

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
-HÉSZ eseti módosításának indításához -

**Vác, Diadal tér
3694/1 és 3694/3. hrsz**



Készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján

2020. november

MEGBÍZÓ:
Váci Polgármesteri Hivatal
2600 Vác, Március 15. tér 11.

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

Előzmények – Történeti háttér

Az érintett telek Magyarország legrégebbi, ma is használt közúti hídja, a Kőszentes híd szomszédságában, a 2. számú országos közút mellett helyezkedik el.

„A Kőszentes hidat, mely a Gombás patak felett ível át Altmann Mihály Károly építtette 1753 és 1757 között Bechert József váci kőfaragó és társai közreműködésével Nepomuki Szent Jánosnak, a hidak, kikötők, vízen járók védőszentjének tiszteletére. A híd történelmi színhely is, mert 1849. április 10-én itt tört be a városba Damjanich seregének élén a vörössipkás zászlóalj, melynek parancsnoka Földváry Károly volt. A híd eredetileg keskenyebb volt, 1948-ban a szabadságharc 100. évfordulójának tiszteletére újítták fel és szélesítették ki a mai méretére.” (forrás: Váci Települési Értéktár)

Az érintett ingatlan mellett egy töltőállomás áll. A két telekből álló tömböt a régi, a városközpontból Budapest felé vezető főút - a Budapesti főút, a 2. számú országos közút, illetve a Gombás patak határolja.

A tágabb környezet jelenlegi formáját a 60-70-es évek lakótelep építésének köszönheti, korábban a területen egyszintes kertes családi házak álltak. Jelenleg az alsóvárosi lakótelep terül el a 2. számú főút vasút felé eső oldalán. A főutak kereszteződésében kialakult tölcseres terület, a Földváry tér, mely Alsóváros városrészének alközponti szerepére javasolt.

1.2. A terület vizsgálati bemutatása

A területet lakóövezetek, a Gombáspatak, mint zöldfelület, illetve egy töltőállomáshatárolja. Jelenleg a Helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően egy gördeszkapálya, valamint zöldfelület található az ingatlanon, illetve egy korábban játékeremként működő könnyűszerkezetes épület.



a terület műhold képe

/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

1.3 Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának¹ (a továbbiakban: HÉSZ) előírásai az érintett területekre:

25. Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek

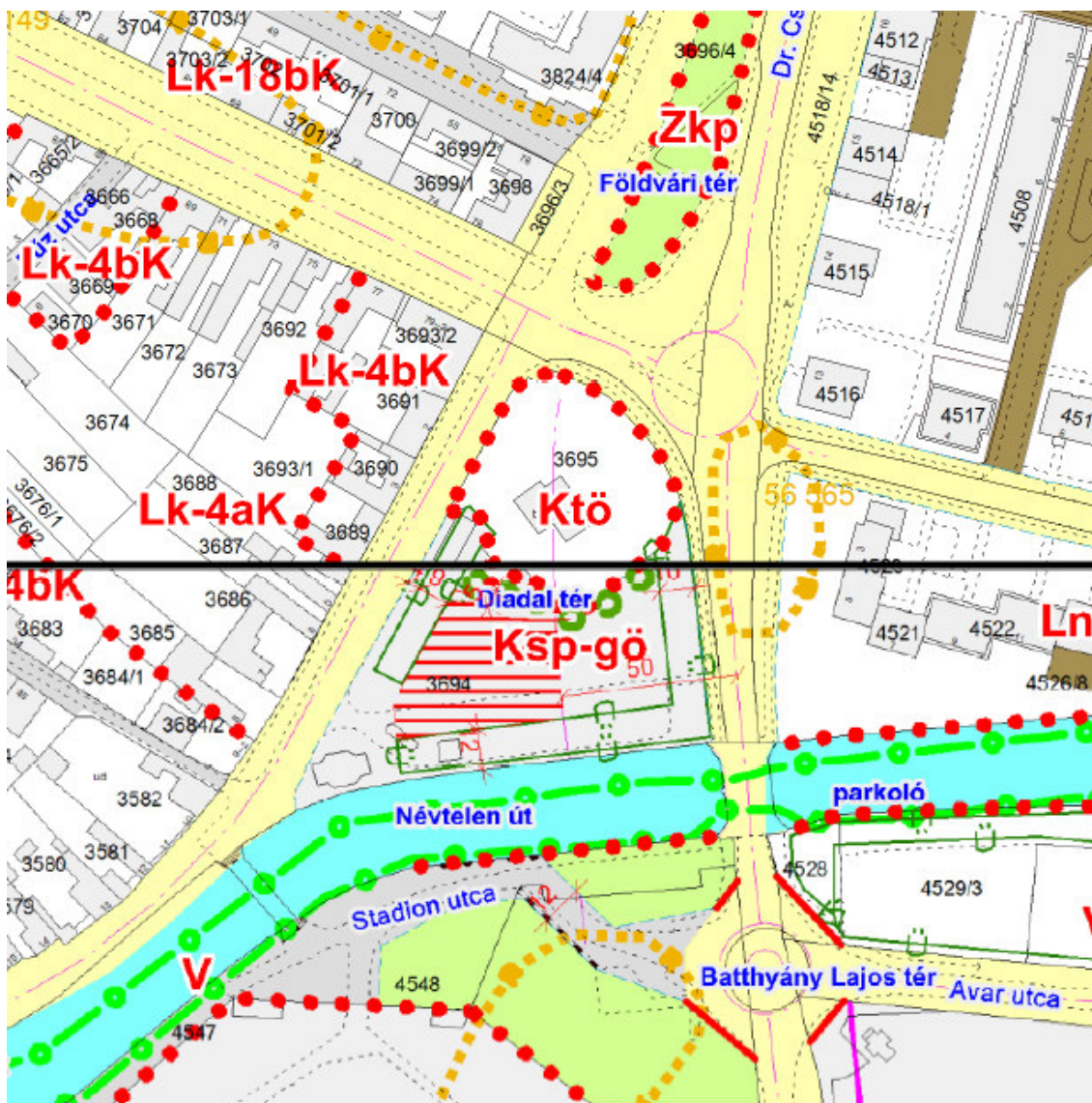
47.§

- (1) **Ksp, Kspé, Kst és Ksp-gö** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek).
- (2) A **Ksp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú, a **Kspé** jelű, jelentős építményigényű sportolási célú, a **Kst**, a **Ksp-st** jelű vízi sportolási célú, valamint a **Ksp-gö** jelű sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést lehetővé tevő különleges területek építési övezeteiben
- a) elhelyezhető:
1. sportépítmény
 2. a pihenést, testedzést szolgáló építmény
 3. kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület
 4. kereskedelmi, szolgáltató épület
 5. szolgálati lakás
 6. a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények
 7. a Kspé jelű különleges területek építési övezet ideiglenesen, a terület végleges felhasználásáig parkoló kialakítására felhasználható
- b) nem helyezhető el:
1. önálló lakóépület
 2. üzemanyag-töltő állomás
 3. parkolóház.
- (3) A jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

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	A megengedett legnagyobb beépítettség	A megengedett legnagyobb	A legkisebb kialakítandó	épületmagasság	
			szélesség e (m)	mélység e (m)					Legkisebb b (m)	legnagyobb obb (m)
Ksp-gö	SZ	2500	30	30	10	30	0,25	40	3,0	4,0

Megjegyzés: Z□- támfaljellegű, zárt sorú, földdel fedett beépítés

- (4) A Kte, illetve a Kke jelű temetők területei elsődlegesen a temetők, kegyeleti parkok és létesítményei elhelyezésére szolgálnak.
- (5) A Kte, Kke és Kká jelű építési övezetekben
- elhelyezhető:
 - kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási épület
 - szolgálati lakás
 - kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület
 - nem helyezhető:
 - önálló lakóépület
 - üzemanyag-töltő állomás
 - parkolóház



hatályos SZT I4-J4 tervlap részlet

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

A módosítás során elérendő cél, hogy az ingatlan beépíthetősége kevésbé legyen korlátozott, lehetővé téve a városrészi alközpont kialakítását esetlegesen megjelenő kereskedelmi, szolgáltató funkcióval. A módosítás nem érinti a terület építési övezeti besorolását: jelentős zöldfelületű különleges intézményi terület. A beültetési kötelezettség a területen megmarad, egyedül a Diadal téri házior

felécsökken annak mértéke. A főútról származó zajterhelés az ültetendő fasoron túl épített térfal kialakítással is ellensúlyozható.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Javasolt szabályozás – kékkel jelölve az új vagy módosuló részeket:

26. Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek

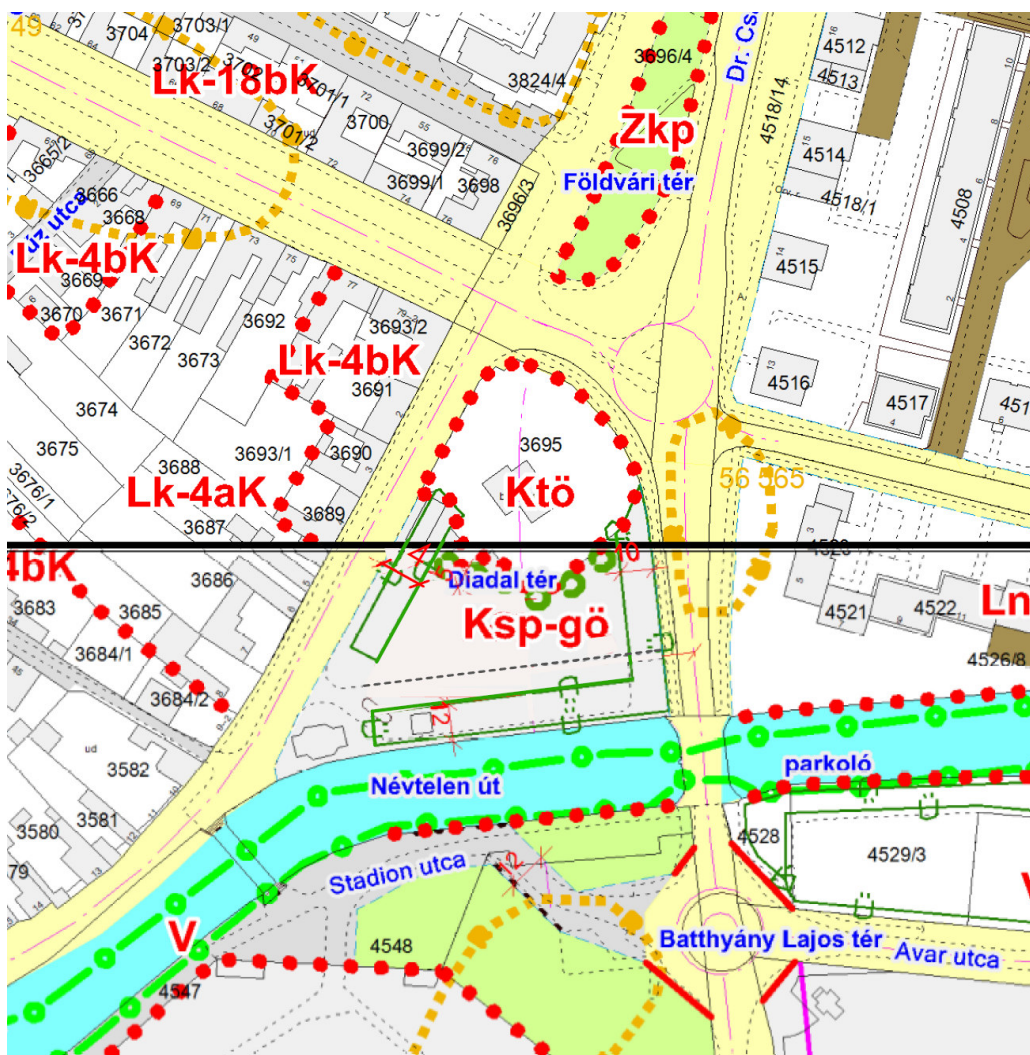
47.§

- (6) **Ksp, Kspé, Kst és Ksp-gö** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek).
- (7) A **Ksp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú, a **Kspé** jelű, jelentős építményigényű sportolási célú, a **Kst**, a **Ksp-st** jelű vízi sportolási célú, valamint a **Ksp-gö** jelű sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést lehetővé tevő különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető:
- a)
1. sportépítmény
 2. a pihenést, testedzést szolgáló építmény
 3. kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület
 4. kereskedelmi, szolgáltató épület
 5. szolgálati lakás
 6. a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények
 7. a Kspé jelű különleges területek építési övezet ideiglenesen, a terület végleges felhasználásáig parkoló kialakítására felhasználható
- b) nem helyezhető el:
1. önálló lakóépület
 2. üzemanyagtöltő állomás
 3. parkolóház.
- (8) A jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

10. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépíttség, %	A megengedett legnagyobb beépíttség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Ksp-gö	SZ	2500	30	30	10	30	0,25	40	3,0	5,5

javasolt szabályozási tervlap részlet a módosítással érintett területre:



1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A javasolt módosítás infrastrukturális igényeket nem változtat. A humán infrastruktúra fejlesztést nem érint.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Az ingatlanon kialakított gördeszkapályát a lakosság használja, a terület többi része rendezetlen. A közelmúltban az ingatlanon álló üres épületet felgyújtották, jelenleg is üresen, romosan áll. A szabályozás módosításával a terület könnyebben értékesíthetővé, illetve a befektetők számára annak beépítése, hasznosítása vonzóbbá válhat. A város ezzel kívánja előmozdítani az ingatlan beépítését, a terület rendezését, és ezzel együtt a környező terület városrészi alközponti szerepének erősítését.

1.8. Örökségvédelem

Az ingatlan régészeti, táji, környezeti védett területeket nem érint. A módosítás a Kőszentes híd, mint műemlék megközelítését, látványát, a rálátás zavartalanságát nem befolyásolja.