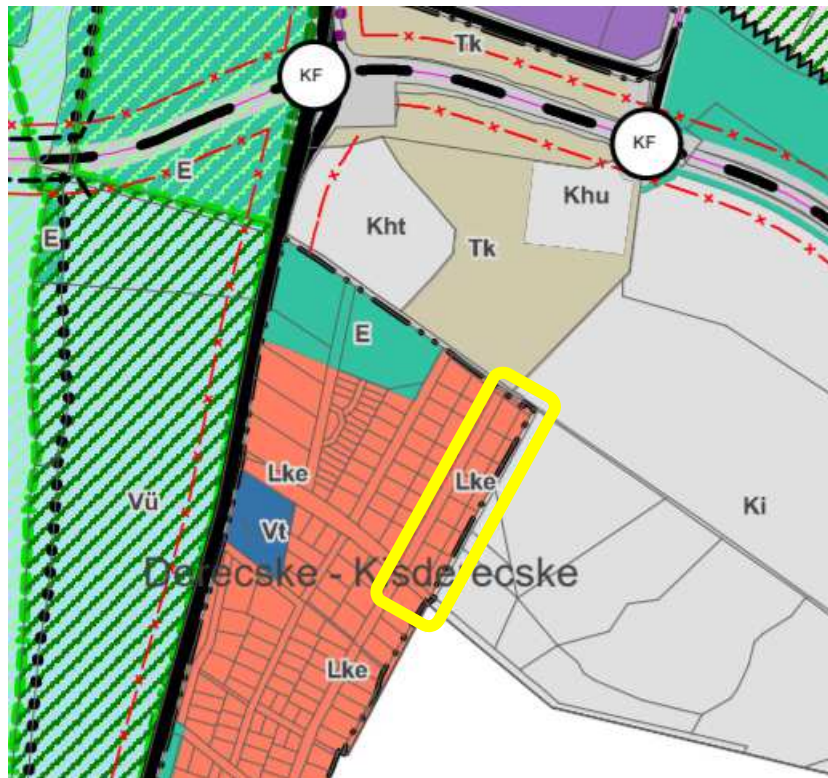
## 2. A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

### 2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A rendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelés igazolásra került. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, így a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

### 2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

#### 2.2.1 Településszerkezeti terv



A településszerkezeti terv a tervezési területet, valamint a több teljes területét kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe (Lke) sorolja.

## 2.2.2 Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv

A szabályozási terv (L4-M4 jelű szelvény) a 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú telkeket Lke-8 jelű építési övezetbe sorolja.

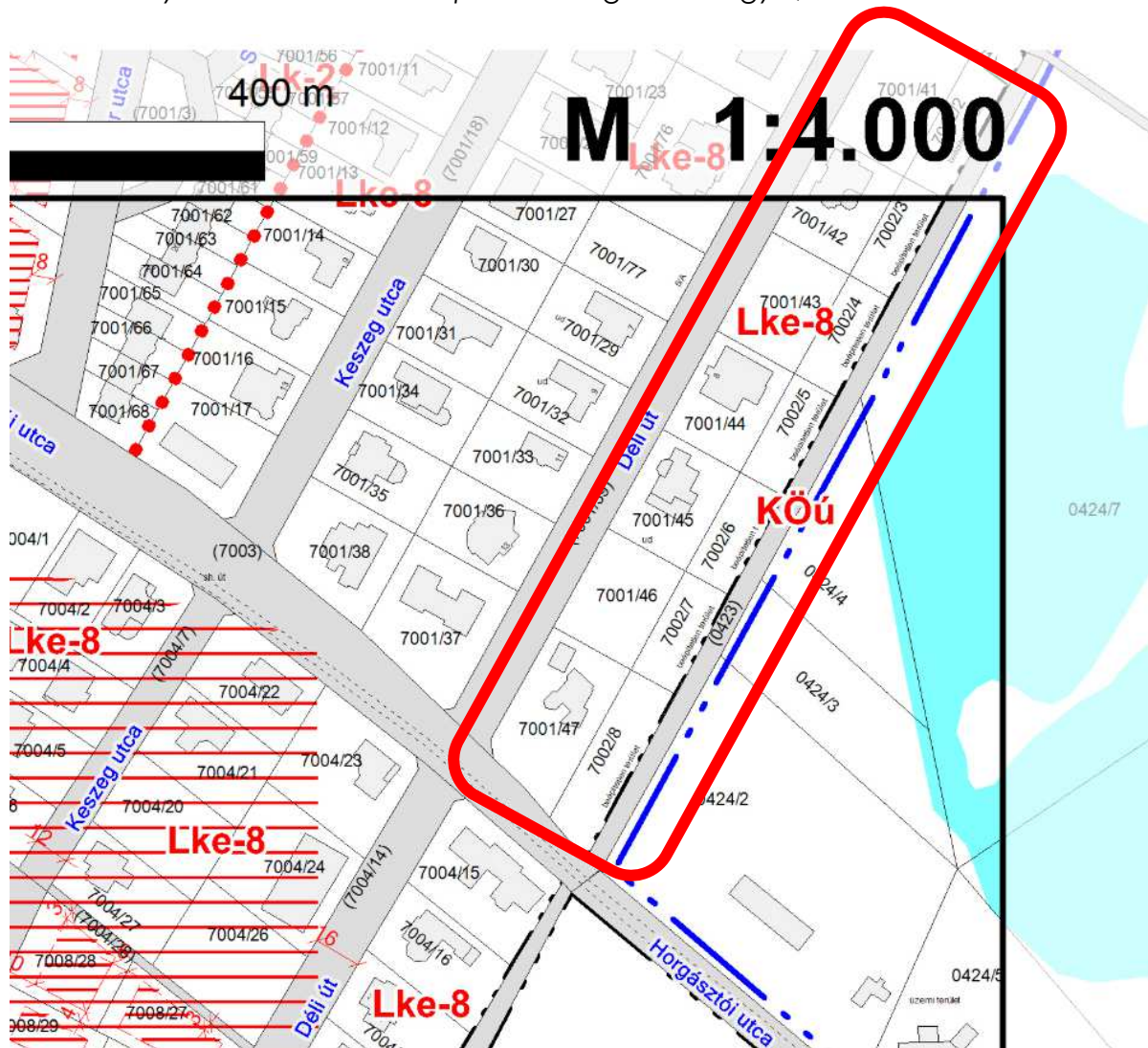
Lke-8 építési övezetben szabadonálló beépítési mód, 30%-os maximális beépíthetőség, 40%-os maximális terepszint alatti beépíthetőség és 5,0 m-es megengedett legnagyobb és 3,5 m-es legkisebb épületmagasság került megállapításra. A 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanokon a kialakítható zöldfelület legkisebb mértéke 60%. A kialakítható legkisebb telek területe 900 m<sup>2</sup>, szélessége 22m.

A szomszédos telkek és tömbök egyaránt Lke-8 építési övezetbe tartoznak, ahol a telkek beépítése megegyező feltételekkel mehet végbe.

A HÉSZ 32.§-a kimondja, hogy Lke-8 építési övezet területén, az építés az egyes telkek kiszolgálásához szükséges utak megléte, a teljes közmű rendelkezésre állása, vagy egyidejű kialakítása esetén megengedett.

Az Lke-8-as építési övezetben az előkertek méretének meghatározására a HÉSZ nem tér ki, ezért azokra az OTÉK<sup>1</sup> előírása érvényes:

„35.§ (...) (2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.”



a hatályos Szabályozási terv kivonata

<sup>1</sup> 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

### 3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanok - az előkert építési határvonal tekintetében megfelelően legyenek szabályozva, hogy a telektömb keleti oldalán elhelyezkedő keskeny teleksoron az építési hely növekedjen, ezáltal „egészséges” beépítése kivitelezhető legyen.

### 4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja az érintett 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanok esetében az építési hely méretének növelése, az előkert legkisebb méretének módosítása 5,00 m-ről 3,00 m-re. A módosítás által a területre tervezhető nagyobb mélységű épületek ez által a telkeken több nagyobb értékű lakóingatlan, mai igényeknek megfelelő méretű lakóépületekkel beépíthetővé válik.

Vác város településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek kertvárosias lakóterületi besorolása megfelelő. A módosítás során kizárólag a helyi építési szabályzat mellékletét képző szabályozási terv módosítása szükséges az építési hely megállapítása tekintetében. Az így kialakuló Lke-8\* építési övezetre vonatkozó egyéb szabályozási előírások megfelelőek.

### 5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képző szabályozási terv (L4-M4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beépítések megvalósításához az 5 m-es előkert helyett 3 m-es előkert feltüntetése szükséges. Az egységes utcakép, valamint az azonos adottságokkal rendelkező telkek számára történő azonos jogok biztosítása érdekében javasolt az előkert építési határvonal egységes módosítása a telektömb keleti oldalán, tekintettel arra, hogy a nyugati oldalon már egységesen kialakult előkert méretek adóttak.

A területet érintő **Lke-8\*** építési övezet telekalakítási és beépítési előírásainak módosítása nem válik szükségessé.

### 6. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terven a már meglévő épületek, valamint a kérelmezők által – az előkert méret csökkentésével kialakuló - új építési helyek kerülnek bemutatásra. **A beépítési tervet és javasolt szabályozást a 2. melléklet tartalmazza. Az újonnan kialakított Lke-8\* jelű építési övezet – a legkisebb előkert 3,0m-ben való meghatározásának kivételével az építési paraméterekben megegyezik az Lke-8 jelű övezetével.**

### 7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRható INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

#### Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a Horgászói utca és a Csuka utca biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

### **Közmű infrastruktúra**

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, az előkertti építési határvonal csökkentése a közművek fejlesztését nem befolyásolja.

### **Humán infrastruktúra**

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára.

## **8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

### **Természeti-táji értékek**

A 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

A területet érinti az országos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A táj- és természet védelmével a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának 15.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

### **Épített értékek**

A 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú 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.

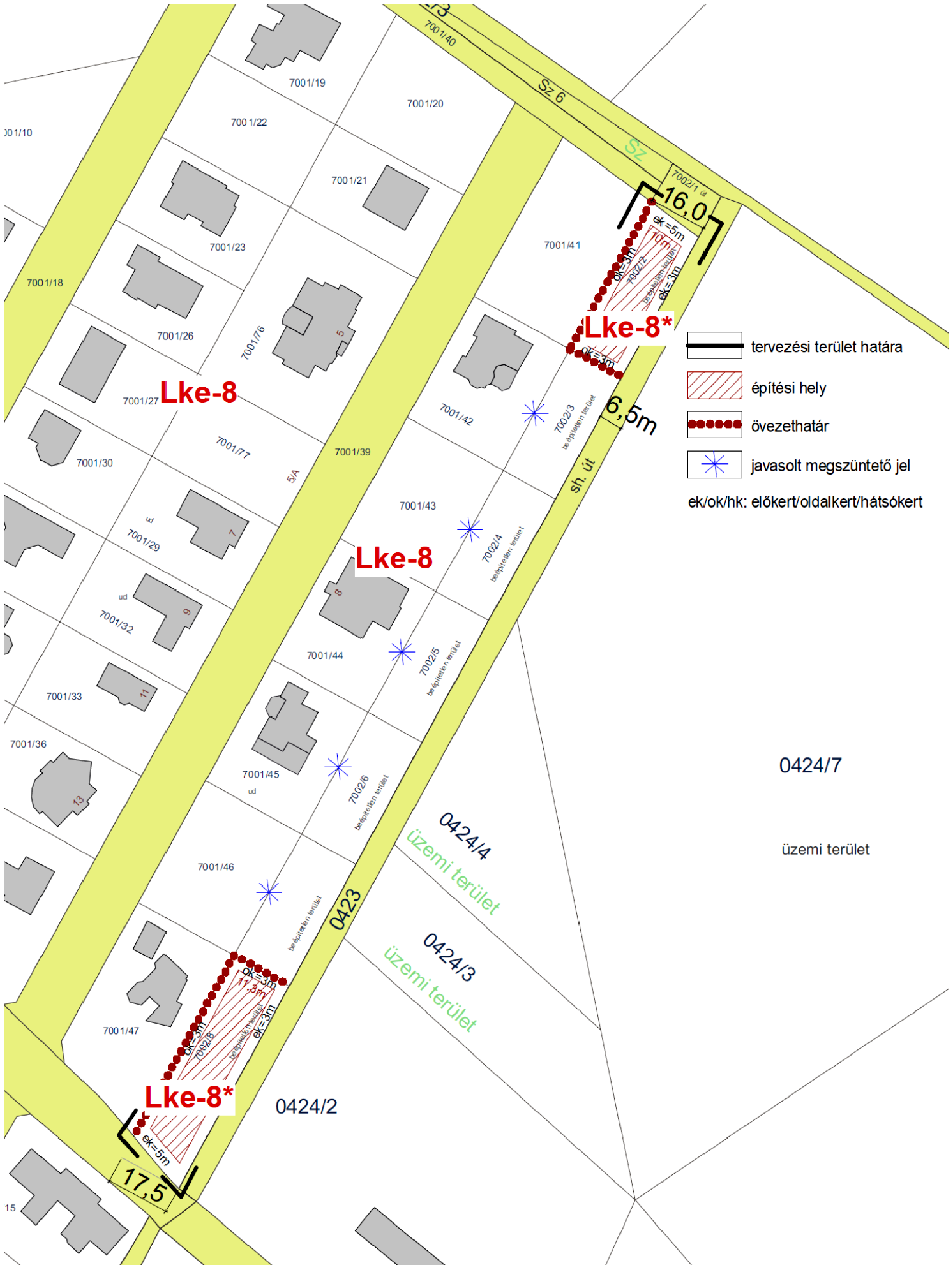
## **9. ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú telkek építési helyének megváltoztatásához a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. A módosítás lefolytatása során, a kötelező 5 m-es előkert 3 m-re kerül csökkentésre, melynek következtében a 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beépítések kedvezőbb feltételekkel létesülhetnek.





2. melléklet: Beépítési terv és javasolt szabályozás a tervezett építési helyekkel



A terven az építési helyek csak szemléltetés céljából szerepelnek.

A készülő szabályozási tervre nem célszerű azokat berajzolni, mivel telekösszevonás esetén építési korlátot jelentenek!