

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 építtésház 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 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)	legnagyobb (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.



5. ábra – A terület beépítési terve

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

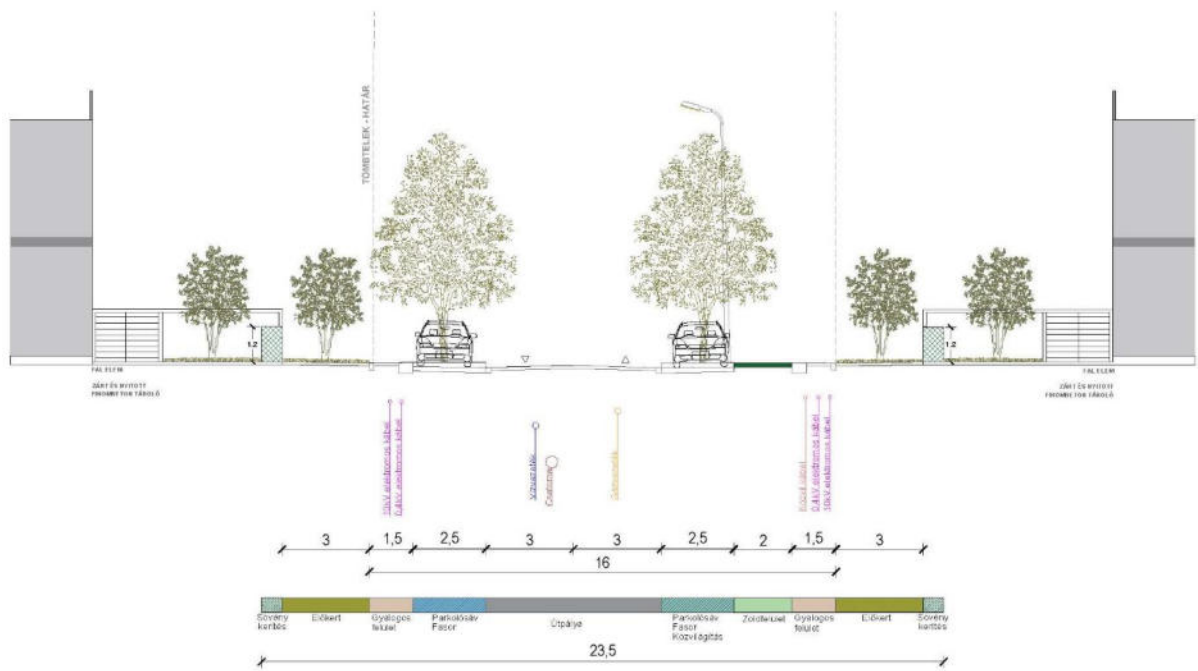
A Kastélypark lakóegyüttesére a következő kiegészítő előírások javasoltak

(0) Le kell határolni a Kastélypark lakóegyüttes területét

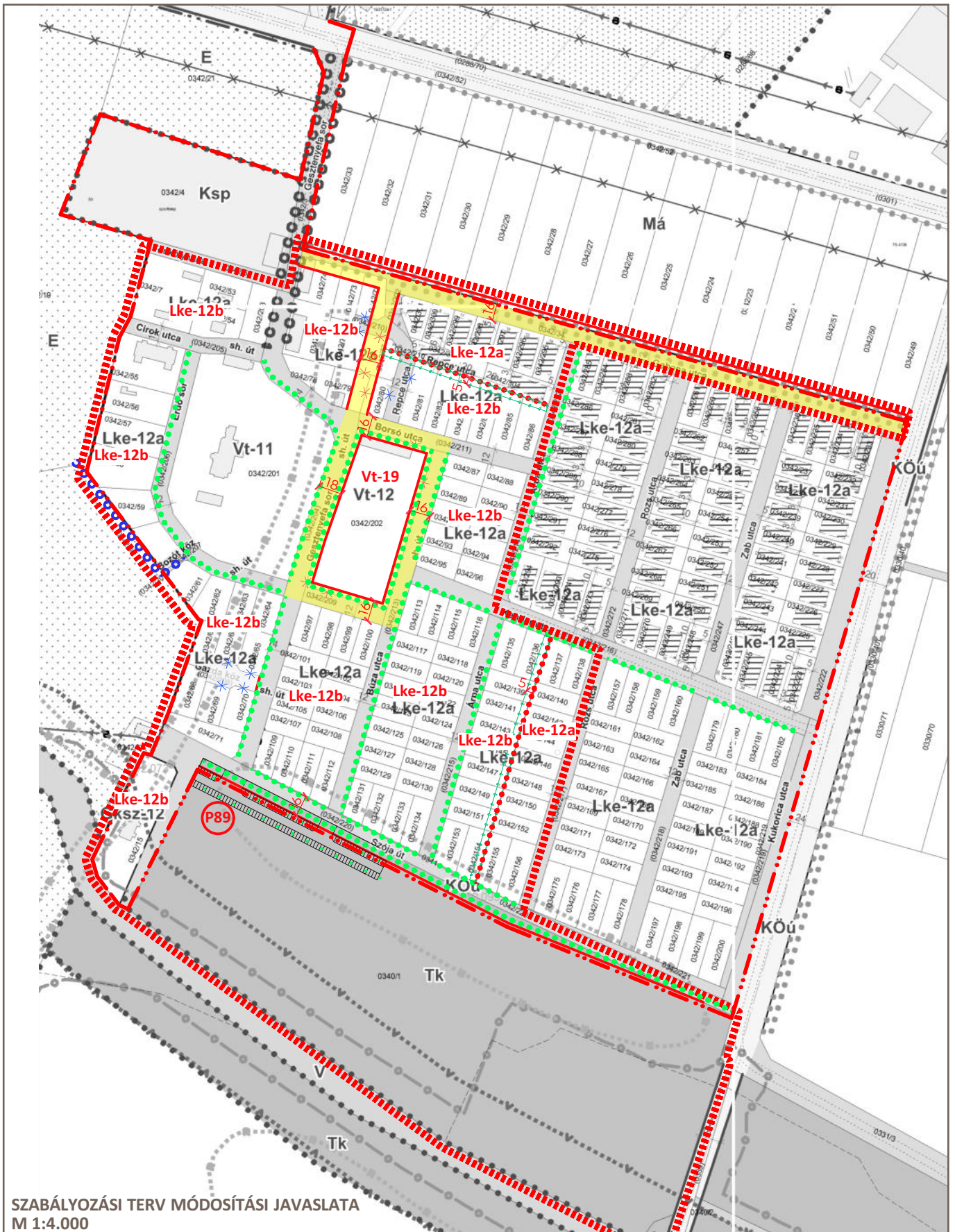
- (1) Épületek lapostetős kialakításúak is lehetnek.*
- (2) Lakóterületek épületeinek terepszint feletti szintszáma legfeljebb kettő lehet: földszint + egy építményszint. Tetőtériszint nem létesíthető.*
- (3) Gépészet és napelemek elhelyezése esetén a tetősík átlagos magasságához képest legalább 1,0 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 színezhetők.*
- (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 |  | Beültetési kötelezettség (többszintes zöldsáv) |
|  | Tervezett kerékpárút | | | | |













