

VÁC

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ**  
**3198/2 HRSZ-Ú INGATLANRA**

**MEGBÍZÓ**  
CBA Dunakanyar Invest Kft.  
1025 Budapest, Csatárka út 58.

**TERVEZŐ**  
**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 06-1-439-0490, 06-20-9138-575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,  
vezető településrendező tervező *TT/1 13-1259*  
Südi Beáta - építészmérnök  
Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök

Fotók: Korsós Renáta



2017. november  
VZM 1435/17  
vác\_tt\_171103

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>3</b>
<b>1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA</b> .....	<b>4</b>
1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE.....	4
1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT.....	4
1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA .....	6
1.3.1 Természetvédelmi korlátok .....	6
1.3.2 Környezetvédelmi korlátok .....	6
1.3.3 Örökségvédelmi korlátok .....	6
<b>2 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE</b> .....	<b>7</b>
2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....	7
2.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok .....	7
2.1.2 Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények .....	8
2.1.3 Országos övezetek ismertetése .....	9
2.1.4 A kiemelt térségi övezetek ismertetése .....	9
2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE .....	11
2.2.1 Településszerkezeti terv.....	11
2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.....	11
<b>3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE</b> .....	<b>12</b>
<b>4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA</b> .....	<b>12</b>
<b>5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA</b> .....	<b>12</b>
<b>6 BEÉPÍTÉSI TERV</b> .....	<b>14</b>
<b>7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE</b> .....	<b>14</b>
<b>8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI</b> .....	<b>14</b>
<b>9 ÖSSZEFOGLALÓ</b> .....	<b>14</b>
<b>10 MELLÉKLETEK</b> .....	<b>15</b>
1. MELLÉKLET - A 3198/2 HRSZ-Ú TELEK TULAJDONI LAP MÁSOLATA.....	15
2. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV .....	17
3. MELLÉKLET: A 3198/2 HRSZ-Ú TELKEN FEKVŐ ÉPÜLET FELMÉRÉSI VÁZRAJZA.....	18

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Vác településrendezési eszközeinek felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, a végső szakmai véleményezési szakasz zajlik éppen. A felülvizsgálattal párhuzamosan a CBA Dunakanyar Invest Kft. (továbbiakban: Megbízó) egy módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 3198/2 hrsz-ú telken található CBA élelmiszerüzlet szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötetlen településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével a CBA Dunakanyar Invest Kft. a Völgzugoly Műhely Kft-t bízta meg.*

A Megbízó módosítási kérelme arra irányul, hogy a 3198/2 hrsz-ú telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90%-ra kerüljön növelésre, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 0%-ban kerüljön meghatározásra, mivel a telek már 87%-ban beépült, az utcafronti traktusban a CBA élelmiszerüzlet és fölötte lakások, a hátsó traktusban pedig a CBA raktárhelyiségei találhatóak, beépítetlen terület már nincs a telken. A hatályos helyi építési szabályzat szerint azonban a telek megengedett maximális beépítettsége 70%, a zöldfelület legkisebb mértéke 10%, így a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé a tényleges állapotnak megfelelő szabályozási paraméterek meghatározásával.

### 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 (továbbiakban: Eljr.) 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 Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A tanulmány részeként egy beépítési terv is készül, amelynek tartalmi elemeit szintén az Eljr. 7. melléklete tartalmazza.

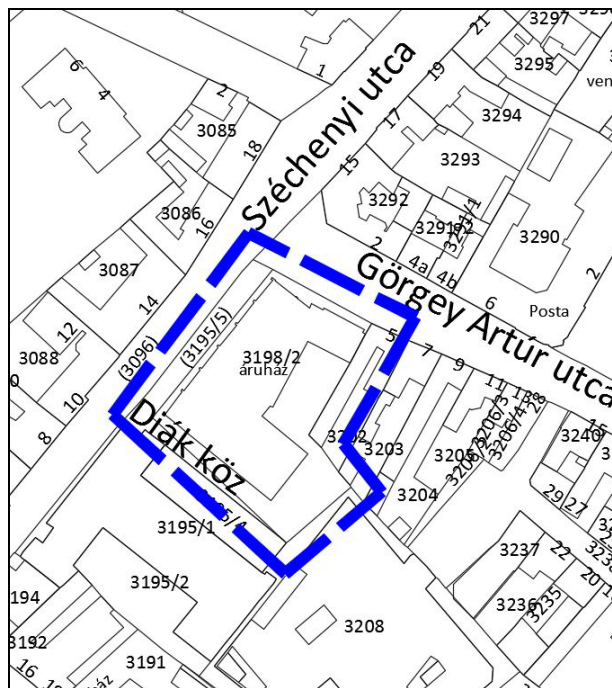
A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról. A módosítás megindításának feltétele, hogy a településrendezési eszközök jelenleg folyó felülvizsgálatának be kell fejeződnie, és a képviselő-testületnek jóvá kell azt hagynia. A 3189/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan csak azt követően indulhat meg a módosítás.

A módosítási eljárás időtartamának rövidebbé tétele érdekében a 3198/2 hrsz-ú telket a város képviselő-testületének kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítania, így az Eljr. 32.§ (6) bekezdésének értelmében tárgyalásos eljárással hajtható végre a településrendezési eszközök módosítása. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást az is indokolja, hogy a CBA üzletlánc fontos gazdasági szereplő a városban, a tervezési területen található üzlet a helyiek ellátását szolgálja, munkahelyet biztosít a helyi és Vác környéki lakosságnak.

## 1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

### 1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (a 3198/2 hrsz-ú telek) Vác belvárosában, a város fő sétálóutcájában, a Széchenyi utcában található. A területet északról a Görgey Artúr utca, keletről szomszédos lakóingatlanok, délről egy keskenyebb, gyalogos köz, a Diák köz, nyugatról pedig a Széchenyi utca határolja.



*Tervezési terület lehatárolása*

### 1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 3198/2 hrsz-ú telek adatai a tulajdoni lapja (lásd 1. melléklet) alapján a következők:

- terület: 3047 m<sup>2</sup>
- művelési ág (kivett megnevezés): kivett udvar és áruháza
- jogállás: társasháztulajdon
- cím: 2600 Vác, Görgey Artúr utca 1. és Széchenyi István utca 9.

A 3198/2 hrsz-ú telken álló épület földszintjén egy CBA élelmiszerüzlet, az emeleten lakások találhatóak. Lakások a Széchenyi utca és a Görgey Artúr utca menti traktusban helyezkednek el, a telek belső részén a CBA földszintes raktárhelyiségei találhatóak, az árufeltöltés innen történik.

Az utca szomszédos épületeiben a funkciók hasonló módon oszlanak meg: a földszinten jellemzően üzletek, az emeleten lakások találhatóak.

A 3198/2 hrsz-ú telek jelenleg 87%-ban beépített (a Felmérési vázrajzot lásd a 3. mellékletben), a fennmaradó területrészek közterületi funkciót látnak el, burkoltak.



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



A CBA épülete



A CBA raktáépülete a Diák köz felől



*A CBA raktárépülete és a Széchenyi utcai lakások  
a Diák köz felől*



*Utcafront a Széchenyi utcában*

### 1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

#### 1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 3198/2 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

#### 1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

#### 1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 3198/2 hrsz-ú ingatlant örökségvédelmi szempontból nyilvántartott régészeti lelőhely és műemléki környezet érinti, műemléki, illetve helyi védelem alatt maga az épület nem áll.

A 3198/2 hrsz-ú ingatlant a Német város nevű, 12066 azonosító számú és a Német város - Hatvani kapu nevű, 12181 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyek érintik.

A 3198/2 hrsz-ú ingatlan környezetében számos műemléki védelem alatt álló építmény található, így a telek ezek műemléki környezetébe beleesik. A tervezési területet az alábbi műemlékek műemléki környezete érinti:

- városházak ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 7472)
- középkori pince ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 10138)

Mivel a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához 2017-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány, illetve a tervezett módosítás során csupán a meglévő állapothoz történik a szabályozási paraméterek igazítása, a módosítás kapcsán így új örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem válik szükségessé.

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

### 2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell. A két területrendezési terv felülvizsgálata jelenleg zajlik. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Vácra, azon belül is a tervezési területre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

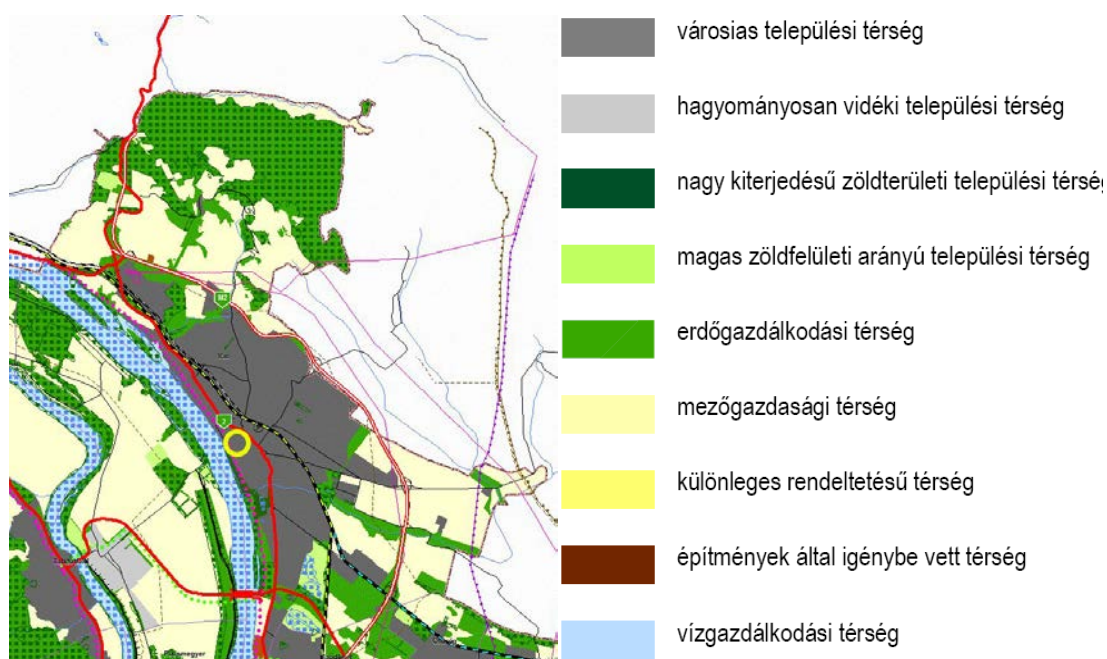
#### 2.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Az OTrT 31/B.§ c) bekezdése kimondja, hogy a BATrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

- „ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,  
cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni.”

A BATrT térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) legalább 5 ha kiterjedésű területi egységek:
  - erdőgazdálkodási térség,
  - nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
  - magas zöldfelületi arányú települési térség,
- b) legalább 10 ha területű térségek:
  - mezőgazdasági térség,
  - különleges rendeltetésű térség,
- c) területi korlát nélküli térség:
  - városias települési térség,
  - hagyományosan vidéki települési térség,
  - építmények által igénybe vett térség,
  - vízgazdálkodási térség.



A BATrT. térségi szerkezeti tervlapján Vác erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, városias települési, magas zöldfelületi arányú települési, illetve vízgazdálkodási térségként van ábrázolva. A tervezési terület városias települési térségbe tartozik, amelyre a BATrT 5.§ (2)-(6) bekezdései az alábbi előírásokat fogalmazzák meg:

*(2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,*
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és*
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételeével párhuzamosan kiépül.*

*(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

*(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.*

*(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.*

*(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.*

A BATrT települési térségre vonatkozó előírásai a tervezett módosítást nem befolyásolják.

## 2.1.2 Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

Vác közigazgatási területét érintő országos és térségi infrastruktúra hálózati elemek az OTrT és a BATrT alapján:

- M2 gyorsforgalmi út
- 2. sz. főút
- Budapest [XV. kerület, Rákospalota-Újpest] - Vác - Vác vasútvonal
- Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] - Szob - (Szlovákia) vasútvonal
- 1C Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Földgázszállító vezeték
- Göd - Bánk - Hont - (Szlovákia) 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték-eleme

A tervezési területet az OTrT és a BATrT által meghatározott infrastruktúra elemek nem érintik.



### 2.1.3 Országos övezetek ismertetése

Az OTrT által meghatározott országos övezetek közül Vác közigazgatási területét 8 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

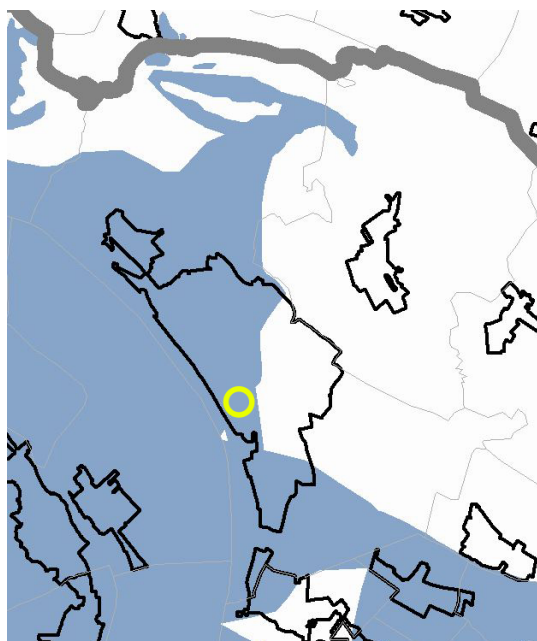
#### Országos vízminőség-védelmi terület övezete

*OTrT 15. § (1) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a HÉSZ-ben az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*

*(2) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.*

*(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.*

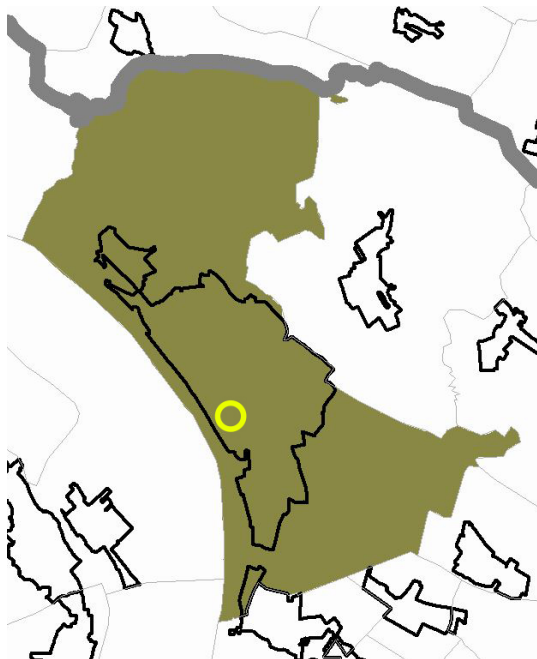
A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának 17.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a felszíni, illetve a felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.



#### Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

*OTrT 16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.*

A tervezési területen honvédelmi terület nem található.



### 2.1.4 A kiemelt térségi övezetek ismertetése

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező tervlapok tartalmazzák. Vác közigazgatási területét 5 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

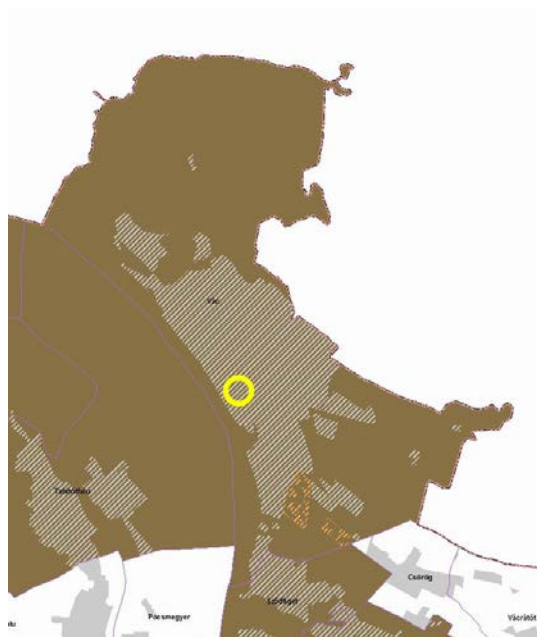
- Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

### Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

19/B.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A tervezési területet élő bányatelek nem érinti, ásványi nyersanyag-lelőhely nem található rajta.



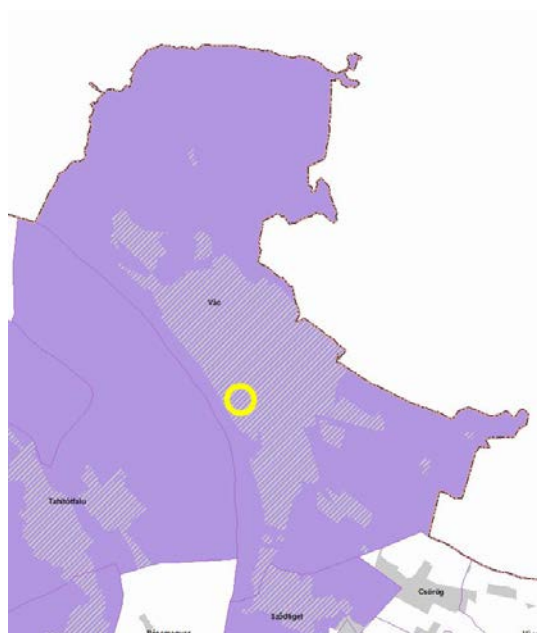
### Földtani veszélyforrás terület övezete

25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A tervezési területet földtani veszélyforrás terület nem érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarésze a földtani veszélyforrás területének övezetével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza, amely alapján megállapítható, hogy a tervezési terület az övezet által nem érintett:

„ A BATrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú. Az adatszolgáltató a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya. Az adatszolgáltatás alapján 3 db felszínmozgással érintett terület található Vácon. A terület 10-25° meredekségű lejtő részben bokros részben szőlő-művelésbe vont területen. A mozgás 1873 előtt történt.  
(rétegcsúszás) helye: Fenyves-hegy  
Védekezési javaslat: rézsű rendezése, felszíni vízelvezetés.”

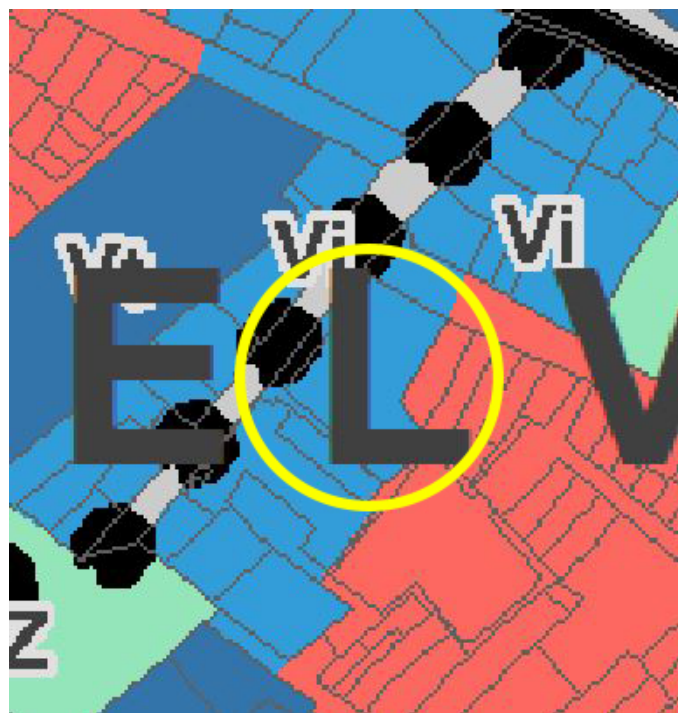


## 2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

Az alábbi fejezetben a településrendezési eszközök felülvizsgálatának végső szakmai véleményezésre megküldött anyagát mutatjuk be, feltételezve, hogy a jóváhagyásig a tervezési területre vonatkozó szabályozási paraméterek nem változnak.

### 2.2.1 Településszerkezeti terv

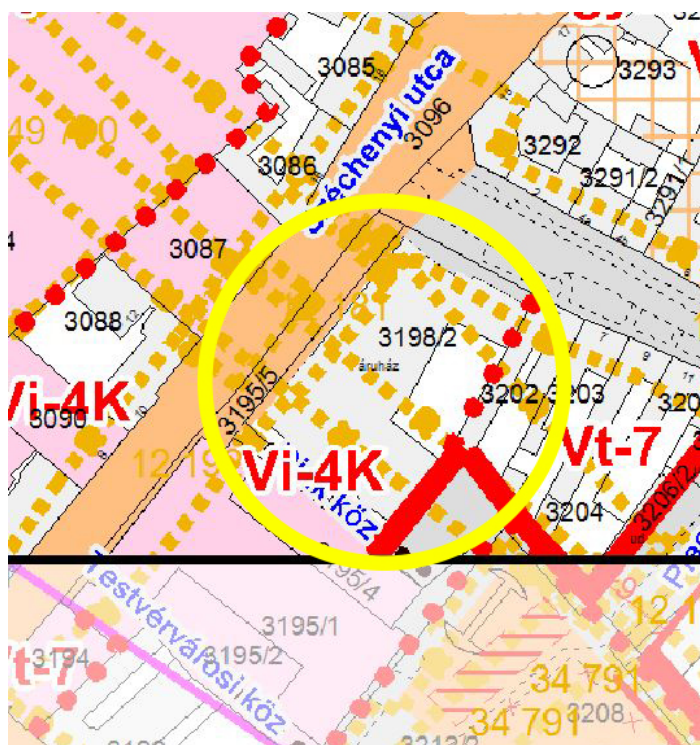
A településszerkezeti terv felülvizsgálata a tervezési területet intézmény terület területfelhasználási egységbe sorolja, a Széchenyi utcát pedig a város fő gyalogútjaként jelöli meg.



### 2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A szabályozási terv felülvizsgálata (H4 jelű szelvény) a 3198/2 hrsz-ú telket Vi-4K jelű építési övezetbe sorolja, ahol a HÉSZ zárt sorú beépítési mód esetén, legalább 800 m<sup>2</sup> nagyságú telken, 70%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mérték és legalább 10%-os zöldfelületi mérték esetén teszi lehetővé épület elhelyezését, amelynek épületmagassága legalább 4,5 m, legfeljebb pedig kialakult állapot szerinti. A HÉSZ a kialakítható új telek legkisebb szélességét 10 m-ben, a mélységét pedig 25 m-ben határozza meg, a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 90%.

A szabályozási terv korlátozó elemei közül nyilvántartott régészeti lelőhelyek és műemléki környezetek érintik a tervezési területet, amelyeknek részletes bemutatását az 1.3.3. Örökségvédelmi korlátozások c. fejezet tartalmazza.



### 3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 3198/2 hrsz-ú ingatlan a tényleges állapotnak megfelelően legyen szabályozva és a telek belső részén fekvő raktárhelyiségek legalizálása megtörténjen. Mindez azért is fontos, mert a CBA élelmiszerüzlet 30-40 fő számára biztosít munkahelyet, az üzlet szolgáltatásai a helyiek ellátását biztosítják, valamint nem utolsó sorban az üzlet vevői szeretnek itt vásárolni, szeretik a bolt kínálatát.

Az önkormányzatnak a módosítás támogatása azért áll érdekében, mert a CBA fontos gazdasági szereplő a városban, nagy foglalkoztató, több üzletet is működtet, így továbbra is szeretné biztosítani számára a működési feltételeket.

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

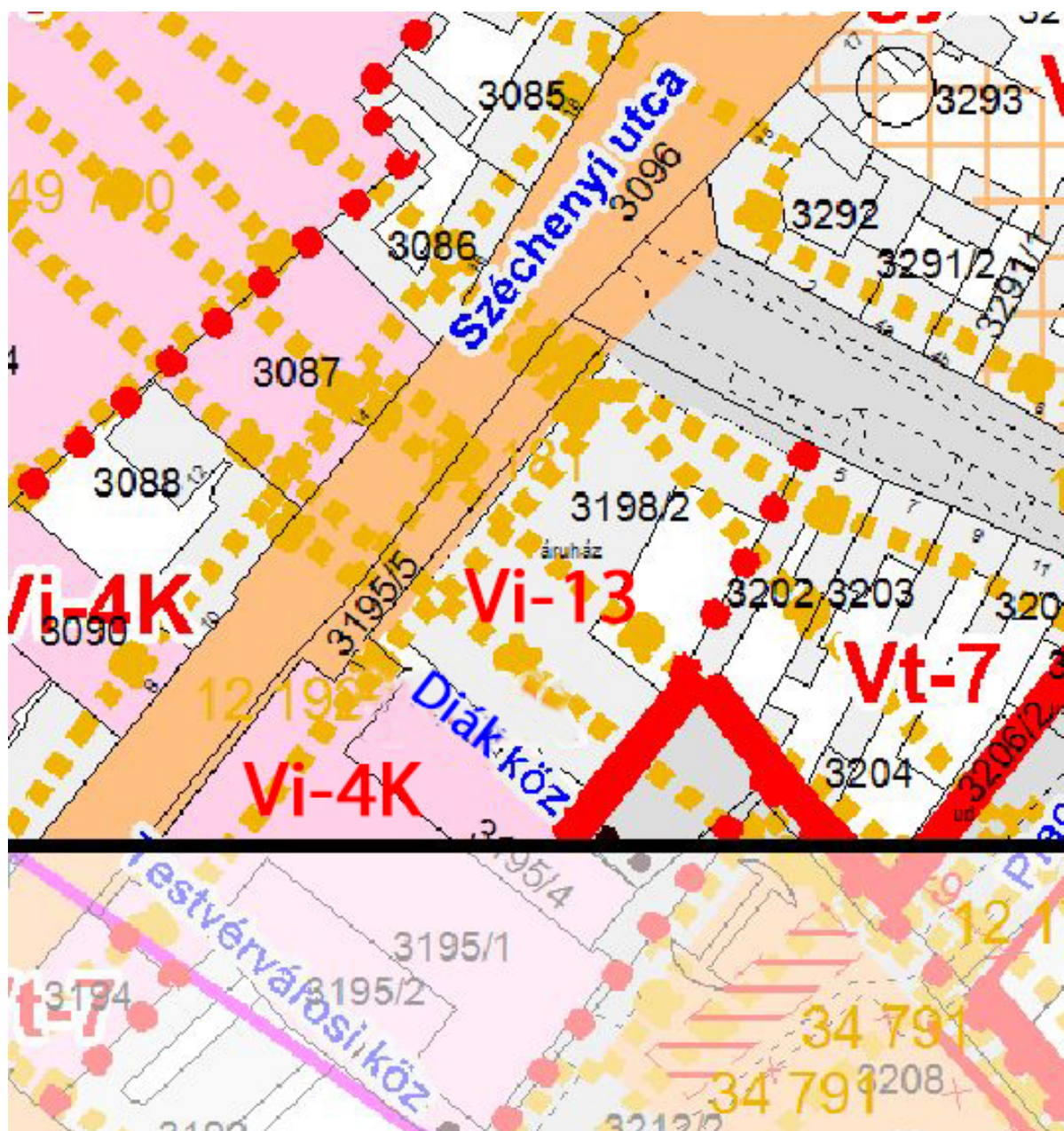
A módosítás célja a 3198/2 hrsz-ú telek tényleges állapotnak megfelelő szabályozása és a CBA belső raktárhelyiségeinek legalizálása, hiszen a hatályos helyi építési szabályzat 70%os maximális beépítettségi mértéket tesz lehetővé, a telek azonban 87%-ban beépített. Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé, mivel a telek továbbra is intézményi terület területfelhasználási egységbe tartozik majd. A módosítás során a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása válik majd szükségessé.

### 5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képező szabályozási terv (H4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A helyi építési szabályzatba egy új, Vi-13 jelű építési övezet kerül bevezetésre intézményi területen, amelynek paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb		A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépíttség (%)	A megengedett legnagyobb beépíttség 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)
Vi-13	Z	10	25	800	90	90	2,5	0	4,5	K

A 3198/2 hrsz-ú telek ebbe az új építési övezetbe kerül besorolásra, amely a korábbi szabályozás szerinti Vi-4K jelű építési övezet paramétereitől a megengedett legnagyobb beépíttség és a legkisebb kialakítható zöldfelület mértékében tér el mindössze. A megengedett legnagyobb beépíttség 90%-ra módosul, a legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke pedig 0%-ra, így a tényleges állapothoz igazodó szabályozási paraméterek kerülnek meghatározásra a telekre.



Javasolt szabályozási terv módosítás (H4 jelű szelvény)

A módosításnak többek között az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak is meg kell felelnie. Az OTÉK 2. melléklete az intézményi területen a megengedett legnagyobb beépítettséget a következőképp szabályozza: „a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték”. Mivel a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatában a legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettség 80% (Ln-3 nagyvárosias lakóterület építési övezet), intézményi területen szakmai álláspontunk szerint az OTÉK fenti előírásának megfelelően a 90%-os beépítettség biztosítható.

Az OTÉK 2. melléklete a legkisebb zöldfelület mértékét intézményi területen a következőképp szabályozza: „a be nem épített terület 50%-a”. Mivel jelen módosítás tárgyát képező 3198/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe 87%-ban beépített, be nem épített terület mértéke 13%, így a zöldfelület legkisebb mértékét minimum 6,5%-ban kellene meghatározni. A 3198/2 hrsz-ú telken azonban zöldfelület jelenleg nem található és kialakítására sincs lehetőség, mivel a be nem épített telekrészek teljes mértékben burkoltak, így a 0%-os minimális zöldfelületi arány érvényesítéséhez OTÉK-tól való eltérés kérelem benyújtása válik szükségessé a Pest Megyei Állami Főépítész felé.

## 6 BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terven a tényleges állapot kerül ábrázolásra, hiszen a 3198/2 hrsz-ú telek további beépítése a későbbiekben sem tervezett. A beépítési tervet a 2. melléklet tartalmazza.

## 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 Széchenyi utca, a Görgey Artúr utca és a Diák köz biztosítják, azok szabályozási szélességnek megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

### • Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, hiszen mindössze a tényleges állapothoz illeszkedő szabályozási paraméterek meghatározása történik.

### • Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára.

## 8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

### • Természeti-táji értékek

A tervezési területet nem érintik sem nemzetközi, sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi területek, természeti érték nem található a telken, mivel az 100%-ban beépített, illetve burkolt.

### • Épített értékek

A tervezési terület országos vagy helyi védelem alatt nem áll, részét képezi azonban két környező műemlék műemléki környezetének és két nyilvántartott régészeti lelőhelynek. Mivel a szabályozási koncepció a tényleges állapothoz illeszkedik, az épített értékek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek sérülésével nem kell számolni.

## 9 ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a 3198/2 hrsz-ú telek építési paramétereinek módosításához OTÉK-tól való eltérés kérelem benyújtása szükséges. Amennyiben az eltérést a Pest Megyei Állami Főépítész engedélyezi, a szabályozási koncepcióban ismertetetteknek megfelelően a telek egy új építési övezetbe kerülhet besorolásra, amelyben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90%, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 0%, amelyek a tényleges állapotnak megfelelő szabályozási paraméterek.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1051458/6/2017  
2017.10.03

VÁC  
Belterület 3198/2 helyrajzi szám

Szektor : 61

társasház törzslap

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 49529/2010.08.27

Vezetékjog

a vázrajz szerinti 88 m2 területnagyságra- VB-527/2010 engedélyszámú - Vác, P6 utca-P6 tér,  
II ütem, Széchenyi utca, Görgey utca 0,4KV-os szabadvezeték hálózat kiváltása, 0,4KV-os  
földkábel hálózat építése.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 44606/2011.08.29

Vezetékjog

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 45492/2014.11.14

Önálló szöveges bejegyzés szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**





Március 15. tér

	lakóépület		magastetős gazdasági funkciójú épület
	környező épület		lapostetős gazdasági funkciójú épület
	jelentős növényállomány		
	szilárd burkolatú közút		
	magánterületű zöldfelület		
	közkert		
	jellemzően szilárd burkolatú terület		

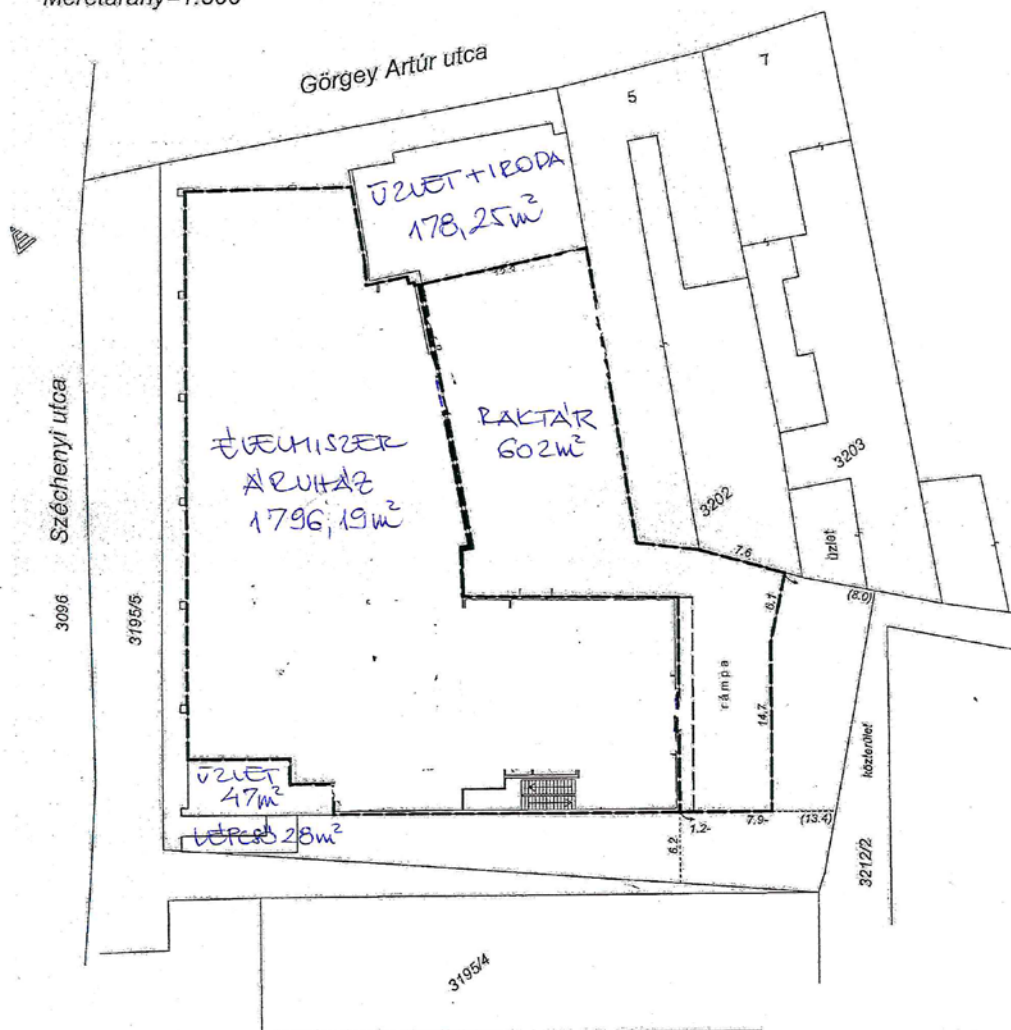
 <b>VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.</b> 2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/944-3015		
Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) Sidi Beáta, építészmérnök Ronyecz Zsófia, okl. tájépítészmérnök	
Munkatárs	Sipos Noémi, okl. településmérnök Korsós Renáta, okl. településmérnök	
<b>VÁC</b> Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megalapozásához <b>3198/2 hrsz-ú ingatlanra</b> <b>2. melléklet - BEÉPÍTÉSI TERV</b> M = 1 : 1 000		
2017 november	VZM1435/17	Vac_beepterv.dwg

3. MELLÉKLET: A 3198/2 HRSZ-Ú TELKEN FEKVŐ ÉPÜLET FELMÉRÉSI VÁZRAJZA

Felmérési vázrajz

a 3198/2/A/1 és a 3198/2/A/20 helyrajzi számú földrészletekről

Méretarány=1:500



TELK TERÜLETE: 3047 m<sup>2</sup>  
BRUTTO ALAPTERÜLETEK: 2651,44 m<sup>2</sup>  
BÉPÍTETTSÉG: 87%

FELMÉRTE: BALÓNE BOTOS ZSUZSA  
OKL. ÉPÍTÉSTERVEZŐ  
É-13-0242