

4. melléklet

Tömb	Elhelyezhető maximális lakásszám			
	Eredeti beépítés (Hajnal)	Jelenlegi szabályozás szerinti (Főpálász)	Korábbi szabályozás szerinti (Pótamann)	Új beépítés (Weber)
1	25	48	55	58
2	11	33	33	37
3	8	18	24	42
4	6	18	18	32
5 és 6	15	27	33	30
7	5	9	9	16
8	16	30	36	36
9	36	66	76	72
11	18	33	38	44
Vt-12	53	53	53	60
Összesen:	193	335	375	427

Eredeti beépítés: a terület átminősítésekor készített beépítési terv szerint

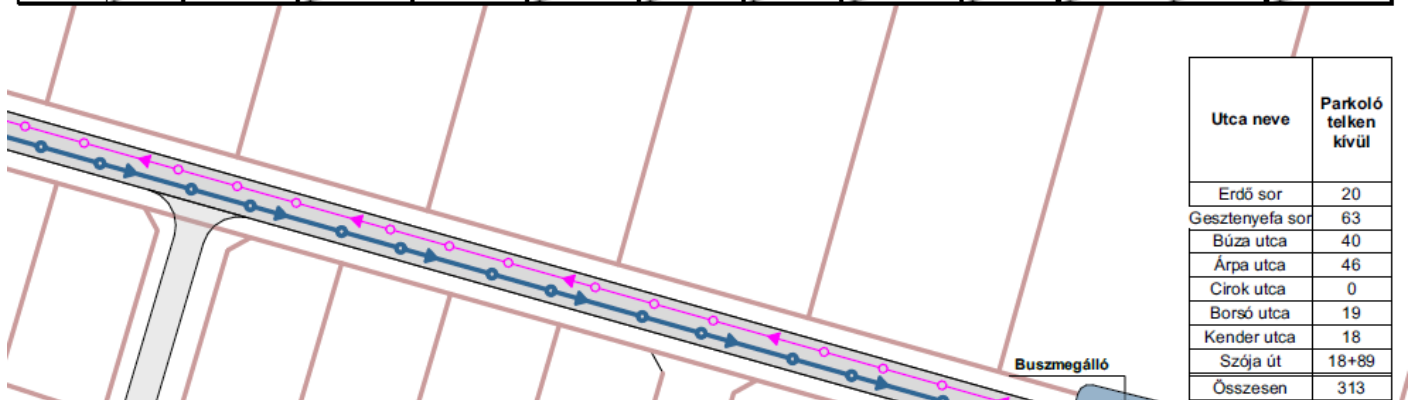
Jelenlegi szabályozás szerint: ha nem történne a HÉSZ módosítás, akkor ennyi lakás lenne létesíthető

Korábbi szabályozás szerint: A 2022. február előtti szabályozás szerint (3 db gépjármű felett fedetten való elhelyezési kötelezettség lett bevezetve, ezzel a lakásszámot indirekt módon korlátoztuk)

Új beépítés: a most bemutatott terv szerinti maximális lakásszám

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 (%)	Szintterületi mutató	Zöldterület (talaj, 100%) (m ²)	Zöldterületi mutató (talaj) (%)	Zöldterület (zöldtetőtetőfelület ~80%, 15%-os beszámítással) (m ²)	Zöldterületi mutató (talaj+zöldtető) (%)
1	8896,00	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	186,37	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	2678,40	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	0,91	1614,54	20,54	357,21	25,08
Összesen:		60		72							



SZAKBÍRÁLAT**Vác Város Tervtanácsa számára**

Tárgy: Vác, Kastélyliget, 0342/53-203 helyrajzi számú területekre vonatkozó telepítési tanulmányterv és telepítési koncepció

A szakbírálatra megkapott anyagok:

- telepítési tanulmányterv fedlap, dátum és szerző megjelölése nélkül
- Beépítési terv 2022.05.21. tervlap, Wéber Építésziroda Kft.

Településrendezés, zöldfelület alakítás, építészet

A tanulmányterv és a tervlap is bemutatják, hogy a több mint 20 hektáros tervezési területen 455 új lakás elhelyezése tervezett. A tanulmányterv előzményként ismerteti a hatályos településrendezési eszközöket, amelyek a tervezési területet beépítésre szánt területekbe, kertvárosias lakó és településközponti vegyes építési övezetekbe sorolja. A legnagyobb részben Lke-12a jelű övezetet határoz meg a hatályos szabályozási terv 30% megengedett legnagyobb beépítettséggel és 4,5 méteres épületmagassággal.

A javasolt HÉSZ módosítás szerint ezek a paraméterek 35% beépítettségre és 8 méter épületmagasságra változnának. Ez azt jelenti, hogy az épülettömegek a hatályos előírások szerintihez képest kétszeres térfogatúra növekedhetnek.

Ugyanakkor a 65% legkisebb zöldfelület helyett 45% legkisebb zöldfelületet javasol, láthatólag ezért, mert a gépjárműveket nem az épülettömegeken belül helyezi el, hanem külön burkolt felületen.

(A beépítési javaslat nem magyarázza meg, hogy a fehéren hagyott telken belüli felületeken burkolat vagy zöldfelület tervezett, csak a lakásokhoz tartozó udvarokat színezi zölddel.)

A javasolt beépítési és zöldfelületi mérték az országosan meghatározott mértékek szélső, vagyis legintenzívebb megengedett értékei. A tanulmányterv le is írja, hogy ezzel intenzív kertvárosi környezetet hoz létre, ami ellentmondásos egy 33 ezer lelkes kisváros városszéli helyzetében. A városközpont intenzív városias használatától a település széle felé haladva, a természeti területekhez közeledve egyre csökkenő intenzitású területek szoktak elhelyezkedni. A sűrűn belakott városrészek kisváros esetén általában egyetlen komolyabb városközpont köré csoportosulnak. Az alközpontok már kevésbé intenzív városrészeket szolágnak ki. A város szélén tervezett intenzív, földszint + két emeletes beépítés azonban nem ágyazódik városi szövetbe, nincsenek meg hozzá az intézményi, kereskedelmi szolgáltató infrastruktúrák. Így szerencsétlenül ötvözi az intenzív városias lakóterületek és a városszéli lakóterületek hátrányait: kevés kerttel, zöldfelülettel körülvett, zsúfolt lakások, amelyek távol esnek a város szolgáltatásaitól.

A telepítési tanulmányterv a meglévő szabályozási terv szerinti telektömbökben a kijelölt építési övezet paramétereinek megváltoztatását veszi célba. Így az alábbi észrevétel nem csak a tanulmányterv és beépítési javaslat, hanem a hatályos szabályozás kritikája is. A területen a sakktábla szerűen kiosztott telektömbök érdektelen egyhangúságot, falanszter hangulatot teremtenek. Ebben az egyhangú telekstruktúrában a beépítési javaslat szerint szabályosan

letelepített épületsorok nem nyújtanak élményt, sőt az egyformán ismétlődő téri szituációk zavarba ejtő helyzeteket teremtenek a tájékozódás során. Térélményt az jelentene, ha az utcavonalak törnének, hajlanának, és az épülettömegek, homlokzatsíkok különböző irányú rálátásban jelennének meg. Ilyen jelenség a beépítési terven csak a kastély melletti utcában adódik.

Vonzó és kellemes kertvárosi lakóterület építésének szándéka esetén az egész terület szabályozását át kellene tervezni. Az íves vagy tört vonalon vezetett utcák esetén valószínűleg kicsit kevesebb építési telek lenne kialakítható, viszont több felé lehetne közéri zöldfelületekkel tagolni a területet és kellemes átlátásokkal, rálátásokkal térélményekkel gazdagítani a lakókörnyezetet.

Ezzel szemben elmondható, hogy a hatályos szabályozási terv támogatja a minden nagyvonalúságot nélkülöző, profit éhes beépítési tervet, amely a lakók környezeti igényeit és érdekeit nem tartja szem előtt. Erre csak néhány példát mutatnak be az alábbi bekezdések:

Az intenzív beépítés, csökkenő zöldfelület és növekvő burkolt felület következtében várhatóan a városi klíma hatásai jelentősen fognak emelkedni, mely hatásokat csak igen korlátozottan lehetséges csökkenteni. A fő hatásként a jelentős nagyságú burkolt felület és jelentős nagyságú épülethomlokzat felületek jönnek létre, melyek egyértelműen melegíteni és szárítani fogják a környezetet, ezáltal a környezetéhez képest hősziget alakulhat ki.

A földszint+ tetőtérbeépítést engedő beépítés és 65% zöldfelület mellett azonban van esély arra, hogy nagy lombkoronájú lombos fákkal árnyékolt lakóterület jöjjön létre.

A tanulmányterv lapostetős épülettömegeket javasol azzal, hogy így megelőzhető a klímaberendezések utólagos „sufnituning” jellege, a berendezések lapostetőre való telepítése által. Azonban az épületeket bármilyen tetőszerkezet esetén is úgy kell építészetileg megtervezni, hogy a gépészeti berendezések tervezett helyük, megfelelő takarásuk legyen és nem a lakókra bízni, hogy utólag hogyan helyezik el az elmaradt épületgépészeti eszközöket.

A tanulmányterv a nagyobb épületmagasságot az anyagtakarékossággal igyekszik alátámasztani, mintha megfeledezne arról, hogy így a felső lakásoknak nincs közvetlen kertkapcsolatuk, de még egy kis kertrész is nehéz lenne nekik kiszorítani, ahova lemehetnek. Vajon azok a családok, akik kertvárosba akarnak költözni, végül egy panelhelyzetre emlékeztető emeleti lakásban kívánnak lakni?

Humán infrastruktúra

A tanulmányterv az intézményi normatíváknak való megfelelést bemutatja azzal, hogy a városi szinten részben nincs is rájuk szükség, ami nyilván nem magyarázható meg egy, a területen élő családnak. Főleg akkor, ha az intézmények számára csak kijelölt terület van, de lakóházak megépülésekor nincs szó az intézmények megépüléséről és arról, hogy ki fogja az intézményeket megépíteni. A jó ellátottság a telekértékben megjelenik. A város által nyújtott minden ellátás emeli a telek árát, aminek haszna a vállalkozó zsebébe vándorol. Ezzel kapcsolatban a vállalkozóval megfelelő alkut, megállapodást kell kialakítani.

Közlekedés, közmű

„A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés” című fejezetben egyetlen szó sem esik a terület közlekedési és közmű igényeiről. Annyit

tudunk meg, hogy a tervezési területtel szomszédos területen a kiépült közművek, utak a környezeti követelményeknek eleget tesznek. Ebben a fázisban rögzíteni kellene, hogy a tervezett beépítés megvalósításához szükséges közműveket és utakat is a vállalkozó építi ki. Ide kell sorolni az egyéb közlekedési infrastruktúra elemeket is, amelyek a lakóterület kiépítésével együtt járó olyan kötelezettség, amely az önkormányzatot terhelné. Pl buszjárat indításának, buszmegállók kiépítésnek költségeit, stb...

A tanulmányterv vázlatosan tesz említést a közlekedési kapcsolatokról, nem tér ki a napjainkban egyre felértékelődő kerékpáros közlekedés kérdésére. A beépítési javaslat nem gondolkodik kerékpáros hálózat kialakításában a területen belül, és a klasszikus kertváros elválasztott gyalogos rendszerét sem biztosítja mindenütt.

A közművekkel kapcsolatban nem ismerteti a tanulmány a kapacitás igényeket és azt, hogy a szolgáltatók tudják-e biztosítani a keletkező igény kielégítését. Különösen fel kell hívni a figyelmet az ivóvíz igény kielégítésére, mert nem biztos, hogy a DMRV a hirtelen megnövekvő követelmények eleget tud tenni. Számolni kell azzal, hogy csak úgy tudja kielégíteni az igényeket, ha a Vác számára megállapított kvótából a város más területrésze ivóvízigényének kárára ide csoportosít át kapacitást.

Örökségvédelem

A helyi védelem alatt álló kastély érzékeny kapcsolatokat kíván, amit a beépítési javaslat elnagyolt útvonalai nem kezelnek. Nem tesz javaslatot a szomszédos területekre elhelyezendő intézmények elhelyezésre sem, ami a védett épület környezetében a tömegek téri viszonyát határozná meg.

Jelen bírálat nem tér ki a tájépítészeti, természetvédelmi, környezetvédelmi és településüzemeltetési szempontokra, melyeket azonban a telepítési tanulmánytervnek be kellene mutatnia.

Javasolom az Önkormányzat részéről az elvárások pontos megfogalmazását, amely tartalmazza az, a koncepcionális döntést, hogy támogatott-e egyáltalán a meglévő övezeti paraméterek változtatása. Ugyanakkor javasolom a terület szabályozási tervi szabályozásnak a felülvizsgálatát is.

Budapest, 2022. július 1.



Kálmán Kinga
építész, településrendező vezető tervező
kamarai névjegyzéki szám: 13-0776

EKO Építész Kft
1015 Budapest, Csalogány u 6-10. VI./251.

mobil: 06 30 228 0264
e-mail: kalmankinga.eko@gmail.com