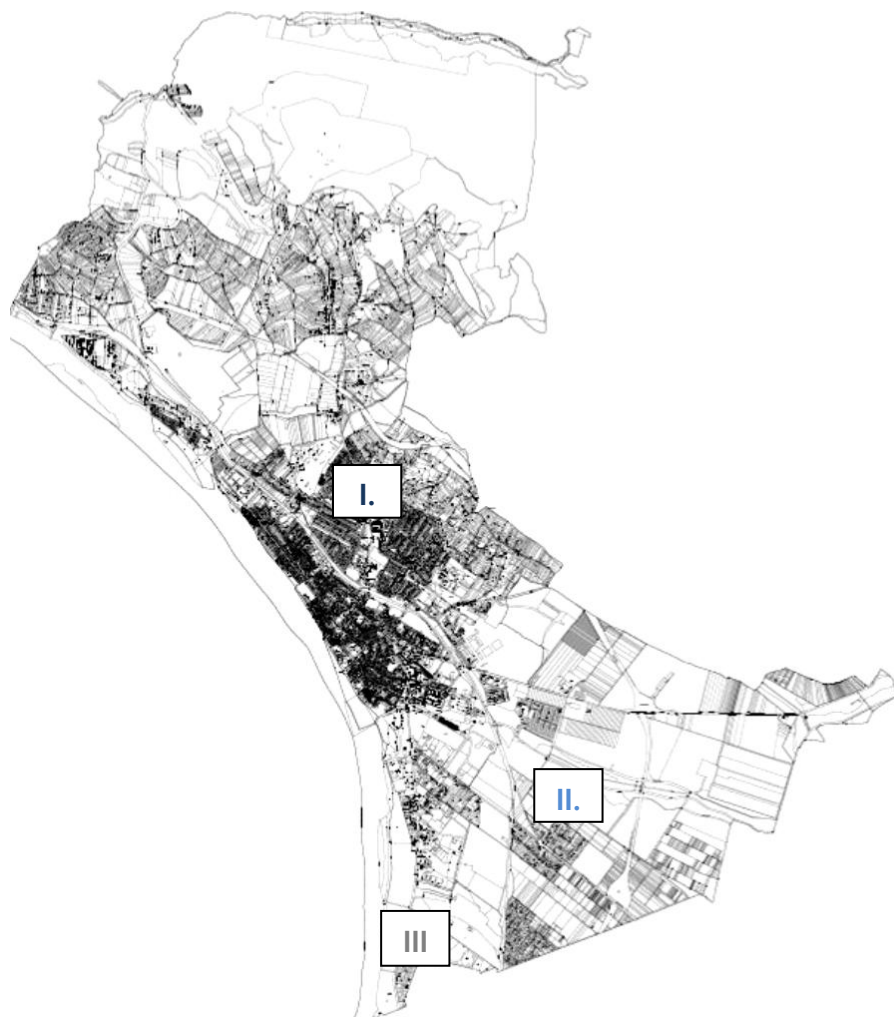


# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

## VÁC

- I. Magyar utca (4397/1 hrsz.)
- II. Máriaudvar (0360/41-43 hrsz.)
- III. Déli út (7002/2-8 hrsz.)



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

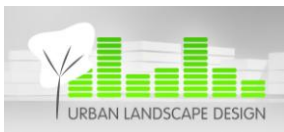
2020. február

Megbízó:



Vác Város Önkormányzata  
2600 Vác, Március 15. tér 11.  
Matkovich Ilona polgármester

Tervező:



Poltrade Bt.  
1096 Budapest, Telepy u. 23.  
mohacsi@uld.hu

Aláírólap:

Mohácsi Katalin  
okl. településmérnök  
településtervező  
TT01-6108

*Mohácsi Katalin*

Tölgyesi Diána  
okl. településmérnök  
településtervező  
TT13-1374

*Tölgyesi Diána*

## BEVEZETŐ

Vác Város Önkormányzatához az elmúlt hónapokban érkezett három, hasonló léptékű lakossági kérelem a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban.

Az Önkormányzat településrendezési szerződés megkötésével helyt adott a kérelmeknek.

A szerződés megalapozásaként a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a) pontja alapján a Tervezők Telepítési tanulmányterveket készítettek, melyeket a városi építészeti-műszaki tervtanács elfogadásra javasolt.

A Tervezők Vác Város Partnerségi egyeztetési szabályzata alapján 2020. január 30-án lakossági fórumot tartottak a módosítással érintett területekről, melyen jelen dokumentáció bemutatása került.

Az alábbiakban az egyes tervezési területeket és a rájuk készült szabályozási javaslatokat a címlapon szereplő sorrendben mutatjuk be.

## I. Magyar utca (4397/1 hrsz.)

### az ingatlanon létesíthető funkció és beépítési paraméterek módosítása

#### Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	5
1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	6
1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE .....	6
1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT .....	6
1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA .....	7
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	7
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....	7
2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE .....	7
3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	9
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	9
5. BEÉPÍTÉSI TERV	11
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	12
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	12

## **ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE**

Megbízónk egy fiatal üzletember, aki a tervezési területet – az akkori építési szabályoknak megfelelően - kereskedelmi épület kialakításának céljából vásárolta meg az előző tulajdonostól.

Tavalyi évben a terület szabályozási előírásainak megváltoztatását kérelmezte a városházán. Ugyanis korábban a terület beépíthetősége V<sub>k</sub>-7 övezetbe tartozott, 85 %-os beépíthető alapterülettel, és olyan szabályozással, hogy a gépkocsi tároló funkció mellett egyéb kiszolgáló, kiskereskedelmi funkció is megvalósulhat.

Tekintettel arra a tényre, hogy a szomszédos, zárt sorú beépítéssel megvalósított garázssor 100%-os beépítettséggel épült meg, építetőnk kérte, hogy a tulajdonában lévő, utolsó még beépítetlen telken is lehetséges legyen a 100 % - os beépíthetőség. Ezen kérésének a legutóbb jóváhagyott Szabályozási tervben eleget is tettek, de a teljes tömböt egy másik övezeti jel alá sorolták „Vi-g” jelűbe (Intézményi vegyes terület – garázs), ahol a korábban lehetséges kiegészítő funkciók már nem valósíthatók meg!

Megbízónk a területet olyan céllal vásárolta meg, hogy azon egy olyan egységet hoz létre, melyben grafikai megoldásokat terveznek, kiviteleznek gépkocsikhoz, továbbá a piaci igényeknek megfelelő termékek kiskereskedelmi árusításához is helyet teremtsen.

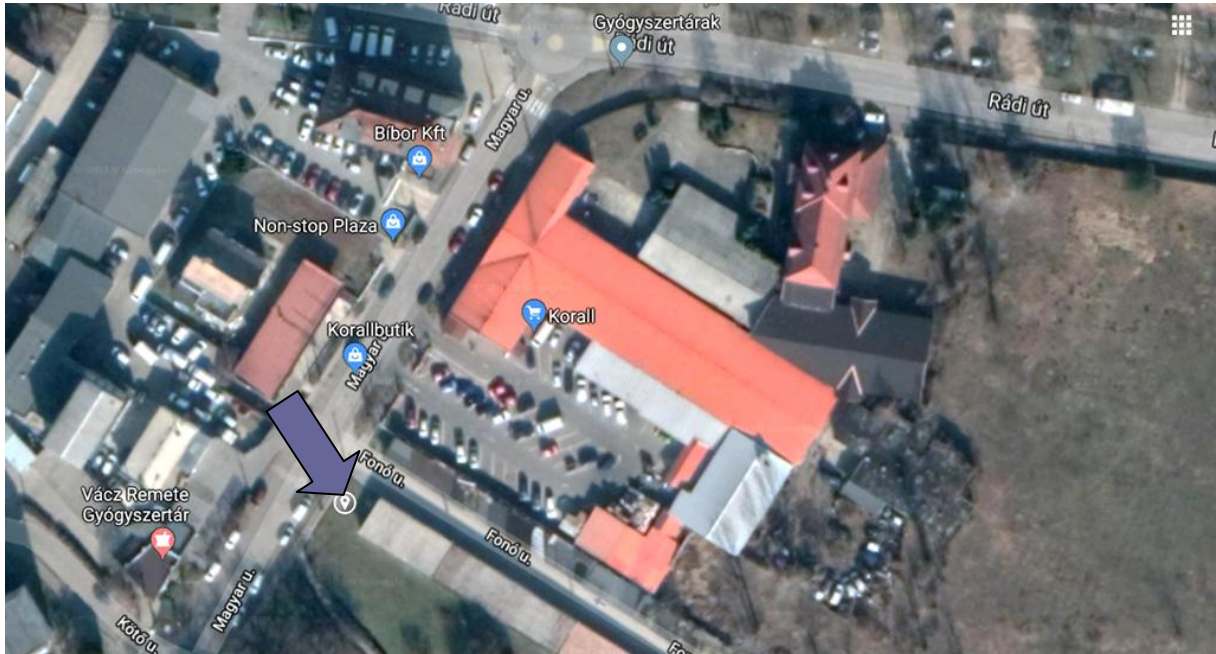
A szabályozás ilyen szempontból nagyon hátrányosan érinti ügyfelünket, ugyanis ezzel a tervezett beruházás szabályozás szerint nem megvalósítható!

A tervezett épületre a KISS ÉPÍTÉSZ MŰHELY építészeti vázlattervet készített, melynek részleteit a tanulmányhoz szükséges mértékben felhasználtuk.

## 1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

### 1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác frekventált részén, a Földváry tér közelében lévő, kereskedelmi egységekkel teli Magyar utca és a Fonó utcai garázssor sarkán található.



a tervezési terület elhelyezkedése légitírótn /forrás: Google Maps/

### 1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Jelenleg a telek beépítetlen, funkció nélküli terület, mely oldalról Fonó utcai garázssorhoz csatlakozik, mögötte pedig egy közparkként szabályozott, szintén füves terület található.



a tervezési terület elhelyezkedése utcaképen /forrás: Google Maps/



a tervezési terület elhelyezkedése és a mögötte lévő „közpark” besorolású terület  
/forrás: Google Maps/

## 1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

### 1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett telek földhivatali nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület”, mely belterületen, intézményi vegyes terület építési övezeti besorolásban, a lakótelep, garázssor és kereskedelmi létesítmények körében fekszik, természetvédelmi korlátozással nem érintett.

### 1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

### 1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 4397/1 hrsz-ú ingatlan területén és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

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

### 2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési 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 garázssor teljes területét „Intézményi vegyes – garázs” területfelhasználási egységbe (Vi-g) sorolja.

## 2.2.2 Vác Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

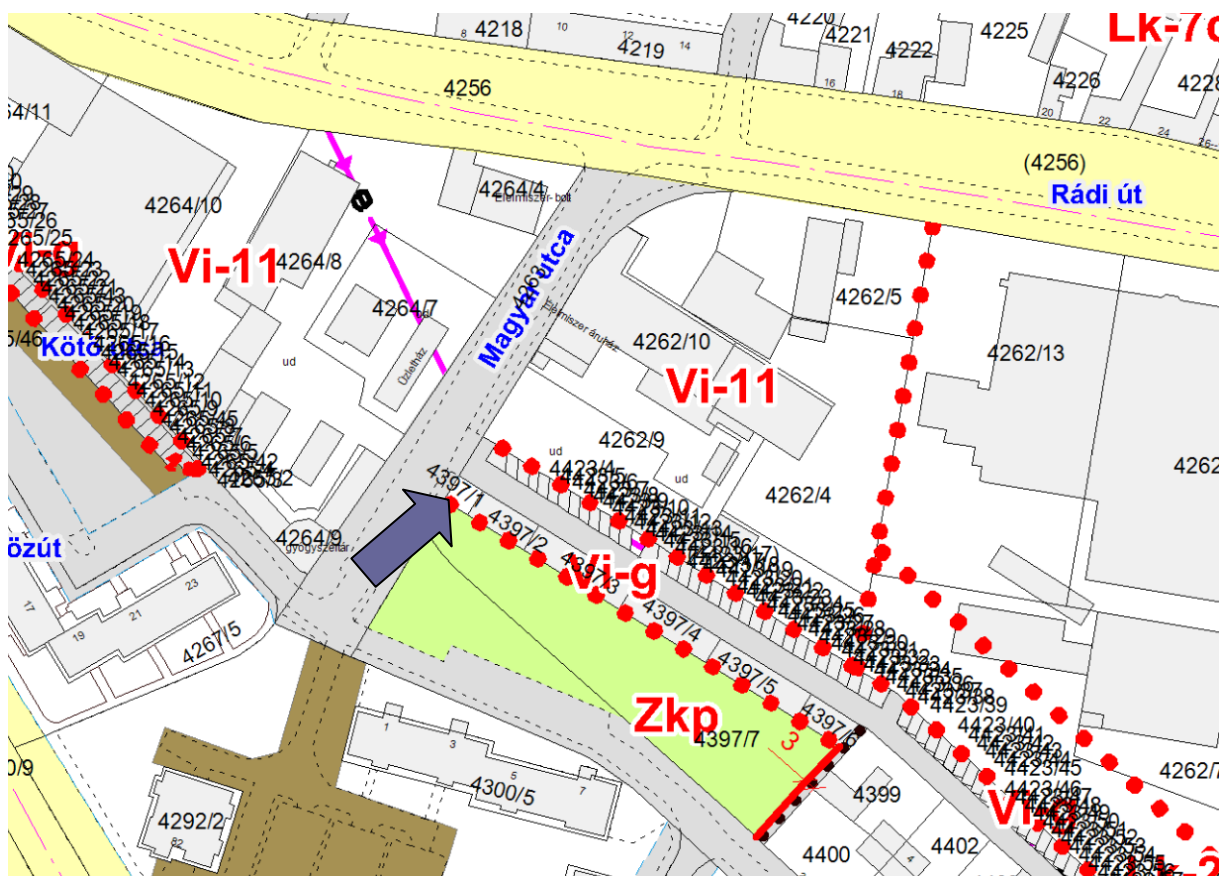
„40. Intézmény területek

41.§

A HÉSZ szerint a tárgyi terület intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények és a központi — regionális, megyei, országos — intézmények elhelyezésére szolgál.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
<b>Vi-g</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	-	-	<b>K</b>	-	<b>1,0</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>

(11) A Vi-g övezetben csak gépkocsitároló épület helyezhető el, **más rendeltetésű épület, építmény nem helyezhető el.**



a hatályos Szabályozási terv kivonata



### 3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az építési övezet a hatályos előírások szerint a legtöbb építési paraméterére „K”, azaz kialakult állapotot ír elő, mely nem teszi lehetővé a fejlesztést, valamint bizonytalan építési jogi helyzeteket eredményez.

Fentiek miatt javasoljuk az alábbi, számszerű beépítési paraméterek, valamint további építési előírások megadását.

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

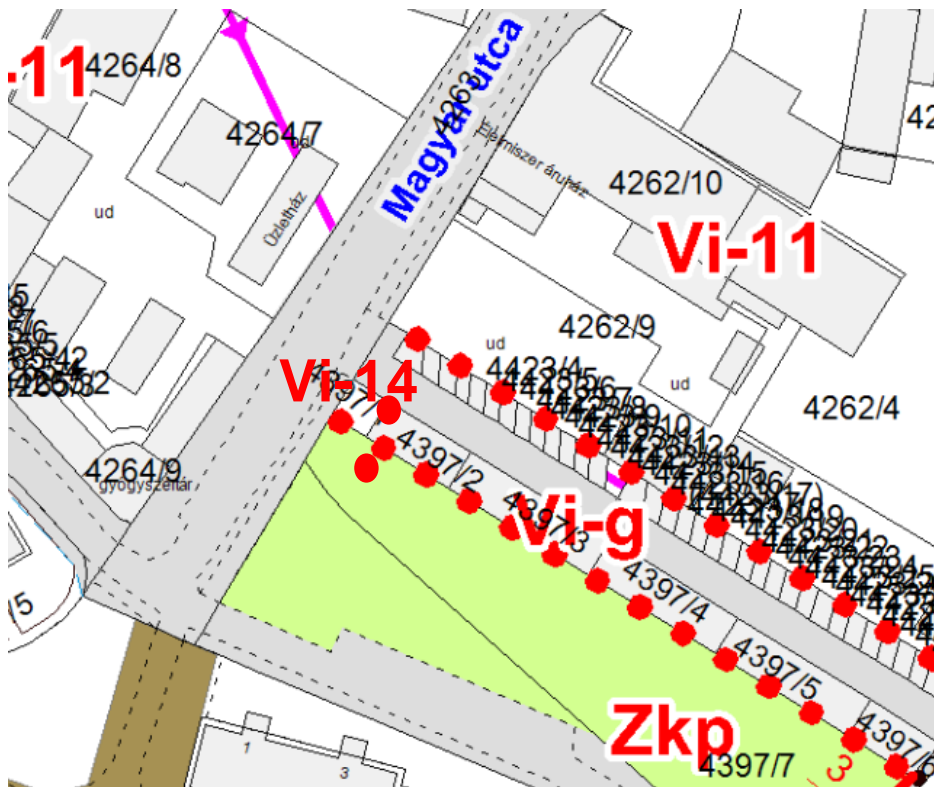
A „Vi-14” építési övezet tervezett előírásai:

(1) A Vi-14 övezetben csak gépkocsitároló épület, **valamint kiskereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület helyezhető el.**

(2) Az építési övezetben **elő- és hátsókert kialakítása nem szükséges.**

(3) Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
<b>Vi-14</b>	<b>Z</b>	—	—	—	<b>100</b>	—	<b>1,5</b>	<b>a be nem épített terület 50%-a</b>	—	<b>3,5</b>



A Szabályozási javaslat a tervezési telek saroktelek voltából adódóan, azt a garázsoktól leválasztva, külön, új „Vi-14” övezetbe sorolja.

Az OTÉK<sup>1</sup> a „Vi”, Intézményi vegyes területek beépíthetőségére az alábbiakat írja elő:

„a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték”.

Mivel a jelenleg hatályos HÉSZ az „Ln-3” építési övezetben 80%-os beépíthetőséget engedélyez, így a tervezett „Vi-14” övezetben a 100%-os beépíthetőség megadásának nincs akadálya.

Az OTÉK az Intézményi területen az alábbi funkciók létesítését engedélyezi:

„Intézmény terület

17. §

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

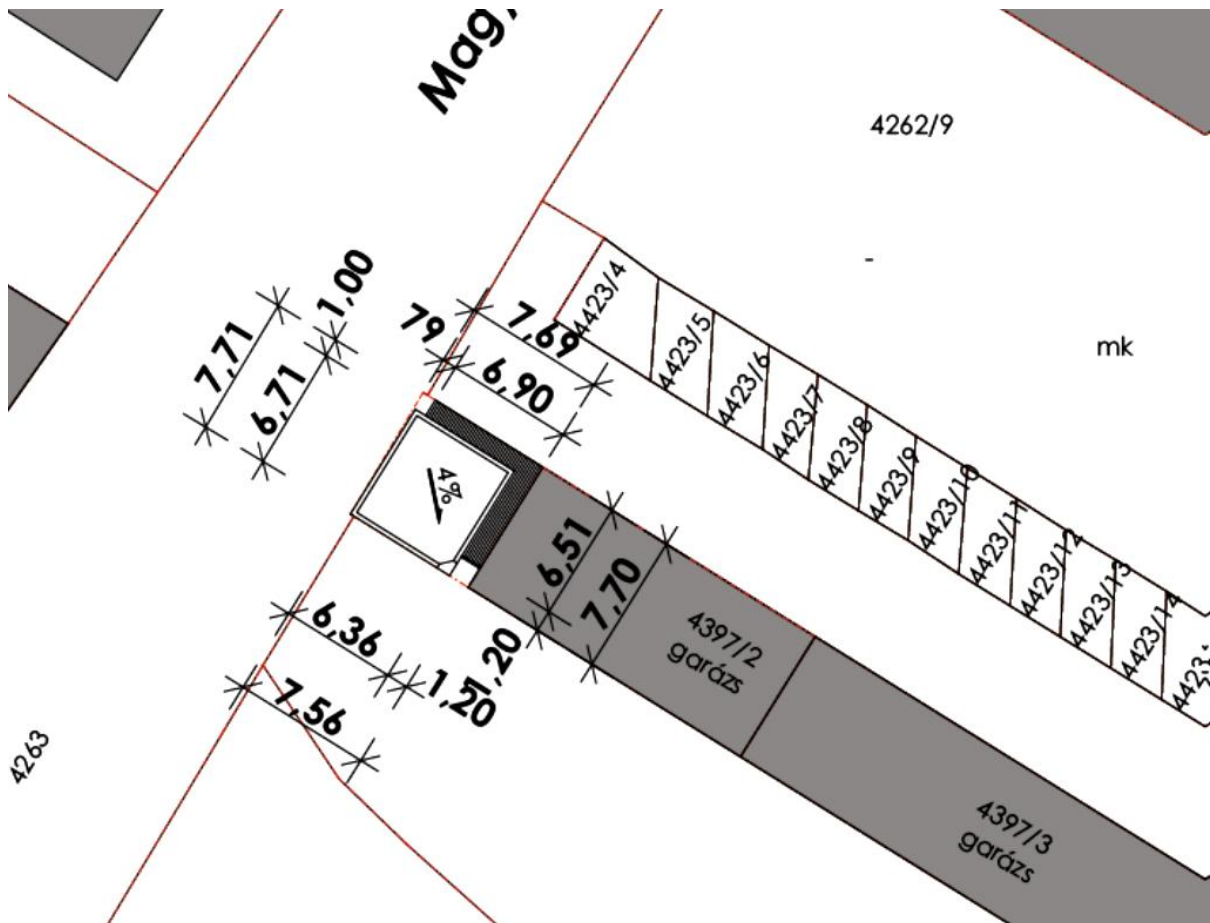
-:

- a) iroda,
  - b) **kereskedelmi, szolgáltató**, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti és
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”**

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

A kérelmezett kereskedelmi, szolgáltató funkció biztosítása tehát a jelenleg meghatározott építési övezetben is lehetséges.

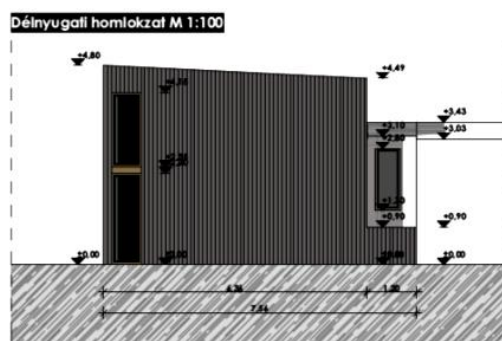
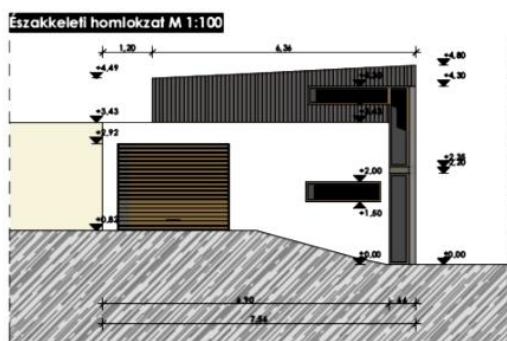
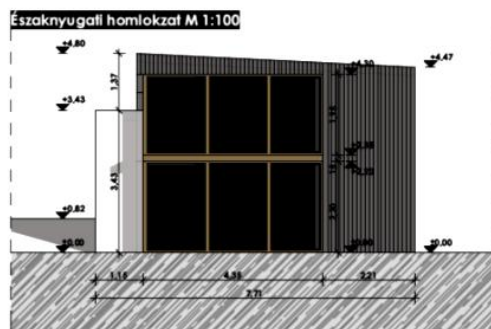
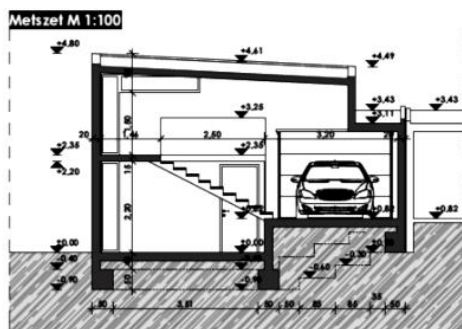
## 5. BEÉPÍTÉSI TERV



A telek területe 59 m<sup>2</sup>. A tervezett beépítés 56 m<sup>2</sup>, ami 95%-os beépítettséget jelent. A beépítési mód zárt sorú, ami megegyezik az építési övezet többi telkének jelenlegi beépítésével. A tervezési terület hosszanti tengelye mentén kissé lejt.

A tervezett épületben egy garázs és egy kiskereskedelmi, vagy szolgáltató egység kapna helyet.

A tervezett épület a már meglévő garázssor tömegét folytatva félnyereg tetővel csatlakozik, azonos magassággal, mely tömeg az utca felé kissé megemelkedik, és egy azonos hajlású tetővel egy magasabb tömeg formál az utca felé.



Tervezett metszet és homlokzatok /forrás: Kiss Építész Műhely/

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

### Közlekedési infrastruktúra

Az ingatlan saroktelek, két oldalról közúttal határos (Fonó utca és Magyar utca), így megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.

### Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljes körűen ellátott.



A kérelemmel érintett telek közműellátottsága  
 (piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetés)  
 /forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

### Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak humán infrastruktúra-vonzata nincs.

## 7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

### Természeti-táji értékek

A 4397/1 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így ezek sérülésének lehetősége nem áll fenn.

### Épített értékek

Az ingatlan környezetében 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.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ

A kérelmezett telek, építési övezeti paramétereinek és előírásainak módosításával, olyan hiánypótló funkcióval és épület mérettel válik hasznosíthatóvá, ami a környék rendeltetésével teljes összhangban áll.

A módosítás a tulajdonosi üzleti, építési célok megvalósítását lehetővé teszi, korábban elvesztett építési jogait pedig újra biztosítja.

### Tartalom

1. Bevezető.....	
Előzmények, a megbízás ismertetése.....	15
Eljárásrend, a további tervezési folyamat .....	15
Az érintett terület rövid bemutatása .....	16
Korlátozások vizsgálata .....	18
2. A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE .....	19
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	19
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE .....	21
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	21
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	21
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE .....	25
Közlekedési infrastruktúra.....	25
Közmű infrastruktúra.....	25
Humán infrastruktúra.....	26
7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI .....	26
8. ÖSSZEFOGLALÓ.....	26

## **Előzmények, a megbízás ismertetése**

Ritzl István és Felesége 15 évvel ezelőtt saját családjuk egészsége érdekében kezdett el néhány méhcsaláddal méhészkedni. Az idő múlásával méhészetünk bővülni kezdett, érdeklődésük és szeretetük a méhek iránt egyre nőtt, szakképesítést is szereztek, hogy bővítsék tudásukat. Hat éve mindketten őstermelők, főállású méhészek lettek. Ritzl István időközben három településen méhegészségügyi felelős is lett. A megtermelt mézet saját csomagolással, kistermelőként értékesítik.

Méhészetük pillanatnyilag stagnál, fejlődésüket akadályozza a helyhiány. Kinőtték saját udvarukat, így nem tudnak ott több méhcsaládot elhelyezni. Emiatt lenne nagy szükségük a Máriaudvaron található, saját tulajdonukat képező, három külön helyrajzi számú, egymás mellett elhelyezkedő, összesen egy hektáros területre. Ezeket összevonatva egy helyrajzi számra, bekerítve, tanyaként és mezőgazdasági területként kezelnék. Ezen a területen képzelik el jövőjüket és fejlődésüket, kihasználva a környező területek mezőgazdasági adottságait, melynek termésátlagára is pozitív hatással volna egy állandó méhészet letelepedése. A területre tervezett, környezetbe illő családi ház teljes félpincéje a méhészeti tevékenység kiszolgáló egységét képezné, ahol helyet kapna egy mézkeszerelésére alkalmas csempézett helyiség, pergetőhelyiség, hordómosó, és az egyéb méhészeti eszközök tárolására szolgáló raktár.

A telek többi részén dió ültetvényt terveznek telepíteni.

Az ott lakást azért tartják fontosnak, mert így kiküszöbölhetőek az őrizetlenségből adódó, ezáltal megélhetésüket veszélyeztető problémák, melyeket számos kolléga elszenved. Rongálás, lopás, gyújtogatás, téli időszakban a betelelt kaptárak felborogatása, szétrugdosása gyakori probléma. (Ezen a télen, Sződön pusztítottak el 20 méhcsaládot vandálok március elején, a legnagyobb hidegben szétborogatva, szétrugdosva a kaptársort, ezzel a méhek pusztulását okozva.)

Mivel a méhészetükből élnek, egy ehhez hasonló veszteség a családjuk megélhetését veszélyeztetné.

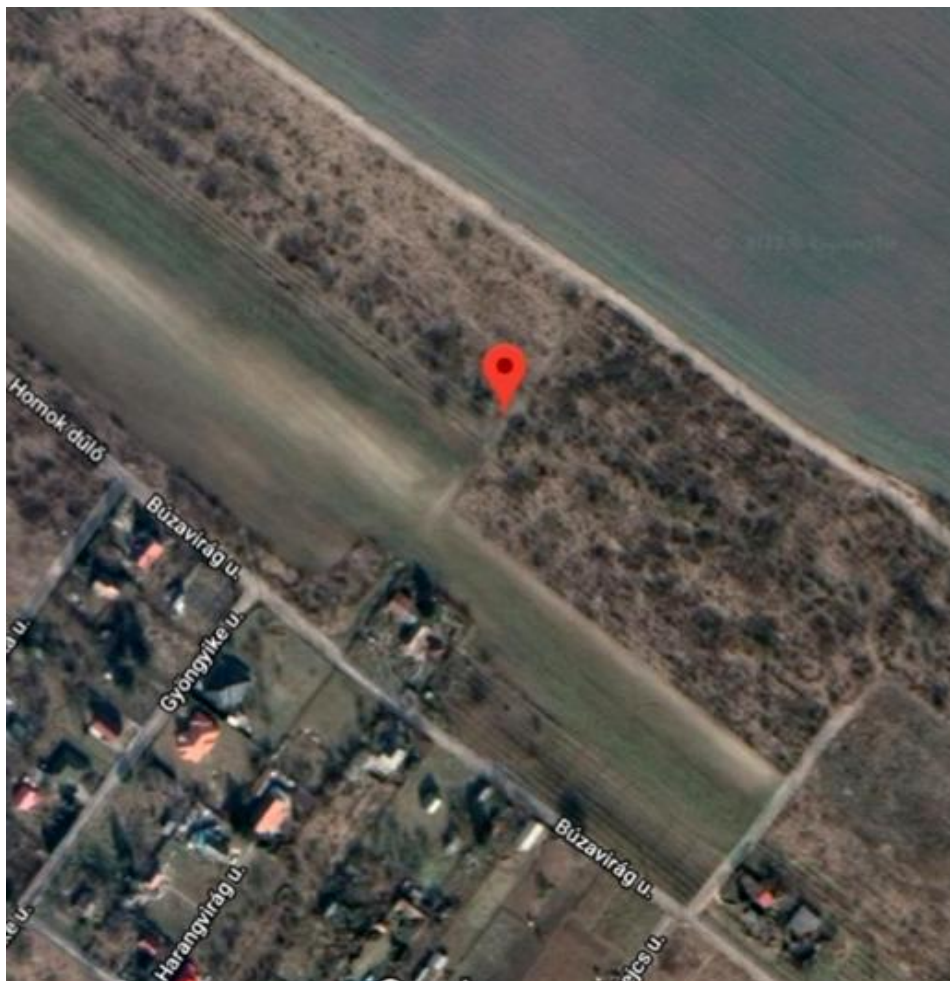
## **Eljárásrend, a további tervezési folyamat**

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, 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, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

## Az érintett terület rövid bemutatása

### 1.2.1 A vizsgálati terület elhelyezkedése



A tervezési terület – vagyis a 0360/41-43 hrsz-ú telkek – Máriaudvar településrész mellett, külterületen helyezkedik el. A telkek a Gyöngyike utca folytatásában találhatóak, a Homokdűlő, és Búzavirág utcákkal párhuzamosan, a 0359/4-es külterületi úttal határolva.

*a tervezési terület légifotója /forrás: Google Maps/*

*Tervezési terület helyszíni fotója (forrás: saját felvétel)*







a tervezési terület földhivatali helyszínrajza és lehatárolása

## 1.2.2 Területhasználat vizsgálat

Máriaudvar területe volt zártkertes városrész, ahol a ma még ritkásan beépített, a zártkertekre jellemző szűk utcákban megjelentek az állandó lakók. A beépítések kezdenek átalakulni, a hétvégi házak helyét lassan átveszik a kertvárosias lakóterületi beépítések, amit a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) lakóterületi besorolással lehetővé is tesz.



Máriaudvari átalakuló lakóterület jellemző utcaképe

/forrás: Google Maps/

A kérelemmel érintett ingatlanok területe, művelési ága és minőségi osztálya:

0360/41 hrsz.: 1 660 m<sup>2</sup>; szőlő, Sző5

0360/42. hrsz.: 1 664 m<sup>2</sup>; szőlő, Sző5

0360/43 hrsz.: 7022 m<sup>2</sup>; szőlő, Sző5

**a három telek területe az összevonás után: 10.346 m<sup>2</sup>.**

A tervezés tárgyát jelentő telkek összevonásra kerülnének. Az ingatlan jelenleg bozótos, cserjés, gondozatlan mezőgazdasági terület. A terület beépítettsége a beruházás megvalósulását követően közel 2% lesz. A tervezett lakóingatlan építménymagassága 6 m körül alakul.

### **Korlátozások vizsgálata**

#### **1.4.1 Természetvédelmi korlátok**

0360/41-43 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.

#### **1.4.2 Környezetvédelmi korlátok**

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

#### **1.4.3 Örökségvédelmi korlátok**

A 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

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

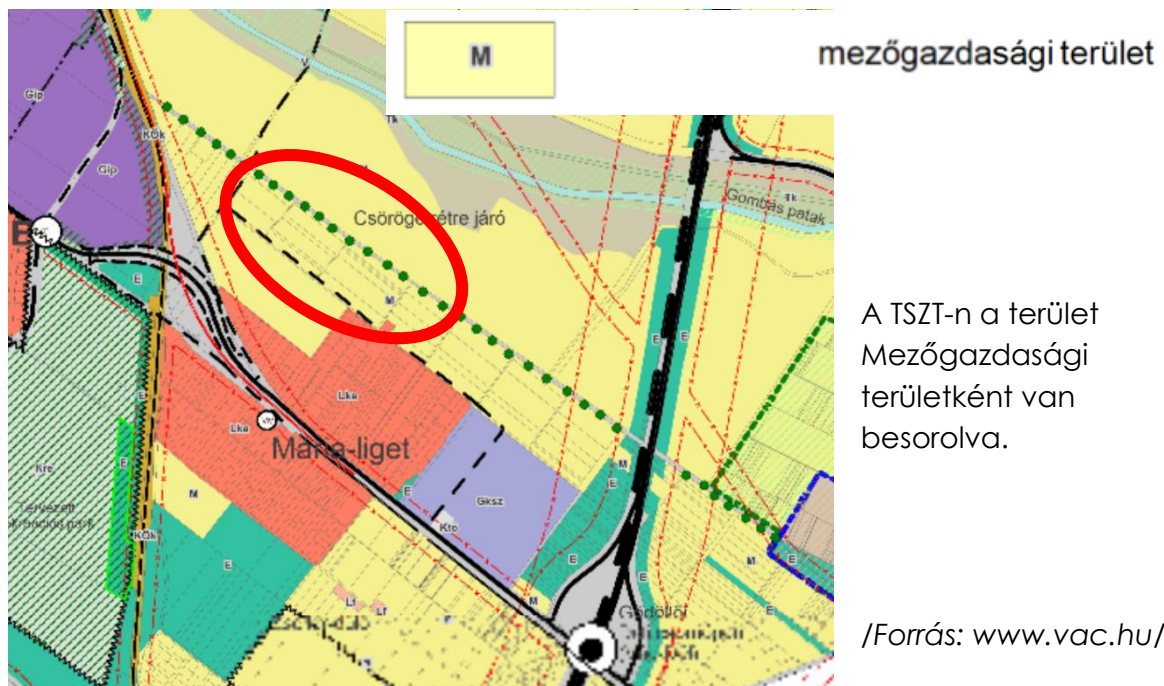
### A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelés igazolásra került. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár (lásd: 2.2.1.), így a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

### Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

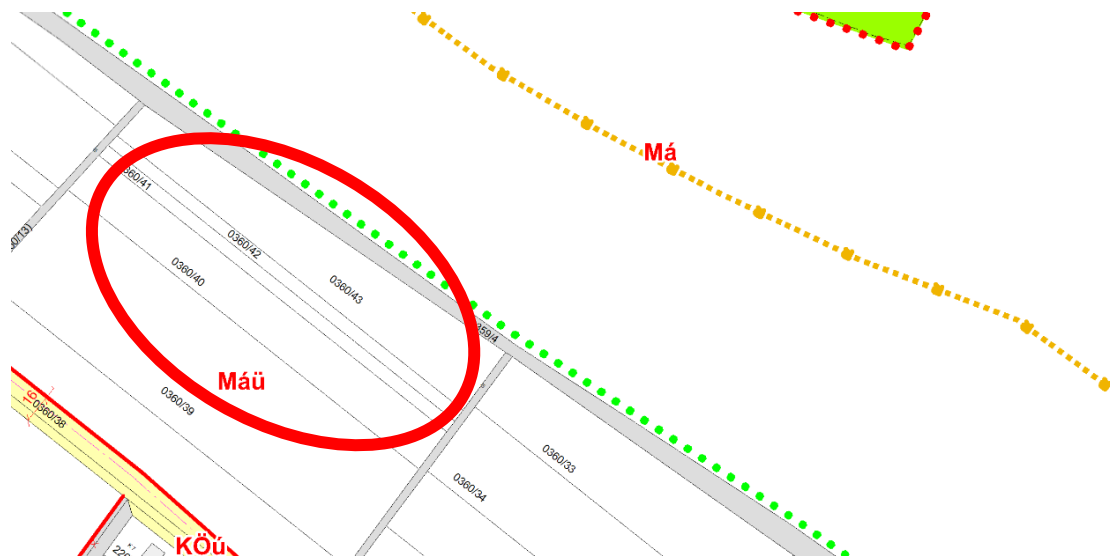
#### 2.2.1 Vác város Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata

A TSZT középtávú terv, a Képviselő-testület magára vonatkozólag, határozattal fogadta el, építési jogokat nem keletkeztet, a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének az övezeti besorolásait ez alapján kell meghatározni:



## Vác város Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete

Az Építetők részére építéssel kapcsolatos jogokat, kötelezettségeket keletkeztet.



Forrás: [www.vac.hu](http://www.vac.hu)

A terven a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok „Máü”, azaz ültetvényes mezőgazdasági terület besorolásúak.

HÉSZ 68.§

„b) az **Máü** jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző „

Jelenlegi beépítési paraméterek:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )		szélessége (m)	felett (%)		alatt (%)		min.	max.	
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)		gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület			gazdasági épület
Ültetvényes mg-i övezet	Máü	SZ	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1,0	4,5	7,0

## TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok új övezeti besorolást kapjanak, ami által az új övezet kisebb telekméret esetén is beépíthetővé válna, így a tervezett beruházás megvalósítható lenne.

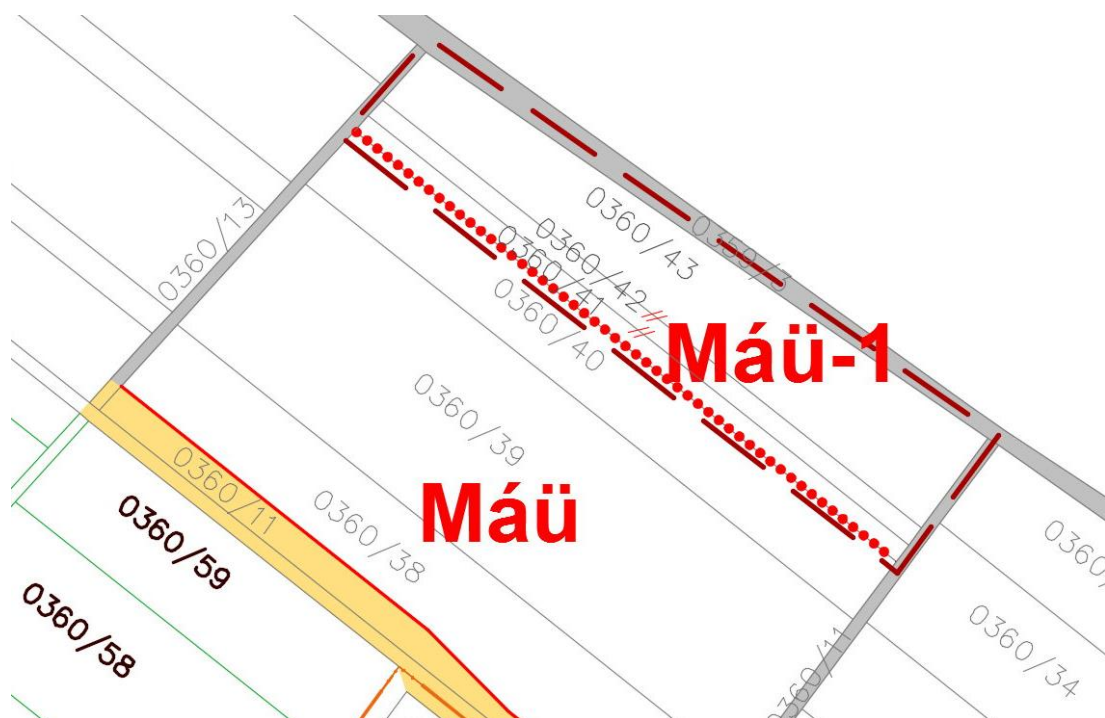
## A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja az érintett 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok esetében az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret csökkentése. A módosítás által a területre tervezett lakóépület és garázs megépítésével elhelyezhetővé válnak a méhészethez kapcsolódó funkciók (hordómosó, üvegező helyiség, eszköztároló helyiség, méztároló helyiség), valamint a lakófunkció.

Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek mezőgazdasági területfelhasználási besorolása megfelelő. A módosítás során kizárólag a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges az új övezeti besorolás megállapítása tekintetében.

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (K6 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához az „**Máü-1**” jelű új övezet feltüntetése szükséges az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret 10.000m<sup>2</sup>-re való csökkentésével és a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%-ra való módosításával.



**A Szabályozási tervlap módosítási javaslata**

Az övezet		A telek										Az épület		
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épület magassága (m)			
			területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	felett (%)	alatt (%)	min	max				
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági épület (tanya)		
Általános mgf-övezet	<b>Máü-1</b>	Sz	10.00 0	—	10.00 0	10.00 0	20	20	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	6,0

**A HÉSZ javasolt, kérelmezett új övezete a beépítési paraméterekkel**

A HÉSZ 68.§ (1) b) pontját az alábbi előírásokkal javasolt kiegészíteni:

**„Az Máü-1 jelű övezetben 20,0 méter előkert tartása szükséges.”**

**„Az Máü-1 jelű övezetben az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de maximum 300 m<sup>2</sup>.”**

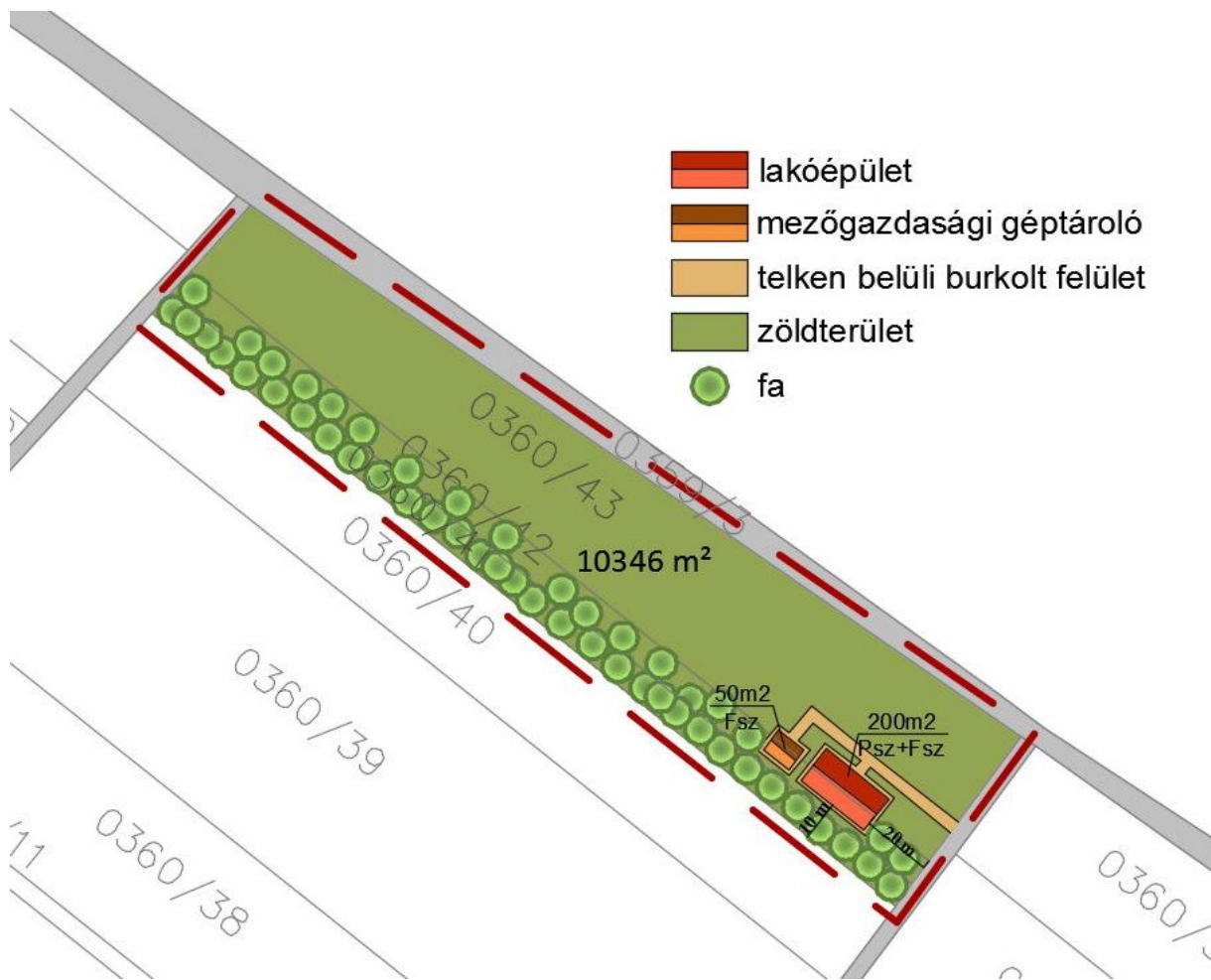
### **Beépítési terv**

A Beépítési terv javaslaton az épületek a terület lakóövezethez legközelebbi részén, a telek sarkától 20m-es előkert és 10m-es oldalkert elhagyásával lennének telepítve.

A lakóépület és mezőgazdasági géptároló összesen bruttó 250m<sup>2</sup> beépített alapterületet jelentenek, kb. 6m épületmagassággal. A telek pontos beépítettsége így 2,4% lesz, de az esetleges későbbi fejlesztési igények felmerülése érdekében 3%-ban javasoljuk meghatározni.

Építési helyet a telken nem javaslunk meghatározni! Az épületek elhelyezkedése a tervezés során kis mértékben változhat.

A telek zöldfelületi részein a Tulajdonosok dió ültetvényt terveznek telepíteni, így a jelenleg meghatározott „Általános mezőgazdaságin övezet – ültetvény” megfelelő, csak az építési paraméterek módosítása indokolt.





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

## Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is Búzavirág utcába becsatlakozó 0360/11 hrsz-ú 4m széles földút út biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

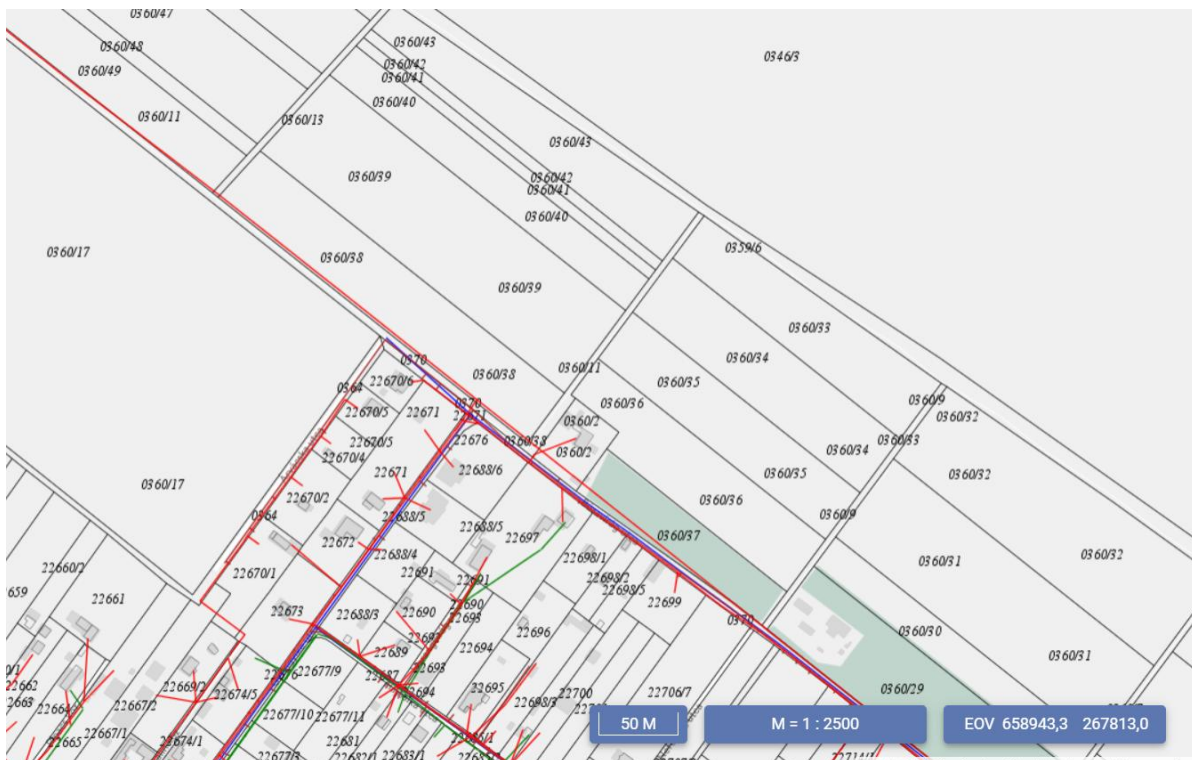
## Közmű infrastruktúra

**Ivóvízellátás:** Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése szükséges, csatlakozási pont a Búzavirág utcában üzemelő DN 100 KMPVC hálózat.

**Szennyvízelvezetés:** Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése szükséges, csatlakozási pont a Búzavirág utcában üzemelő DN 200 KGPVC hálózat.

**Tűzi víz:** Csapok a Gyöngyike- Hajnalka utca csatlakozásánál és a Búza utcában a 22699hrs-ú telek előtt találhatóak.

**Elektromos hálózat:** Máriaudvar minden utcájában (kivéve a Nefelejcs és a Boglárka utcákat) légkábeleken biztosított az elektromos közmű ellátás. A tervezési területhez legközelebbi rácsatlakozási lehetőség a Búzavirág utcában található, ami kb 150m vezeték kiépítését teszi szükségessé.



Elektromos hálózat a tervezési terület környékén

/forrás: e-közmű adatszolgáltatás és a szolgáltatók közműnyilatkozatai/

A Tulajdonosok a területük ellátásához a szükséges közműfejlesztés költségeit vállalják.

### **Humán infrastruktúra**

A tervezett módosítással települési humán infrastruktúra vonzat nem keletkezik.

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

### **2.2.2 Természeti-táji értékek**

A 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

### **2.2.3 Épített értékek**

A 0360/41-43 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.

## **ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a 0360/41-43 hrsz-ú telkek övezeti besorolásának megváltoztatásához a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. Vác felülvizsgálata során a települési tanulmányterv beépítésével az épület elhelyezésére igénybe vehető telkek legkisebb mérete kerül csökkentésre, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3,0%-ra, terepszint alatt 5,0%-ra emelkedik. A minimális telekszélesség 20m-re csökkentésével, valamint az épületmagasság 6,0m-re emelésével az indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület megvalósítása további építésügyi akadályba nem ütközik.

### III. Déli út (7002/2-8 hrsz.)

#### 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 családiházias lakóterületei közé tartozik, a tömb területén jelenleg a nagyobb lakóingatlanok a Déli utca mentén találhatóak.



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.

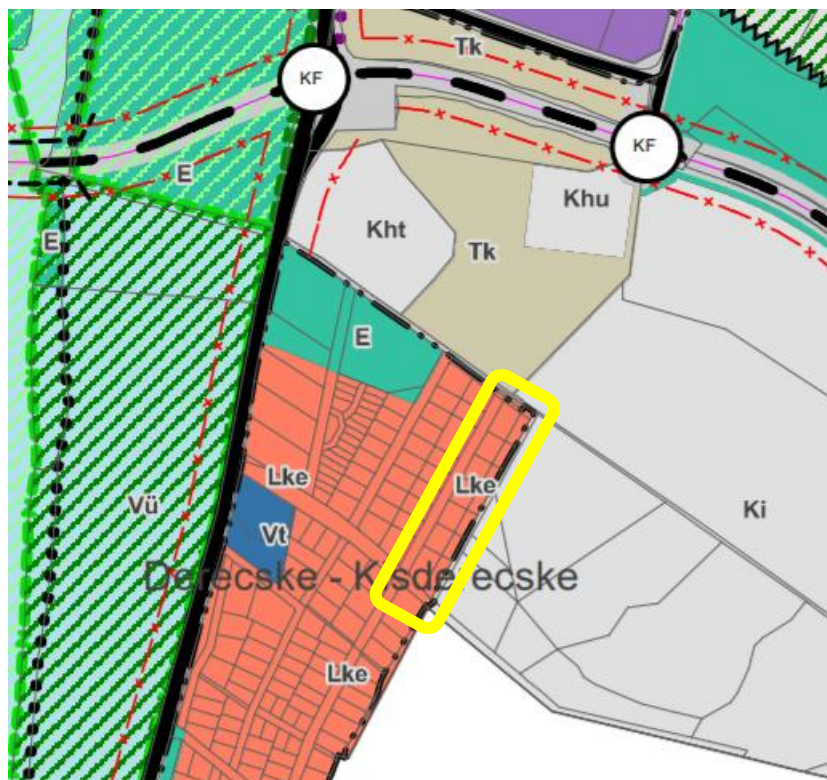
## 2. A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

### 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 tömb 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.

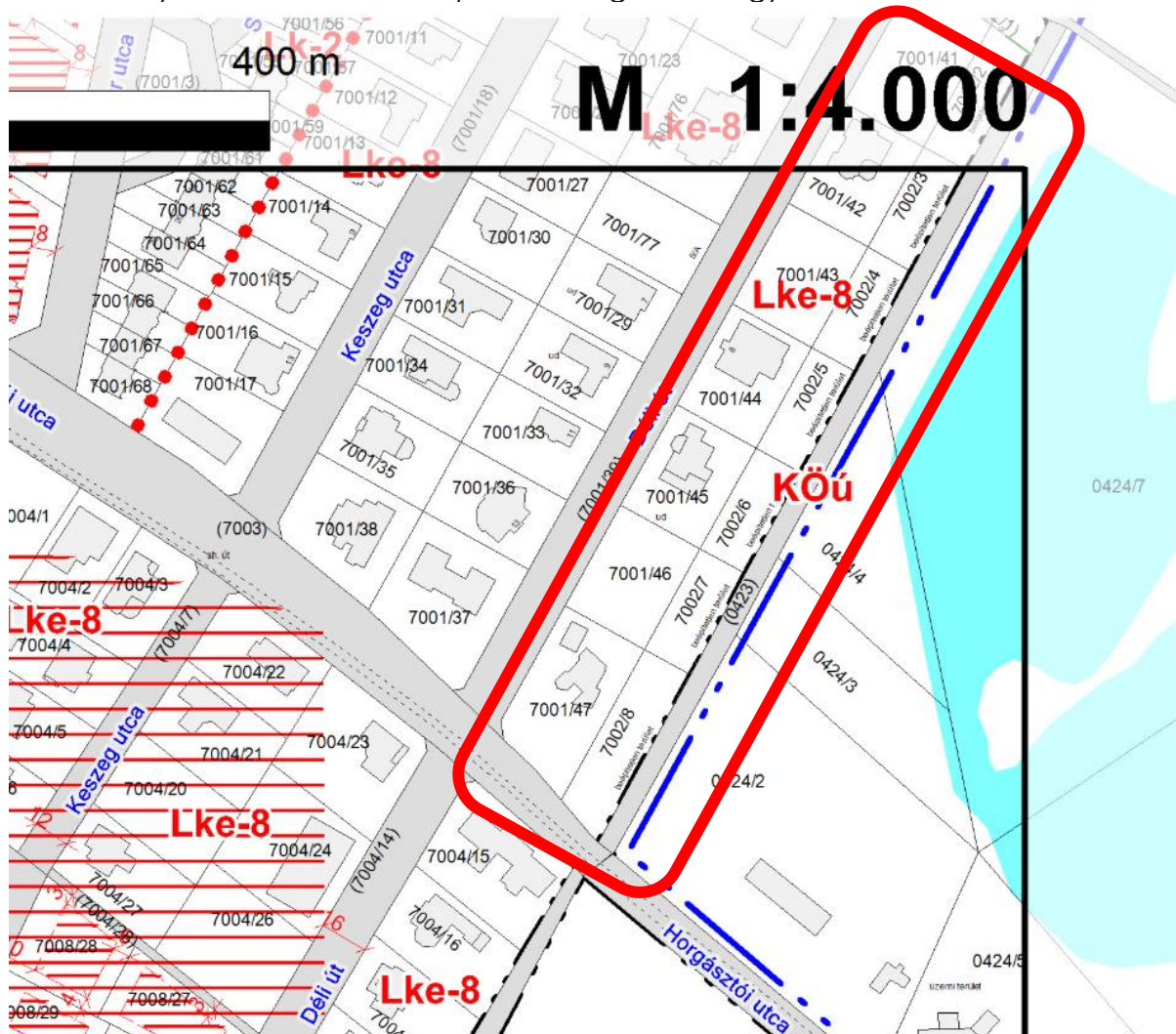
Lke-8 építési övezetben szabadonálló beépítési mód, 30%-os maximális beépíthetőség, 40%-os maximális terepszint alatti beépíthetőség és 5,0 m-es megengedett legnagyobb és 3,5 m-es legkisebb épületmagasság került megállapításra. A 7002/2 – 7002/8 hrsz-ú ingatlanokon a kialakítható zöldfelület legkisebb 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>2</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>2</sup> 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

### 3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL 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.

### 4. 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 előkerti építési határvonal egységes módosítása a telektömb keleti oldalán, tekintettel arra, hogy a nyugati oldalon már egységesen kialakult előkerti méretek adóttak.

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

### 5. 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.**

### 6. 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 előkerti építési határvonal csökkentése a közművek fejlesztését nem befolyásolja.

#### Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára.

## 7. 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.

## 8. 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.

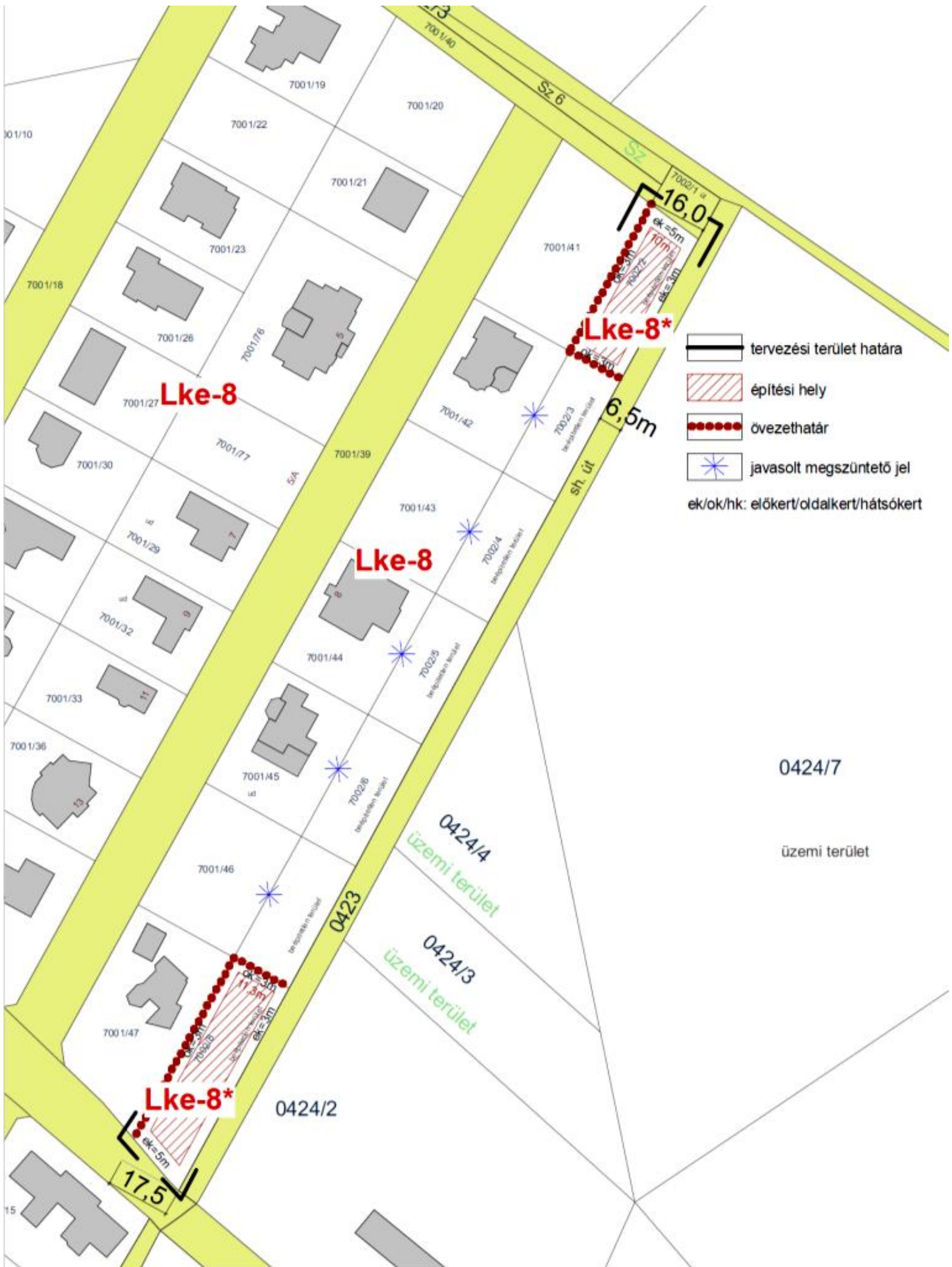
9. MELLÉKLETEK

1. melléklet: A tervezési terület helyszínrajza a jelenlegi építési helyekkel





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 egy esetleges telekösszevonás esetén építési korlátot jelentenek!