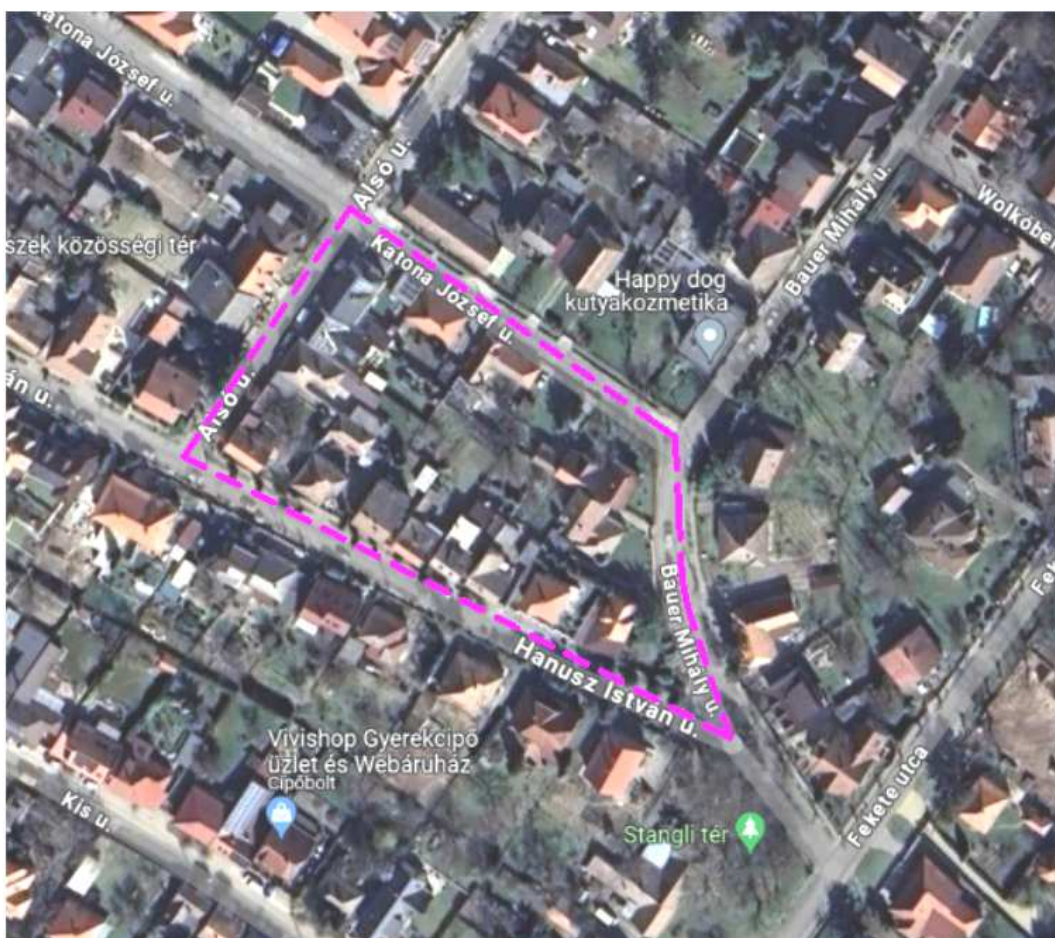


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC

**Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István utca
által határolt tömb
építési övezeti besorolás módosításához**



2024. április

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához *
Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István

MEGBÍZÓ:
**Kardos Tünde és
Mentő Zsolt**
2600 Vác, Alsó u. 5.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána

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

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.1.A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
1.2.TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT.....	5
1.3.KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA.....	6
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. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	8
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	8
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	10
6. BEÉPÍTÉSI TERV	13
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	14
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	14

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Megbízóm, és egyben a jelenlegi tulajdonos a Vác, Alsó utca 5. szám alatti 1 lakást tartalmazó, családi házát felújította, bővítette, melyhez a lakóépületek egyszerű bejelentéséhez tartozó tervdokumentáció t elkészítette.

A tervek szerint egy nappali-konyha-étkező térrel bővült L alakban az épület az udvar felé.

A kivitelezés során, a szomszéddal egyeztetett módon készült a szomszédhoz csatlakozó falszerkezet, ezzel azonban a nappali tervezett szélessége csökkent volna. A nappali méretének csökkentése helyett az oldalkert méretét csökkentették, ami 50 cm benyúlást jelent a 4,0 m-es oldalkert előírt méretébe.

Ez a változás az utca felől nem látható, mivel az utcai épületszárny nem változott.

2023-ban történt építésfelügyeleti ellenőrzés során a hatóság a szabálytalanságot megállapította. Az épületet a tulajdonosa szeretné szabályossá tenni, és használatba venni.

Tulajdonos a fennmaradási engedély kérelmét 2023. 12. 29-én beadta, majd 2024. 02. 09-én megkapta, azzal a feltétellel, hogy a településrendezési eszközökben szabályossá teszi az építési övezetet.

A vizsgált tömb Deákvár kialakulásakor került kiosztásra, azaz idén 125 éve.

A kis telkek jellemzően az 1900-1930-as évek között épületek be, majd folyamatosan bővültek.

Az Alsó utca felől a hézagosan zárt sorú beépítés a jellemző, az épületek legfeljebb egy-egy kiskapu bejáróval vannak egymástól elválasztva.

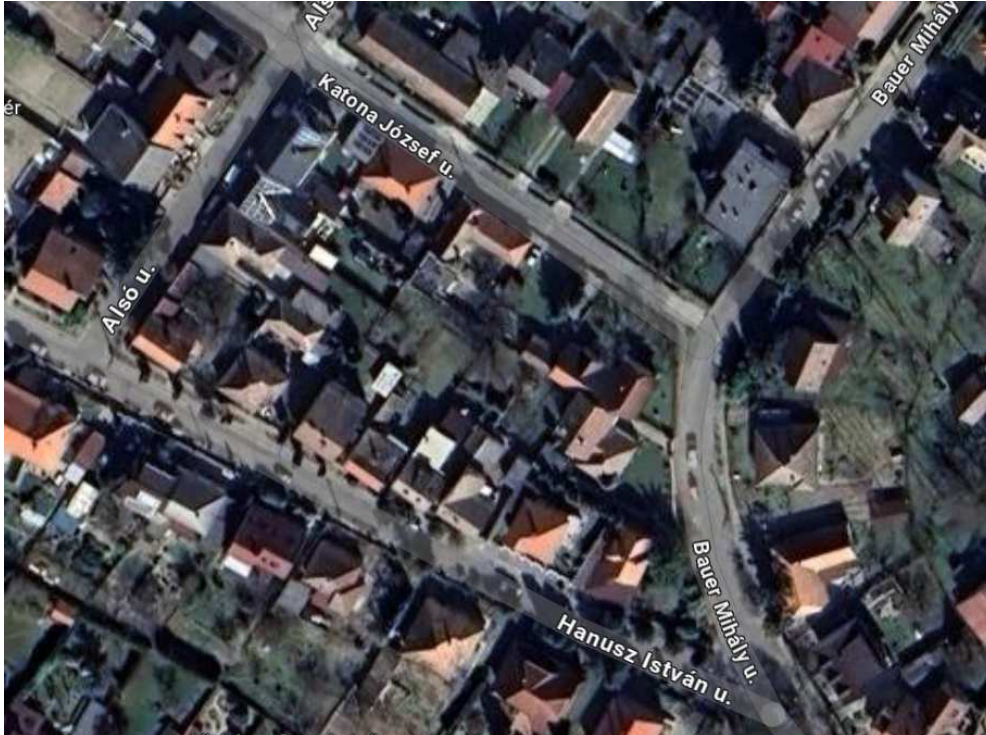
Ezért indokolt a vizsgálat, és legalább az Alsó utca felől a tömb egy részére hézagosan zárt sorú beépítési mód előírását a szabályozásra rávezetni.

A HÉSZ-módosításhoz a Megbízónak és Vác Város Önkormányzatának településrendezési szerződést kell kötnie, melynek – jogszabályban meghatározott mellékleteként – készül e telepítési tanulmányterv.

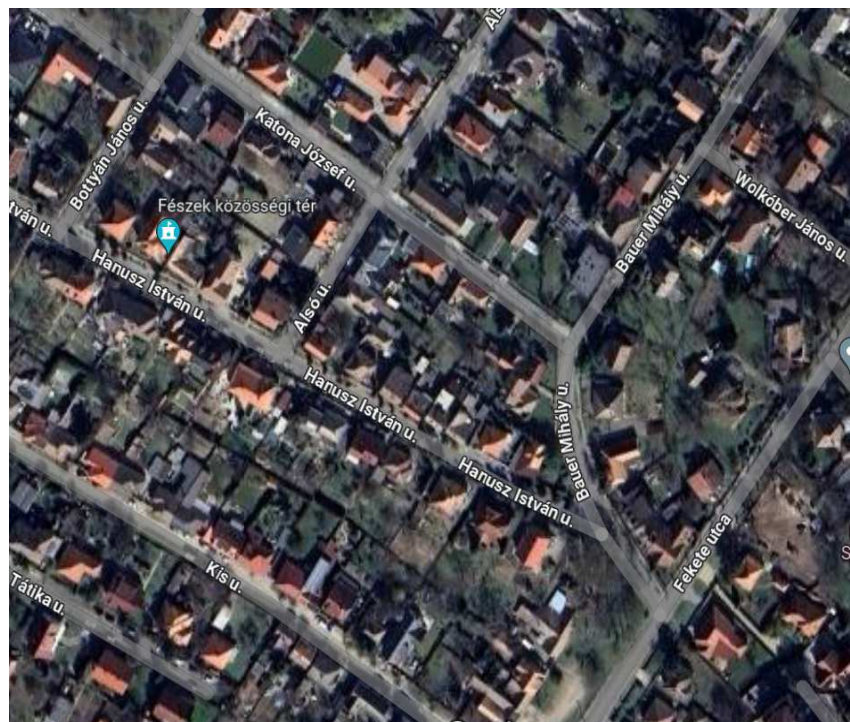
1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác-Deákvár településrészen, a régi Deákvári részen található. A kisvárosias lakótömb határoló utcái az Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István utca.



a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/



eltérő léptékű nézetben

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához *
Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Jelenleg a tömb telkei oldalhatáron álló, illetve hézagosan zárt sorú beépítési módban, F, vagy F+T szintszámmal, egy vagy több lakással beépítettek. A környék nagyobb része szintén kertvárosias lakóterület, egy időben kialakult, Deákvár megalapításakor.

A Bauer Mihály utcában, mely Deákvár alapítójáról kapta a nevét, jellemzően szabadon vagy oldalhatáron álló beépítésű, villa jellegű lakóházak sora található, laza, szellős telepítéssel, nagy előkerttel.



a **Bauer Mihály** utca érintett szakasza – nagy előkert, oldalhatáron álló beépítési jelleg /forrás: Google Maps/

A merőleges utcákon már zártabb, sűrűbb, oldalhatáron álló beépítések találhatók, melyek egy része inkább hézagosan zárt sorúnak is tekinthető a keskeny oldalkert miatt, melyek ma már nem felelnek meg az OTÉK által előírt 4,0 m-es oldalkerti előírásnak.



A **Hanusz István** utca egyik szakasza – kis előkertek, szűk oldalkertekkel /forrás: Google Maps/



A **Hanusz István** utca másik szakasza – kis előkertek, eltérő méretű oldalkertekkel
/forrás: Google Maps/



A **Katona József** utca első szakasza – a sarkon a Bauer Mihály utcai „villaépület” beforduló nagy előkertje, mellette kis előkertek, eltérő méretű oldalkertekkel
/forrás: Google Maps/

A **Katona József** utca második szakasza – az előkertek fokozatosan elfogynak az Alsó utca felé közeledve, oldalhatáron álló beépítés
/forrás: saját fotó/



A **Katona József** utca – **Alsó** utca sarok előkert nélküli beépítés, zárt kerítésfal, nem teljesül az oldalhatáron álló beépítési mód előírása (tároló az oldalkertben)
/forrás: saját fotó/



Az **Alsó** utca alsó szakasza - előkert nélküli beépítés, nem teljesül az oldalhatáron álló beépítési mód előírása, majdnem összeérő házak
/forrás: saját fotó/



Az **Alsó** utca felső szakasza- előkert nélküli beépítés, zárttá vált kerítésfal, nem teljesül az oldalhatáron álló beépítési mód előírása
/forrás: Google Maps/

Látható, hogy a tömbben a kialakult beépítési módok eltérőek egymástól.
A Bauer Mihály utca felől az Alsó utca felé fokozatosan fogy el az előkert és az oldalkert is, és az Alsó utcában már házagosan zárt sorú beépítési módot mutat.

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett telek földhivatali nyilvántartásban „kivett lakóház és udvar”, mely belterületen, kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolásban, lakóépületek között fekszik, természetvédelmi korlátozással a tömb nem érintett.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A teljes tervezési tömb vízminőség-védelmi területen található.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 837 hrsz-ú ingatlan területén és környezetében műemlék épület nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

A Bauer Mihály utcában több helyi egyedi védett épület is található, melyek közül egy, a 830 hrsz-on ebben a tömbben van.

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

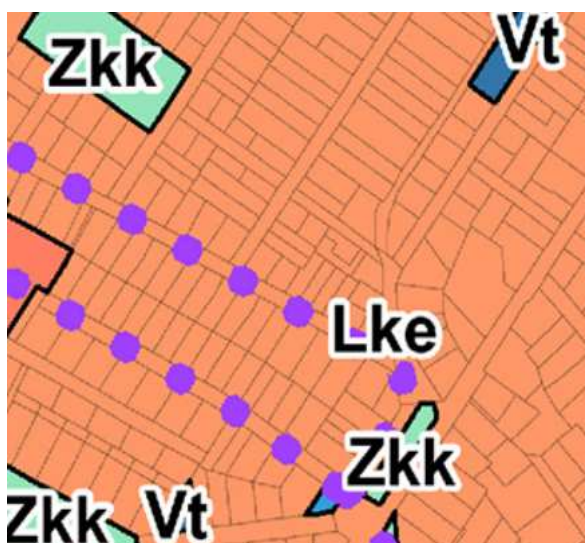
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2023-ban lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek és az országos előírásoknak való megfelelést a tervezők igazolták. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, új beépítésre szánt terület nem jön létre, 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 terület tömbjét „Kertvárosias lakóterület” területfelhasználási egységbe (Lke) sorolja.



kivonat - hatályos Településszerkezeti tervlap

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához *
Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István

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

X. Fejezet Lakóterületek

20. Általános előírások

26. §

(1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.

(3) Az **Lke** és **Lk** jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynél a 22. § szerinti melléképitményeket nem kell figyelembe venni:

- 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
- 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
- 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
- 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.

23. Kertvárosias lakóövezetek (Lke)

29. §

(1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(2) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait a 2. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.

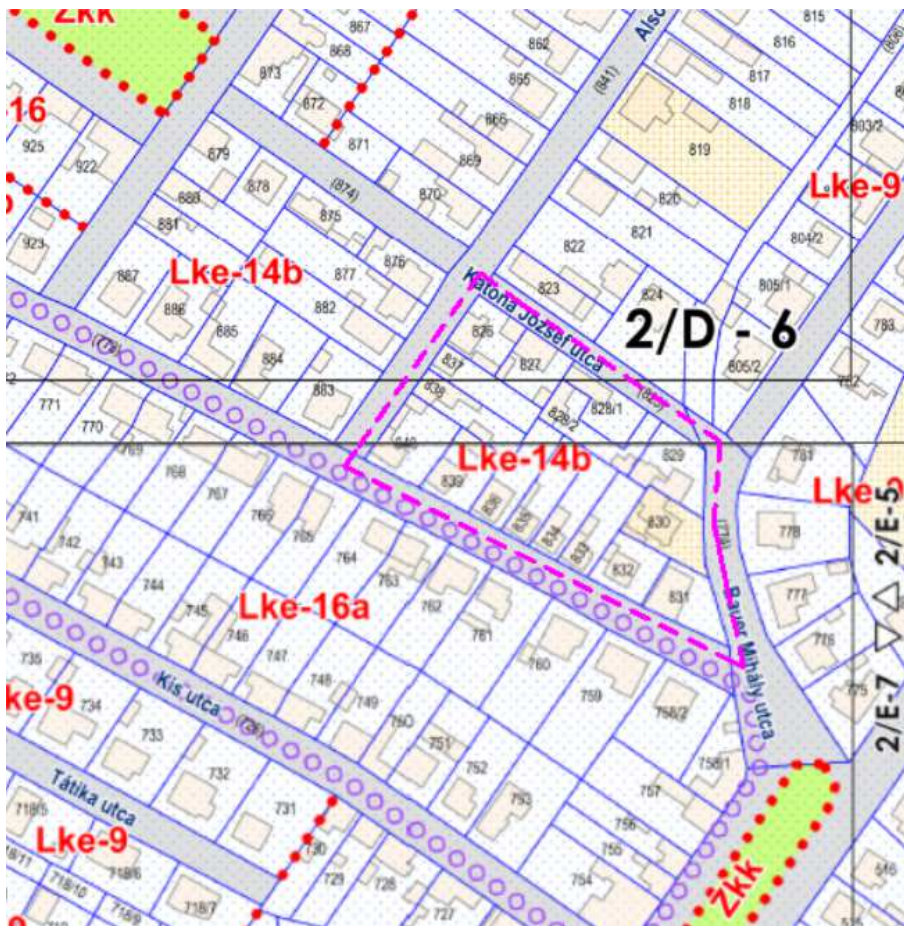
(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
- ipari rendeltetést szolgáló épület.

2.melléklet

3. számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek (Lke)

Az építési övezet		Az építési telek						Megengedett		
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb	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 (%)	Épületmagasság	
			szélessége	mélysége					legkisebb	legnagyobb
Lke-14b	O	400	14	25	30	35	0,50	60	3,0	5,0
Lke-16b	Z	700	8	-	30	40	0,5	60	3,5	5,0



a hatályos Szabályozási terv kivonata – az adott tömb és környezetében



a hatályos Szabályozási terv kivonata – nagyobb léptékben – jól látható, hogy jellemző az egy tömbben két eltérő övezet alkalmazása

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához *
Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

Tulajdonosi érdek a lakóépület elkészült bővítésének megtartása és szabályossá tétele a későbbi jogszerű használathoz.

Az Önkormányzat érdeke pedig, hogy a vizsgált tömb újraszabályozása a tömbben meglévő épületek kialakult helyzethez igazításával azok a meglévő, kialakult állapotnak megfelelően váljanak bővíthetőkké.

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

A 837 hrsz-ú ingatlan a hatályos előírások szerinti építési övezetben az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerint előírt 4,0 m-es oldalkerti méretét nem teljesíti. Az utcafronton álló eredeti épület, mely legalább 80-100 év közötti, szintén nem teljesíti ezt a mai előírást, mivel a meglévő épület és a szomszédos telekhatár között 1,6 m-nél kevesebb távolság van. A meglévő lakóépületet egy bruttó 40,65 m²-es nappali-étkező-konyha térrel bővítették, azonban a kivitelezés során szerkezeti okok miatt az új épületszárny 50cm-rel szélesebben került kialakításra, mely által azonban az előírt 4,0 m oldalkert helyett csak 3,50 m maradt. Az udvari bővítmény fennmaradása a cél.

► Beépítési mód

A vizsgált tömbben (Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István utca) az Lke-14b építési övezet oldalhatáron álló beépítési módot ír elő.

Az OTÉK előírásai szerint: **5,0 m előkert, 4,0 m oldalkert tartandó.**

Az adott tömbben a fenti **előírást nem teljesítő telkek pirossal jelölve:**



Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához *
Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István



Az adott tömbben ha nem vizsgáljuk az előkert méretét, **csak az oldalkertet**, akkor a 4,0 m-es **előírást nem teljesítő telkek** a fenti ábrán **kékkel** jelöltek.

Megjegyzés a fenti vizsgálathoz: A Bauer Mihály utcai helyi egyedi védett épület telkén annak jellege miatt nem indokolt és nem is javasolt a beépítési mód változtatása.

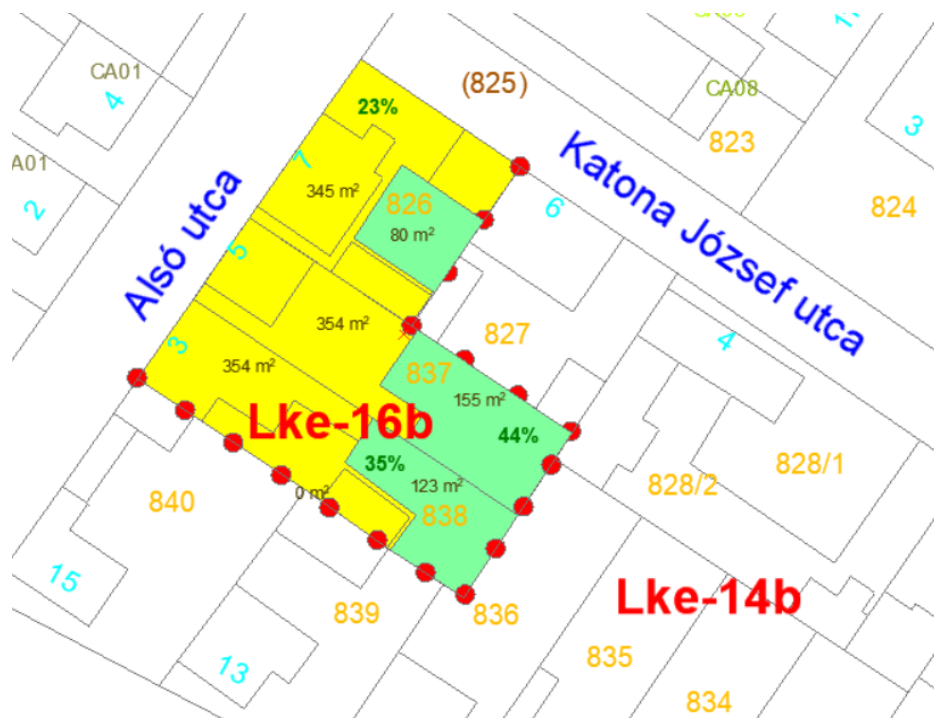
A Hanusz utcai teleksoron a meglévő állapot szerinti keskeny bejárók izgalmas átlátásokat eredményeznek, ezek megőrzése javasolt – ezért a Hanusz utcában sem javasolt a beépítési mód változtatása, mivel akkor ezek az átlátások bezáródnának.

► **Beépítettség**

A beépítettséget nem vizsgáljuk, mert azon változtatást nem kérelmeztek, és nem is indokolt.

► **Zöldfelület**

A zöldfelület mértéke a 837 hrsz-ú telken jelenleg 44% a felmérés szerint, mivel az épülethez csatlakozó felső terasz teljes egészében burkolt. Az előírt zöldfelületi arány legalább 60%, mely így nem teljesül.



Az új építési övezetben az előírt legkisebb zöldfelületi arányt csökkenteni javasolt. Zöldfelület vizsgálat a módosításra javasolt telkeken: 3 darab vizsgált telek, melyből egyik esetén sem teljesül a 60% zöldfelületi előírás. Mivel a HÉSZ-ben az 50% a legkisebb zöldfelületi előírás a kertvárosi építési övezetekben, ezért ezt az értéket javaslom ebben az övezetben is meghatározni, ennél kevesebbet nem.

► Gépkocsik elhelyezése

A meglévő utcafronti épület melletti 2,0 m-s szabad sáv nem teszi lehetővé, hogy a lakóházhoz előírt 1 db gépkocsi telken belül kerüljön elhelyezésre. Mivel a fennmaradás során nem készül új önálló rendeltetés, ezért a gépjármű elhelyezés kérdését nem érinti jelen módosítás.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

► A meglévő tömbben, a környezetében kialakult szabályozáshoz hasonlóan legfeljebb két eltérő építési övezetet javasolt kijelölni, egyértelmű, egyszerű vonalvezetésű lehatárolással.

► A helyi egyedi védelem alatt álló épület szabályozása nem változik.

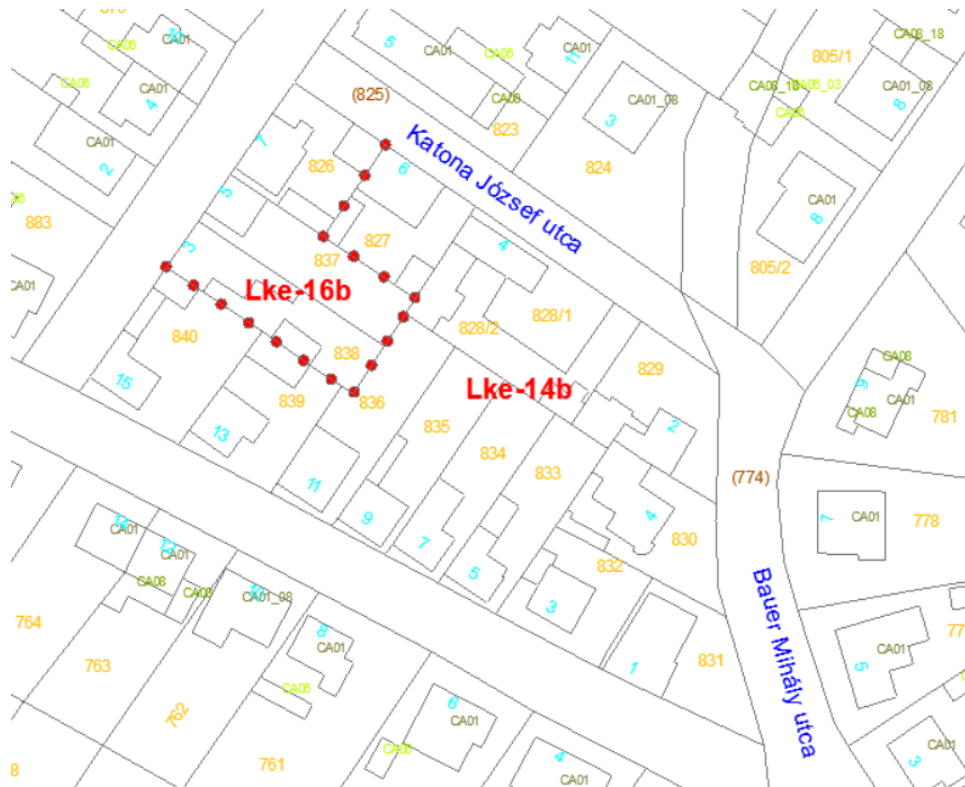
► Az oldalhatáron álló beépítés előírását nem teljesítő meglévő állapotú telkeket zárt sorú beépítésűvé javasolt átsorolni az Lke-14b helyett Lke-16b építési övezetre, melyben a legkisebb zöldfelületi mutatót 50%-ra javasolt csökkenteni.

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

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett
Övezeti jel	A beépítési módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság
			szélessége (m)	mélysége (m)					
Lke-16b	Z	700	8	—	30	40	0,5	60 50	3,5-5,0

A megszűnő paramétereket színessel, áthúzással, az új paramétereket színessel jelöltem.

A módosítás a többi Lke-16b övezeti terület esetében is szerencsés (csak a Botond utcában található ez az építési övezet), mivel a 30% beépítettség mellett a 10% burkolt felület teraszok, járdák létesítésére kevés



A Szabályozási javaslat a vizsgált tömb északnyugati sarkát fentiek alapján „Lke-16b” jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja.

► Az övezeti átsoroláshoz az érvényben lévő parkolási előírásokon nem kell módosítani.

Településképi előírások

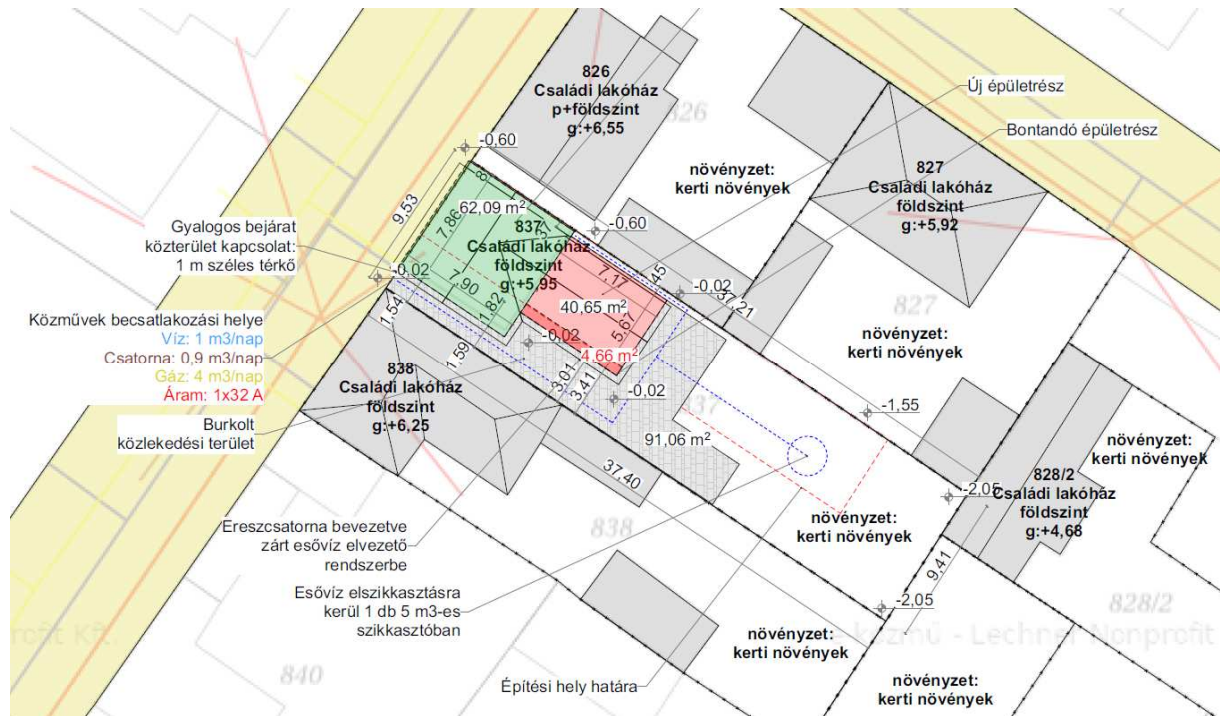
Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településképi védelméről szóló rendeletében a tervezési terület „Klasszikus kertváros – kelet” településképi szempontból meghatározó karakterként van besorolva. A vonatkozó előírások a tetőhajlásszöveget, a tetőfedés, és a homlokzat anyaghasználatát, színezését szabályozzák.

A besorolás módosítása nem indokolt és nem szükséges.

6. BEÉPÍTÉSI TERV

A 837. hrsz helyszínrajza:

Mivel a lakóépület bővítés már megtörtént, új beépítési terv nem készül, cél a fennmaradási engedély.



Lakóház fennmaradási és továbbépítési engedélyezési terve, helyszínrajz,

Terv: Tempfli M. Szilárd, 2023. november

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

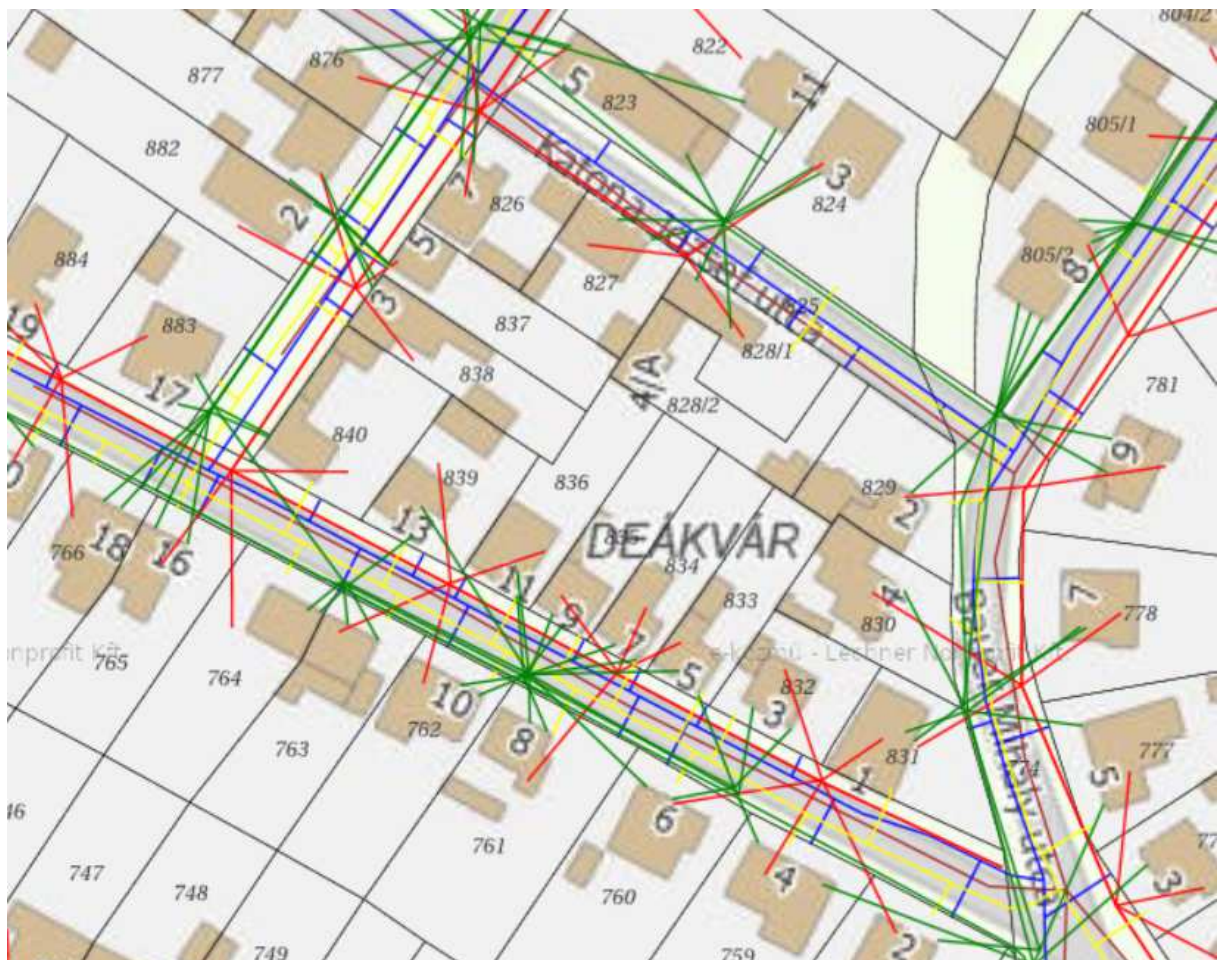
Közlekedési infrastruktúra

A tömb megközelíthetősége a jelenlegi közúti paraméterek alapján biztosított, ennek fejlesztésére nincs szükség.

A parkolók előírt mennyiségét továbbra is a HÉSZ-ben és országos szabályokban meghatározott módon kell biztosítani.

Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését. A terület közművekkel teljes körűen ellátott, a közművek az ingatlanokra is be vannak kötve.



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

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak humán infrastruktúra-vonzata nincs, mivel a terület lakónépeség-növekedése e miatt nem várható, a településrész intézményekkel jól ellátott.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Természeti-táji értékek

A terület se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így ezek sérülésének lehetősége nem áll fenn.

Épített értékek

Az ingatlan környezetében műemlék nem található. A tömbben a 830 hrsz.-ú telken helyi egyedi védett építmény található, melyet a módosítás nem érint.

A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

9. ÖSSZEFOGLALÓ

Az övezeti besorolás módosításával a terület kialakult állapotához illeszkedik.