

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC

Nagymező utca – Vám utca – Damjanich utca – Kölcsey Ferenc utca
által határolt tömb
építési övezeti besorolás módosításához



2020. július

MEGBÍZÓ:

Dosztál Milán

2600 Vác, Nagymező utca 50.

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	9
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	9
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, Nagymező utca 50. szám alatti 9 lakást tartalmazó, földszint + emelet + tetőtér szintszámú ingatlant megörökölte.

A lakások közül kettő építési engedéllyel rendelkezik, a többire azonban az engedély nem lett megkérve.

A nagy értékű ingatlanon lévő épületet a tulajdonosa szeretné szabályossá tenni, és hasznosítani. 2019-ben történt építésfelügyeleti ellenőrzés során a hatóság a szabálytalanságot megállapította.

Tulajdonos a fennmaradási engedély kérelmét 2019. június 19-én beadta, majd határidő hosszabbítást kért és kapott – 6 hónapot – a telek HÉSZ-ben való módosításának lebonyolítása érdekében.

Mivel a környék egy része barnamezős terület (volt vágóhíd területe, vásártér, volt FORTE-gyár) a település egy jelentős infrastrukturális csomópontjánál a Vác-Alsóváros vasúti megálló és az M2 felhajtó közelében, valamint a terület jellemzően nagyvárosias karaktere mellett néhány zárványként megmaradt kisvárosias lakóterület is megtalálható, indokolttá vált az Alsóváros városrész koncepcionális újragondolása, ami részben már meg is kezdődött.

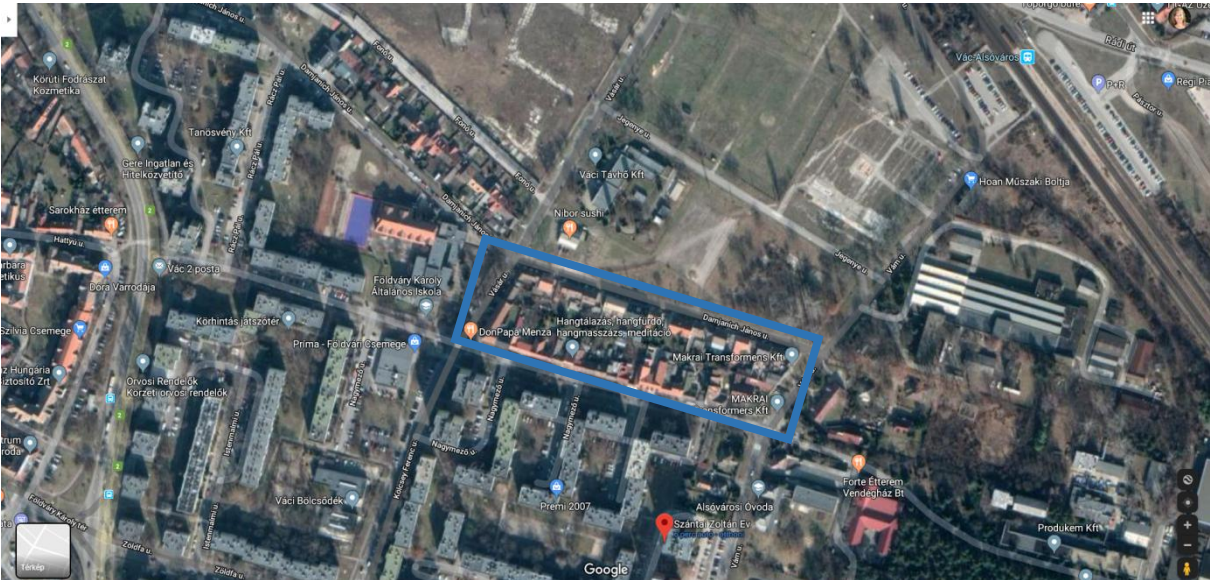
Fentiek okán a vizsgált tömb egy részére új szabályozási előírásokat javaslok.

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

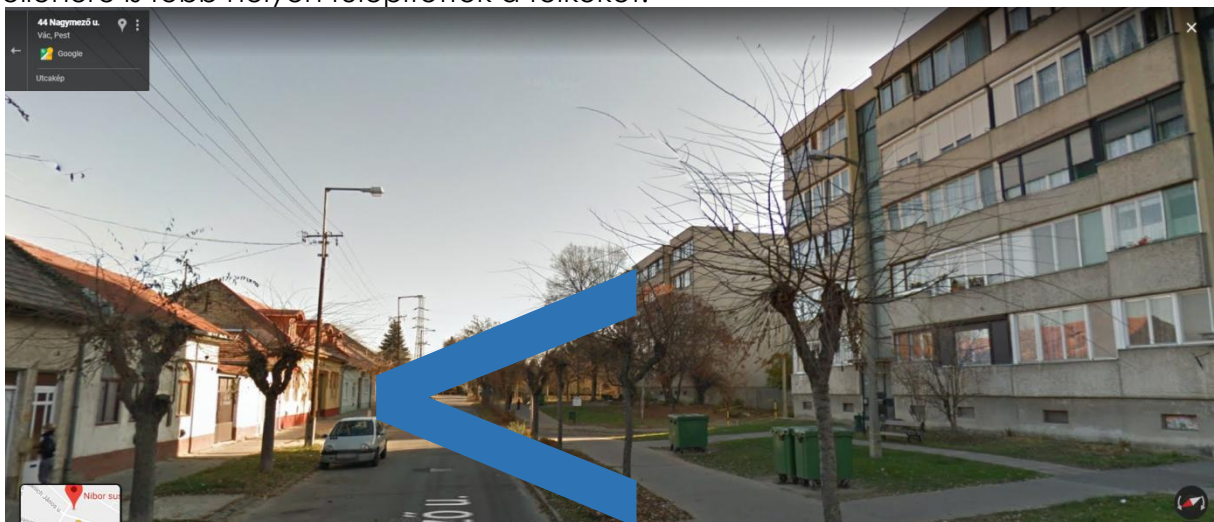
A tervezési terület Vác-Alsóváros településrészén, a Földvár tér – Vásártér – volt Forte gyár terület között található. A kisvárosias lakótömb határoló utcái a Nagymező utca – Vám utca – Damjanich utca – Kölcsey Ferenc utca.



a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/

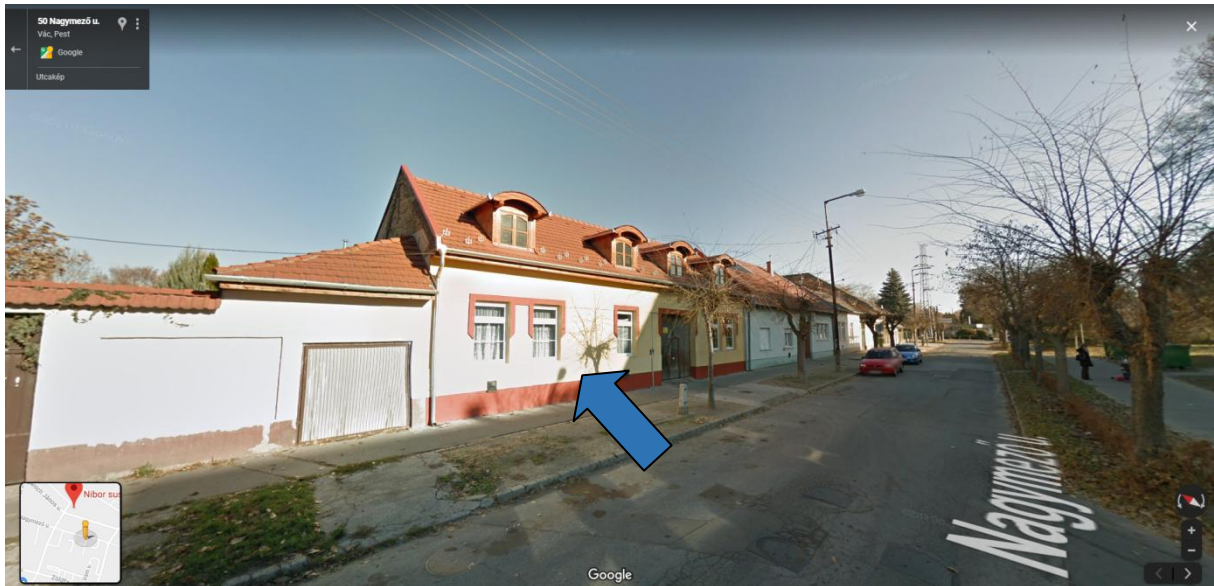
1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Jelenleg a tömb telkei zárt sorú beépítési módban, F, vagy F+T szintszámmal, egy vagy több lakóépülettel beépítettek. A környék nagyobb része nagyvárosias lakóterület (lakótelep), az azt kiszolgáló kisebb kereskedelmi és szolgáltató egységekkel. A vizsgált tömb viszont zárványként megmaradt kis léptékű, kisvárosias hangulatú lakóterületként, ahol azonban az igények miatt az építési előírások ellenére is több helyen túlépítették a telkeket.



a Nagymező utca „felbillent” utcaképe - léptékváltás /forrás: Google Maps/

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához * Vác, Nagymező u. – Vám u. – Damjanich u. – Kölcsey F. u.



a vizsgált kisvárosias tömb Nagymező utcai térfala /forrás: Google Maps/



a lakóház udvar felőli képe /fotó: Mózes Anett/

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett telek földhivatali nyilvántartásban „kivett lakóház és udvar és gazdasági épület”, mely belterületen, kisvárosias lakóterület építési övezeti besorolásban, a lakótelep, vásártér és régi gyárterület között fekszik, természetvédelmi korlátozással a tömb nem érintett.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához * Vác, Nagymező u. – Vám u. – Damjanich u.
– Kölcsey F. u.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 4455 hrsz-ú ingatlan területén és környezetében műemlék, illetve helyi védelem alatt álló épület nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

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

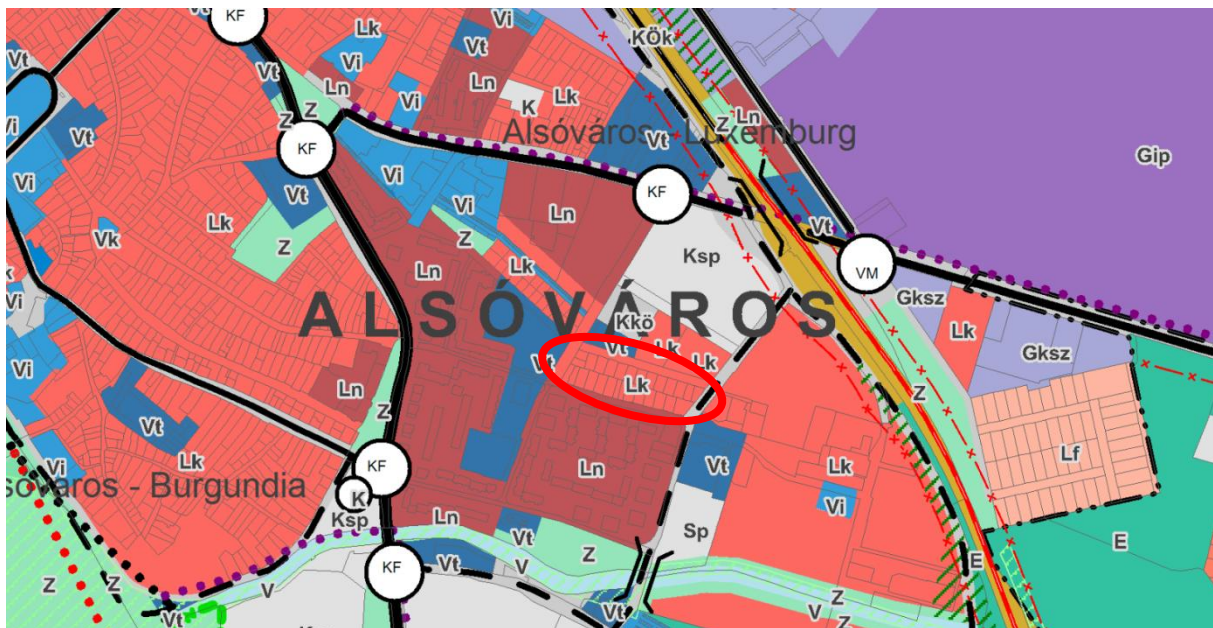
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelést a tervezők igazolták. A tervezett módosítás településszerkezeti változással jár, de 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 „Kisvárosias lakóterület” területfelhasználási egységbe (Lk) sorolja.



kivonat - hatályos Településszerkezeti tervlap

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

35. Kisvárosias lakóövezetek

36.§

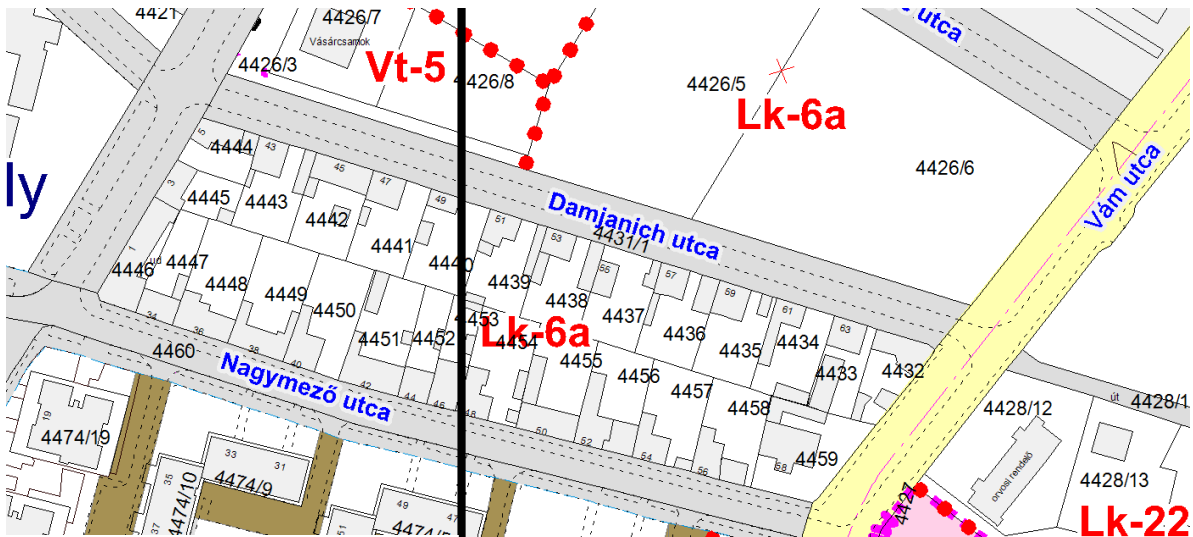
(1) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) termelő kertészeti építmény
- b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához * Vác, Nagymező u. – Vám u. – Damjanich u.
– Kölcsey F. u.

(2) Az Lk jelű kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zárt sorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb rektorterülete (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)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lk-6a	Z	400	9	-	40	50	1,0	50	3,5	6,5



a hatályos Szabályozási terv kivonata

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához * Vác, Nagymező u. – Vám u. – Damjanich u.
– Kölcsey F. u.

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

Tulajdonosi érdek a lakóépület megtartása és szabályossá tétele a későbbi működéshez.

Az Önkormányzat érdeke pedig, hogy a vizsgált tömb újraszabályozása az Alsóváros városrészt megújító koncepcióba illeszkedjék. Ilyen módon a két érdek egy irányba mutat, a tanulmány a szabályozás, illetve az érdekek részleteinek összehangolására ad javaslatot.

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

Az ingatlan a hatályos előírások szerinti építési övezetben a beépítettség mértékét túllépi, és a legkisebb zöldfelület mértékét pedig nem éri el.

► Beépítettség

A vizsgált tömbben (Nagymező utca – Vám utca – Damjanich János utca – Vásár utca által határolt terület) a beépítés jelenleg meghatározott legnagyobb mértékét (40%) az ingatlanok egynegyede meghaladja (28 db telekből 7 db).



a terület beépítettségének vizsgálata

A terület elhelyezkedéséből adódóan – a nagyvárosias karakterű Földváry téri lakótelep közvetlen szomszédságában található – javasolható a terület intenzívebb beépítettségű övezetbe való átsorolása.

► Zöldfelület

A zöldfelület mértéke a 4455 hrsz-ú telken jelenleg nulla, mivel az udvar teljes egészében térkővel burkolt. A meglévő zöldfelületi arány a teljes vizsgált tömbben láthatóan kisebb, mint az előírt.

Az új építési övezet előírt legkisebb zöldfelületi arányt csökkenteni javasolja a jelenlegihez képest.

► Gépkocsik elhelyezése

Jelenleg a lakóépület 9 db lakást tartalmaz. A hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza a parkolóhelyek számának meghatározására:

64. Járművek elhelyezése

65.§

A járművek elhelyezését a vonatkozó helyi jogszabály, valamint a jelen rendelet szabályozza. A város területén a telken létesítendő első lakás esetén 2 parkoló/lakás, minden e feletti lakásszám esetén 1,5 parkoló/lakás létesítendő. Csak az e feletti számú parkoló létesíthető gépi eszköz alkalmazásával.

4. Általános közlekedési előírások

4. §

Közterületi parkolási lehetőséget kell kialakítani a meglévő közintézményekhez. Meglévő épület funkcióváltása esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek, rakodófelületek közterületen is kialakíthatók, amennyiben a meglévő beépítés kötöttségei miatt azok telken belül nem helyezhetők el, és az érintett közút kezelője hozzájárul.

A létesített lakásokhoz tehát összesen 14 db parkolóhely biztosítása szükséges.

A parkolás megoldása kétféleképpen lehetséges:

- a) Telken belül kialakítható 8 db felszíni parkolóhely, a további 6 db parkolóhelyet pedig közterületi parkolóhely megváltással kell biztosítani. (Lásd: Melléklet E-02 sz. tervlap)
- b) A HÉSZ fent idézett 65.§-nak módosításával, mely a módosítás után egyes építési övezetekben engedélyezi a gépi parkolóeszköz alkalmazását, így a szükséges 14 db parkolóhely telken belül biztosítható.

A város parkolásra vonatkozó előírásait a tanulmány nem érinti, módosításuk nem indokolt.

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

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

► A Városvezetés a „tömbrekonstrukció” első lépéseként a tömb középső részét javasolja intenzívebb beépítésű övezetbe sorolni, a Kérelmező ingatlanával együtt, összesen 8 telket érintően, **F+2, F+3 szintes** épületekkel.

► A tömb két szélő részének szabályozása nem változik, marad Lk-6a övezetben.

► A vizsgált tömb középső részét a Beépítési terv fejezet alapján „Ln-3”, azaz **nagyvárosias lakóterület** övezetbe javasolja átsorolni. Az övezet Vácson máshol már létezik, így a település övezeteinek száma nem nő tovább.

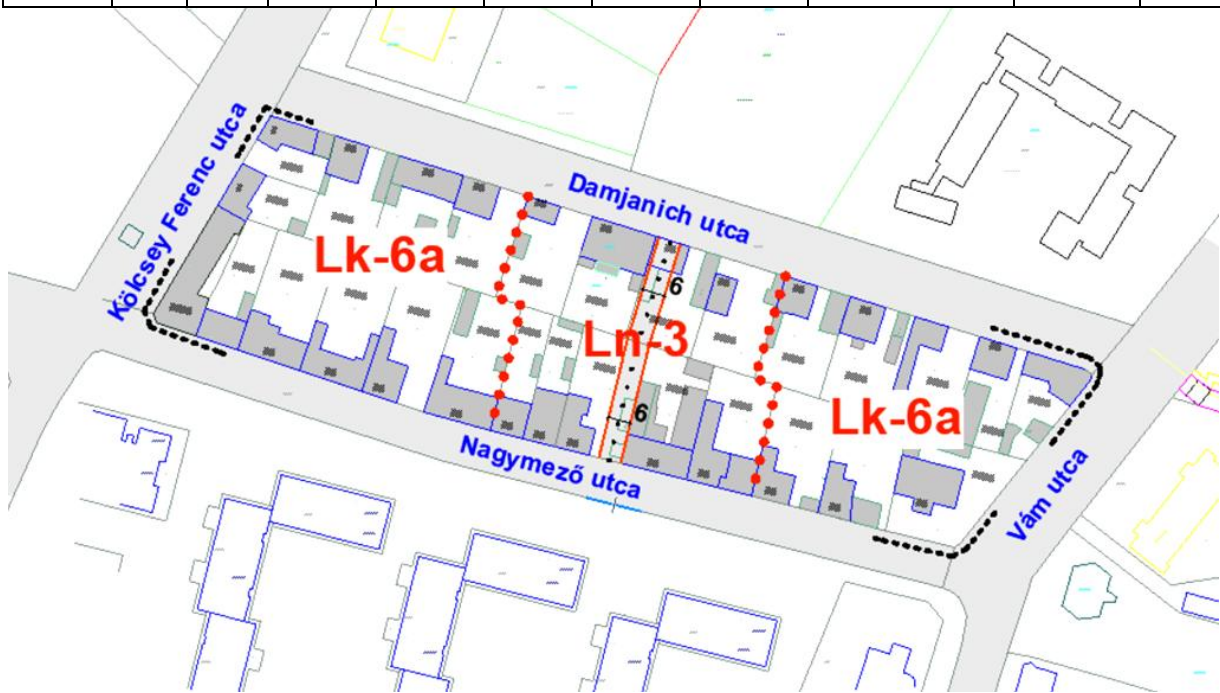
► A tömb közepén tervezett **gyalogút**, mely az OTÉK 3m-es előírásának duplája (6m), megnyitja a tömböt a **gyalogos és kerékpáros forgalom** számára az alsóvárosi vasútállomás felé.

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához * Vác, Nagymező u. – Vám u. – Damjanich u.

– Kölcsey F. u.

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 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)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Ln-3	Z	400	—	—	80	90	3,0	10	K, 12,5 9,0	13,0



A megszűnő paramétereket színessel, áthúzással, az új paramétereket színessel jelöltem.
A módosítás a többi Ln-3 övezeti terület esetében is szerencsés,
az épületmagasságok tekintetében nagyobb mozgásteret enged.

A Szabályozási javaslat a vizsgált tömb középső részét fentiek alapján „Ln-3” jelű nagyvárosias lakóövezetbe sorolja.

- ▶ Az Ln-3 övezetben az elő- és hátsókertereket az alábbiak szerint javasolt szabályozni:
„Az Ln-3 övezetben elő- és hátsókerteret nem kell tartani.”
- ▶ Az övezeti átsoroláshoz az érvényben lévő parkolási előírásokon nem kell módosítani.

Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához * Vác, Nagymező u. – Vám u. – Damjanich u.
– Kölcsey F. u.

Településképi előírások



④	Hagyományőrző, zárt sorú lakóterületek - dél
⑩	Telepszerű társasházak lakóterületek

Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településkép védelméről szóló rendeletében a tervezési terület Településképi szempontból meghatározó területként, azon belül pedig „Hagyományőrző, zárt sorú lakóterületek – dél” karakterként van besorolva. A vonatkozó előírások a tetőhajlásszöveget, a tetőfedés, és a homlokzat anyaghasználatát, színezését szabályozzák.

Javaslom a tömb átsorolását a mellette lévő, és a beépítési tervnek megfelelő „Telepszerű társasházak területék” karakterére módosítani.

6. BEÉPÍTÉSI TERV



A tömb közepén, jelenleg nyolc telekből álló területen egy intenzív magasabb beépítésű, nagyvárosias lakóövezet lett kialakítva, 3-4 szintes épületek építését Telepítési tanulmányterv az építési övezet módosításához * Vác, Nagymező u. – Vám u. – Damjanich u. – Kölcsey F. u.

lehetővé téve. A terület ezáltal kapcsolódik Alsóváros szomszédos nagyvárosias lakóterületeihez, valamint előrevetíti a teljes terület „Vác Keleti kapujává” fejlődését. A nagyvárosias lakóövezetben a lakó funkción kívül kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetések is kialakíthatók, így a környék hiányzó funkcióinak is helyet adhat a terület.

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

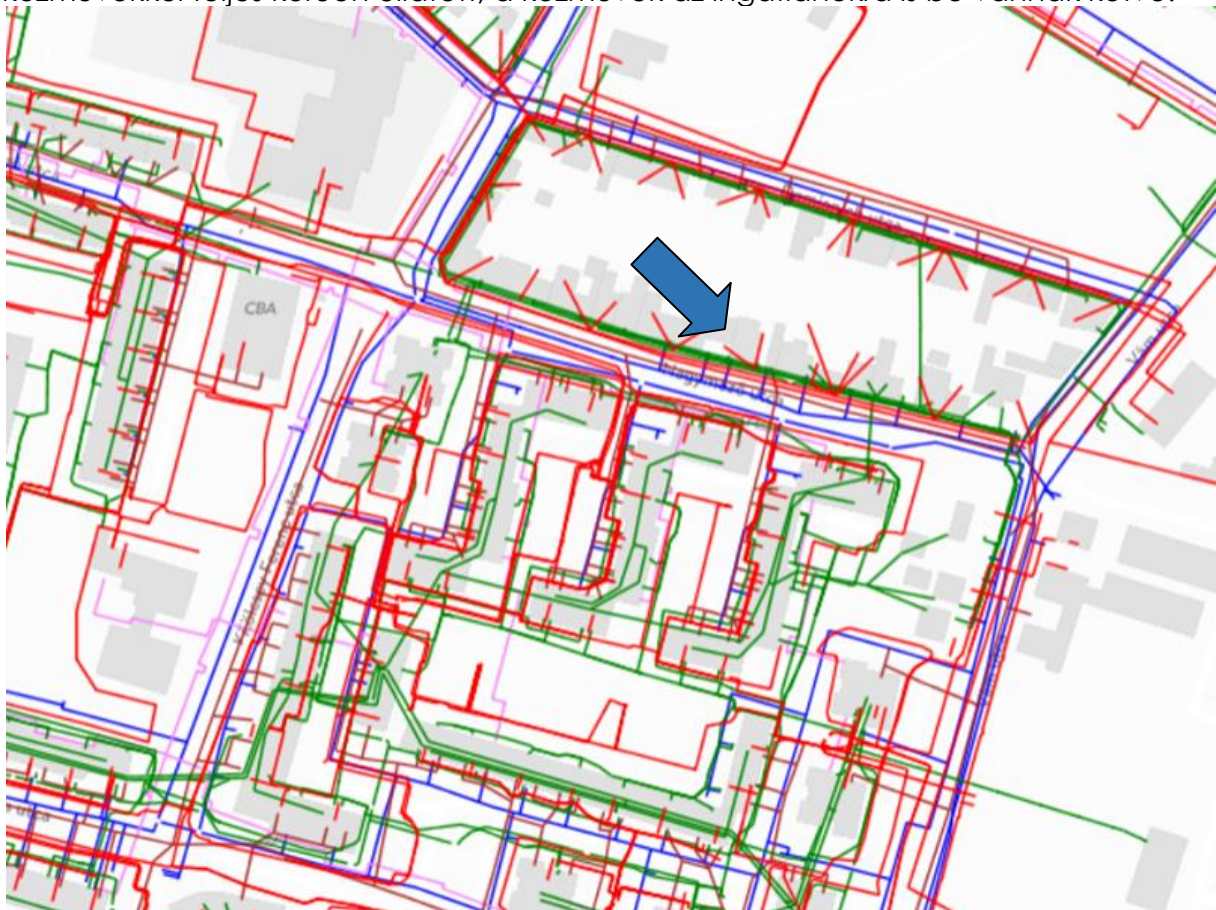
Közlekedési infrastruktúra

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 a terület lakónépesség-növekedése, azonban a településrész intézményekkel jól ellátott, a megjelenő többletet ki tudja szolgálni.

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 illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

9. ÖSSZEFOGLALÓ

Az övezeti besorolás módosításával a terület karaktere változik, intenzitása minden paraméter tekintetében nő, zárvány jellege lassan megszűnik, a Keleti Városkapu kialakulása megkezdődik.