

VÁC, KASTÉLYLIGET

TELEPÍTÉSITANULMÁNYTERV
2022. JÚLIUS



ALÁÍRÓLAP

Telepítési tanulmányterv

Vác, Máriaudvar - Kastélyliget Lakópark

- Megbízó:** Dwyer Construction Kft.
2600 Vác, Cirok utca 2.
Képviselő:
Pétermann Zoltán
ügyvezető
-
- Generáltervező:** Wéber Építésziroda Kft.
1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F
Képviselő:
Wéber József
ügyvezető
-
- Építész tervező:** Wéber József
okleveles építésszámológépítő – vezető tervező
É/1 01-0019
Wéber Építésziroda Kft.
1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F
Építész tervező munkatárs
- 
- Urbanisztikai tervező:** Város-Teampannon Kft.,
1053 Bp., Veres Pálné utca 7.
Koszorú Lajos – ügyvezető
TT/1 01-1346
- Tábori Attila
TR 01-0402
Kucsora Zita
Településtervező
Magó Zsófia
Tájépítész
- 
- Úttervező:** VICAFER Kft.
2113 Erdőkertes, Szőlősor utca 58.
Bódis Ferenc
okl. közlekedéstervező mérnök
KÉ-K 134426
- Közműtervező:** BENETTY Kft.
2600 Vác Honvéd u. 11.
Magos Attila
okl. mélyépítő mérnök
VZ-TEL 13-17385

Budapest, 2022. július

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	3
Térségi kitekintés.....	4
Vác vonzó adottságai.....	5
Az érintett terület rövid bemutatása.....	5
A terület környezete	6
Vác településrendezési eszközei	6
Településszerkezeti terv	6
Helyi építési szabályzat.....	7
Beépítési terv.....	10
A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	12
Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	12
A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés.....	19
A humán infrastruktúra fejlesztése, igénye.....	19
A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	22
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....	23
Mellékletek.....	24
1. melléklet – Telepítési tanulmányterv tematikája.....	24
2. melléklet – Beépítési terv	25

Ábrajegyzék

1. ábra – A terület elhelyezkedése (forrás: https://www.openstreetmap.org	5
2. ábra – A tervezéssel érintett terület légifotója (forrás: Google).....	6
3. ábra – A TSZT tervezési területre vonatkozó részlete.....	7
4. ábra – A tervezéssel érintett terület SZT részlete	8
5. ábra – A terület beépítési terve.....	11
6. ábra – Az SZT javasolt módosítása (M 1:4.000)	17
7. ábra – Tervezett tömbtelek zöldfelületi koncepciója	18
8. ábra – A tervezéssel érintett terület és környezetének légifotója a már megépült Csendesrét Lakókerttel (forrás: Google).....	20

Táblázatjegyzék

1. táblázat – A tervezett fejlesztés humáninfrastruktúra igényét ajánló korábbi normatívák.....	22
---	----

Bevezetés

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy az önkormányzati döntések megalapozásához áttekintést nyújtson a Vác, Kastélyliget lakópark közel 20 hektárnyi területet érintő fejlesztésével kapcsolatos változtatási kérelmekre vonatkozóan. A 67/2022. (II.16.) Kt. határozattal összhangban a jelenleg folyamatban lévő, Vác Képviselő-testületének a 341/2021. (IX.22.) határozattal elindított HÉSZ felülvizsgálatához kapcsolódó telepítési tanulmányterv kidolgozása az Önkormányzat és a fejlesztő közötti együttműködést hivatott támogatni.

A jogszabály szerint:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) a telepítési tanulmányterv fogalmát és készítésének szükségességét az alábbiak szerint fogalmazza meg

2. § 17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A jelen tanulmányban szereplő idézetek az érintett fejlesztéssel szorosan összefüggésbe hozható önkormányzati fejlesztési elképzelések, előírások kivonatai.

A Kormányrendelet 7. melléklete alapján összeállított, jelen Telepítési tanulmányterv önkormányzati főépítész által jóváhagyott tematikája a városi főépítészasszonnyal folytatott egyeztetések során alakult ki (lásd. 1. melléklet).

Térségi kitekintés

Vác a központi régió patinás városa. A Dunakanyar, a táji környezet a tradicionális évszázados fővárosi kapcsolódások, város intézményei stabil pozíciót, megfelelő vonzerőt jelentenek. A budapesti agglomeráció hosszú évtizedek óta nagy vonzerővel bíró bevándorlási célpont.

Tartós trend a budapesti régió elővárosaiba történő vándorlás; amely nagy előnyökkel járhat a városok emberkincs-állománya szempontjából, ugyanakkor az önkormányzatok számára jelentős fejlesztési többletfeladatokat jelent infrastrukturálisan és intézményi oldalról is. A város gazdasága és működése szempontjából fontos tény, hogy a fiatalabb vállalkozó szellemű, a mobilis és dinamikus rétegek betelepülése mellett a nyugdíjasok (a gyerekeik/unokáik utáni) költözésével is kalkulálni szükséges.

Hullámmó a kiköltözés Budapestről az agglomerációba, amely mellett a be- és visszaköltözés is megjelent. Az utóbbi évek tapasztalatai szerint elsősorban a fiatalok, kisgyermekes családok, a szegények, a nyugdíjasok, de a jómódúak kiköltözése is egyaránt jellemző.

A pandémia, a klímaválság hatásai, a személygépjármű-állomány növekedése és az autóhasználat újabb fellángolása tovább erősítik mobilitást, az országon belüli vándorlási trendeket.

Az utóbbi években erős nyomás nehezedik a központi régió kisvárosaira: az fent vázolt kívülről ható trend, ami ellen mondhatjuk, eszköztelenek a települések. A nagytérségi mozgásokat csak célirányos és összehangolt jogi eszközökkel, rugalmas területpolitikával lehet befolyásolni megfelelő erőforrások mozgósításával.

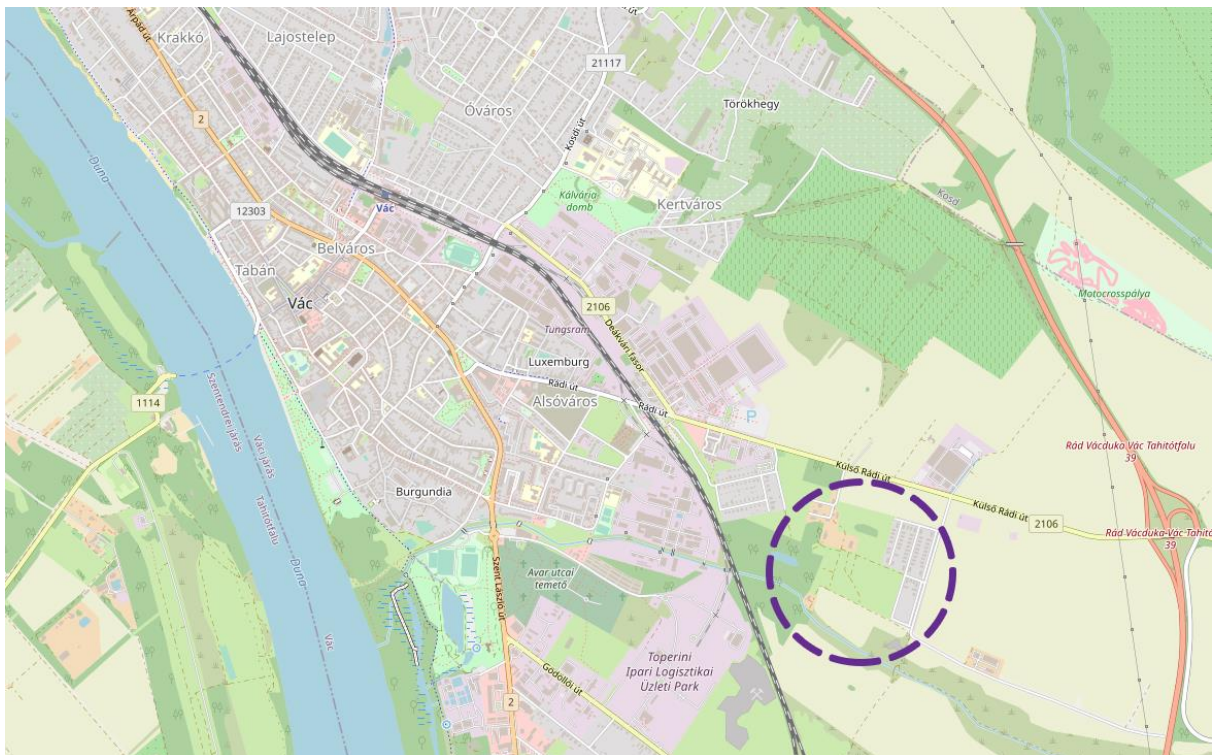
Vác vonzó adottságai

Vác adottságai olyanok, amelyekre ma nagy kereslet van a mobil rétegek, személyek részéről. Adott az autópálya, a vasúti fővonal, nemzetközi kapcsolódások, Vác jól elérhető a fővárosból és viszont. A főváros szomszédsága nagy munkaerőpiaci, szolgáltatási, képzési és kereskedelmi kínálattal erősíti a város helyzetét. A helyi gazdaság jól működik – nemzetközi bekapcsolódású vállalkozásokkal.

A Duna közelsége, a vizek, erdők, élhető klíma, a dombvidék, – ma még vonzó – környezete, a kellemes táj, biztonságot sugárzó hangulat vonzóvá teszi a települést. Hagyományos és modernizálódó karakterű kisvárosias milió, fejlődő szolgáltatások és kereskedelem jellemzi a várost.

Az érintett terület rövid bemutatása

A tervezési terület Vác belvárosától délkeletre, a Külső Rádi út (2126 sz. út) déli részén, az M2-es autópályától 2 km-re helyezkedik el, a terület Vác keleti városkapujának mondható. Külterületen elhelyezkedő, azonban közlekedési kapcsolódási lehetőségek szempontjából igen kedvező fekvésű területről van szó.



1. ábra – A terület elhelyezkedése (forrás: <https://www.openstreetmap.org>)

A terület környezete

A 20 hektár nagyságot meghaladó tervezési terület Vác délkeleti részén fekszik, a város és az autópálya közötti zónában. Keletről és délről mezőgazdasági területek határolják, míg nyugatra a város felé egy erdős, vizekkel tagolt terület nyúlik el egészen a vasútig. A terület északi részén megvalósult egy többlakásos épületekből álló kertvárosi lakóterület, a Csendesrét Lakókert.



2. ábra – A tervezéssel érintett terület légifotója (forrás: Google)

A területen, a Gesztenyefa sor végén található a Czigler Győző által tervezett 1888-ban épült Piufszich-Marx-kastély, amely kéttornyú, oromzatos, homlokzata párkányokkal díszített, sarokrizalitos, összetett alaprajzú, észak-déli fekvésű, kilenc szobás, 380 m² alapterületű épület, amelynek telke is helyi védelem alatt áll.

Vác településrendezési eszközei

Településszerkezeti terv

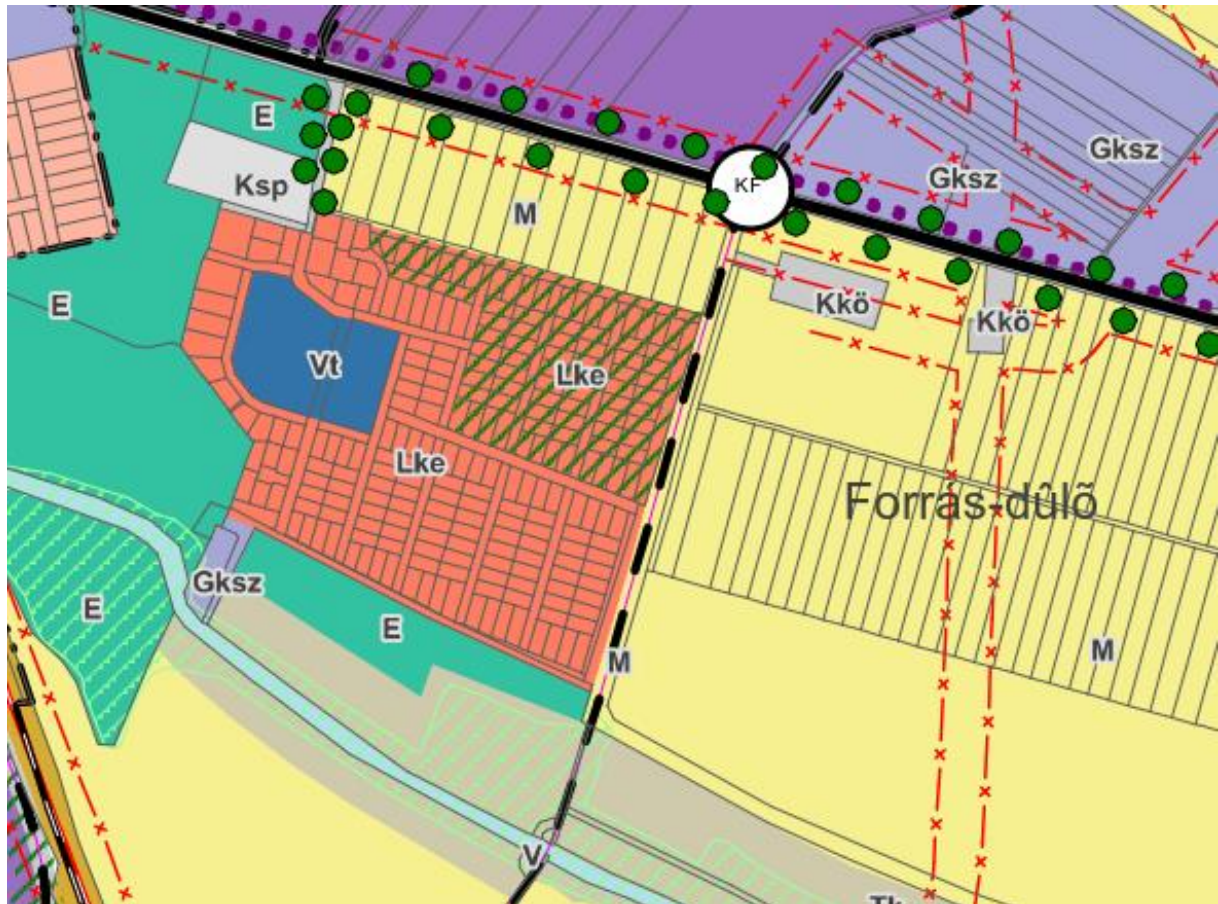
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 268/2017. (XI.23.) önkormányzati határozattal hagyta jóvá Vác Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT). A TSZT a tervezési területen és környezetében a következő területfelhasználásokat határozza meg:

Beépítésre szánt területek:

- Kertvárosias lakóterület
- Településközpont terület
- Kereskedelmi-szolgáltató terület
- Különleges-sport terület

Beépítésre nem szánt területek:

- Mezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Természetközeli terület



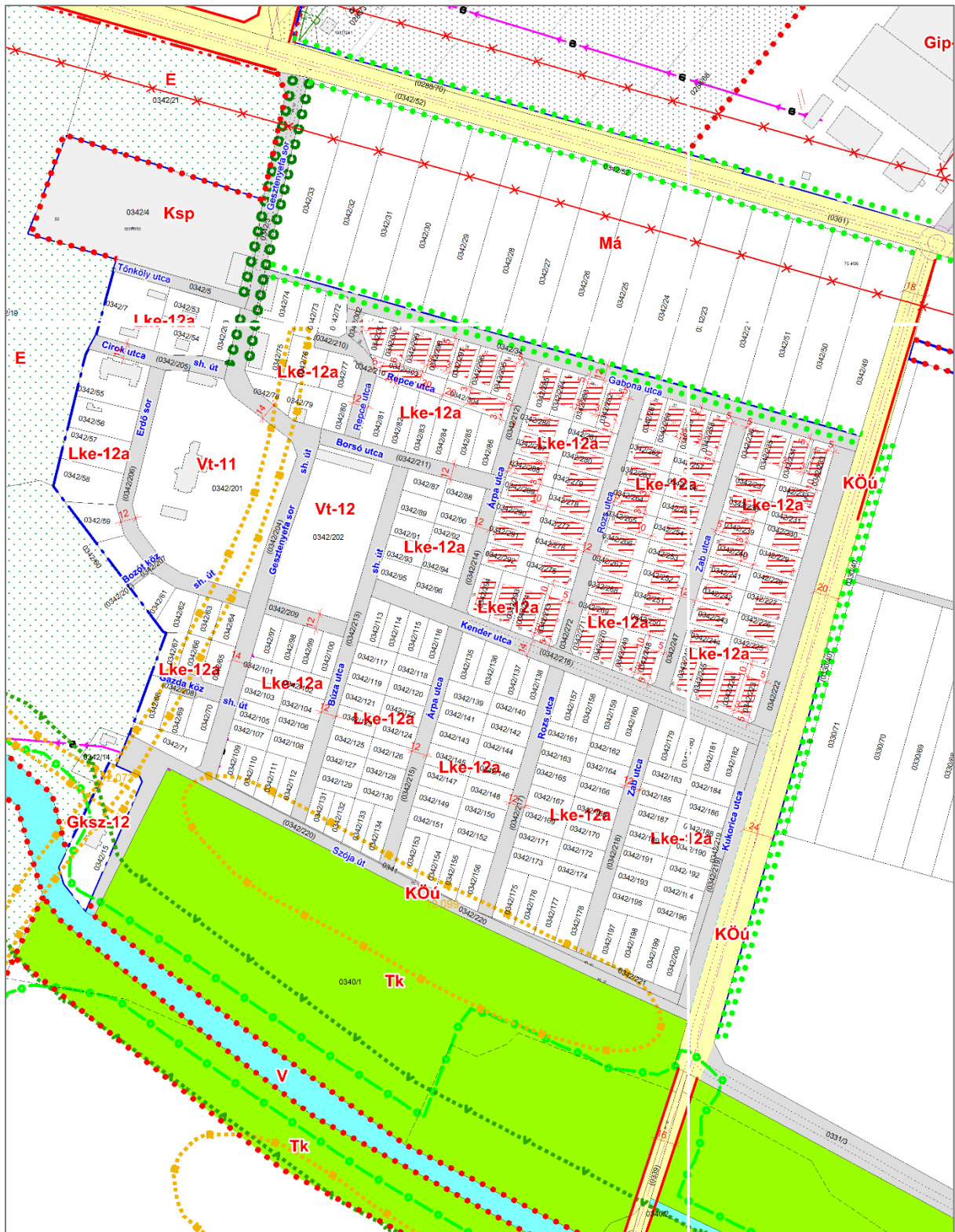
3. ábra – A TSZT tervezési területre vonatkozó részlete

A TSZT a kertvárosias lakóterület egy részét (zöld sraffozással) intenzíven fásítandó területként határozza meg és a Külső Rádi út és a Kláraháza felé vezető közút mentén fásítást tervezett be. A Kukorica út tervezett helyi gyűjtő út részét képezi Máriaudvar és Deákvár között, amely a város külső részeinek feltárási útjává válhat annak megvalósulása esetén.

A tervezési terület környezetét az országos mellékút (Rádi út) védőtávolsága és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó korlátozása érinti.

Helyi építési szabályzat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Vác Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ), amelynek 1. sz. mellékletét képezi az SZT A2-N4 jelű Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT).



4. ábra – A tervezéssel érintett terület SZT részlete

A tervezési területen lévő lakóterületek egyöntetűen Lke-12a építési övezetbe tartoznak. Az építési övezetre vonatkozó sajátos előírások szerint (HÉSZ: 37. § (8) bek.):

(8) A külterületi lakott helyen levő Lke-12a jelű építési övezetben további előírások:

a) teljes közműellátás biztosítandó, a Gombás patak, mint ökológiai folyosó közelsége miatt zárt csapadékvíz-csatornahálózat építendő ki,

d) az utcák kétoldali fásításáról – a közművek védőtávolságának biztosítása mellett – a közműtervekkel egyeztetetten szükséges gondoskodni.

e) kettős fasor létesítése szükséges az SZT-n jelölteknek megfelelően a területet északon határoló utca északi oldalán, valamint a volt vácdukai út mentén

f) a létesítendő építhető transzformátor(ok) és a szelektív hulladékgyűjtő rendszerhez kialakítandó gyűjtősziget közterületen kívüli elhelyezését biztosítani kell.

Az építési övezetre vonatkozó építési paraméterek a következők (6. melléklet 3. 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 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)
Lke-12a	SZ	500	16	30	30	35	0,6	65	3,5	4,5

Az országos településrendezési követelményekhez képest az elhelyezhető rendeltetések körét nem szigorítja a szabályzat, így elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetés. A telkek legkisebb kialakítható mérete a tömbök méretének megfelelően optimális, a telekszélessége és hosszúsága meghatározott. ennek megfelelően a telekosztás már megtörtént, ugyanakkor a beépíthetőség majdnem az országos követelményeknek megfelelő maximális érték. A telkeken a HÉSZ 37. § (1a) bekezdése értelmében legfeljebb egy épület helyezhető el (sok telek összevonását követően lehetne több épületet elhelyezni). Az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a rendelet nem korlátozza közvetlenül, azokat közvetetten paraméterek a határolják be. A legkisebb zöldfelületi arány igen magas, a burkolt felületek kialakításának lehetősége korlátozott. A telek zöldfelületének minimum 35%-át fásítani kell (32. § (10) bek. b) 3.).

A lakóterület nyugati szélén található kastély (Kláraháza) és szomszédos tömb településközpont (vegyes) területbe került besorolásra.

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)	legmagyobb (m)
Vt-11	SZ	12000	100	100	10	10	-	80	K	K
Vt-12	SZ	1500	25	50	40	60	2,5	40	3,5	7,5

A helyi védelem alatt álló villa Vt-11 építési övezeti paraméterei az épület és telkének védelmét szolgálják. A Vt-12 építési övezetben lévő tömb ugyanakkor korlátozottan tovább osztható, betartva a telekszélességre és mélységre vonatkozó előírásokat, és hogy 40%-os beépíthetőséggel lehet épületet elhelyezni.

A rendelet 39. § (2) bekezdése kizárja parkolóház, üzemenyagtöltő állomás és a lakosságot közvetlenül nem szolgáló termelő, raktározási és közlekedési funkciók elhelyezését. Lakófunkció másodlagosan is elhelyezhető, ezzel – az országos településrendezési követelményekhez képest – a területek helyi központi jellegét hangsúlyozza. További sajátos előírásokat a HÉSZ nem határozott meg a területre.

A tervezési terület peremén beépítésre szánt különleges – sport terület (Tönköly utca „felett”) –(KSp), valamint meglévő, kis kiterjedésű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) található. A tervezési területtel összefüggésben a következők emelendők ki. A sportterületen sportépítmény, a pihenést, testedzést szolgáló építmény, kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület, kereskedelmi, szolgáltató épület, szolgálati lakás, a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények helyezhetők el 10%-os beépíthetőséggel.

A Gksz-12 építési övezetben legfeljebb 30%-os beépíthetőséggel helyezhető el kereskedelmi, szolgáltató épület.

A tervezési területet beépítésre nem szánt területek veszik körül: a Külső Rádi út és a lakóterület közötti terület, valamint a keletre fekvő területek általános mezőgazdasági területbe sorolt. A Gombáspatak és a lakóterület között, a patak ökológiai folyosójának védelme érdekében széles természetközeli terület került kijelölésre (Tk), ahol épületet nem lehet elhelyezni (HÉSZ 70. § (2) bek.)

A területet nyugtról határoló erdőterületben (E) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények, valamint az erdei turizmus szolgáló építmények helyezhetők el, amely jól illeszkedik a lakófunkcióhoz. (HÉSZ 67. § (4) bek.)

A kiszolgáló utakat a HÉSZ-ben szürke színnel, a helyi gyűjtő és afeletti kategóriájú utakat sárga színnel jelöli a szabályozási terv (HÉSZ 59. § (3) bek.) A Kukorica és Gabona utca mentén duplafasort kell létesíteni a lakóterület településképi, tájképi elválasztása érdekében. A tervezési terület kiszolgáló útjait nem érinti szabályozási vonal, csak a Kukorica utca országos mellékútról bejövő szakaszát.

Beépítési terv

A területre vonatkozóan elkészült a beépítési terv a hozzá kapcsolódó műszaki leírással együtt, ezeket a 2. melléklet tartalmazza.

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

A tervezési területen lévő telektömbök telkeinek összevonását követően valósulhat meg a tervezett intenzív kertvárosias, hatékonyan építhető és fenntartható fejlesztés.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) határozza meg az egyes övezetekben, építési övezetekben megengedett határértékeit. Az OTÉK előírásaival összhangban a tervezett fejlesztés észszerű és klímakompatibilis megvalósulását az alábbi paraméterek tudják biztosítani a kertvárosias lakóterületek esetén:

Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	35
Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m):	8,0
Legkisebb zöldfelület (%):	45

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

TSZT módosítását is szükségessé teszi a tervezéssel érintett terület délnyugati részén elhelyezkedő Gksz-12 jelű építési övezet Lke építési övezetbe történő átsorolása, valamint a javasolt belterületi határ módosítása.

Az SZT terv javasolt módosítása az I5, I6, J5 valamint a J6 jelű tervlapokat érinti.

VÁC – KASTÉLYPARK HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

1. LKE-12b JELŰ KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

HÉSZ 6. melléklet 3. táblázatának kiegészítése

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		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)
Lke-12b	SZ	2000	16	30	30 (+5)*	35	0,6 (+0,05)*	45	-	8,0

* kizárólag kerti tárolóelhelyezésére felhasználható paraméter a HÉSZ 37. § (8a) a) pontjának előírásai szerint

37. § (8a) Lke-12b jelű építési övezetben a további előírások:

a) A megengedett legnagyobb beépítettségen és szintterületi mutatón felül, +5% beépíthetőséggel és +0,05 szintterülettel kizárólag a főrendeltetést kiszolgáló tárolók (kerti eszközök, kerékpár) helyezhetők el. Minden rendeltetési egység után legfeljebb 5 m² alapterületű tároló építhető, melynek magassága legfeljebb 2,0 lehet.

b) Lke-12b építési övezetben az előkert legkisebb mérete 6,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 3,0 m. Az előkert

ba) 0-3 méteres sávjában – hulladéktartály kivételével – építmény nem helyezhető el,

bb) 3-6 méteres sávjában kizárólag a) pont szerinti tárolók helyezhetők el.

c) A telek zöldfelületként kialakítandó területének minden 150 m² után egy lombos fa telepítendő.

d) Az erdőkataszter részét képező Lke-12b építési övezetben fafelmérés eredménye alapján kell a legkisebb zöldfelületet biztosítani. A meglévő fás szárú, értékes, idős növényzetet szelektíven meg kell tartani.

e) A zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

f) A telekhatáron telepített tárolók felületén zöldfal, a tárolók tetején extenzív zöldtető alakítandó ki a felületek legalább 40%-án.

g) A tetőfelület legalább 40%-át extenzív, csapadékvízpufferelést is biztosító zöldtetőként kell kialakítani.

h) A csapadékvizek helybentartását és felhasználását a telken belül biztosítani kell zöldtetők, esőkertek kialakításával és tartályok elhelyezésével.

i) A kerítés magassága legfeljebb 1,2 m lehet, melyet sövényssorral kombinálva kell kialakítani. A kerítést úgy kell elhelyezni, hogy az lehetővé tegye a tömbök közcélú gyalogos átjárhatóságát.

j) Lke-12b építési övezetben kiszolgáló épület és állattartó építmény nem helyezhető el.

k) Az Lke-12b jelű építési övezetben felszíni parkoló létesíthető, amely területén az OTÉK 42. § (7) bekezdésétől eltérően minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.¹

l) Az Lke-12b jelű építési övezetekben a gyalogos kapcsolatokat a tömbök kialakítása, beépítése során biztosítani kell tömbönként kétirányú kapcsolatként.

m) Az Lke-12b jelű építési övezetben legalább 150 m² telekhányad/rendeltetési egység biztosítandó.

2. A KASTÉLYPARK TERÜLETÉN LÉVŐ Vt-11 és Vt-12 JELŰ TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

HÉSZ 6. melléklet 5. táblázatának módosítása

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		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)
Vt-11 Kastélypark városrész	SZ	12000	100	100	20	10	0,6	60	3,5	6,0
Vt-19 (új építési övezet) Kastélypark városrész	SZ	5000	100	50	40	60	2,5	30	3,5	10,0

¹ Ezzel párhuzamosan – a jogszabály belső koherenciájának fenntartása érdekében - módosítani kell a HÉSZ 32. § (11) bek. a) pontjának ab) alpontját a következők szerint: „**Amennyiben építési övezetre vonatkozó előírás eltérően nem rendelkezik, kertvárosias lakóterületeken új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 3 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.**”

HÉSZ 40. § kiegészítése:

Vt-11 (kastélytömb):

(8) Vt-11 építési övezetben a kastélytelek zöldfelületének (parkjának) közcélú használatát biztosítani kell.

(9) A meglévő fás szárú, értékes, idős növényzetet meg kell tartani. Fafelmérés eredménye alapján kell a megtartandó növényállományt és a legkisebb zöldfelület területét meghatározni.

(10) A Vt-11 jelű építési övezetben lakórendeltetés nem létesíthető. Az övezetben csak igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetés, valamint ezekhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés a helyezhető el.

Vt-19 (helyi központ):

(10) Vt-19 építési övezetben épület földszintjén legalább 250 m² szintterületnyi kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésnek kell helyet biztosítani.

(11) Vt-19 építési övezetben az előkert legkisebb mérete 0,0 méter.

(12) A telek zöldfelületként kialakítandó területének minden 150 m² után egy lombos fa telepítendő.

(13) A Vt-19 jelű építési övezetekben a legfeljebb 3,0 m szélességű, a tömbökön belüli átközlekedést biztosító két irányú gyalogos kapcsolatokat az épülettömbök kialakítása, beépítése során biztosítani kell.

(14) A tetőfelületek 40%-át extenzív, csapadékvízátárolást is biztosító zöldtetőként kell kialakítani.

(15) A csapadékvizek helybentartását és felhasználását a telken belül biztosítani kell zöldtetők kialakításával és tartályok elhelyezésével.

(16) Zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

(17) Vt-19 építési övezetben kerítés a közterület felől nem létesíthető, kizárólag a lakások elválasztásaként valósítható meg. A kerítést úgy kell kialakítani, hogy az lehetővé tegye a tömbök közcélú gyalogos átjárhatóságát.

(18) Vt-19 építési övezetben kiszolgáló épület, különálló tároló és állattartó építmény nem helyezhető el.

(19) Vt-19 építési övezetben tároló magassága legfeljebb 2,0m lehet.

3. PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA A TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (TK) ÖVEZETÉBEN

HÉSZ 32. § (11) bek. c) pont

ca) A Szója út mentén lévő Tk övezeten belüli P89 parkolót vízáteresztő burkolattal kell megépíteni. A tisztított csapadékvíz helyben tartását és növényekhez való eljuttatását biztosítani kell.

cb) A parkoló megvilágítását és biztonsági hálózatát önálló rendszerről kell biztosítani.

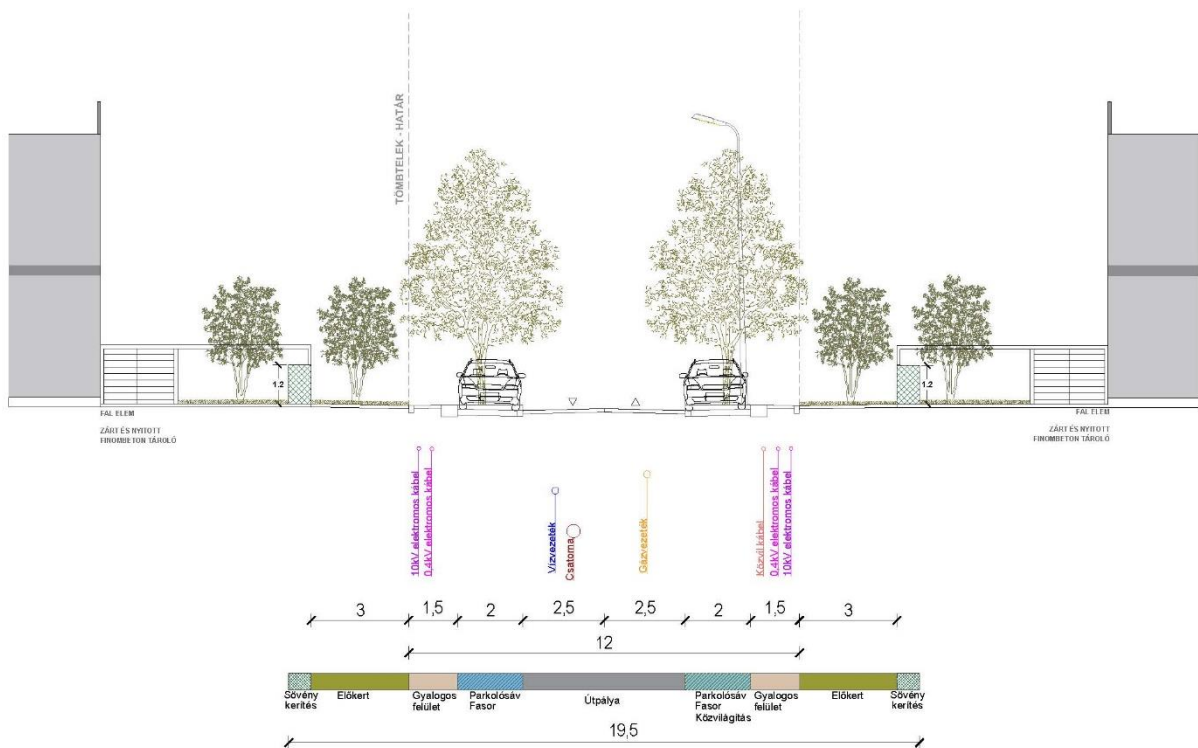
cc) A Tk övezeten belüli P89 parkolót fásítottan kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db előnevelt, többféle fajból álló lombos fa telepítendő, melynek ültetőgödre legalább 4 m²/fa.

4. TKR KIEGÉSZÍTÉSE A KASTÉLYPARK TERÜLETÉRE

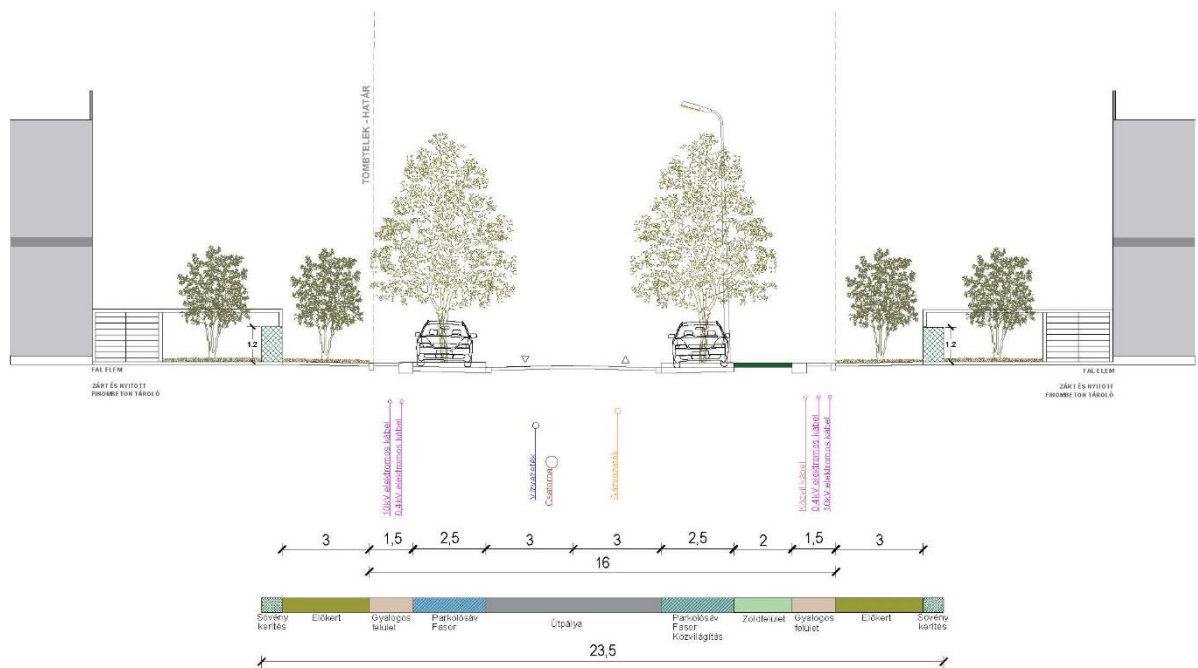
A Kastélypark lakóegyüttesére a következő kiegészítő előírások javasoltak

(0) Le kell határolni a Kastélypark lakóegyüttes területét

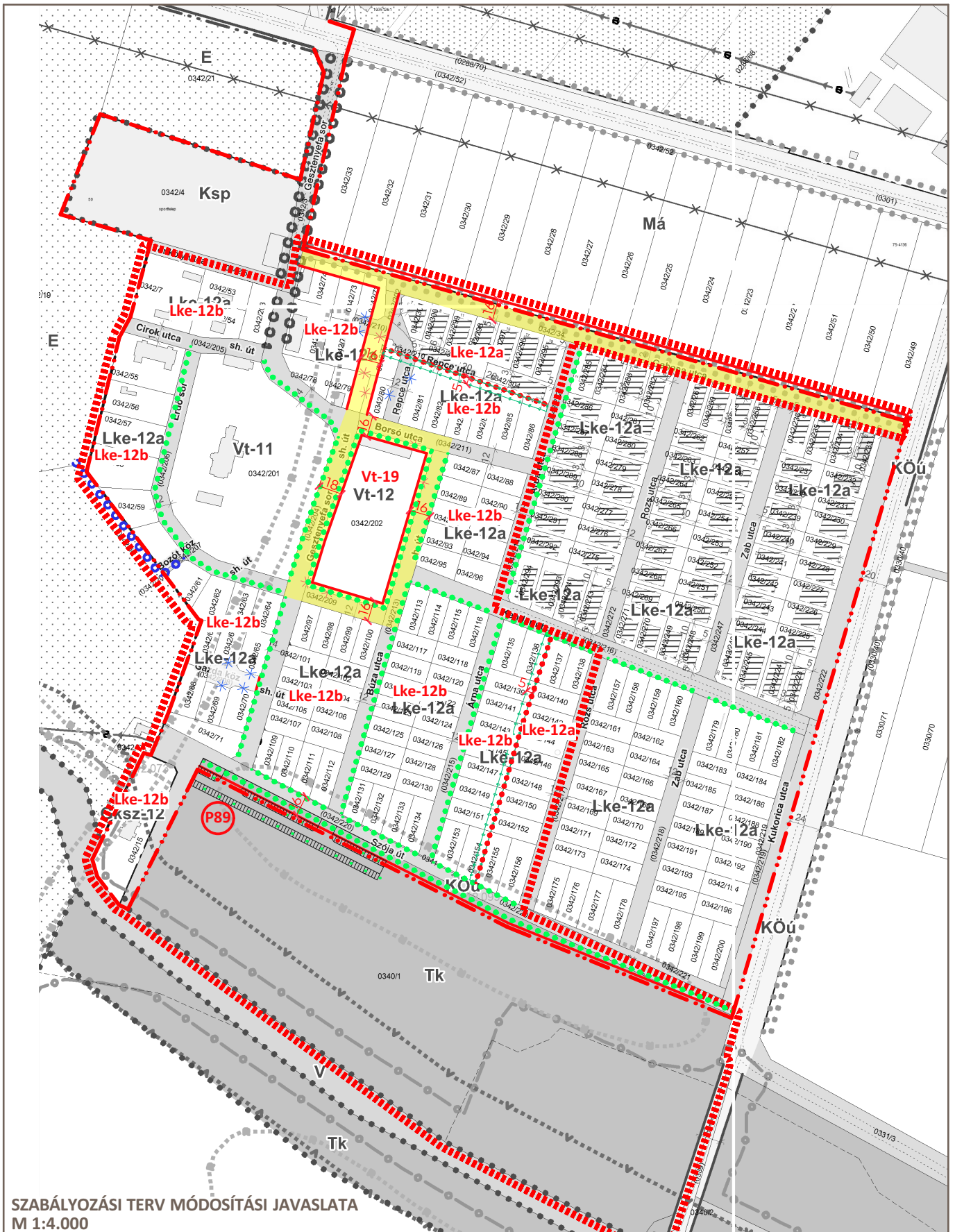
- (1) Épületek lapostetős kialakításúak is lehetnek.*
- (2) Lakóterületek épületeinek terepszint feletti szintszáma legfeljebb kettő lehet: földszint + egy építményszint. Tetőtériszint nem létesíthető.*
- (3) Gépészet és napelemek elhelyezése esetén a tetősík átlagos magasságához képest legalább 1,0 m magas mellvéd, építészeti elem építendő, mely a takarás mellett a berendezések viharállóságát is biztosítja. A mellvéd az épülettel harmonizáló legyen mind anyagában, mind megjelenésében.*
- (4) Klímaberendezés, hőszivattyú, gépészeti berendezés homlokzaton látható módon nem helyezhető el, kizárólag mellvéd takarásában telepíthető.*
- (5) A területen belüli külső tároló finombeton anyagú tároló lehet, színe szürke vagy fehér betonszínű lehet, a homlokzati síktól beljebb lévő belső felületei szabadon színezhetőek.*
- (6) A városrész településképi változatossága érdekében kerülni kell, hogy tömbön belül négynél több épület homlokzata azonos kialakítású legyen.*
- (7) A parkolók felületét vízáteresztő burkolattal kell kialakítani.*



12 m-es szabályozási szélességű kiszolgáló út keresztmetszete
















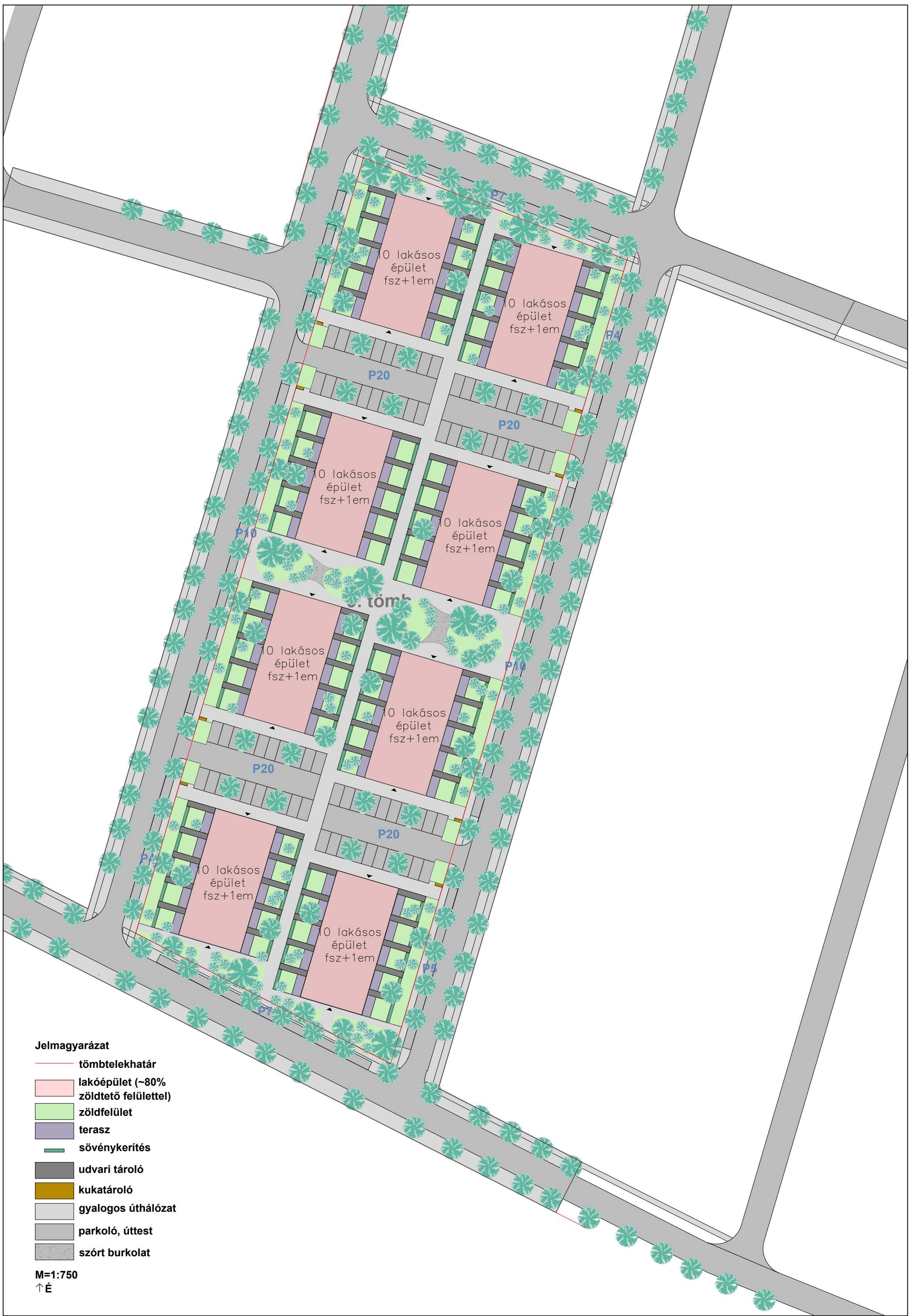
16 m-es szabályozási szélességű kiszolgáló út keresztmetszete



**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
M 1:4.000**

JELMAGYARÁZAT

- | | | |
|--|--|--|
|  Tervezési terület határa |  Építési övezet, övezet határa |  Jelentős közhasználatú parkolóhely (férőhelyszámmal) |
|  Szabályozási vonal |  Lke-12b Építési övezet, övezet jele |  Kötelező közterületi fásítás |
|  Tervezett szabályozási szélesség |  Irányadó megszüntetés |  Országos és településszerkezeti jelentőségű út |
|  Kötelező megszüntetés |  Tervezett belterületi határ | |
|  Tervezett kerékpárút |  Beültetési kötelezettség (többszintes zóldsáv) | |



Jelmagyarázat

- tömbtelekhatár
- lakóépület (~80% zöldtető felülettel)
- zöldfelület
- terasz
- sövénykerítés
- udvari tároló
- kukatároló
- gyalogos úthálózat
- parkoló, úttest
- szórt burkolat

M=1:750

↑É

A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés

A humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A vizsgált, tervezéssel érintett területen 455 lakás megépítése tervezett, kivitelezés alatt áll 180 lakás, már átadásra került (használatba vett) további 200 lakás. Összesen tehát 835 db lakás megépítése várható a projekt megvalósulását követően.

Magyarországon a száz lakásra jutó lakosok száma 1990 óta folyamatosan csökken. 1990-ben 2,69 fő volt az egy lakásra jutó lakók száma. 2022-ben már csak 2,14 fő. A fővárosban a legkisebb az egy lakásra jutó lakos szám (1,82), a városokban ennél nagyobb (2,16), a községekben a legmagasabb (2,35) a KSH 2022-re vonatkozó adatai szerint.

A tervezett lakások - mérete és bekerülési költsége alapján - várható értékesítési ára elsősorban a korlátozottan fizetőképes keresletet célozza meg. A jelenleg tapasztalható trendek alapján többségében fiatal párok, leendő szülők, vagy kisgyermekes családok lakásigényeivel találkozhat az itt kialakított lakáskínálat. Ebből kiindulva a statisztikai átlagnál magasabb, 2,4 fő/lakás mutatóval kalkulálunk. Eszerint 2004 fő – **kerekítve 2000 fő** – jelenléte várható a beruházás befejezése után.

A már beépült szomszédos tömbök, a Csendesrét Lakókert képét mutatja a Google fotó. Pontos adat hiányában, pusztán becslés alapján az itt, ezen a 6 hektáros területen elhelyezett lakások száma – 2-3-4 lakásos épületeket feltételezve – 200 körüli lehet.

A megkezdett Csendesrét Lakókerttől délre lévő projekt első ütemében 180 lakás felépülésével lehet kalkulálni. A tervezett 2. ütemben – amennyiben a településrendezési eszközök paramétereinek módosítása megvalósul – további 450 lakás jelenhet meg a területen. A kalkulációk alapján összeségében 800-850 lakás jöhet létre ebben az új, 30 hektáros városrészben.



8. ábra – A tervezéssel érintett terület és környezetének légifotója a már megépült Csendesrét Lakókerttel (forrás: Google)

Az alábbi táblázat tükrözi a korábbi évtizedek várostervezési és ellátásszervezési normatíváit. Egy új, a városszélén történő fejlesztés esetén feltétlenül szükség van bizonyos humán ellátó kiszolgáló bázisok kialakítására. A humáninfrastruktúra iránti igényrel kapcsolatban elmondható, hogy Vác város lakossága a KSH adatai alapján 2011-ben 33.553 fő, míg 2021-ben 32.927 fő volt, összességében tehát nem növekszik inkább stagnál.

A normatív előírások teljesítése a humáninfrastruktúra terén esetünkben kevésbé járható. Mi ezzel a baj? Sajnos ezek kissé idejét múlt arányok, a városok hierarchikus szerveződésű felépítéséhez kapcsolódó modellek. Mind az ellátó rendszerek működtetése, mind a szolgáltatások módja, tartalma, finanszírozása nagymértékben megváltozott.

Pl. a meglévő tradicionális postahálózat ma már nem fenntartható, a **posta szolgáltatásai** részben megújultak, átalakultak, részben már piaci keretek között működnek.

A **könyvtár** szerepe, sajnos egyre szűkül és az újabb generációk – hagyományos tartalommal – gyakorlatilag nem használják. Ennek fenntartása valójában önkormányzati feladat.

A **gyógyszertári normatíva** igen régi lehet, Vácra a Google alapján több mint 15 gyógyszertár található, amelyeket szabályozott piaci vállalkozások működtetnek. Eszerint 5-szörös az ellátottság Vácra, de ez nem szokatlan furcsaság, hanem arra figyelmeztet, hogy több figyelmet fordítunk az egészségünk megőrzésére.

A **közép és általános iskola** telepítése vagy ezek területbiztosítása nem életszerű a szabad iskolaválasztás és az erre a területre beköltözők vélelmezhető szokásai, törekvései, élethelyzetei mellett.

A fenti elemek normatívái nem életszerű üzemeltetési követelmények érvényesítése mellett nem érvényesíthetők és maguk a szolgáltatások méretgazdaságosan, hatékonyan ezen a területen nem működtethetők. Egyes tevékenységek kikerültek az önkormányzati/jóléti/ szolgáltatások köréből mert piaci szereplő kockázata/lehetősége miatt nem önkormányzati kompetencia a normatív ellátás kialakítása, fenntartása. Ezek a humáninfrastrukturális létesítmények más módon működnek és dinamikus változásuk folyamatban van.

Az **óvoda és bölcsőde** – a normatívától függetlenül – tovább vizsgálendő valós igény lehet. (Lakosság és lakásszám alakulása, korösszetétel, gyerekszám, képzettségi szint, otthondolgozás, ingázási szokások alapján, a vizsgálatot az idősek otthona igény szintjére is kalibrálni kell). Az intézmények kapacitásának meghatározásához a vizsgálatot ki kell terjeszteni a közeli városrészekre is, és az elemzések, a finanszírozhatóság alapján kell meghozni a döntést, ebbe indokolt a helyiek bevonása és a megoldásban való részvételének biztosítása.

Az egészségügyi ellátásban egyre jobban érzékelhető változások zajlanak, a magánegészségügy kialakulása egyre dinamikusabb, a praxisközösségek megjelenése hatékonyabb és biztonságosabb ellátás felé mozdul. Az ellátandók száma a 2.000 fő körüli helyi lakos figyelembevételére alapján egy multifunkcionális **egészségpont/egészségház/rendelő, öregek napközi otthona, mini közösségi ház, kiskönyvtár** kialakításra kerülhet, és akár a létesítmény, mintegy lokális központi hely a játszótérrel, kispiaccal és akár mozgó szolgáltatások befogadásával (posta, könyvtár) kombinálva.

	Ellátás típusa	Normatíva	A fejlesztéssel érintett területre vetítve (2.000 fő, vagy 830 lakás alapján számított)
Alapellátás	Bölcsőde	20 fh / 1.000 fő	40 fh
	Óvoda	40 fh / 1.000 fő	80 fh
	Általános iskola	4 tanterem / 1.000 fő	8 tanterem (8 osztályban elosztva)
	Közzetorvosi rendelő	0,43 orvos munkahely / 1.000 fő	<1 orvos munkahely
	Gyermek szakorvosi rendelő	0,5 orvos munkahely / 1.000 lakás	1 orvos munkahely
	Fogorvos	0,33 orvos munkahely / 1.000 fő	0,66 orvos munkahely
	Gyógyszertár	300 m ² / 12.000-16.000 fő	40-50 m ²
Középfokú ellátás	Középfokú iskola	Lakosság x 6% x 47%	56 fh
	Idősek napközi otthona	6 férőhely / 1.000 fő	12 fh
	Könyvtár	1,95 kötet / lakos	3.900 kötet, de a jelenlegi könyvtár és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket
Szolgáltatás	Posta	150-300 m ² / 600-2.000 fő	max. 300 m ²

1. táblázat – A tervezett fejlesztés humáninfrastruktúra igényét ajánló korábbi normatívák

A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A tervezési területen folyó fejlesztések megfelelnek a hatályos településszerkezeti terv által kitűzött fejlesztési irányoknak. Vác délkeleti kapujában kiépülőfélben van egy új városrész, amelyben a mai közművesítési követelményeknek megfelelő ellátással biztosított az elvárt, előírt környezetminőség.

A beépítési paraméterek és azok tervezett módosítása a hatályos felsőbb szintű jogszabályokhoz illeszkedően változik. Az eddig megépült lakások a szabályozási előírások alapján állnak, a kiépült közművek, utak a környezeti követelményeknek eleget tesznek.

A tervezett módosítás értékelésénél figyelembe veendő, hogy a telkek beépítése során a nagyobb épületmagasság anyagtakarékos építést, hőtechnikailag kedvezőbb kialakítást és a telken belül több zöldfelület megépítését is magával hozza. Támogatandó a lapostetős épületek építése melyek tetőfelületén alacsony mellvéddel védetten és kevésbé látható módon elhelyezhetők napelemek és az esővizet pufferoló zöldtető felületek is.

A kiépülés korai fázisában lévő lakóterület és közterületek fásítása és zöldítése kiemelt figyelmet követel, mind a fejlesztőtől, mind pedig a majdani üzemeltetőtől is. Itt kell megjegyezni, hogy a kezdetektől fogva indokolt erőteljes településmarketing és együttműködő edukáció a kertvárosba költözni vágyó telepesek felé (a városüzemeltetés, főépítész, főkertész). Ez a környezet az itt élők és

annak minősége elsősorban rajtuk áll. A majdani közterületeket a kezelő fogja fenntartani, de ez csak a terület ötöde/negyede, a többi tulajdonosok feladata és gondja, költsége.

A jelenleg egyre népszerűbb – igen kártékony és klímapusztító – trend szerint a kertes házak telkeit kerítéstől kerítésig térkővel és/vagy műfűvel burkolják a fenntartástól menekülő tulajdonosok. A babérmeggy és a tuja, amit fának gondol a lusta kertesház tulajdonos, mivel ezek folyamatosan zöldéretet keltenek és alig szemetelnek. javasolható a szabályozásban és a településképi rendeletben megelőzni az ilyen típusú kialakításokat. A telken belüli parkolók kiépítését vízáteresztő burkolattal kell megoldani.

A zöldhálózat alakításánál a szomszédos mezőgazdasági területekkel való zavaró kölcsönhatások kiküszöbölésére a terület határain az érintett tulajdonosok bevonásával kell kidolgozni azt a mezsgye funkciót teljesítő zöldsávot, ami mindenki számára megfelelő biztonságot nyújt. A fejlesztéssel határos Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával, valamint a Természetközeli állapotú felszíni víz partvonala menti védőterülettel érintett területtel is hasonló módon kell eljárni. A védelmet elrendelő szervezettel egyeztetten és a kezelési tervben foglalt elvárások szerint biztosítandó a zöldfolyosó minél hatékonyabb klíma és zöld/ökológiai szolgáltatása.

Fokozott jelentőségű kihívás a csapadék vizek helyben tartása, tárolása, pufferelése, öntözési célú felhasználása. A csapadékvízgazdálkodás alrendszerének műszaki elemeire az épületek elhelyezése és az építészeti tervezés során ki kell térni és be kell mutatni a lehetséges, illetve az elvárt megoldásokat.

A közterületek ugyan jelentős szikkasztási kapacitást nem kínálnak méretüknél fogva, de törekedni kell a szárazon rakott, hézagos - elemes járda és parkolófelületek, burkolatok építésére.

A településképi harmóniáját, az épített környezet összhatását teljesen szétzilálják az ad hoc felszerelt klíma berendezések. Az építési és településképi előírásokon túl, az előnevelt fák ültetésével, a lapostetőkre helyezett központi klímaberendezéssel a kedvező városképi összhatás megőrizhető. A vin-vint is meg kell említeni ennek kiépítése olcsóbb az használóknak és nem avatkozik bele valamiféle szűnítuning megoldásokkal az épületek hőtechnikai és szerkezeti kialakításába, ami a tartós műszaki állag oldaláról fontos érték meghatározó tényező. Üzemeltetése energiahatékonyabb és a szolgáltatás mérhető.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezett fejlesztés megvalósítása során az épített örökségi, valamint a környezeti értékek védelmének szem előtt tartása szükséges és indokolt.

Ezzel összefüggésben a HÉSZ javasolt módosítása tartalmazza az 1888-ban épült Piufsch-Marx-kastély (tervezője: Czigler Győző) mint Helyi védelem alatt álló épületre és telkére vonatkozó előírást is.

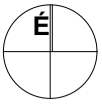
Mellékletek

1. melléklet – Telepítési tanulmányterv tematikája

VÁC VÁROS FŐÉPÍTÉSÉVEL EGYEZTETVE:

1. Az érintett terület rövid bemutatása
2. A telkeket, a környezetet és az összes településközponti területet és funkciót tartalmazó vizsgálati bemutatás (nevelési, oktatási, egészségügy, kiskereskedelmi, rekreációs-pihenő területek, központosított parkolóhely...)
3. Beépítési terv
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
8. Örökségivagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A fenti tematika ki kell egészüljön a 2022. március 30-ai egyeztetésen tervezőknek átadott séma szerinti humán infrastruktúra igény számításával.



Telepítési koncepció_nevelési intézmények a kastélypark területén
M=1:1000
2022.07.06.

Tömb	Telek terület	Elhelyezhető maximális lakásszám	Lakássűrűség (m ² /lakás)	Telken belüli parkolószám (db)	Beépítés (épület) (m ²)	LNB (%)	Szintterület mutató	Zöldterület (talaj, 100%) (m ²)	Zöldterület mutató (talaj) (%)	Zöldterület (zöldtetőtő felület -80%, 15%-os beszámítással) (m ²)	Zöldterület mutató (talaj+zöldtető) (%)
1	8996,00	58	153	60	2540,40	28,5	0,57	3658,45	41,12	351,27	45,08
2	7400,00	37	200	54	1629,40	22,0	0,44	3996,94	54,00	236,84	57,21
3	7507,00	42	179	46	1807,45	24,0	0,48	3865,38	51,49	237,81	54,66
4	6361,85	32	199	32	1401,60	22,0	0,44	3596,81	56,53	196,37	59,46
5 és 6	5643,00	30	188	32	1296,00	23,0	0,46	2881,50	51,06	171,21	54,09
7	2676,40	16	167	16	706,30	26,0	0,53	1259,83	47,04	88,25	50,33
8	5749,00	36	159	36	1576,80	27,0	0,54	2316,76	40,30	345,85	46,31
9	11986,00	72	166	72	3150,40	26,0	0,52	4942,00	41,23	693,51	47,02
11	7040,00	44	160	40	1927,20	27,0	0,55	2916,00	41,42	251,25	44,98
Összesen:		367		388							
Vt-11	14465,60				1739,25	12,0	0,16	12104,76	83,68	115,94	84,48
óvoda	3016,00				785,00	26,0	0,26	2231,00	73,97	58,98	75,92
bölcsőde	1577,00				381,00	24,0	0,24	1196,00	75,84	56,95	79,45
Vt-12	7860,00	60	131	72	2822,40	36,0	0,31	1614,54	20,54	357,21	25,08
Összesen:		60		72							

Utca neve	Parkoló telken kívül
Erdő sor	20
Székelyfűfa sor	63
Búza utca	40
Árpa utca	46
Cirók utca	0
Borsó utca	19
Kender utca	18
Szója út	18+89
Összesen	313



Buszközeledési jelmagyarázat

"A" verzió közlekedési út
 "B" verzió közlekedési út
 azonos közlekedési út

Jelmagyarázat

- lakóépület (~80% zöldtető felülettel)
- lakáshoz tartozó udvar
- sövénykerítés
- általános zöldfelület
- magastetős épülettömeg
- terasz
- hához kapcsolódó előtét és lépcső
- udvari tároló
- kukatároló
- óvoda és bölcsőde számára kijelölt terület
- úthálózat
- parkoló

Természetközeli terület
 (Közpark, sport pihenőterület, tanösvény, futópálya, játszótérek)

Fásított közparkoló helye
 5 795,44 m²