VÁC | TÖRÖKHEGYI UTCA – MEZŐ IMRE UTCA SAROK
VOLT TUNGSRAM SPORTPÁLYA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ:
Field Bau Invest Szolgáltató Kft.

Budapest 2017. július

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC | TÖRÖKHEGYI UTCA – MEZŐ IMRE UTCA SAROK
VOLT TUNGSRAM SPORTPÁLYA

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezési tervező	**Vojnits Csaba Ferenc** *okl. településmérnök* Terv. jog.: TT 01-6112	Vojnits Csaba Ferenc
Településrendezési munkatárs	**Beleznai Teodóra** *okl. településmérnök*	

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: BERÉNYI MÁRIA

TARTALOMJEGYZÉK

1 BEVEZETŐ 4

2 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 5

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA 6

2.2 TERVELŐZMÉNYEK ÉS A MEGLÉVŐ ADOTTSÁGOK BEMUTATÁSA 7

2.2.1 Városrendezési vizsgálat 7

2.2.2 Az épített környezet vizsgálata 14

Fotódokumentáció 15

2.2.3 Közlekedési vizsgálat 19

2.2.4 Közművek vizsgálata 21

2.2.5 Zöldfelületek vizsgálata 23

2.2.6 Környezetvédelmi vizsgálat 24

2.3 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA – BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ 26

2.4 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK ÉS A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 30

2.4.1 Településszerkezeti módosítás 30

2.4.2 A Szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítás 32

2.5 A TERVEZETT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI 36

2.6 A TERVEZETT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI 41

2.6.1 Zöldfelületek alakításából fakadó környezeti hatások 41

2.6.2 Az épített környezet alakításából származó környezeti hatások 41

2.6.3 Környezetvédelmi hatások 42

2.7 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 42

1. MELLÉKLET (CD adathordozón): Beépítési koncepció – Avant-Garde Építész Kft. 43

1 BEVEZETŐ

A Field Bau Invest Szolgáltató Kft. telepítési tanulmányterv készítésével bízta meg az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-t, melynek célja Vác város hatályos Településrendezési tervei módosításának előkészítése, a **4224/2** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan.

A telepítési tanulmányterv célja a fejlesztő által tervezett ingatlanfejlesztés és beruházás bemutatása, illetve az ezzel kapcsolatos önkormányzati döntések megalapozása. A tanulmányterv emellett a hatályos Településrendezési eszközök módosításának kezdeményezését is szolgálja.

Jelen dokumentum *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembe vételével készült.

A fejlesztő céljai a fejlesztésre kijelölt ingatlanon:

- A beruházás célja új lakóterület kialakítása Vác település Alsóváros-Luxemburg városrészében.
- A fejlesztő célja olyan területfelhasználási és építési övezeti besorolás kijelölése az érintett ingatlanon, amely lehetővé teszi két kisvárosias környezetbe illő, szabadonálló, többlakásos társasház elhelyezését. A telek nagyobb része jelenleg sportterületi besorolásban van, de régóta nem tölti be a funkcióját. Belső területeit nagyrészt használaton kívüli aszfalt burkolatú sportpályák alkotják.
- A fejlesztő kezdeményezi az ingatlanon jelenleg kijelölt két építési övezet *(Ksp és Lk-9)* összevonását és új, egységes kisvárosias *(Lk-)* lakóövezetbe sorolását.
- A tervezett fejlesztés során a lakóingatlanok mellett a sportpálya funkció is megtartásra kerül, mely közhasználat számára is nyitott lehet.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza a terület vizsgálatát és összefoglalja a módosítási szándékokat, azok várható hatásait annak érdekében, hogy a város Önkormányzata döntést hozhasson arról, támogatja-e a kívánt változtatásokat.

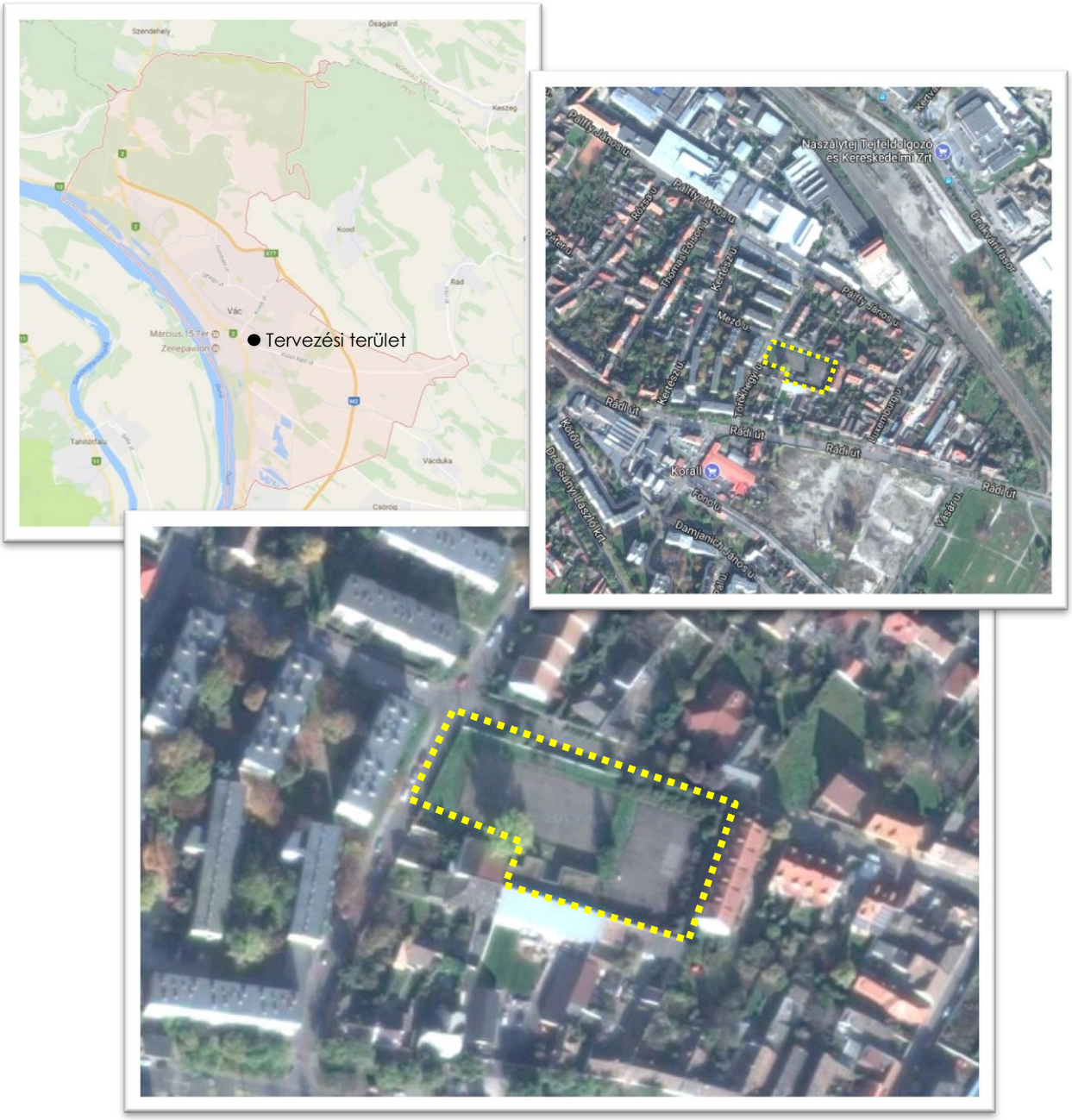
Amennyiben a tervezés szempontjából pozitív döntés születik, úgy a tervezett településrendezési módosítás a hatályos településrendezési tervek jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálatának lezárultát követően kezdődhet meg.

2 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Pest megyében, Vác város dél-keleti részén, Alsóváros-Luxemburg városrészben található a Törökhegyi utca – Mező Imre utca – Luxemburg utca – Rádi út által határolt tömbben. A városrész túlnyomó részt kisvárosias jellegű lakóövezet, melyben elszórtan jelennek meg a lakótelepi és intézményi övezetek, északi részén – a vasút mentén – pedig nagyobb, összefüggő gazdasági terület található.

A hatályos tervek szerint a tervezési tömb majdnem egésze (**Lk**) kisvárosias lakóterület, kivételt képez ez alól a fejlesztésre kijelölt ingatlan, amely nagyrészt **Ksp** - *sportolási célú különleges terület* – övezetbe sorolt. A tömböt észak-kelet felől lakótelep, dél-nyugat felől intézményi terület, északra kisvárosias lakóterület, délre pedig a Rádi út főútvonala határolja.



2.2 TERVELŐZMÉNYEK ÉS A MEGLÉVŐ ADOTTSÁGOK BEMUTATÁSA

A következő fejezetben a tervezési telken megvalósítani kívánt beavatkozások megalapozásaként, a vonatkozó hatályos rendezési tervek mellett bemutatásra kerülnek a tervezési tömb meglévő adottságai, épített- és a természeti környezetének sajátosságai.

2.2.1 Városrendezési vizsgálat

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

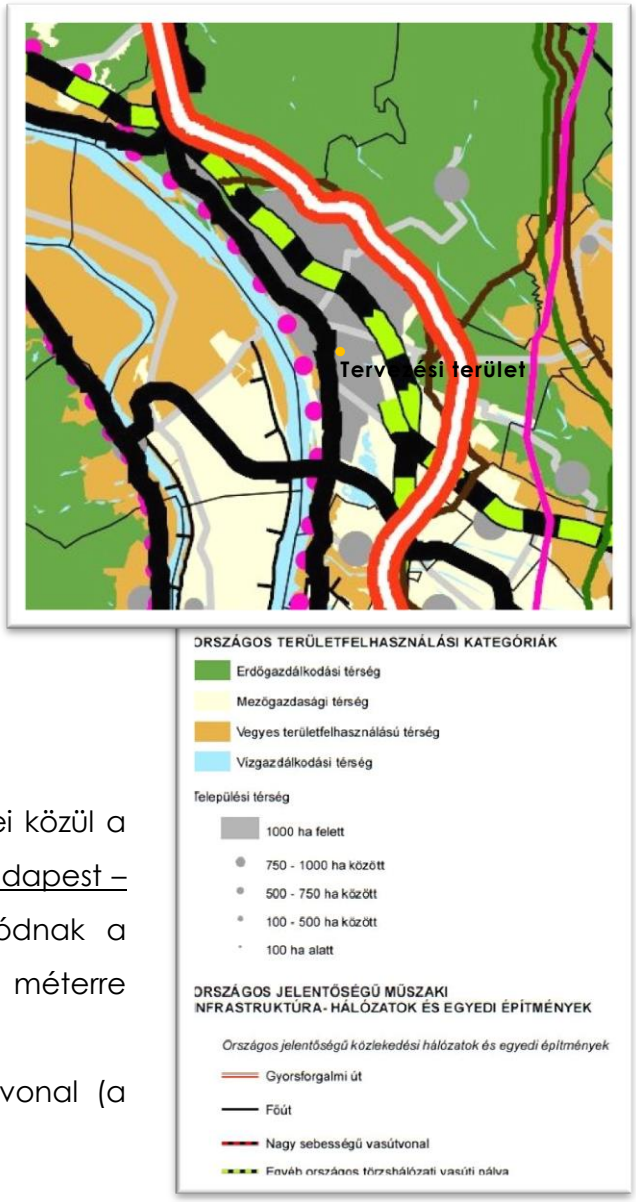
A *2003. évi XXVI. az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény* célja, hogy

> *„…meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére…"*

Az **OTrT 2. mellékletét** képző „*Az Ország Szerkezeti Terve*" c. tervlap alapján a tervezési terület egésze – Vác részeként - az 1000 hektár feletti kiterjedésű települési térség kategóriájába esik. A tömb környezetében az országos jelentőségű közlekedési hálózat elemei közül a következő elemek szerepelnek:

- Főutak: 2. sz. főút: Budapest – Dunakeszi –Vác – Rétság - Hont – (Szlovákia) – a tervezési tömbtől nagyjából 350 méterre délnyugati irányban húzódik
- Az országos vasúti törzshálózat elemei közül a Budapest – Szob – (Szlovákia) és a Budapest – Vácrátót – Vác vasútvonalak húzódnak a tervezési tömbtől nagyjából 200 méterre északkeleti irányban

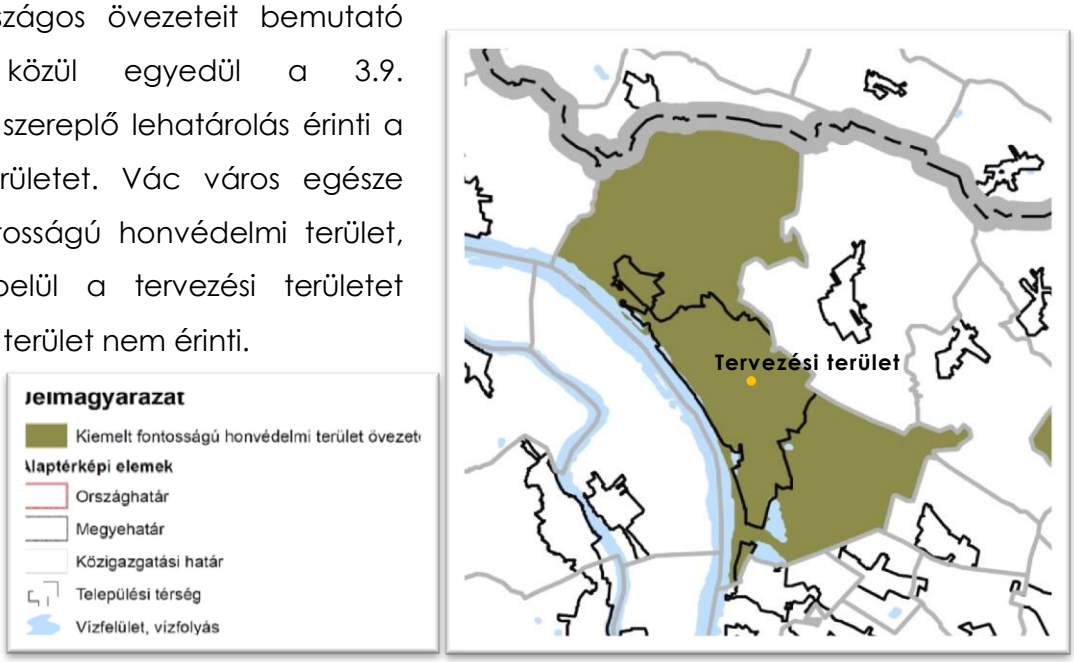
A tervezési tömböt dél felől burkolt főútvonal (a Rádi út) határolja.



1. ábra– OTrT – 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve

OTrT. 3.9. melléklet – Kiemelet fontosságú honvédelmi területek:

Az OTrT országos övezeteit bemutató tervlapok közül egyedül a 3.9. mellékleten szereplő lehatárolás érinti a tervezési területet. Vác város egésze kiemelt fontosságú honvédelmi terület, de ezen belül a tervezési területet honvédelmi terület nem érinti.



2. ábra – Országos térségi övezetek – 3.9. melléklet, kiemelt fontosságú honvédelmi területek

Az Országos Területrendezési Terv országos övezetei közül a tervezési területet a többi melléklet nem érinti.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Az BATrT **2. mellékletét** képező „Szerkezeti Terv" szerint a tervezési terület egésze – Vác város részeként - városias települési térség kategóriájába esik. A tervezési területtől északra térségi jelentőségű P+R parkoló található.

BATrT 5. § (2) bekezdés:

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 meglevő szerkezetéhez,

3. ábra – BATrT – 2. melléklet, Szerkezeti Terv

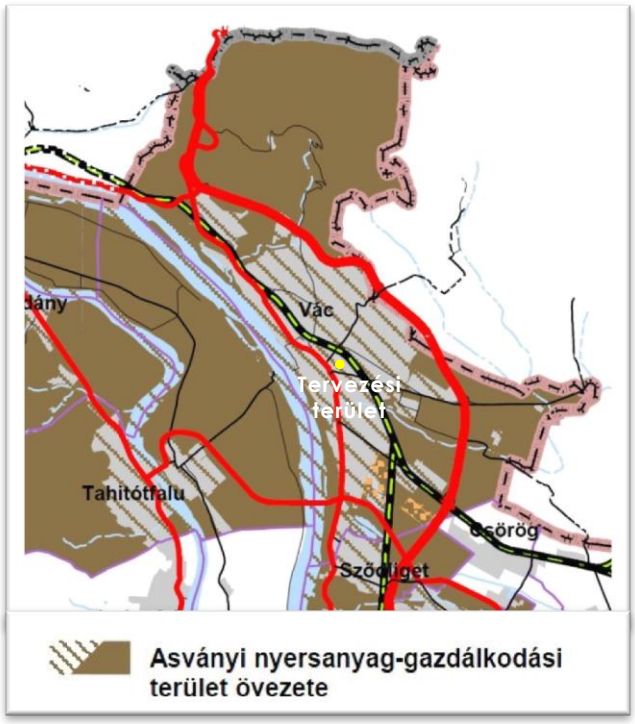
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

Az OTrT 12. § (2) bekezdés szerinti kiemelt térségi és megyei övezetek közül kettő érinti a tervezési területet, melyek a következők:

BATrT - 3.15. melléklet - Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

A melléklet alapján Vác város egész területe az ásványi nyersanyag gazdálkodás övezetébe esik. A tervezési területen ilyen jellegű tevékenység nem zajlik.



4. ábra – BATrT - 3.15. melléklet - Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

OTrT 12/A. § (2) bekezdés:

„A megyei területrendezési tervben a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét, a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét, az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét, a földtani veszélyforrás területének övezetét, a honvédelmi terület övezetét az érintett települések közigazgatási területének megjelölésével kell meghatározni. A megyei területrendezési tervekben alkalmazott, továbbá ott megállapított egyéb térségi övezeteket tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell lehatárolni."

OTrT 19/B. § (1) (2) bekezdés:

„Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

3.18. melléklet - Földtani veszélyforrás területének övezete

A melléklet alapján Vác város egész területe a földtani veszélyforrás területének övezetébe esik.

OTrT 25. § (1) (2) bekezdés:

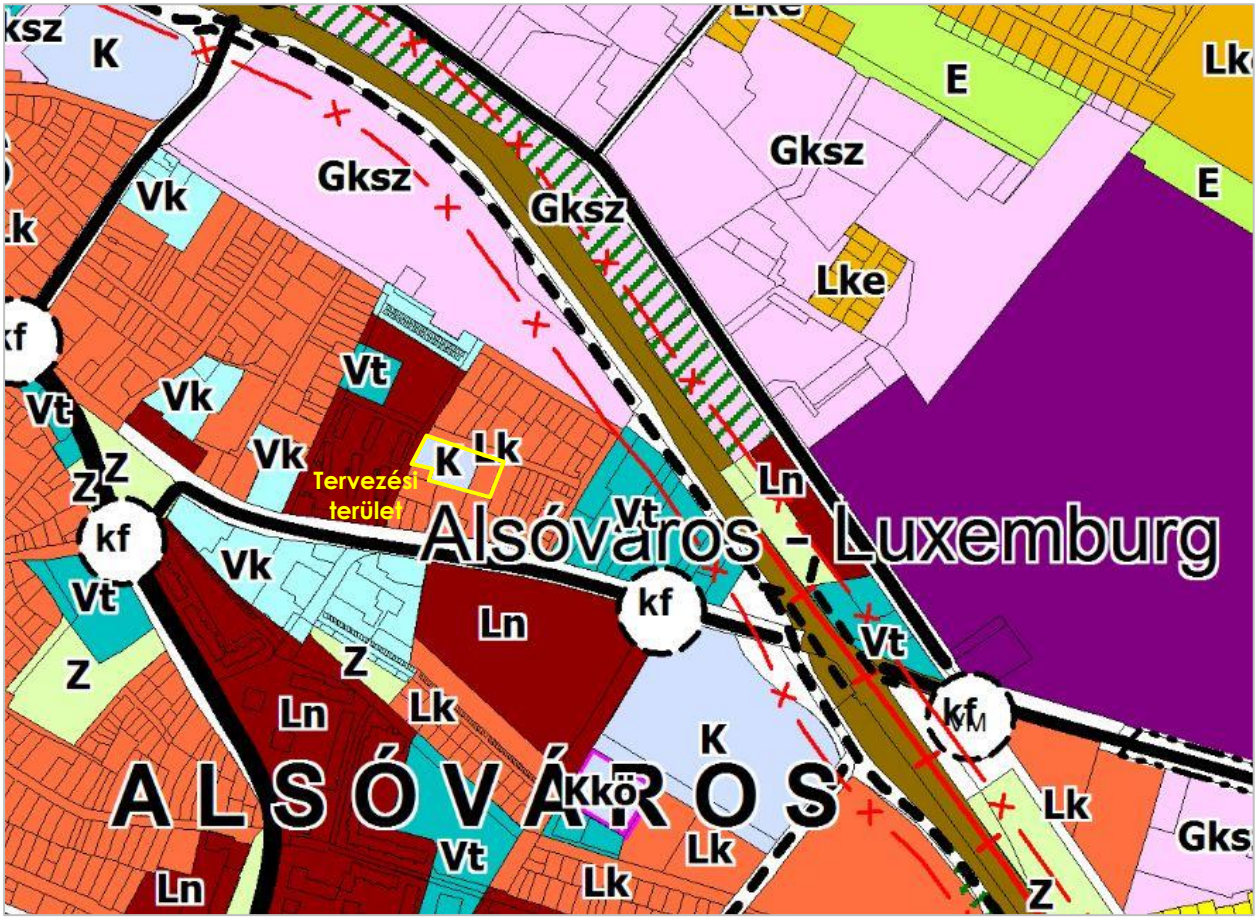
> *„A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.*

5. ábra – BATrT - 3.18. melléklet - Földtani veszélyforrás területének övezete

Vác Város hatályos Településszerkezeti Terve

Vác Város Településszerkezeti Tervét Vác Város Önkormányzata a *225/2011. (VII.07.)* számú képviselőtestületi határozatával fogadta el. A 2011-ben elfogadott terv módosítása jelenleg – Vác Város Helyi Építési Szabályzatának módosításával párhuzamosan – zajlik, a tervezési tömbre vonatkozóan azonban a tervezett szerkezeti terv módosításokat nem tartalmaz.

A településszerkezeti terv alapján a tervezési terület egésze beépítésre szánt terület, ezen belül a telek két területfelhasználási kategóriába tartozik. 2/3-ad része nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú terület kategóriába, kisebb része pedig kisvárosias lakóterületbe sorolt. A sportpályával szemben, a Törökhegyi utca túloldalán nagyvárosias lakóövezet található, telepszerű beépítéssel. A tervezési tömb, valamint a tőle északra elhelyezkedő tömb egésze kisvárosias lakóövezet. A tervezési tömböt dél felől települési főút, a Rádi út határolja.



Beépítésre szánt területek

- Ln — Nagyvárosias lakóterület
- Lk — Kisvárosias lakóterület
- Lke — Kertvárosias lakóterület
- Intenzíven fásítandó távlati kertvárosias lakóterület
- Lf — Falusias lakóterület
- Vt — Településközpont vegyes terület
- Vk — Központi vegyes
- Gksz — Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, mezőgazdasági terület
- Gip — Ipari gazdasági terület
- Üh — Hétvégiházas terület
- Kszt,Khu — Szilárd, folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
- Kb — Bányaterület
- Kkö — Városüzemeltetési (közmű) területek
- Kht — Különleges terület (honvédségi terület)
- K — Egyéb különleges terület (sportpálya, temető, kórház, stb.)
- Ki — Különleges idegenforgalmi terület

Beépítésre nem szánt területek

- Vasútterület
- Z — Zöldterület (közpark, közkert)
- E — Erdőterület
- M — Mezőgazdasági terület (szántó, gyep, kert, szőlő, gyümölcs)
- V — Vízgazdálkodási terület, erdő vízgazdálkodási területe
- Vü — Vízgazdálkodási üzemi terület
- Tk — Természetközeli terület
- Intenzíven fásítandó terület

meglévő:	tervezett:	
		igazgatási határ
		belterület határa
		gyorsforgalmi út
		országos főút
		országos mellékút és települési főút
		települési mellékút, helyi gyűjtőút
		regionális kerékpárút - 'EURO VELO'
		fűgyalogút
T	T	üzemanyagtöltő állomás
		turista út
		vasútvonal
		különszintű közúti csomópont
		forgalmi csomópont
kf	kf	körforgalmú csomópont

6. ábra – településszerkezeti Terv - részlet

Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Vác Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét Vác Város Önkormányzata a *15/2003. (IV.29.)* számú – többször módosított – rendeletével fogadta el. Az utoljára 2011-ben módosított hatályos terv módosítása jelenleg – Vác Város Településszerkezeti Tervének módosításával párhuzamosan – zajlik, a tervezési tömbre vonatkozóan azonban a terv módosításokat nem tartalmaz.

A hatályos Szabályozási terv tartalma megfelel a Településszerkezeti tervben foglaltaknak. Eszerint a tervezési telek a hatályos szabályozási tervlapon két építési övezetre – Ksp és Lk-9 övezetekre – oszlik.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 42. §-a szerint:

(1) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) termelő kertészeti építmény

b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület

(2) Az Lk jelű kisvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően zártsorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lk-9 kisvárosias lakóövezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Beépítés módja	Legkisebb telekméret (m^2)	Új telek legkisebb		max. Beépítettség terepszint felett (%)	max. Beépítettség terepszint alatt (%)	Szintterületi mutató (m^2/m^2)	min. Zöld-felület (%)	Építménymagasság	
		szélessége (m)	magassága (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Z	**500**	**-**	**-**	**45**	**60**	**1,2**	**40**	**4,5**	**8,0**

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 52. §-a szerint:

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.

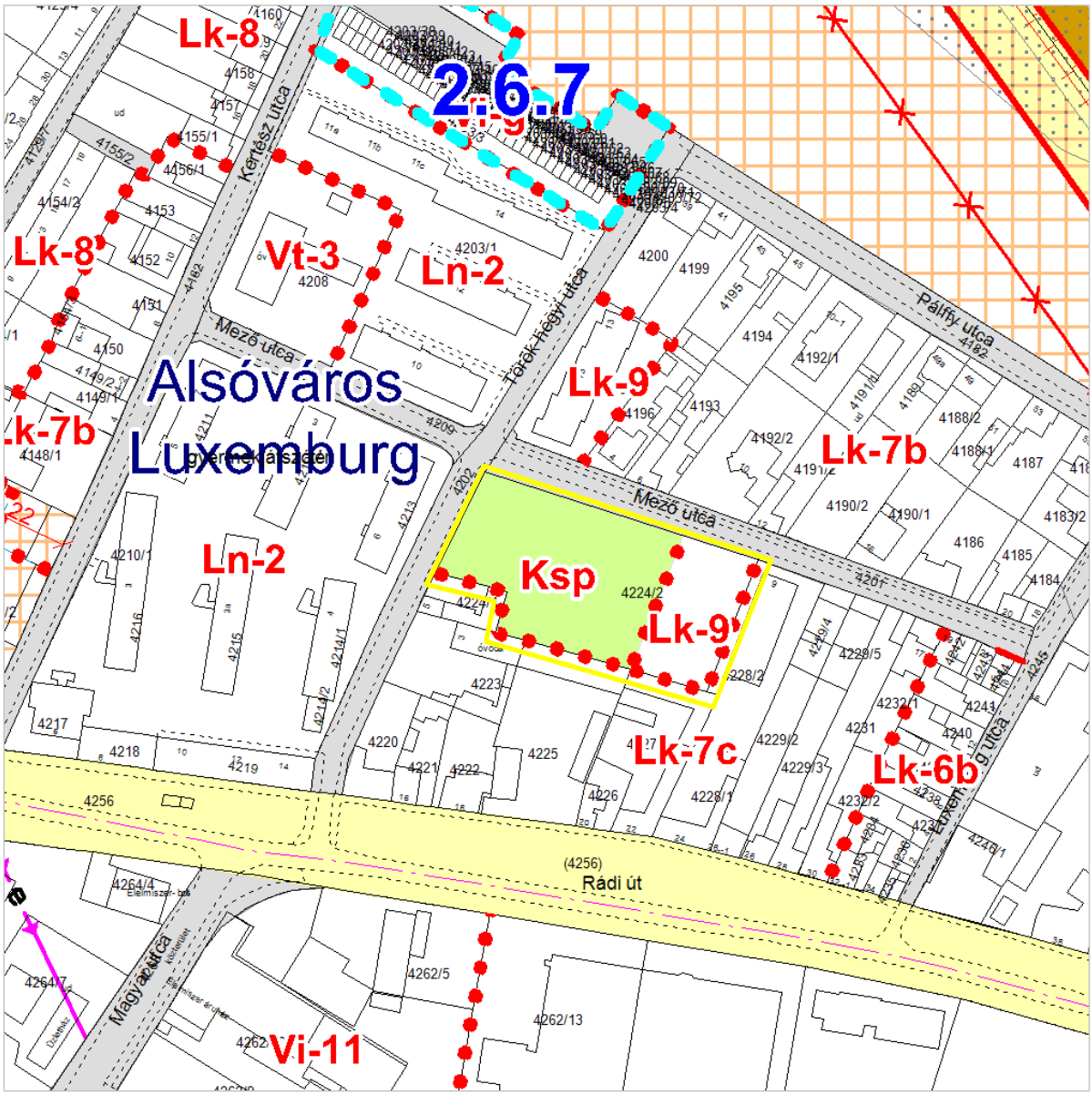
A különleges területek építési övezetei az alábbiak:

a) Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek:

1. Ksp jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek

Az övezet építési paraméterei a következők:

Beépítés módja	Legkisebb telekméret (m²)	Új telek legkisebb		max. Beépítettség terepszint felett (%)	max. Beépítettség terepszint alatt (%)	Szintterületi mutató (m²/m²)	min. Zöld-felület (%)	Építménymagasság	
		szélessége (m)	magassága (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Sz	**10 000**	**50**	**50**	**10**	**30**	**0,25**	**60**	**3,5**	**8,0**



7. ábra – Szabályozási tervlap - rlszlet

Szabályozási vonal

16 m Szabályozási szélesség

Építési övezet, övezet határa

Lke-1 Építési övezet, övezet jele

Országos és településszerkezeti jelentősségű út

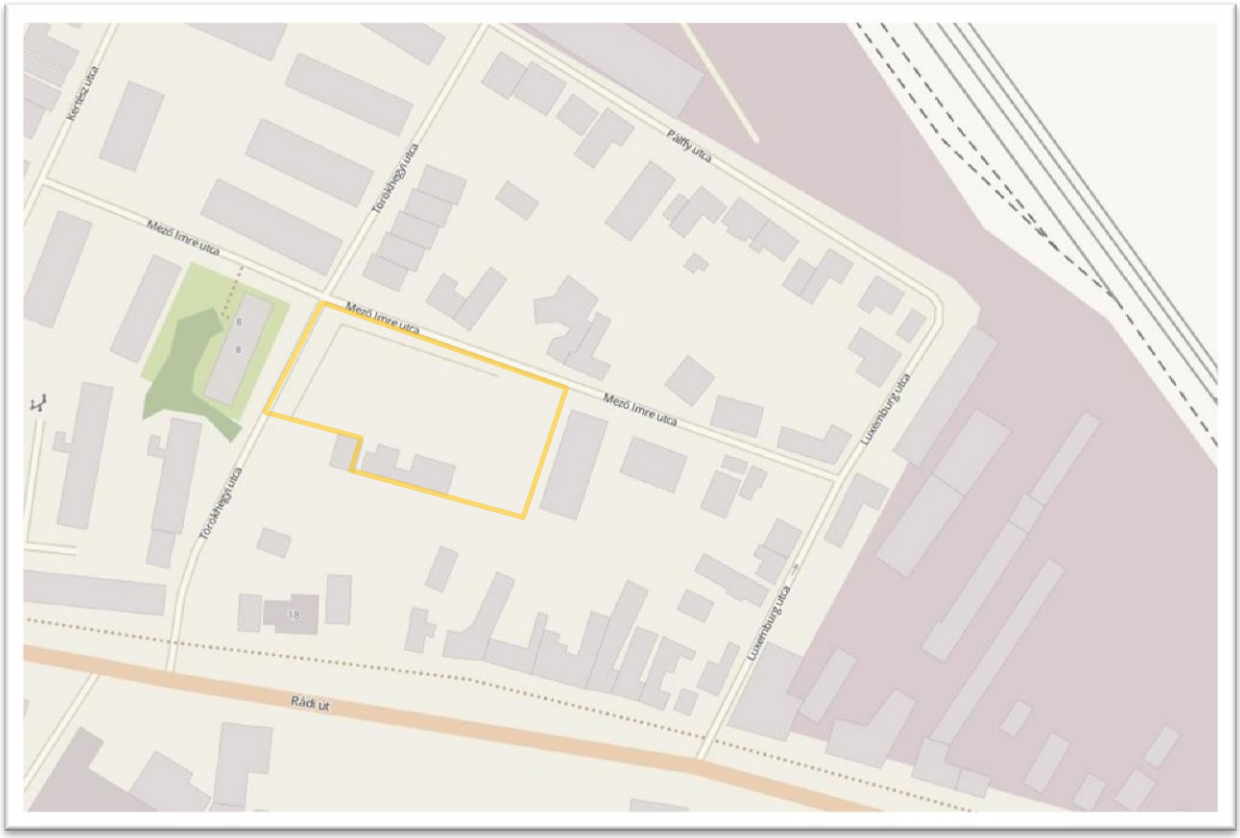
Kiszolgáló út, magánút

Zöldterület, közpark-közkert

2.2.2 Az épített környezet vizsgálata

A magántulajdonban lévő tervezési telek mérete 4145,7m^2, melyen két aszfalt burkolatú sportpálya és a telek déli részén egy földszintes, lapostetős épület található. A területet két oldalról kiszolgáló közutak, a Törökhegyi utca, valamint a Mező Imre utca határolják, ezek mentén a telket magas betonkerítés veszi körül, mely elhanyagolt állapotú, esztétikailag zavaró látványt kelt.

A Törökhegyi út tervezési területtel átellenes, nyugati oldalán magasföldszint+3 szintes házakból álló lakótelep áll, ezen kívül a környező lakóterületeken zömmel kisvárosias jellegű, magastetős családi házak állnak, melyek jórészt földszintesek, esetleg tetőtér beépítéssel. A tervezési területtel szemben, a Törökhegyi utca – Mező Imre utca sarkán álló sorház F+1 szintes, míg a tervezési területtel közvetlenül szomszédos - a Mező Imre utcában álló - telken álló társasház F+1+T szintes épület. A tervezési tömbben az épületek jellemzően hézagosan zártsorú beépítést alkotnak.



8. ábra – Vizsgált telek környezetének beépítettsége – sematikus ábra (Forrás: www.openstreetmap.org)

A tervezési teleknek és környezetének jelenlegi állapotát a következő ábrák mutatják be:

Fotódokumentáció

A tervezési terület bemutatása képekben

A tervezési terület környezetének bemutatása képekben

Törökhegyi utca észak felé

Törökhegyi utca dél felé

Mező utca

Törökhegyi utca, Mező utca

Mező utca északkelet felé

Mező utca délnyugat felé

Törökhegyi utca északnyugat felé

Törökhegyi utca dél felé

KÖRNYEZETÁLLAPOT VIZSGÁLAT
JELMAGYARÁZAT
telekhatár
nem bemért épület
sportpálya (szilárd burkolatú)
aszfaltút
zöldsáv | közterületi zöldfelület
gyalogos felület
magánkert
burkolatszegély
köztéri világítás oszlopai
villanyoszlop/hírközléstechnikai oszlop
aknafedél
közlekedési tábla
tömör (beton) kerítés
gyalogos/gépkocsi bejárat
F+3 szintszámok
4224/2 helyrajzi szám
m1:500
URBANITÁS
Törökhegyi utca
Mező Imre utca
Sportpálya
Sportpálya
4188/1
4193
4192/2
4191/2
4190/1
4190/2
4186
4197
4196
4202
4201
4224/2
4224/1
4213
4214/1
4214/2
4223
4225
4227
4226
4228/2
4228/1
4229/2
4229/4
4229/5
F+3
F+1+T
F+T
F

2.2.3 Közlekedési vizsgálat

Közúti közlekedés és parkolás

A tervezéssel érintett terület elsődleges megközelítése a Törökhegyi utca felől, illetve az arról nyíló Mező Imre utca felől biztosított. Másodlagos megközelítésre szolgálhat a Rádi út – Luxemburg utca – Mező Imre utca nyomvonal.

A Törökhegyi utca, a Mező Imre utca és a Luxemburg utca is kiszolgáló jellegű lakóutcák. A Törökhegyi utca és a Luxemburg utca közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik a Rádi úttal, mely egy települési jelentőségű gyűjtőút (országos mellékút belterületi szakasza). A Rádi úton nyugati irányban 350 méteren belül elérhető a 2. számú országos főút, melyhez a Rádi út szintbeni csomóponttal kapcsolódik. Keleti irányban 3 km-en belül érhető el az M2 gyorsforgalmi út.

A Rádi úti csomóponttól a tervezési terület a Törökhegyi úton kevesebb, mint 100 m-en belül található, de a Mező Imre utcai kereszteződés is mindössze 140 m-re esik attól. Az érintett lakóutcák közül a Mező Imre utca és a Luxemburg utca 3,5-4 m (+ padka) szélességgel, aszfalt burkolattal, süllyesztett szegéllyel kerültek kialakításra. A Törökhegyi utca ennél nagyobb kapacitással bír. Az útpálya itt legalább 6 m széles, melyet kiemelt szegély határol, a felülete szintén aszfaltozott.

A Törökhegyi utca északi végében található a korábbi Tungsram telep egyik gazdasági bejárata, melynek korábbi használata során az utca teherforgalmat is bonyolított. Közben a közlekedési rendszer megváltozott, a teherautók behajtása korlátozásra került és a teljes környék „lakó-pihenő övezet" kategóriába került, melyen belül 20 km/h-s sebességkorlátozás és 3,5 tonnás súlykorlátozás került bevezetésre. A környék napi forgalmát ezek a beavatkozások jelentősen csökkentették, de a korábban kiépített magasabb szintű infrastruktúra a Törökhegyi utca vonatkozásában továbbra is rendelkezésre áll.

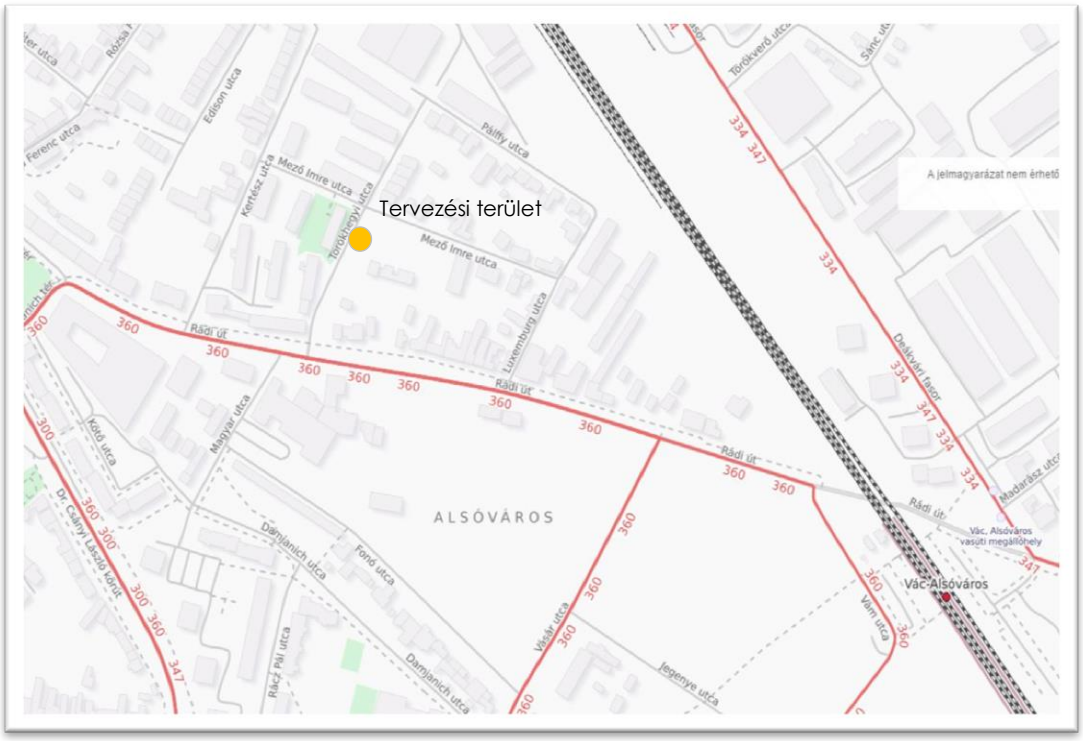
A mai közlekedési konfliktusok egyetlen forrása az út szélén parkoló személygépkocsik „kerülgetéséből" fakad, de ez pillanatnyi fennakadást okoz csupán egy adott időben két irányban közlekedő gépkocsik elhaladásakor. A parkoló autók jellemzően a szomszédos lakótelep lakásaihoz tartoznak, mert a Törökhegyi út másik oldalán a parkolás telken belül majdnem mindenütt biztosított.

(forrás: www.maps.google.com)

Közösségi közlekedés

A tervezési terület a közösségi közlekedés szempontjából kedvező helyen található. A terület közvetlen kiszolgálását a Rádi út és a Törökhegyi utca kereszteződésében található helyi/helyközi buszmegálló biztosítja, mely mindössze 100 m-re található a tervezési területtől. A váci autóbusz pályaudvar 1,1 km-re található.

A tervezési területtől keletre, a Rádi út mentén 600 m-es távolságon belül található Vác Alsóváros vasúti megálló, mely többek között közvetlen összeköttetést biztosít - déli irányban - a budapesti Nyugati pályaudvarral is. A váci fő pályaudvar 1,3 km-es távolságra található.



Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület környezetében a Törökhegyi utcában kétoldali járda kíséri az útfelületet, melynek mindkét oldalán kiépített a közvilágítás is. A Mező utcában és a Luxemburg utcában a teljes hosszon csak egy oldalon került kialakításra külön járda. A közvilágítás ezekben az utcákban is megoldott.

A tervezési területet kerékpárral a Rádi út mentén kiépített bicikli út felől közelíthetjük meg a meglévő lakóutcákon keresztül.

2.2.4 Közművek vizsgálata

A terület környezete régen beépült része a városnak, így közműellátás vonatkozásában teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, az elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a táv- és hírközlés. A közművek a városi hálózati rendszer részeként üzemelnek.

Ivóvízellátás

Vác vízellátását a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.) biztosítja. Vác vízellátása 100%-osnak tekinthető. A város ivóvízhálózata a verőcei és a Buki-szigeti vízbázisról kapja a vizet, illetve lehetőség van a Fővárostól is víz átvételre, ezért elmondható, hogy az alapbázis szempontjából a város jelentős tartalékokkal is rendelkezik. Vác város vízellátó hálózata körvezetékes formában épült ki. A tervezési terület a Rádi út mentén futó gerincvezetékről a Törökhegyi utca mentén leágazó elosztó vezetéken keresztül szolgálható ki.

Szennyvízelvezetés

Vác elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik, amellyel a csatornázott területeken az ingatlanoknál keletkező szennyvizet vezetik el. A szennyvízelvezetés majdnem az egész városban és a tervezéssel érintett területen is megoldott (a teljes lefedettség 90-95%). A szennyvízcsatorna hálózattal elvezetett szennyvizeket a DMRV Zrt. váci regionális szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A tisztított szennyvíz befogadója a Duna 1667 fkm szelvénye, sodorvonali bevezetéssel. A szennyvíztisztító telepen korábban elvégzett rekonstrukciókkal a telep tisztítási hatásfokát magasabbra emelték, így a telep egyelőre megfelelő kapacitással rendelkezik. A problémát nagyobb esőzésekkor a magas talajvízállásból adódó

idegenvizek és a szabálytalanul bekötött csapadékvizek okozzák, alkalomszerűen. A tervezési terület a Törökhegyi utca mentén futó szennyvízvezetékre való rákötéssel szolgálható ki.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területen és annak környezetében is a csapadékvizek egy része – a meglévő zöldfelületeken keresztül - elszikkad. A csapadékvizek fennmaradó része zárt csapadékvíz-elvezető csatornán keresztül kerül elvezetésre, mely a Törökhegyi utca mentén került kialakításra és a Rádi út alatti vezetéken keresztül kerül továbbvezetésre. A csapadékvizek végső befogadója a Duna.

Energiaellátás

A tervezett épületek maximális komfortjához, a korszerű és környezetbarát energiaellátás biztosításához szükségesek a vezetékes energiahordozók. A tervezési terület számára a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre.

A beruházási és üzemeltetési költségeket vizsgálva a villamosenergia világításra és erőátviteli célra, a földgáz a termikus célú energiaellátásra hasznosítható. A földgáz komplex hasznosítási lehetőséget biztosít, fűtésre, a használati melegvíz előállítására, igény esetén főzés célra is alkalmas energiahordozó.

Villamos energia ellátás

A település villamos energia ellátását a VÁC 120/35/20 kV-os táppont biztosítja. Jelenleg a belső beépített településrészek betáplálása két transzformátorállomáson VÁC ÉSZAK 35/10 kV-os és a VÁC DÉL 35/10 kV-os állomáson keresztül történik. A transzformátor állomásokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A tervezési terület közvetlen környezetének a villamos energia ellátása kisfeszültségű elosztóhálózatról történik.

Földgázellátás

A település földgázellátását a TIGÁZ Zrt. biztosítja. A fogyasztók ellátására a városban egységes hálózati rendszer épült ki. A gázellátás 6/3 bar-os gázfogadókon és nyomásszabályozókon keresztül a közép és kisnyomású hálózatokon történik. A tervezési terület kiszolgálása a Rádi út alatt vezetett és arról a Törökhegyi utca vonalában leágazó kisnyomású vezetékről megoldható.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A településen a vezetékes távközlés üzemeltetője az INVITEL Zrt. A vezetékes távközlési igényt alanyi jogon elbírálva a szolgáltató egyéni megállapodás alapján rendezi. A szükséges hálózatfejlesztéseket a szolgáltató saját beruházásban valósítja meg. A helyi telefonközpontból a szolgáltató részben földkábelekkel oldja meg a fogyasztók ellátását, de városszerte még gyakoriak a légvezetékek is. A tervezési terület környezetében vegyes a kép, mert a szomszédos lakótelep környezetében már földkábeles, míg a Mező utcában még légvezetékes a kialakítás. A jelenlegi tervezési területen belül a vezetékes távközlési hálózatra való csatlakozás a kapcsolódó közterületen vezetett hálózatról megoldható.

Vezeték nélküli hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Vácon valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

2.2.5 Zöldfelületek vizsgálata

A tervezési terület korábban egy alapvetően sportolási célra hasznosított telek volt, amelynek belső részein a zöldfelületek csak minimális szinten jelennek meg. A biológiailag legaktívabb felületek – két, vagy több szintes növényállomány – teljes mértékben hiányzik. A telek övezeti besorolása *nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges terület*, melyen az építési paraméterek közt a megszabott minimum zöldfelület mértéke 60%. Számolás nélkül is megállapítható, hogy az előírt arány a telken nem teljesül, a zöldfelület kiterjedése a valóságban nagyjából 30-40% közötti, mivel a telek nagy részét elfoglalja a két aszfalt burkolatú sportpálya, valamint a telek déli oldalán található földszintes kiszolgáló épület.

A környező területek tekintetében megállapítható, hogy a Törökhegyi utca mentén egy oldalon, míg a Mező Imre utcában két oldalon kíséri zöldfelület az útburkolatot és a járdákat. A Törökhegyi út Rádi út felé eső szakaszán a zöldfelületen fasor is fut, de a tervezési terület vonalában a fasor már véget ér. A Mező I. utcában fiatalabb, kisebb lomkoronájú fák, cserjék állnak a zöldfelületeken, de ezek nem alkotnak egységes fasort.

2.2.6 Környezetvédelmi vizsgálat

Talaj

Vác közigazgatási területén két talajtípus jellemző. A Duna menti területeken laza, kavicsos a talaj, mely talajvizekben is gazdag, míg a Naszály-hegyet jellemzően karsztosodott mészkő alkotja. A tervezési területen egy az idők során többszörösen megbolygatott, urbánus környezetben lévő keverék talaj alakult ki. A tervezett fejlesztés szempontjából vélhetően a talaj teherbírása megfelelő.

Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési terület felszíni vízfolyással nem érintett. A legközelebbi felszíni vízfolyás a Dunába torkolló Gombás-patak, mely légvonalban ~800 m-re folyik a tervezési területtől.

A tervezési területet nem érinti az OTrT-ben ábrázolt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete. A talajvíz legjelentősebb szennyező forrása a kommunális hulladékból beszivárgó folyadékok. A területen mind a vezetékes vízellátás, mind a csapadék- és szennyvíz-elvezetés kiépített, így a terület nem tartozik a potenciálisan veszélyeztetett területek közé.

Levegő

Vác közigazgatási területe a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációhoz tartozik. A város kedvező földrajzi adottságai miatt nem számít különösebben veszélyeztetettnek, komolyabb légszennyező forrásra csak a kiemelt közlekedési területek közelében lehet számítani, ezek azonban nem érintik közvetlenül a tervezési területet. A pontszerű légszennyező forrásokból, illetve a szálló por koncentrációjából adódó légszennyezés sem számít kiemelkedőnek, a terület esetleges érintettsége e téren legfeljebb véletlenszerű, de nem jellemző.

Zaj- és rezgésterhelés

Ahogy a levegő kapcsán, úgy a zaj- és rezgésterhelés kapcsán is megállapítható, hogy az elsődleges szennyező forrás a közlekedés. A közúti közlekedésből származó szennyezés a terület vonatkozásában nem jelentős, mivel a terület távolabb esik a kiemelt útvonalaktól, de még a Rádi úttól is megfelelő távolság és kialakult beépítés választja el. A vasúti közlekedés kapcsán meg kell említeni, hogy a tervezési terület légvonalban kb. 200 m-re esik a vasútvonaltól, ami a 100 m-es védőtávolságon kívül van, de adott esetben a vasúti közlekedésből származhat kisebb mértékű (nem zavaró) zaj- és rezgésterhelés.

Sugárzás

Ilyen jellegű negatív környezeti hatás a terület vonatkozásában nem ismert.

Hulladékkezelés

2009 óta Vác kommunális hulladékait a Kerepes - Ökörtelek-völgyi lerakó fogadja be. A tervezési területen a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településen szelektív gyűjtési rendszer is működik.

Vizuális környezetterhelés

A tervezési terület vonatkozásában a legszembetűnőbb vizuális környezetterhelést maga a tervezési terület jelenti. Elhanyagolt betonkerítése, hasznosítatlan belső területei városképi megjelenés szempontjából kedvezőtlen képet mutatnak, de a fejlesztők célja pont ennek az állapotnak a megszüntetése.

2.3 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA – BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

A jelen tanulmánytervben bemutatott fejlesztői szándék szerint a tervezési területen többlakásos társasház/ak elhelyezése a cél. A terület jelenleg sportpályaként (nem)funkcionál, szabályozási tervi besorolása *Ksp*, nagy zöldfelületű sportolási célú különleges területet.

A Telepítési Tanulmányterv elkészítése előtt készült a területre egy előzetes beépítési koncepció, melyet az Avant-Garde Építész Stúdió készített. A koncepció szerint a területen két többlakásos társasház kerülne elhelyezésre. Az épületek földszintje az utcaszinttől valamelyest kiemelt, melyre egy teljes szint és egy visszahúzott homlokzattal rendelkező, teraszos kialakítású tetőtéri szint kerülne ráépítésre. Az építészeti kialakításuk alapján, figyelembe véve a szomszédos területek beépítéseit (F+3 szintes telepi beépítés, F+1 szintes sorházi beépítés, F+1+T szintes társasház), az épületek illeszkednek az utcaképbe.

A tervezett épületekben az előzetes elképzelések alapján maximum 36-40 lakás kerülne kialakításra, melyekhez a szükséges gépjármű parkolókat kizárólag szint alatt – az épületek alatt – kívánják biztosítani.

A projekt keretében a telek zöldfelületeinek minőségi megújítására is sor kerülne, mely egyben a jelenleginél nagyobb zöldfelületi borítottságot is eredményezhet.

A jelenlegi sport funkció is részben fennmaradna, mivel az elképzelések szerint a tervezett lakóépületek mögött, telken belül kialakításra kerülne egy új, minőségi sportpálya is, mely nem csak az itt lakók számára lenne elérhető. A pályát a fejlesztő az előzetesen megfogalmazott önkormányzati szándéknak megfelelően, közhasználat számára megnyitott módon alakítaná ki, de a pálya későbbi üzemeltetését nem vállalja, ezt a feladatot az Önkormányzatnak adja át. A koncepció a sportpálya kiszolgálására is tartalmaz telken belül kialakított, a Törökhegyi utca felől megközelíthető, felszíni gépjármű tárolókat.

A fejlesztésnek minimális hatása a jelenlegi közterületi viszonyokra is lehet, mivel az épületek körül megfelelő járda és zöldfelületek kerülhetnek kialakításra. Opcionálisan akár új út menti parkolók is kialakításra kerülhetnek, ám ezek nem a kialakítandó funkciókat szolgálnák, hanem azokon felül biztosíthatnának alternatívát a jelenlegi utcai parkolásra.

A beépítési koncepció az alábbi ábrákon kerül bemutatásra:

BEÉPÍTÉSI TERV
JELMAGYARÁZAT
telekhatár
tervezési terület zöldfelülete
sportpálya
magánkert
jelentős közterületi zöldfelület/zöldsáv
gyalogos felület
aszfaltút
kerékpárút
köztéri világítás oszlopai
villanyoszlop/hírközléstechnikai oszlop
aknafedél
közlekedési tábla
mélygarázs határvonala felszín alatt
burkolatszegély
P5 gépjármű parkoló
gyalogos/gépkocsi bejárat
F+1+T szintszámok
m1:1000
URBANITÁS
Mező Imre utca
Törökhegyi utca
Rádi út
kerékpárút
sportpálya
mélygarázs
4201
4202
4213
F+3
4214/1
F+2
4214/2
4224/1
4224/2
4223
4220
4221
4222
4225
4226
4227
4228/1
4228/2
4229/2
4229/3
4229/4
4229/5
4231
4232/1
4232/2
4233
4234
4235
4236
4237
4238
4239
4240
4256
4191/2
4190/2
4190/1
4188/1
4187
4186
4185
4184
4183/2
P12
P5

Törökhegyi utca
Mező Imre utca
Mező Imre utca
Törökhegyi utca
4201
4202
P12
P5
sportpálya
mélygarázs
zöldtető
terasz
4188/1
4193
4192/2
4191/2
4190/2
4190/1
4197
4196
4224/2
4224/1
4223
4225
4227
4226
4228/2
4228/1
4229/2
4229/4
4213
4214/1
F+3
F+2
F+1+T
F+T
F
BEÉPÍTÉSI TERV
JELMAGYARÁZAT
telekhatár
tervezési terület zöldfelülete
sportpálya
magánkert
jelentős közterületi zöldfelület/zöldsáv
gyalogos felület
aszfaltút
köztéri világítás oszlopai
villanyoszlop/hírközléstechnika oszlop
aknafedél
közlekedési tábla
mélygarázs határvonala felszín alatt
burkolatszegély
gépjármű parkoló
gyalogos/gépkocsi bejárat
szintszámok
m1:500
URBANITÁS

AVANT GARDE ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.

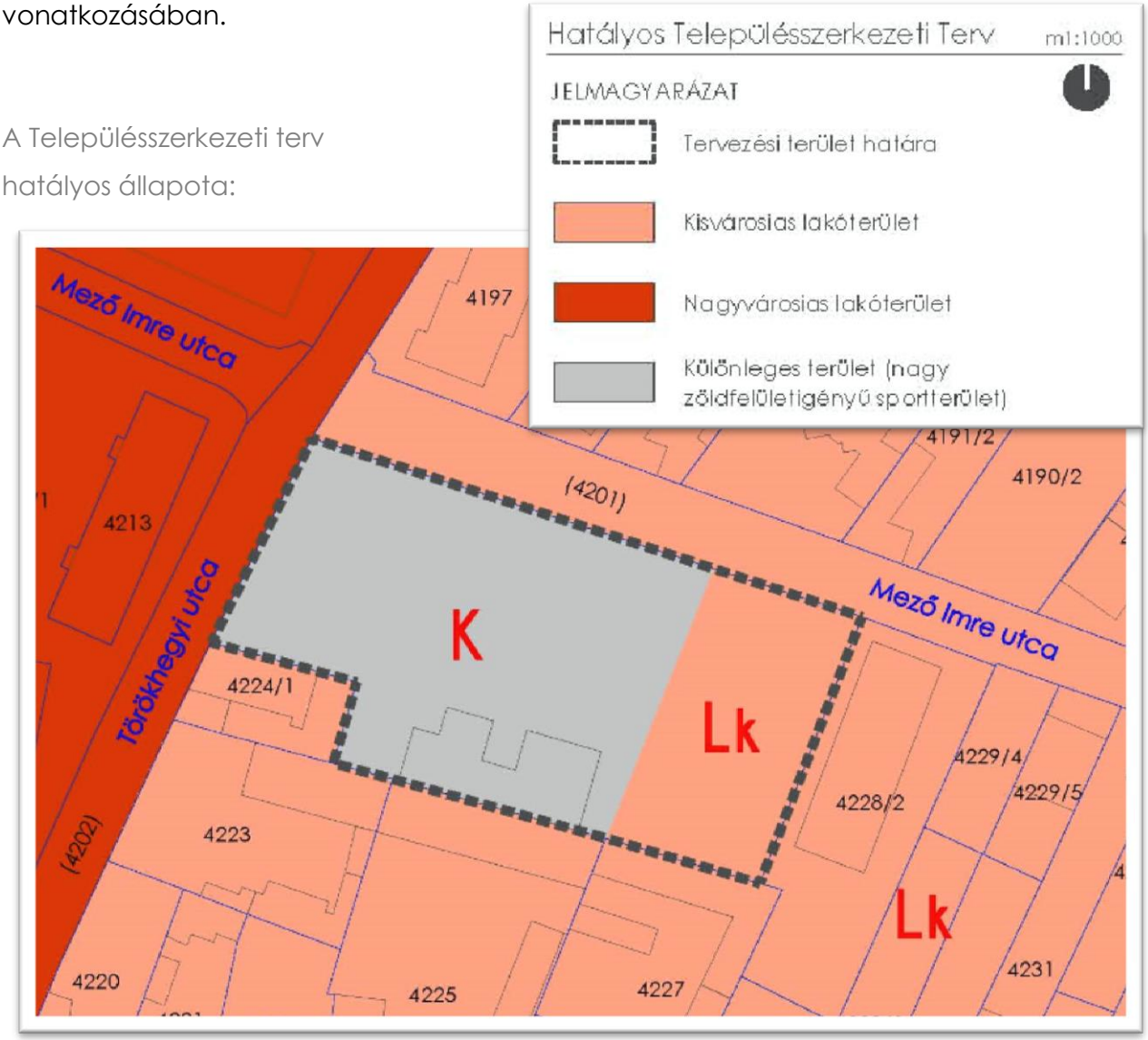
2.4 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK ÉS A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Ebben a fejezetben a hatályos településrendezési eszközök és a fejlesztési elképzelések viszonya, illetve a fejlesztés megvalósításhoz szükséges módosítások kerülnek bemutatásra.

2.4.1 Településszerkezeti módosítás

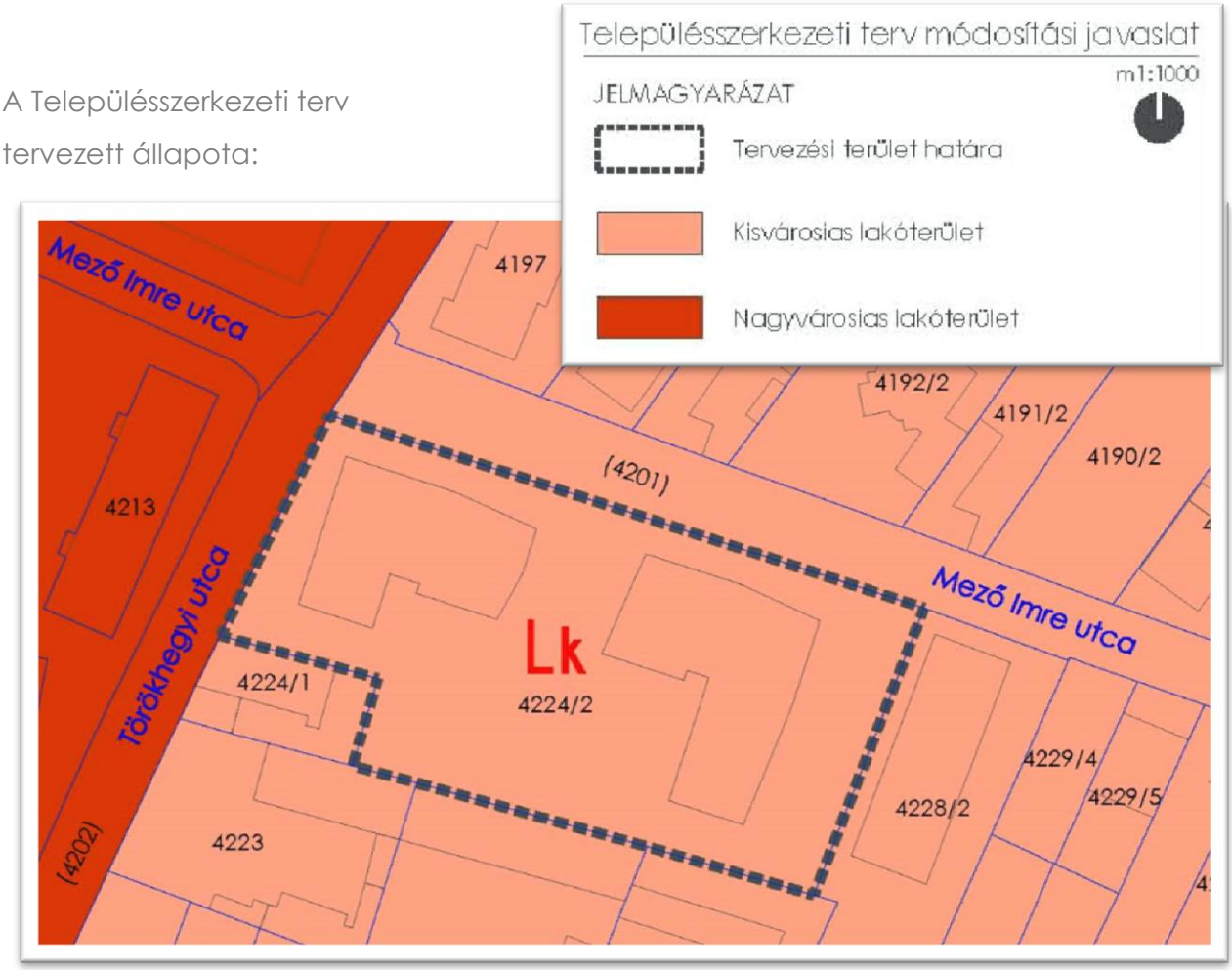
Ahogy korábban már említésre került a tervezési terület jelenleg két területfelhasználási kategóriába sorolt. Nagyobb része *nagy zöldfelületű sportolási célú különleges területet (Ksp)*, kisebb része *kisvárosias lakóterület (Lk)* területfelhasználásba sorolt. Mindkét kategória beépítésre szánt terület, mely besorolást a tulajdonosok a jövőben is meg kívánják tartani, azonban a korábbi beépítési koncepcióban bemutatott fejlesztés a területfelhasználási kategória megváltoztatását igényli, a különleges sportterület vonatkozásában.

A Településszerkezeti terv hatályos állapota:



A Településszerkezeti tervet érintő módosítás keretében a különleges terület kerülne átsorolásra a szomszédos területekhez illeszkedő kisvárosias lakóterületbe. Az átsorolás célja, hogy a tervezett lakóépületek megvalósításához szükséges építési övezet kijelölhető legyen a terület egészén, de ahogy az a beépítési koncepció keretében már bemutatásra került, a sport funkció sem szűnik meg teljesen.

A Településszerkezeti terv tervezett állapota:



A tervezett módosítás területi mérlege:

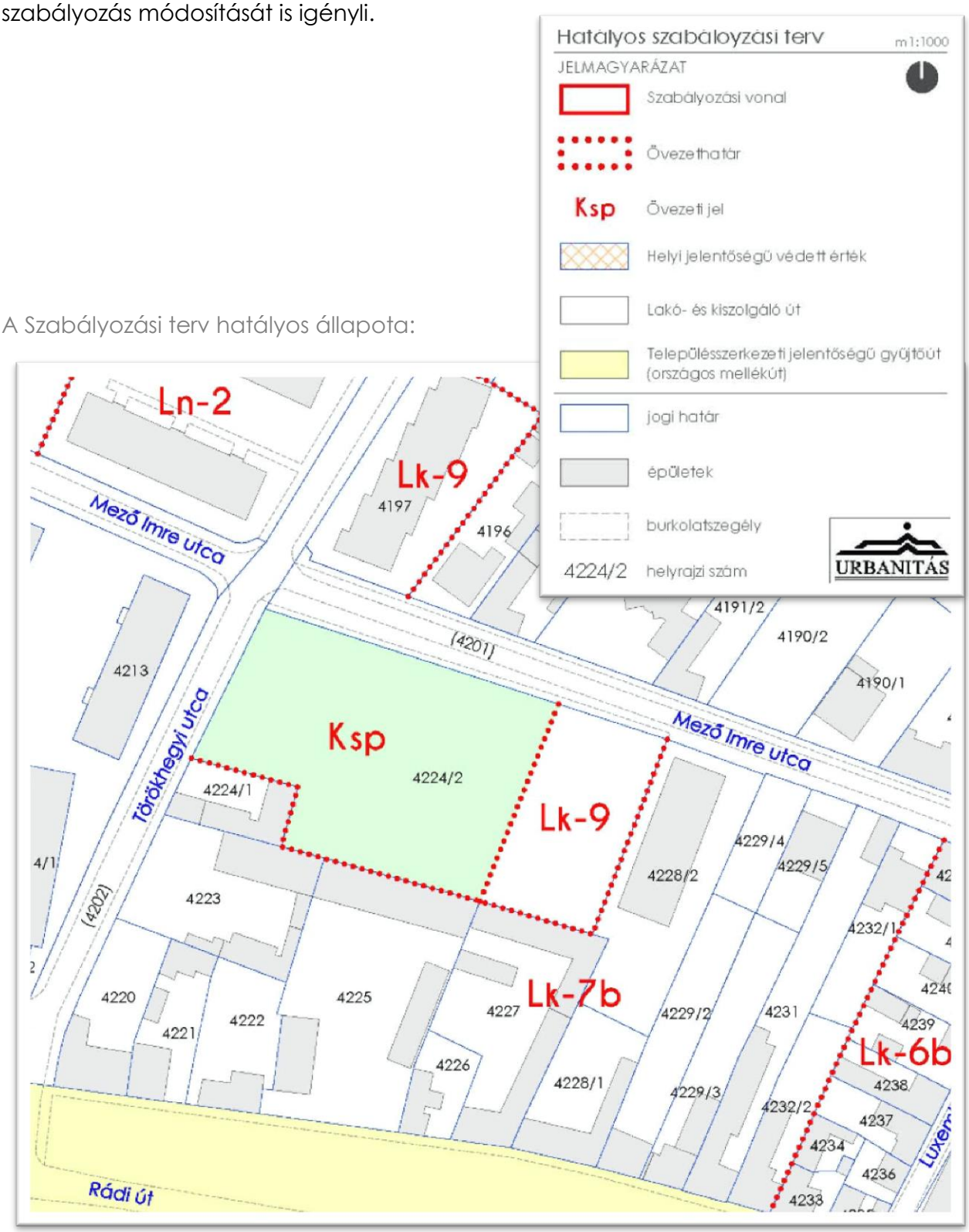
Területi Mérleg	
Hatályos állapot szerint (m²)	
Lk	1 180,93
K	2 978,33
Összesen:	4 159,26
Tervezett állapot szerint (m2)	
Lk	4 159,26
Összesen:	4 159,26

A tervezett átsorolás a felsőbb rendű terveknek megfelel.

2.4.2 A Szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítás

A hatályos szabályozás szerint a tervezési terület a TSZT-nek megfelelően két építési övezetbe sorolt. Nagyobb része Ksp jelű, különleges sportterületbe, kisebb része Lk-9 jelű, kisvárosias építési övezetbe sorolt. A tervezet fejlesztés a TSZT-hez hasonlóan, a szabályozás módosítását is igényli.

A Szabályozási terv hatályos állapota:



A tervezett módosítás keretében Lk jelű, kisvárosias építési övezet kijelölése a cél a telek egészére, de a módosítás valamivel összetettebb egy egyszerű átsorolásnál. A tervezési terület környezetében lévő kisvárosias lakóterületi építési övezetek paraméterei nem teljesen felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, így egy új építési övezet kijelölése válik szükségessé.

A terület kisebbik részének Lk-9-es építési övezeti paraméterei:

Beépítési mód: Zártsorú

Kialakítható legkisebb építési telek területe: 500 m^2

Maximális beépíthetőség felszín felett: 45%

Maximális beépíthetőség felszín alatt: 60%

Maximális szintterületi mutató: 1,2

Minimális zöldfelületi arány: 40%

Épületmagasság: min. 4,5 m – max. 8,0 m

A tervezett fejlesztés tervezett paraméterei:

Beépítési mód: **Szabadonálló**

Kialakítható legkisebb építési telek területe: 500 m^2

Maximális beépíthetőség felszín felett: ~29%, ami kisebb, mint 45%

Maximális beépíthetőség felszín alatt: ~50%, ami kisebb, mint 60%

Maximális szintterületi mutató: ~1,09, ami kisebb, mint 1,2

Minimális zöldfelületi arány: **~50-60%, ami több, mint 40%**

Épületmagasság: min. 4,5 m – **max. 9,0 m**

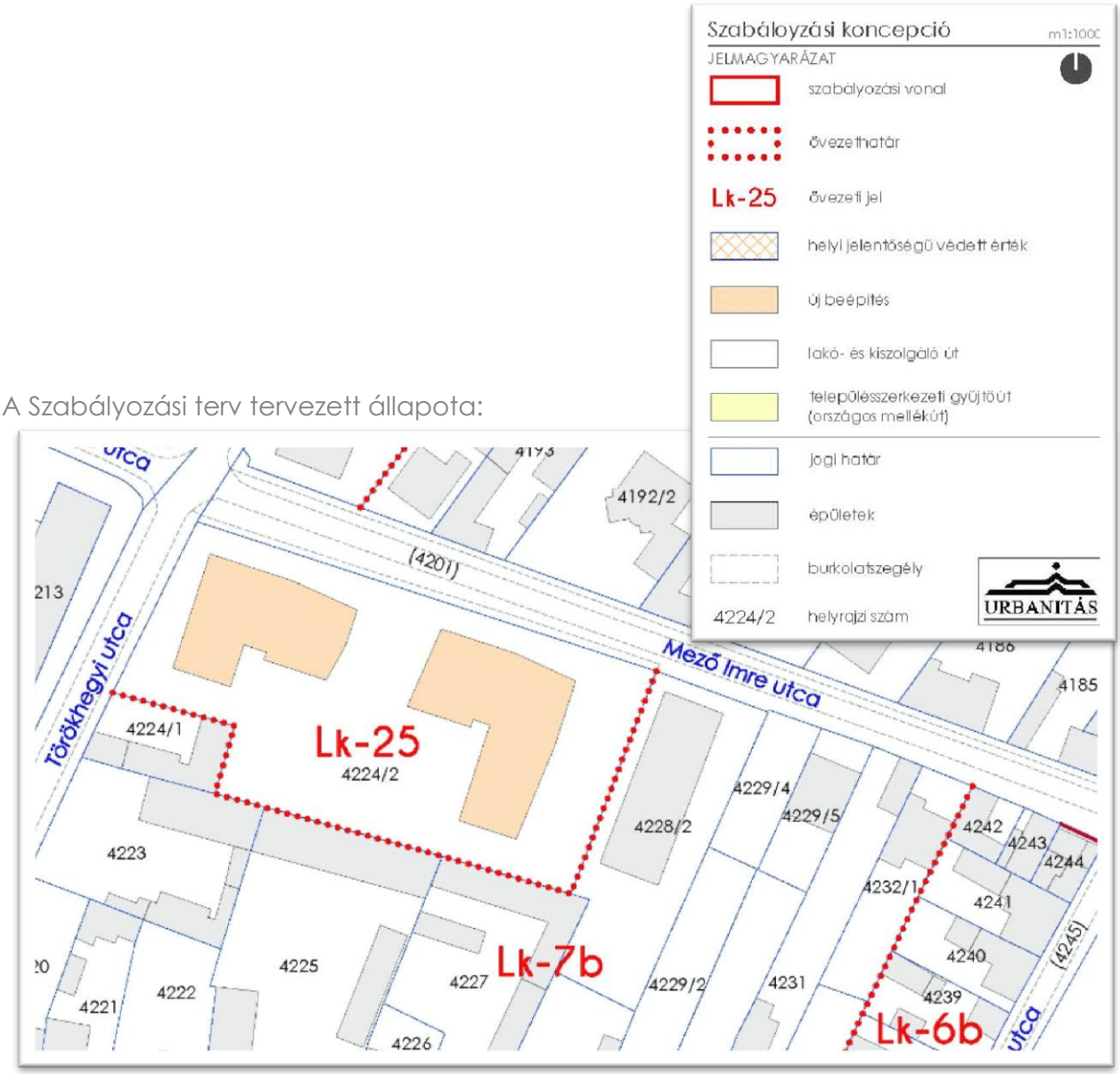
A fenti összehasonlítás alapján látható, hogy az új építési övezet kijelölésére, nem a tervezett fejlesztés - a környező beépítéstől - eltérő volumene miatt van szükség, mindössze két városépítészeti elképzelés megvalósíthatóságának biztosítása a cél, mely kiegészül a mai zöldfelületi arány növelésével is.

A **beépítési mód** megváltoztatása azért javasolt, mert a szomszédos lakótelepi beépítéshez és a meglévő kiszolgáló utcák űrszelvényéhez jobban illeszkedne egy lazább, nem az utcavonalon közvetlen térfalat képző beépítés. A saroktelek elhelyezkedése is alkalmassá teszi a telket a szabadonálló beépítésre, illetve így a tervezett beépítés jobban biztosítja az átmenetet is a telektől délre található alacsonyabb intenzitású beépítés és a környező lakótelepi/sorházas/társasházas beépítések között.

Az **épületmagasság** maximumának emelése sem újabb szint kialakítása miatt szükséges. Az elképzelés szerint a földszint 30-40 cm-rel kiemelésre kerülne az utcaszinttől annak érdekében, hogy ne lehessen feltétlenül az utcáról közvetlenül belátni a földszinti lakásokba. Ez a megoldás növeli a komfortérzetet és a biztonságérzetet egyaránt. A földszintre egy teljes és egy visszahúzott homlokzatokkal kialakított teraszos tetőtéri szint kerülne ráépítésre. A tetőtéri gépészettel együtt – az építészeti koncepció alapján – szükséges a maximális épületmagasság kb. 1 m-rel való megemelése.

A tervezési terület jelenlegi besorolása Ksp övezet, melyben a **minimális zöldfelület** 60%-ban van meghatározva, de a telek a nagyfelületű burkolt sportpályák miatt nem teljesíti ezt az értéket, a valós zöldfelületi aránya 30-40% közötti. A tervben cél a jelenlegi zöldfelületi arány javítása is, ezért a beépítési koncepció alapján olyan övezet kialakítása javasolt, melyben a szomszédos Lk övezetekben kijelölt 40%-os zöldfelületi minimum helyett, 50%-os minimum kerülne meghatározásra.

A Szabályozási terv tervezett állapota:



A hatályos településrendezési terv szerint jelenleg több Lk jelű, kisvárosias lakóterületi építési övezet van kijelölve Vác közigazgatási területén, melyek közül a számozás alapján az Lk-24 jelű építési övezet az „utolsó". Ennek megfelelően javasoljuk egy új Lk-25 jelű építési övezet kijelölését, melynek beépítési paraméterei az említett három elem kivételével megegyeznek az Lk-9 építési övezet paramétereivel.

A javasolt Lk-25 jelű építési övezet tervezett paraméterei:

Beépítési mód: Szabadonálló

Kialakítható legkisebb építési telek területe: 500 m^2

Maximális beépíthetőség felszín felett: 45%

Maximális beépíthetőség felszín alatt: 60%

Maximális szintterületi mutató: 1,2

Minimális zöldfelületi arány: 50%

Épületmagasság: min. 4,5 m – max. 9,0 m

A tervezett új építési övezetre szintén - a létező Lk-9 jelű építési övezethez hasonlóan - a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) általános előírásai alkalmazhatók (HÉSZ 42. §). Különleges előírások a későbbi településrendezési tervmódosítás keretében még meghatározhatók, amennyiben az szükséges.

2.5 A TERVEZETT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

Közlekedési infrastruktúra

A tervezett fejlesztés keretében maximum 36-40 új lakás kerülne kialakításra, mely lakásonként 1,5 autóval számolva maximum 60 db új gépjármű megjelenését eredményezheti. Ezen gépjárművek nagyobb része vélhetően napi kétszer, a reggeli órákban 7-9 óra között, illetve az esti órákban 18-20 óra között, terhelik meg a környező lakóutcákat. Reálisan számítva ezekben az időszakokban óránként maximum ~25 db új jármű megjelenése várható. Ezt a kapacitás-növekedést a meglévő úthálózat elbírja.

A gépjárművek elhelyezése - a fejlesztési program alapján - kizárólag szint alatti mélygarázsban kerülne kialakításra. A kialakítandó férőhelyek száma szintén a lakásonkénti 1,5-szeres szorzó használatával kerül meghatározásra, mely garantálja, hogy a fejlesztésből fakadóan nem fokozódik majd az utcai parkolásból adódó konfliktus. Ezen túl a meglévő probléma kezeléseként felmerült annak a lehetősége is, hogy a Mező Imre utca mentén (a jelenlegi zöldpadka területén), a tervezett épületek előtt néhány közterületi parkoló is kialakításra kerülhet. A parkolók kialakítása nem szükségszerű, csak opcionális elem. Abban az esetben, ha mégis kialakításra kerülnek, a fejlesztő csak a kialakítását vállalja a parkolóknak, a fenntartásuk önkormányzati feladat marad. Természetesen az Önkormányzat dönthet úgy is, hogy ne kerüljenek kialakításra ezek a parkolók, mivel a telken elhelyezendő funkciók parkolási igénye mindenképpen telken belül biztosított.

A fejlesztési program szerint a lakóépületek belső (nem utcafronti) oldalán kialakításra kerülne egy sportpálya is, melyhez telken belül néhány szabadtéri parkoló is kialakításra kerül annak érdekében, hogy a sport funkcióból fakadó parkolási igény se a környező lakóutcákat terhelje.

A tervezett fejlesztés léptéke nem igényel közösségi közlekedési fejlesztéseket. A terület városi viszonylatban jól ellátottnak tekinthető.

Jelen fejlesztés keretében az érintett telek körül mind a Törökhegyi utcában, mind a Mező Imre utca érintett szakaszán a tervezett épületek előtt járda kialakítása tervezett.

Kerékpáros közlekedést érintő fejlesztési igény nem merült fel.

Közmű infrastruktúra

A tervezett lakásszám alapján a prognosztizált közmű igények az alábbiak szerint alakulnak:

Lakásszám: 36-40 db lakás
Vízigény: ~14 m3/nap
Elvezetendő szennyvíz: ~12,5 m3/nap
Villamosenergia igény: ~190 kW
Földgáz igény: ~35 nm3/h
Távközlési igény ~36-40 fővonal

A prognosztizált igények kielégítése a tervezési terület előtt haladó közművekről biztosítható, csak a hálózatokról a megfelelő közmű-bekötéseket kell kiépíteni. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat kiépítésén kívül közművenként az üzemeltetőnek közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

Ivóvízellátás

A város megfelelő vízkészlettel rendelkezik, ezért várhatóan a tervezett fejlesztés ~14 m^3/nap vízigényét, a meglévő hálózat, a megfelelő rákötés kialakítását követően, ki tudja elégíteni.

Szennyvízelvezetés

A tervezett új létesítményekben keletkező ~12,5 m^3/nap szennyvíz elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében az elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatornába való bekötéssel kell megoldani. A Törökhegyi utca mentén futó szennyvízvezetékre a rákötés megoldható, ahonnan a Rádi út alatti gyűjtővezetéken keresztül juthat el a keletkező szennyvíz a szennyvíztisztító telepig.

A DMRV Zrt. által kiadott előzetes közműnyilatkozat (Ikt.sz.:DMRV/12772/1/2017/SZO) alapján a tervezési telek vízbekötéssel és 160 KG-PVC szennyvízbekötéssel is rendelkezik. A vízellátás a meglévő bekötés önerős felbővítésével, míg a szennyvízelvezetés a meglévő bekötésre való csatlakozással, a szükséges műszaki létesítmények önerős kialakításával biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés

A beépítési koncepció alapján a tervezett állapotban 50-60% körüli zöldfelületi arány elérése a cél. Ez a viszonylag magasnak mondható zöldfelületi arány biztosíték arra, hogy a tervezési területről a csapadékvíz nagyobb része továbbra is helyben kerül szikkasztásra és csak a fennmaradó területről kell a megfelelő elvezetést biztosítani. A pontos lefolyási adatok ismerete nélkül, az előzetes koncepció alapján megállapítható,

hogy a tervezett állapotban a jelenleginél nagyobb zöldfelületi arány kerül kialakításra. Eszerint a meglévő zárt vízelvezető csatorna a jelenleginél nagyobb terhelésére nem kell számítani. Ezzel együtt, a város készülő új településrendezési terveinek alátámasztó munkarésze alapján, javasolt az újonnan beépülő lakóterületeken a csapadékvizeket zárt tározóban összegyűjteni, melyből az esőzést követően késleltetve lehet kivezetni a csapadékvizet a meglévő csatornahálózatba.

A csapadékcsatornába csak nem szennyezett csapadékvizek vezethetők be. Abban az esetben, ha a csapadékvizek mégis szennyezésének vannak kitéve, akkor gondoskodni kell arról, hogy a lefolyó szennyezett csapadékvizeket tisztító berendezésen keresztülvezetve lehet csak a csapadékcsatorna hálózatba bevezetni.

Villamos energia ellátás

A prognosztizált új ~190 kW igény várhatóan a meglevő kisfeszültségű hálózatról biztosítható.

A tervezett fejlesztés kapcsán, a belső területeken egy sportpálya kialakítása is tervezett, melynek kiszolgáló infrastruktúrája keretében belső közvilágítást kiépítése is szükségessé válhat.

A szükséges villamos energia ellátásról az ELMŰ Hálózati Kft. 2017.06.23-án elvi szolgáltatási nyilatkozatot adott ki.

Földgázellátás

A tervezett fejlesztés becsült ~35 nm^3/h fogyasztási igényének ellátása a Rádi út páros oldala mentén – az útpálya alatt - vezetett kisnyomású gázelosztó vezetékről leágazó, Törökhegyi utca vonalán vezetett kisnyomású vezetékről biztosítható. A szükséges kapacitás rendelkezésre állásáról a TIGÁZ-DSO Kft. 2017.06.21-én nyilatkozatot adott ki, mely 6 hónapig érvényes.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A jelenlegi tervezési területen belül a vezetékes távközlési hálózatra való csatlakozás a kapcsolódó közterületen vezetett hálózatról megoldható.

Vezeték nélküli hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Vácon valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Megújuló energiaforrások

A funkcióváltásra tervezett terület környezete teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás kiépítésének kötelme mellett is a fenntartási költségek csökkentésére a megújuló energiahordozók hasznosításának alkalmazása javasolt.

Meg kell említeni, hogy az EU irányelvei alapján Magyarország is elfogadta, hogy az energiaszükséglet csökkentésére új épület építése esetén már törekedni kell a közel passzívház hőfogyasztású épületek építésére és az energiaszükségletek jelentős hányadának a megújuló energiahordozóból történő helybeni előállítására. Ezért az energiaigények legalább 30 %-át megújuló energiahordozóval javasolt előállítani. A villamosenergia helyben termelésére megújuló energiahordozóként a napenergia hasznosítása javasolt, amelynek hasznosítására napelemek telepítése szükséges. A telepítéshez a tervezett épületek tetőszerkezete is igénybe vehető. A javasolt megoldás az ad-vesz rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

A termikus energiaigény kielégítésére, szintén a napenergia hasznosítására napkollektorok és napelemek telepítése javasolt. A napkollektor a használati melegvíz termelésre is hasznosítható.

A föld energiájának termikus célú energiaellátásra történő hasznosítására hőszivattyú alkalmazása javasolt, amelynek villamosenergia szükségletét előállító napelemekkel kombinálva, hatékonyan csökkenti a fenntartási költségeket.

A megújuló energiahordozók közül különösen a napenergia hasznosítása időjárás függő, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal történő ellátás kiépítését úgy kell megoldani, hogy a max. igény kielégítésére is alkalmas legyen. A megújuló energiahordozó jellemzően az éves energiafogyasztás csökkentésében játszik fontos szerepet.

A szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések

A tervezett fejlesztés kapcsán 36-40 lakás kialakítása tervezett, melyben a statisztikai átlag alapján maximum 120 új lakos költözhet be. Ezen beköltözők egy része várhatóan „átköltöző" lesz és nem feltétlenül új váci lakos, de mivel az átköltözők megüresedő ingatlanjai is feltehetően továbbértékesítésre kerülnek (közvetlen, vagy közvetett módon), ezért a fejlesztés kapcsán most 120 új lakossal számoltunk.

A meghatározott lakos szám alapján felmerülő humáninfrastruktúrát érintő fejlesztési igényeket, a tervezési gyakorlatban használt normatíva alapján, az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Ellátás típusa	**Normatíva**	**A tervezési területre vetítve (120 fő, vagy 40 lakás alapján)**
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+2 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+5 férőhely (3 korcsoportban elosztva)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	+12-13 férőhely (8 osztályban elosztva)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+3 férőhely (4 osztályban elosztva),
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m^2 / 12000-16000 fő	+2 m^2, tehát valós igény nem jelentkezik
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+1 férőhely
Posta (Szolgáltatás)	150-300m^2 / 600-2000/fő	+ 15m^2, tehát valós igény nem jelentkezik
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	+ 234 kötet, de a jelenlegi könyvtár és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

A táblázat alapján megállapítható, hogy az esetlegesen jelentkező humáninfrastruktúra fejlesztési igények, várhatóan a meglévő intézmények keretein belül biztosíthatóak.

2.6 A TERVEZETT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

2.6.1 Zöldfelületek alakításából fakadó környezeti hatások

A tervezési területen a meghatározó, környezeti hatásokkal is járó változás várhatóan nem a beépítettségben hanem a jelenlegi felszín használatában, a felszín minőségének jelentős átalakításában várható, mivel a terület nagy része jelenleg is szilárd burkolattal, vagy épülettel fedett.

A tervezett építkezés a földfelszín különböző rétegeinek differenciált eltávolításával és értelemszerűen a felszínt borító kevésbé értékes növénytakaró felszámolásával jár, de a cél a jelenleginél magasabb zöldfelületi arány elérése, minőségi zöldfelületek kialakítása mellett.

A várható környezeti hatások tehát részben a felszín ideiglenes bolygatásából, részben a tervezett állapotban az új, minőségi zöldfelületek kialakításából erednek:

- A jelenlegi növénytakaró eltávolításával járó földmunkák óhatatlanul porkeletkezéssel járnak, a porkeletkezés mértéke azonban viszonylag alacsony szintre várható, jelenléte pedig csak ideiglenes jellegű.

+ A tervezett állapotban a tervezési területet borító többszintes növénytakaró ökológiai hatásai – széndioxid elnyelés és oxigéntermelés, tápanyag- és vízfelvétel, párologtatás, pormegkötés, felszínborítás, stb. – a jelenlegi állapothoz képest javulnak.

2.6.2 Az épített környezet alakításából származó környezeti hatások

- A jelenlegi rendezetlen, esztétikailag leromlott állapotú sportpálya környezetének javítása;
- A tervezett állapotban egy modern, mégis a kialakult városképhez illeszkedő beépítés megjelenése;
- A meglévő, de használaton kívüli sportfunkció részleges megtartása és a környező lakóközösség számára is elérhetővé tétele, saját parkolóval;
- A telek zöldfelületi mutatójának növelése (50-60%-ra), a többszintű növényállomány elérése érdekében cserje- és fasortelepítés;
- A környező lakóutcák részleges rendezése, melynek keretében adott esetben a Mező Imre utcában új közterületi parkolóhelyek is kialakításra kerülhetnek.

2.6.3 Környezetvédelmi hatások

A tervezett fejlesztésnek várhatóan nem lesznek különösebb környezetvédelmi jellegű, tartós negatív hatásai:

- A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a tervezett fejlesztés csak a szennyvíz-csatornahálózatra történő rákötés mellett valósulhat meg.
- Légszennyezés, zaj- és rezgésterhelés szempontjából az építkezés ideje alatt várható átmeneti terhelés, de az építkezés alatt is a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályi előírások betartandók. A fejlesztés megvalósulását követően a beköltözők várható gépjárműforgalma környezetvédelmi szempontból elhanyagolható.
- A tervezett állapotban az új lakóépületek kommunális hulladékainak elszállítása a jelenlegi szállítási rendszerbe integrálható.
- A tervezési területen és környezetében tapasztalható legjelentősebb vizuális környezetterhelés épp a tervezett fejlesztés keretében szűnhet meg. A jelenlegi környezeti állapot felszámolása mellett új, igényes építészeti és zöldfelületi kialakítás gazdagíthatja a jövőben a környék utcaképét.

2.7 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területet közvetlenül nem érintik sem az épített környezet, sem a természeti környezet értékei.

1. MELLÉKLET (CD adathordozón):

Beépítési koncepció - Avant-Garde Építész Stúdió Kft.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TERVTANÁCSI ANYAG
LAKÓÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE - TÖRÖKHEGYI U. - MEZŐIMRE U. SAROK
HRSZ.: 4224/2

Avant-Garde Építész Stúdió Kft.
1016 Budapest, Krisztina körút 91.
web: www.avant-garde.hu
tel.: 361-201-8751

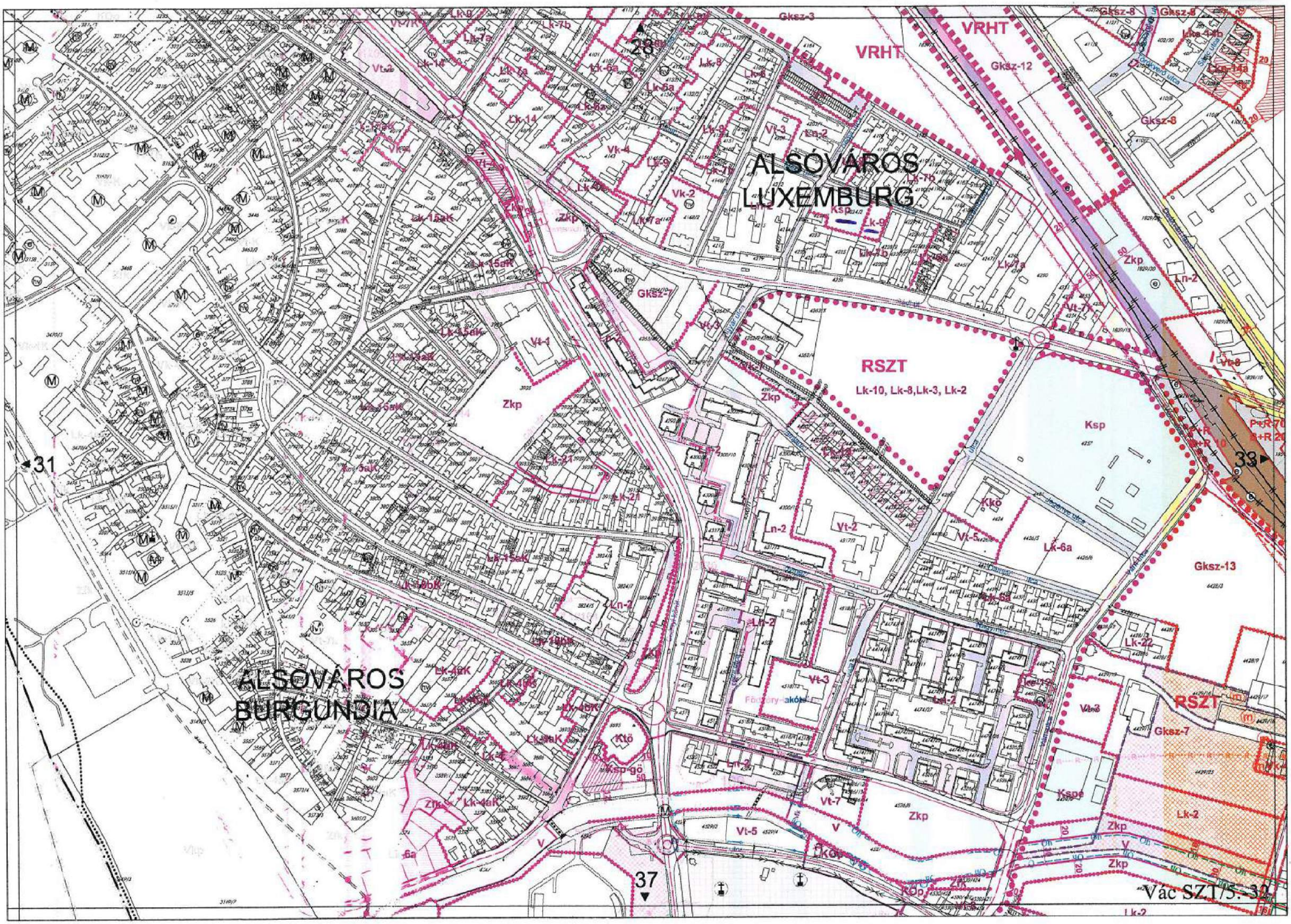
Tervezők:
Dr. Kertész András Tibor DLA É1 01- 0174
Tóth Tamás É1 01- 0323
Munkatárs:
Tordai Luca

Városrendezés:
Urbanitás Kft.
Tervező:
Vojnits Csaba

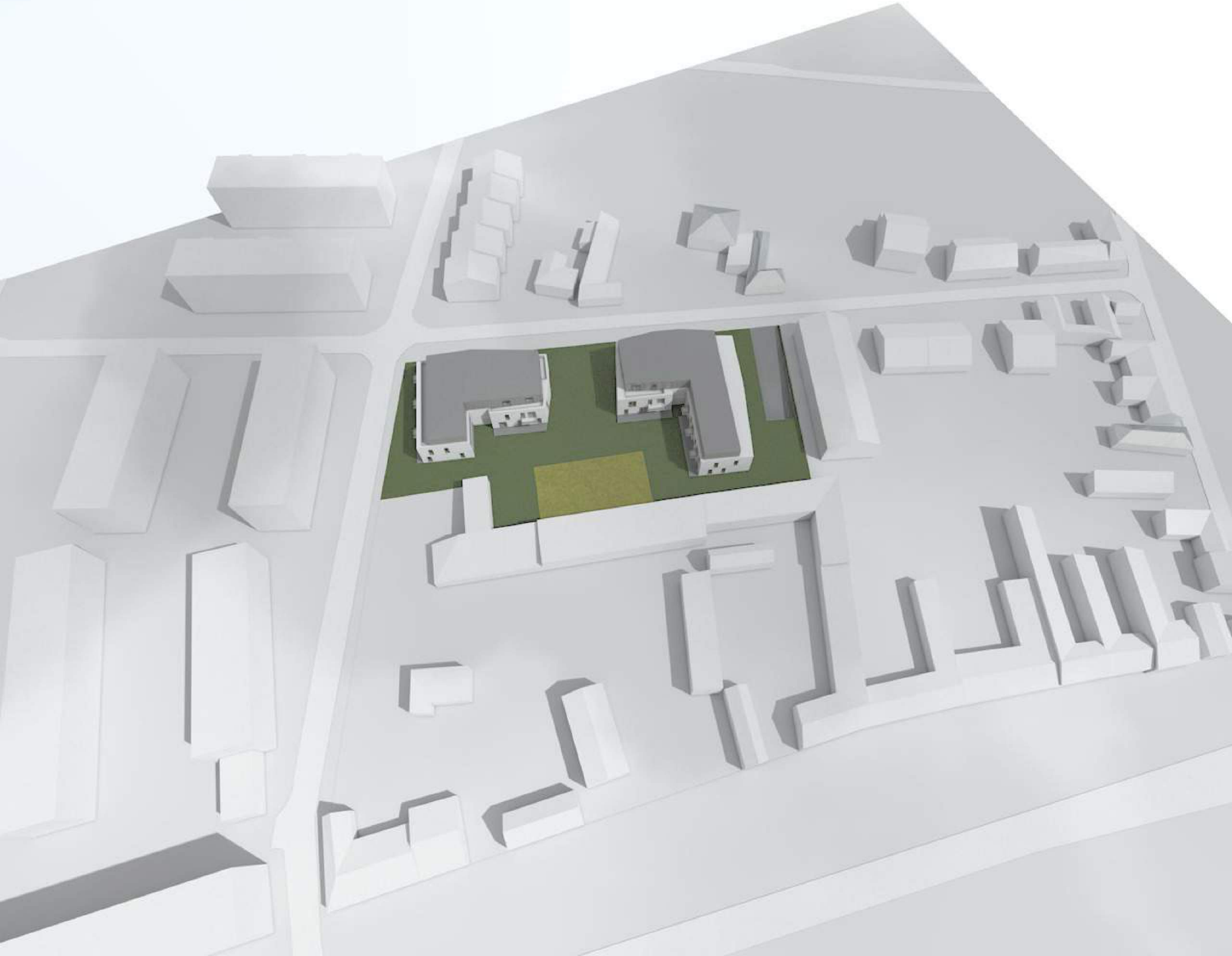
Vác
2017. április

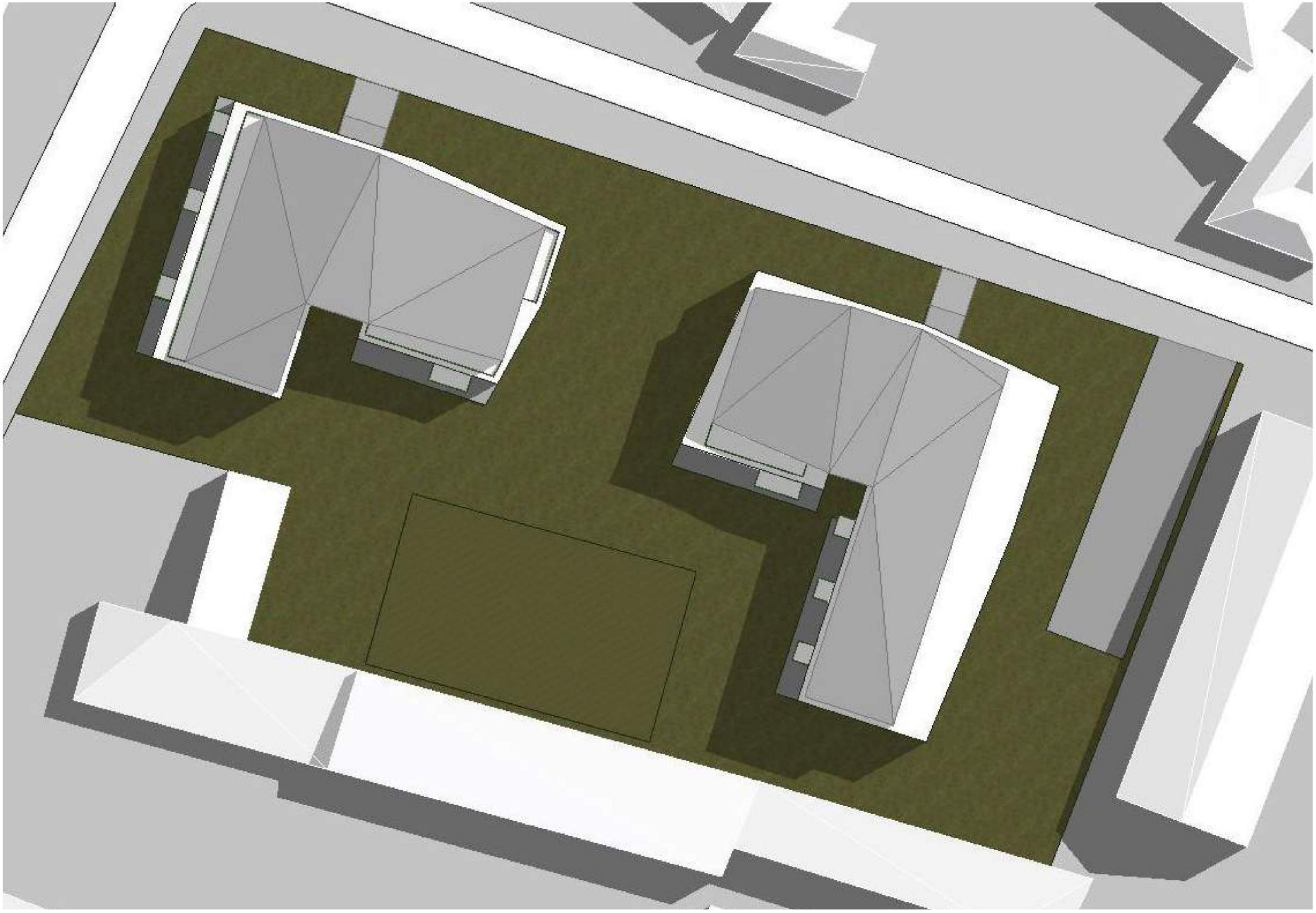
Törökhegyi Úti Telep, Vác – Hrsz: 4224/2

Felülnézet


ALSÓVÁROS
LUXEMBURG
ALSÓVÁROS
BURGUNDIA
VRHT
RSZT
Lk-10, Lk-8,Lk-3, Lk-2
Gksz-3
Gksz-12
Gksz-8
Gksz-7
Gksz-13
Zkp
Ksp
Kkö
Ktö
Kspe
Lk-2
Lk-6a
Lk-22
Ln-2
Vt-2
Vt-3
Vt-5
Vt-7
Vt-8
Vk-2
Vk-4
Lk-14
Lk-21
Lk-15aK
Lk-19bK
Lk-4aK
Lk-4bK
Lk-4cK
Lk-4dK
Lk-4eK
Lk-4fK
Lk-4gK
Lk-4hK
Lk-4iK
Lk-4jK
Lk-4kK
Lk-4lK
Lk-4mK
Lk-4nK
Lk-4oK
Lk-4pK
Lk-4qK
Lk-4rK
Lk-4sK
Lk-4tK
Lk-4uK
Lk-4vK
Lk-4wK
Lk-4xK
Lk-4yK
Lk-4zK
Lk-4aK
Lk-4bK
Lk-4cK
Lk-4dK
Lk-4eK
Lk-4fK
Lk-4gK
Lk-4hK
Lk-4iK
Lk-4jK
Lk-4kK
Lk-4lK
Lk-4mK
Lk-4nK
Lk-4oK
Lk-4pK
Lk-4qK
Lk-4rK
Lk-4sK
Lk-4tK
Lk-4uK
Lk-4vK
Lk-4wK
Lk-4xK
Lk-4yK
Lk-4zK
Lk-4aK
Lk-4bK
Lk-4cK
Lk-4dK
Lk-4eK
Lk-4fK
Lk-4gK
Lk-4hK
Lk-4iK
Lk-4jK
Lk-4kK
Lk-4lK
Lk-4mK
Lk-4nK
Lk-4oK
Lk-4pK
Lk-4qK
Lk-4rK
Lk-4sK
Lk-4tK
Lk-4uK
Lk-4vK
Lk-4wK
Lk-4xK
Lk-4yK
Lk-4zK
Lk-4aK
Lk-4bK
Lk-4cK
Lk-4dK
Lk-4eK
Lk-4fK
Lk-4gK
Lk-4hK
Lk-4iK
Lk-4jK
Lk-4kK
Lk-4lK
Lk-4mK
Lk-4nK
Lk-4oK
Lk-4pK
Lk-4qK
Lk-4rK
Lk-4sK
Lk-4tK
Lk-4uK
Lk-4vK
Lk-4wK
Lk-4xK
Lk-4yK
Lk-4zK
Lk-4aK
Lk-4bK
Lk-4cK
Lk-4dK
Lk-4eK
Lk-4fK
Lk-4gK
Lk-4hK
Lk-4iK
Lk-4jK
Lk-4kK
Lk-4lK
Lk-4mK
Lk-4nK
Lk-4oK
Lk-4pK
Lk-4qK
Lk-4rK
Lk-4sK
Lk-4tK
Lk-4uK
Lk-4vK
Lk-4wK
Lk-4xK
Lk-4yK
Lk-4zK
28
31
33
37
Vác SZT/5.-32.

Török-hegyi utca
Mező utca
Mező utca
Török-hegyi utca
4197
4196
4191/2
4190/1
4190/2
4186
4201
4202
4213
4214/1
4224/1
4224/2
4223
4225
4227
4226
4228/2
4228/1
4229/4
4229/5
4229/2
F+3
F+3
F+2
F+1+T
F+T
F
P12
P5
sportpálya
terasz
zöldfelület
mélygarázs
BEÉPÍTÉSI TERV
JELMAGYARÁZAT
telekhatár
tervezési terület zöldfelülete
sportpálya
magánkert
gyalogos felület
aszfaltút
mélygarázs határvonala felszín alatt
burkolatszegély
P5 gépjármű parkoló
gyalogos/gépkocsi bejárat
F+1+T szintszámok
m1:500
URBANITÁS





Garázsszint
parkolószám: 55 db
parkolóigény: 55 db

Törökhegyi utca-Mező utca Lakópark
Beépítéesi koncepcióvázlat
01 garázsszint

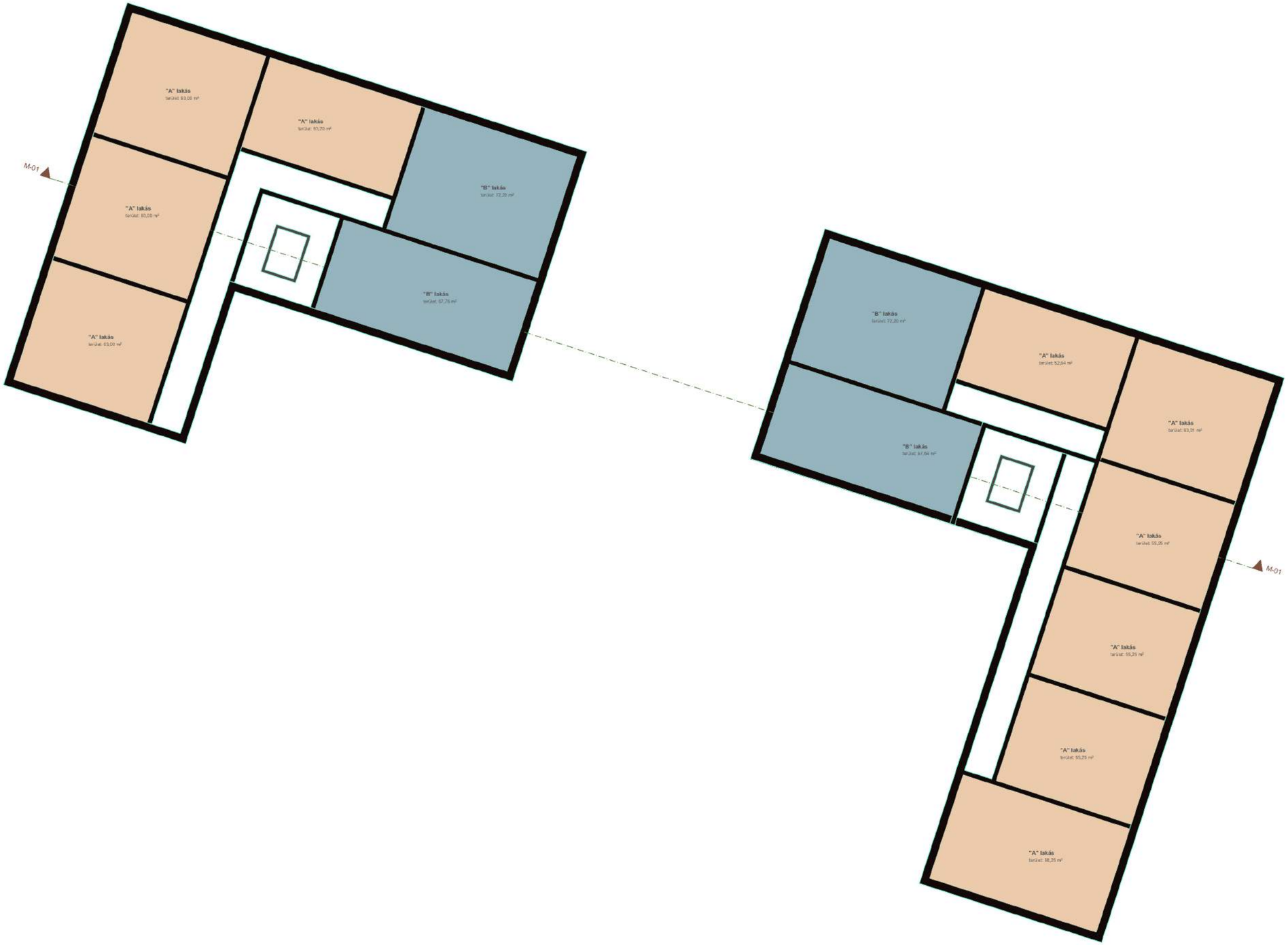
VÁC,
Mező u. 9-13

Magasföldszint

lakásszám: 12 db
össz. lakás alapter.: 792,5 m2

Törökhegyi utca-Mező utca Lakópark
Beépítési koncepcióvázlat
Magasföldszint

VÁC,
Mező u. 9-13

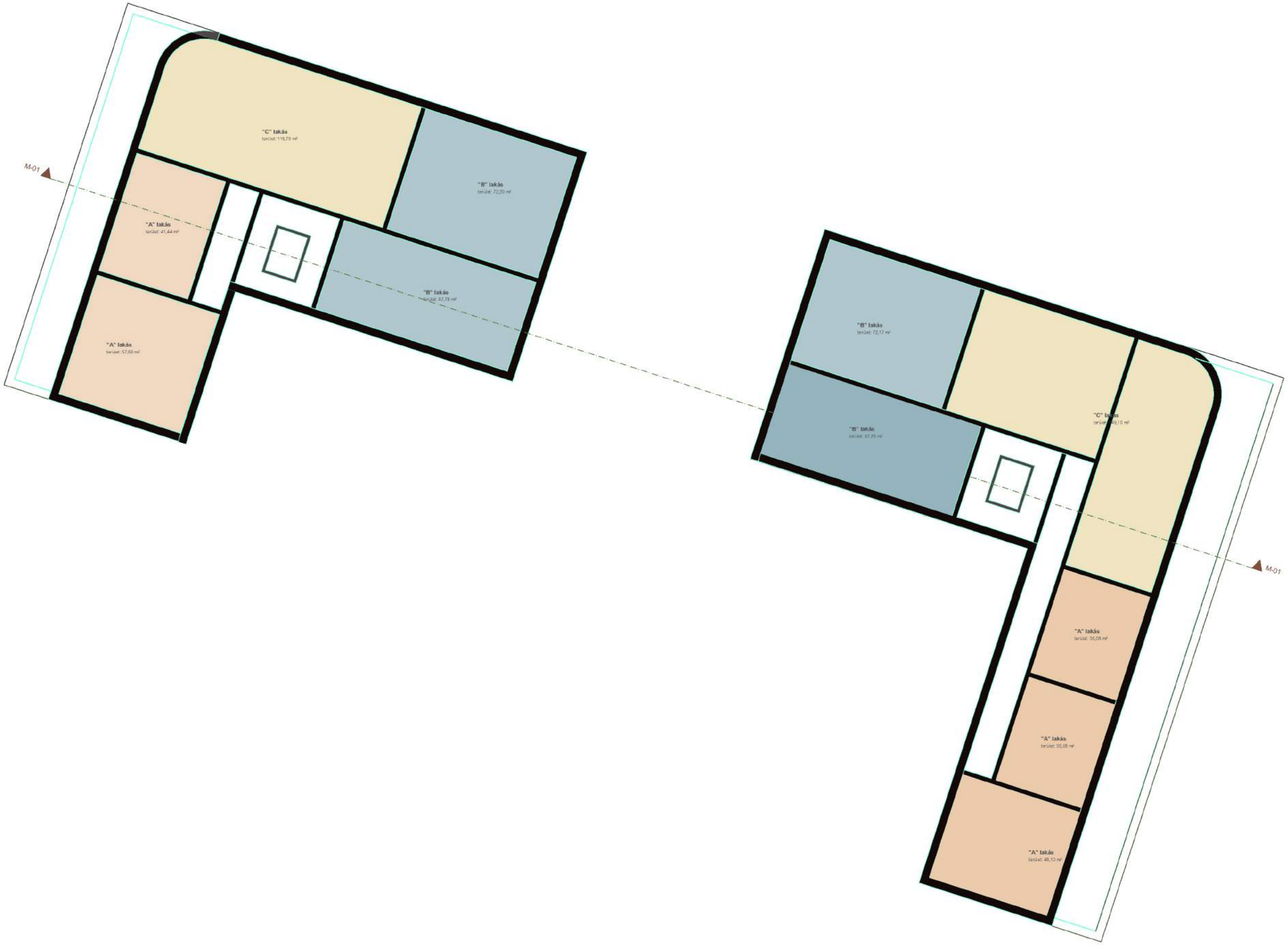


1. emelet

lakásszám:	14 db
lakások alapter.:	871,55 m2

Törökhegyi utca-Mező utca Lakópark
Beépítéesi koncepcióvázlat
1. emelet

VÁC,
Mező u. 9-13



2. emelet

lakásszám:	10 db
lakások alapter.:	761,95 m2

Törökhegyi utca-Mező utca Lakópark
Beépítési koncepcióvázlat
2. emelet

VÁC,
Mező u. 9-13

AVANT GARDE ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. 1016 BUDAPEST KRISZTINA KRT. 91.TEL 212 6206 OFFICE@AVANT-GARDE.HU

A Törökhegyi u.- Mező Imre utca sarok telepítési tanulmányterv tervtanácsi anyagához a tervezett mutatók

Referencia övezet: LK-9

A referencia övezethez képest az épület magasságban változtatást javasolunk:

- a min. magasság marad 4,5 méter
- a max. magasság változna 8,5-9,0 méterre

Az épület földszinti padlóvonalát kb. 30 cm-vel kiemelnénk a terepből, ami nagyjából síknak mondható és a szükséges épületszerkezeti magasságok okán még a visszahúzott tetőszinti megoldás mellett is indokolt a 9,00 méter.

A tervezett beépítés mutatói alatta maradnak az LK-9 övezet mutatóinak.

Így:

telek alapterülete:	4146m2
bruttó szintterület föld felett:	2500m2
bruttó szintterület föld alatt:	2050m2
összes bruttó	4550m2
szinettrületi mutatók:	1,09<1,2
beépítettség föld felett:	kb.29%<45%
beépítettség föld alatt:	kb.50%<60%
zöldterület:	kb.60%>40%

Vác, 2017-04-12

Dr. Kertész András Tibor DLA
vezető tervező
É1 01-0174/04

AVANT GARDE ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. H-1016 BUDAPEST KRISZTINA KRT 91 ADÓSZÁM 14793439-2-41