

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC

**Kápolna utca – Téglaház út 1633/3, 1633/10 hrsz-ú ingatlanok
lakóterületté és zöldterületté való módosításához**



2022. május

MEGBÍZÓ:
Trinn András
2600 Vác, Halfogó u. 3.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána
Tölgyesi Diána
okl. településmérnök,
településtervező TT13-1374
2600 Vác, Kosdi út 26.
tolgyesi.diana@gmail.com
+36 20 44 33 533

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	4
1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT.....	8
1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA.....	8
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	9
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	9
2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	9
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	11
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	11
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	12
6. BEÉPÍTÉSI TERV	16
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	18
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	18

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Megbízóm a Vác 1633/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa. A szomszédos, 1633/10 hrsz-ú ingatlan Vác Város Önkormányzatáé.

A két ingatlan azonos helyzetben, és a Településrendezési eszközökben azonos, „Közműlétesítmények területe” besorolásban van. Ennek oka, hogy korábban a településrészt ellátó transzformátor állomást akartak rá építeni. Mivel ez más területen valósult meg és az ELMŰ, mint helyi szolgáltató nyilatkozott, hogy üzemi célra nem kívánja felhasználni, az Önkormányzat tájékoztatása szerint okafogyottá vált ezen ingatlanokat közműlétesítmények számára fenntartani.

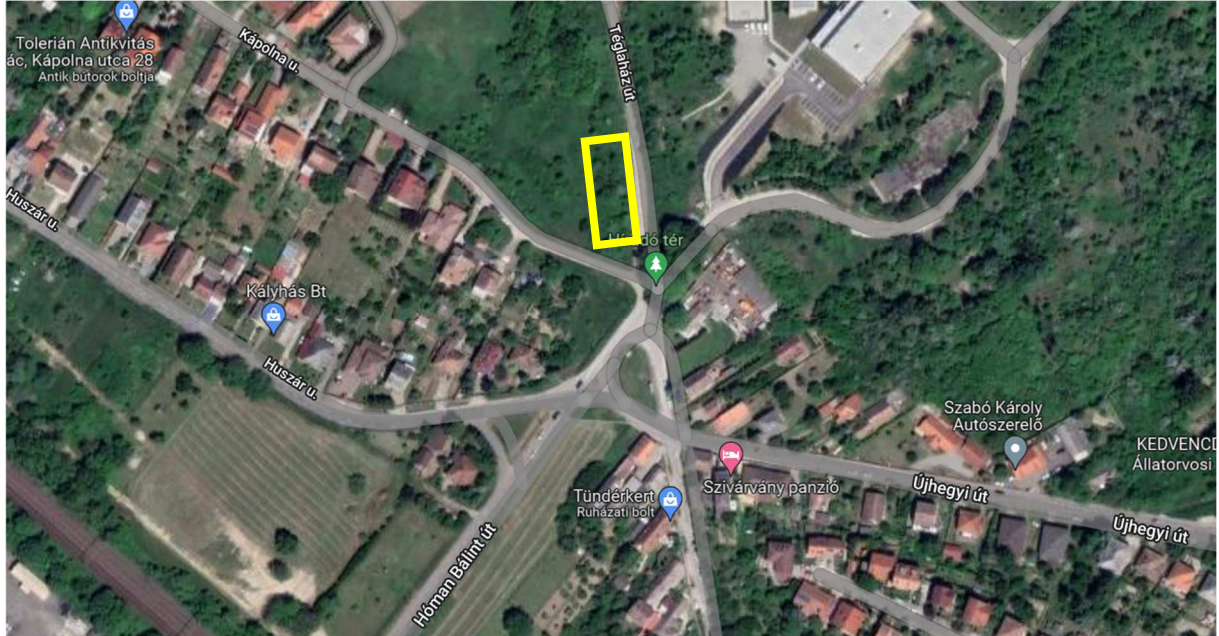
A tervezési terület szomszédságában kertvárosias lakóterületek vannak „fejlesztési területként” kijelölve, melynek beépülése az utóbbi időben meg is indult, ezért ehhez illeszkedve Megbízóm és Vác Város Önkormányzata a két ingatlant – nagy részben – szintén kertvárosias lakóterületté kívánja módosítani, kisebb részük pedig zöldterület – közpark lesz.

A HÉSZ-módosításhoz a Megbízónak és Vác Város Önkormányzatának településrendezési szerződést kell kötnie, melynek – jogszabályban meghatározott mellékleteként – készül e telepítési tanulmányterv.

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

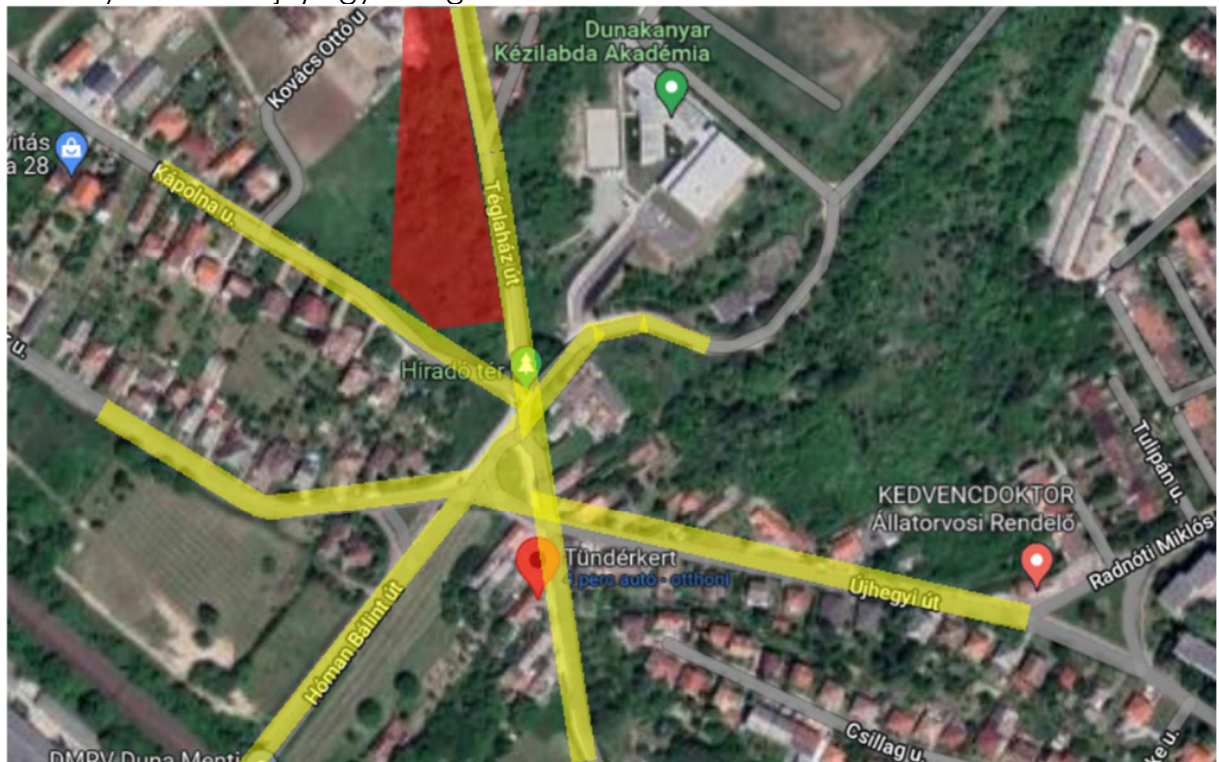
1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác, Deákvár és a Szentmihály-dűlő településrészek határán helyezkedik el, a volt Esze Tamás Laktanya és a Híradó úti autóbusz forduló szomszédságában.



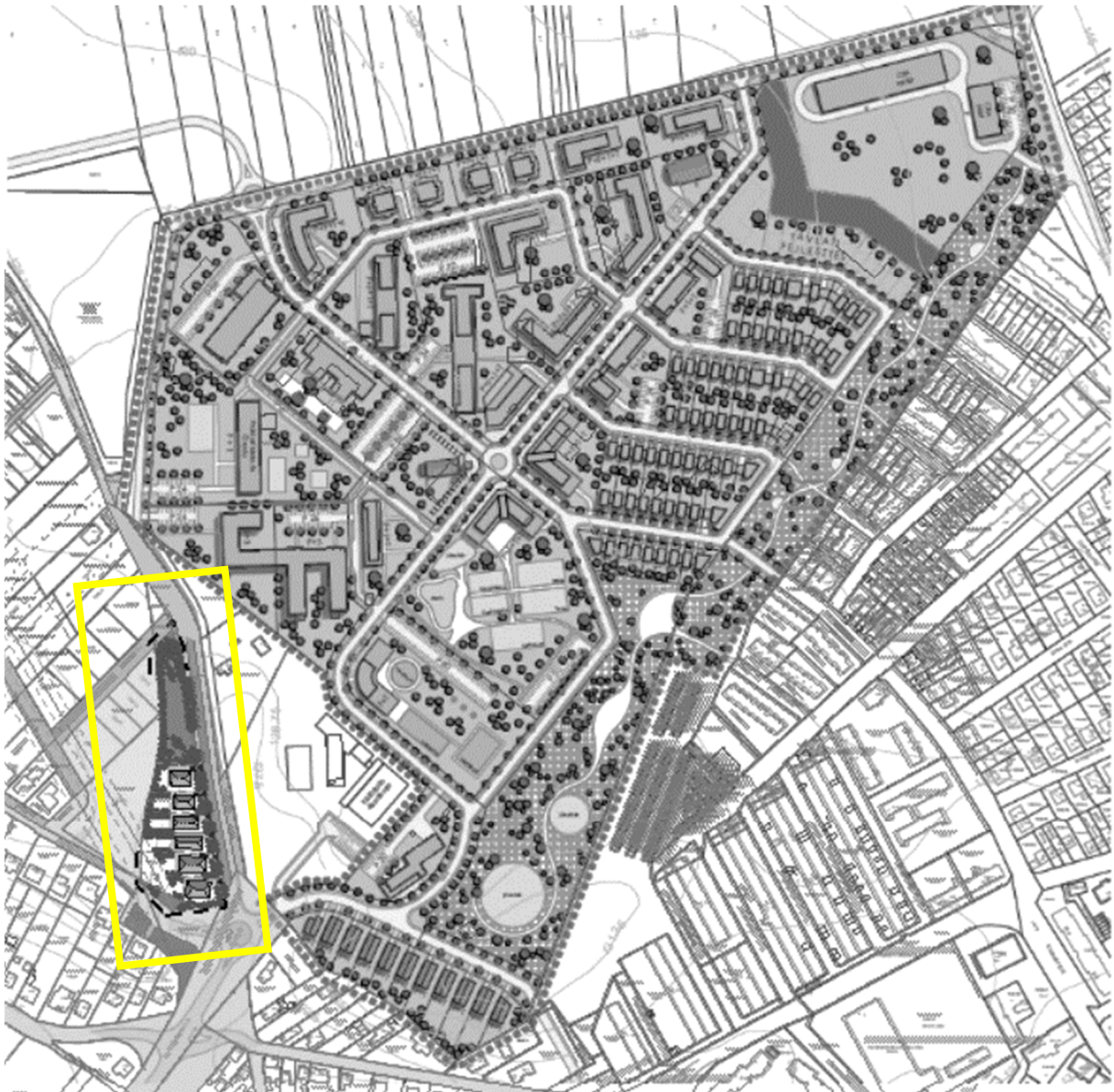
a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/

Egy lépéssel távolabbról nézve pedig egy 7 ágú csomópont (Téglaház út, Kápolna utca, Huszár utca, Hóman Bálint út, Ambró Ferenc utca, Újhegyi út, és a volt Laktanya feltáró útja) egyik szegletében található.

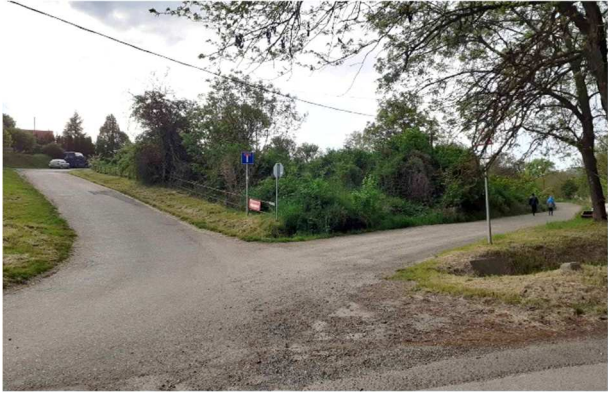


Kápolna utca – Téglaház út 1633/3, 1633/10 hrsz-ú ingatlanok lakóterületté és zöldterületté való módosításához

Átalakuló területek veszik körül: a közelmúltban épült fel szomszédságában a Dunakanyar Kézilabda Akadémia, valamint a Laktanya területére a jövőben várhatóan új városrész épül.



*a volt Laktanya egy lehetséges beépítése a tervezési terület mellett
/Beépítési terv: Korényi és Társai Építésziroda Kft./*



a Kápolna utca és Téglaház út a Híradó térről
nézve
/fotó: saját készítés/



a tervezési terület a Kápolna utca –
Szent Mihály Kápolna felől /fotó: saját
készítés/



Kápolna utca eleje a Híradó tér felől /fotó:
saját készítés/



Téglaház út eleje a Híradó tér felől /fotó:
saját készítés/

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A Kápolna utca és Téglaház út közötti terület, a tömböt határoló harmadik utcáig, a Kovács Ottó utcáig, még nem épült be, de a beépítés megkezdődött.

A tágabb területen kertvárosias lakóövezetben, szabadon álló beépítési módban, F, vagy F+T szintszámú családi házak állnak.

A tervezési terület szűkebb környezete tehát tisztán lakóterület, de a közelben megtalálhatók az alábbi kereskedelmi, szolgáltató, intézményi létesítmények:

- kézilabda akadémia,
- állatorvosi rendelő (200 m),
- élelmiszer áruház és egyéb kereskedelmi egységek (400 m),
- autószerelő műhely (150 m),
- üzemanyag töltő állomás (250 m),
- gyógyszertár (300 m),
- általános iskola (300 m).

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett telkek a földhivatali nyilvántartásban „kivett üzemi terület”, valamint „kivett közterület”, melyek belterületen, közműterület építési övezeti besorolásban, lakóterületek és a régi laktanya között fekszenek, természetvédelmi korlátozással a tömb nem érintett.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok



A tervezési területet közvetlenül régészeti lelőhely, műemlék és helyi védelem alatt álló épület nem érinti, de a szűk környezetében megtalálhatók az alábbiak.

A legközelebbi régészeti lelőhely a Kovács Ottó utca túloldalán, a Téglaház út mentén van jelölve, az 1723/2-3, 1723/15, 1722/3, 1722/5 hrsz-okat érintően.

Helyi védett épület a Kápolna utca elején, a Matejkovics Mihály uradalmi tisztartó által épített és 1718-ban felszentelt Szent Mihály Kápolna és a később, közadakozásból emelt kőkereszt, az 1730/1 hrsz-on.

/fotó: saját készítés/

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

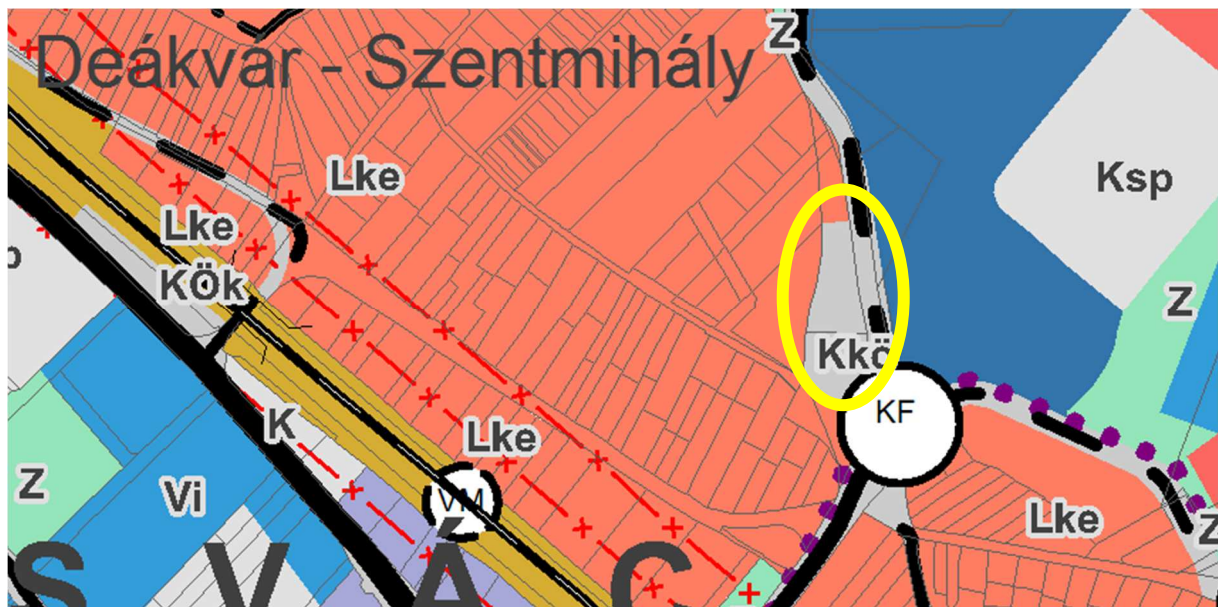
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelést a tervezők igazolták. A tervezett módosítás településszerkezeti változással jár, de új beépítésre szánt terület nem jön létre, a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.2.1 Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a tervezési terület tömbjét az érintett telkek kivételével „Kertvárosias lakóterület” területfelhasználási egységbe (Lke) sorolja. A tervezéssel érintett telkek Különleges közmű övezetbe vannak sorolva. (Megj.: a Településszerkezeti tervlapon, az alábbiak szerint látszik a terület besorolása, de a jelmagyarázatból a Különleges közműterület területfelhasználás hiányzik.)



kivonat - hatályos Településszerkezeti tervlap

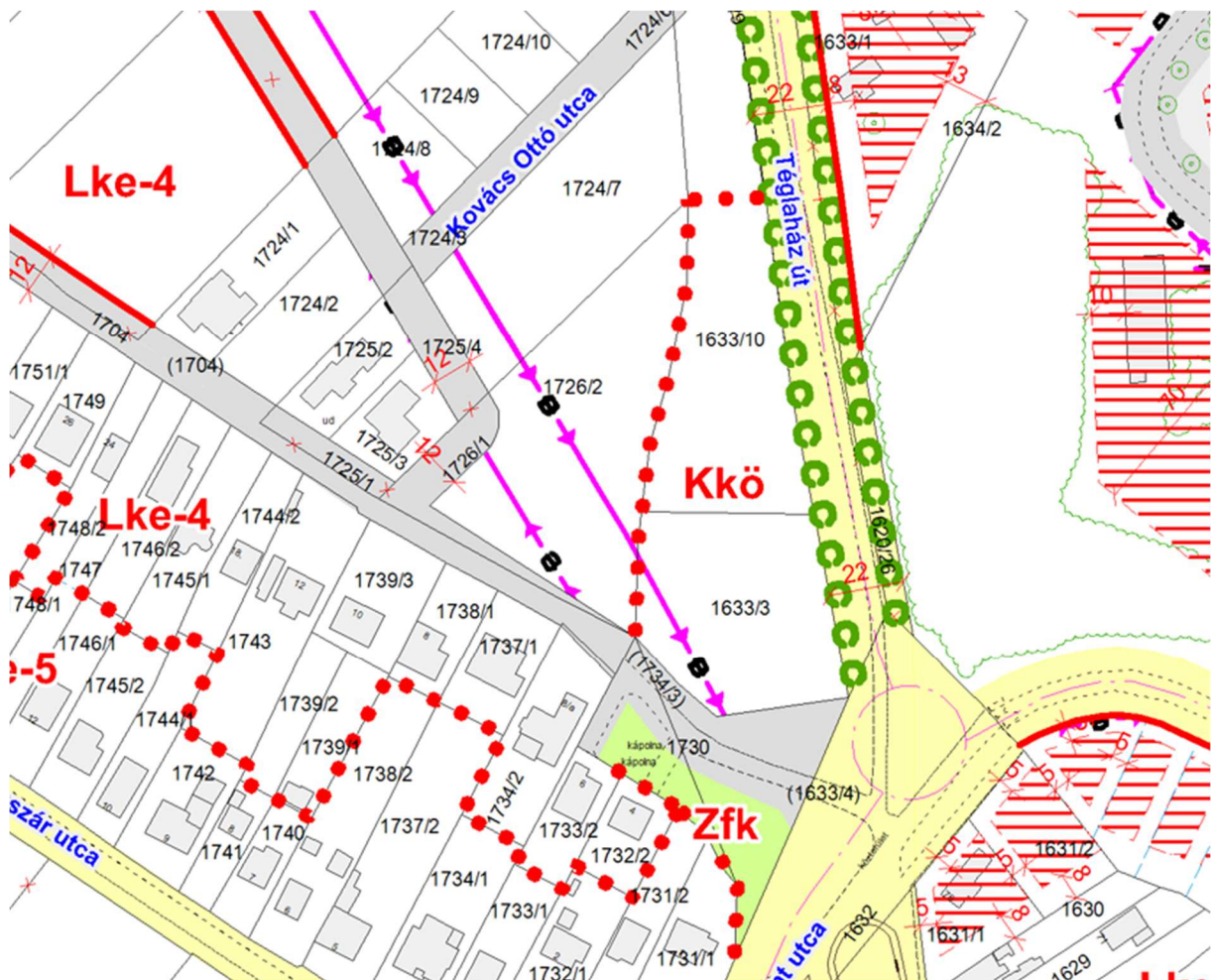
2.2.2 Vác Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

53. Közműlétesítmények területei 54.§

(1) A **Kkö** jelű közműlétesítmények területei kizárólag a közműlétesítmények, és azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Kkö jelű építési övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épület-magasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Kkö	SZ	-	-	-	40	60	2,0	40	3,0	7,5



a hatályos Szabályozási terv kivonata

Kápolna utca – Téglaház út 1633/3, 1633/10 hrsz-ú ingatlanok lakóterületté és zöldterületté való módosításához

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

Tulajdonosi és egyben önkormányzati érdek is a két kiváló elhelyezkedésű ingatlan piaci értékének visszaállítása, és a belterületen való fejlesztés a település tájban való szétterülése helyett, a helyi és felsőbb szintű településfejlesztési és -rendezési szempontokkal összhangban.

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

A tervezési terület lakóterületté és zöldterületté módosításához Településszerkezeti tervet (a továbbiakban: TSZT) is módosítani kell az alábbiak szerint:



Kápolna utca – Téglaház út 1633/3, 1633/10 hrsz-ú ingatlanok lakóterületté és zöldterületté való módosításához

A hatályos TSZT-n a tervezési terület Kápolna utca felőli része (a 1633/3 hrsz. egésze és a 1633/10 hrsz. egy része) Közműterület területfelhasználású, a Kovács Ottó utca felőli (1633/10 hrsz. egy része) keskenyebb, kedvezőtlenebb terepadottságú és geometriájú része pedig Kertvárosias lakóterület területfelhasználású.

A hasznosíthatóság érdekében tehát a teljes tervezési terület területfelhasználása módosítást igényel.

A Kápolna utca felőli területrészt Kertvárosias lakóterület lesz, a Kápolna utca elején kialakítandó kis Közpark kivételével.

Utóbbi hivatott szolgálni a Kápolna utca zöldterületi szimmetriáját, ami a helyi védelem alatt álló Szent Mihály Kápolna és Keresztje területével szemközt.



/fotó: Google Maps/

A 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) lakásonként 1 db gépjármű elhelyezését írja elő kötelezően, mely előírást a HÉSZ sem szigoríthat. A tervezési terület jövőben felosztandó telkein az előírt gépkocsik száma telken belül biztosítható.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

► A jelenleg alulhasznosított területen a környék beépítéséhez igazodó lakóterület és zöldterület kialakítása javasolt.

► A lakóövezet és a zöldterület pontos területe két fő adottság figyelembevételével alakult ki:

- A terület geometriája és tereplejtése a lakóövezeti telkek Kápolna utca felőli részen való kiosztását indokolták.
- A zöldterület nagy része az önkormányzati tulajdonú telek (1633/10 hrsz.) Kovács Ottó utca felőli keskeny és meredekebb részén lesz kialakítva, valamint a zöldterület egy kisebb része a Kápolna utca elején, a Szent Mihály Kápolnával szemközt, az utca nyitányaként alakult ki.

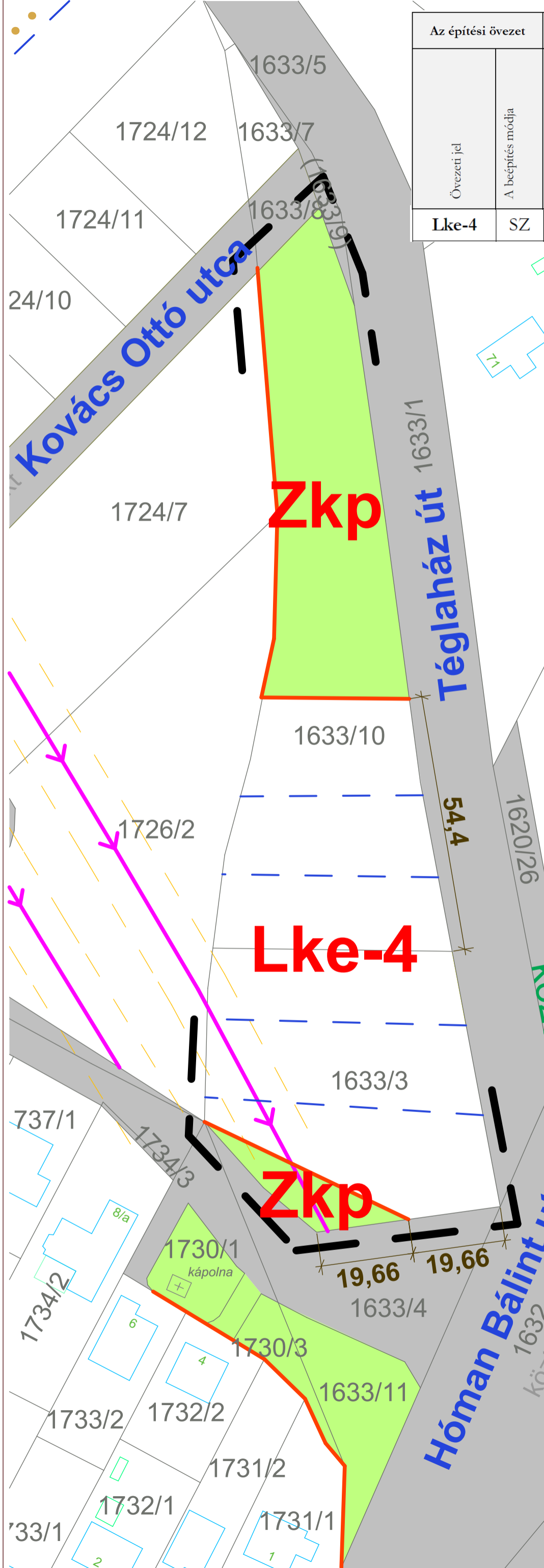
► A tervezési terület lakóövezeti része, a csatlakozó lakóterületekkel összhangban Kertvárosias lakó (Lke-4 jelű) övezetbe lesz sorolva, míg a zöldterület közparkként (Zkp) jelenik meg, így a HÉSZ-ben lévő övezetek száma nem nő tovább.

► A lakóövezeti kialakítás az előírt legkisebb telekmérettel számolva összesen 6 db (3-3 db) lakótelek kialakítását teszi lehetővé.

Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket – a hatályos HÉSZ-szel egyezően az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-4	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0

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-4	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0



- tervezési terület határa
- szabályozási vonal
- javasolt telekhatár
- 20kV-os KÖF szabadvezeték
- kiszolgáló út
- Lke-4** övezeti jel

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT	
Telepítési tanulmányterv Vác, 1633/3 és 1633/10 hrsz.	
Megbízó: Trinn András	SZJ
Tervező: Tölgyesi Diána településtervező TT13-1374	

Településképi előírások



Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településképi védelméről szóló rendeletében a tervezési terület Településképi szempontból meghatározó területként, azon belül pedig „Egyéb, be nem épített terület” karakterként van besorolva.

A tervezési terület közvetlen szomszédságában lévő lakóterületek „Klasszikus kertváros – nyugat” karakterbe tartoznak.

A jelenlegi „Egyéb, nem beépített terület” karakter előírásai:

14. A településképi szempontból meghatározó területek anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

17.§ (...)

(10) Egyéb, nem beépített területek TMT-n

a) gazdasági rendeltetésű épület tetőhéjalásaként kizárólag az alábbiak alkalmazhatók:

- aa) égetett cserép,
- ab) beton cserép,
- ac) korcolt vagy lécezett fémlemez,
- ad) táblás fémlemez,
- ae) azbeszt mentes műpala,
- af) természetes anyagú pala;

b) épületburkolatként nem alkalmazható bitumenes zsindeley;

c) termeskő vagy téglafelületképzésként történő alkalmazása esetén csak összefüggő felületen alkalmazható, falazott falként vagy legalább 2 cm vastag burkolatként kialakítva;

d) kizárólag lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, illetve vadvédelmi háló építhető.

A vonatkozó előírások a tetőfedés anyagát, és a homlokzat anyaghasználatát szabályozzák.

Javaslom a terület településképi besorolását a szomszédos lakóterületekkel egyező „Modern kertváros – nyugat” karakterre módosítani.

A javasolt „Klasszikus kertváros - nyugat” karakter előírásai:

(3) *Klasszikus kertvaros (kelet, nyugat) TMT-n:*

- a) *létesített építmény homlokzatan vakolt felület, természetes, kisméretű égetett téglá es fa alkalmazható;*
- b) *fa szerkezetű nyílászáró, illetve színezett, fóliázott felületű műanyag vagy fém nyílászáró is alkalmazható, valamint az épület többi nyílászárójával azonos megjelenésű garázkapu létesíthető;*
- c) *kerítés építése eseten az alábbi anyagok használhatók:*
 - ca) *fa,*
 - cb) *fém,*
 - cc) *vakolt, falazott szerkezet,*
 - cd) *falazott természetes,*
 - ce) *termeskő vagy klinkertégla burkolat.*
- d) *Termeskő vagy kisméretű téglá csak összefüggő felületen alkalmazható;*
- e) *Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér es a földszínek, illetve természetes építőanyagok eseten azok természetes színei alkalmazhatók. Faszerkezetek eseten a fent említett színek mellett az ehhez illeszkedő színek is alkalmazhatók;*
- f) *Tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:*
 - fa) *földszín árnyalatú égetett cserép,*
 - fb) *földszín árnyalatú beton cserép,*
 - fc) *korcolt vagy lécezett fémlemez,*
 - fd) *azbeszt mentes műpala,*
 - fe) *természetes anyagú pala*
- g) *épületburkolatként nem alkalmazható:*
 - ga) *hullámlemez, cserepeslemez,*
 - gb) *trapézlemez,*
 - gc) *bitumenes zsindely.*

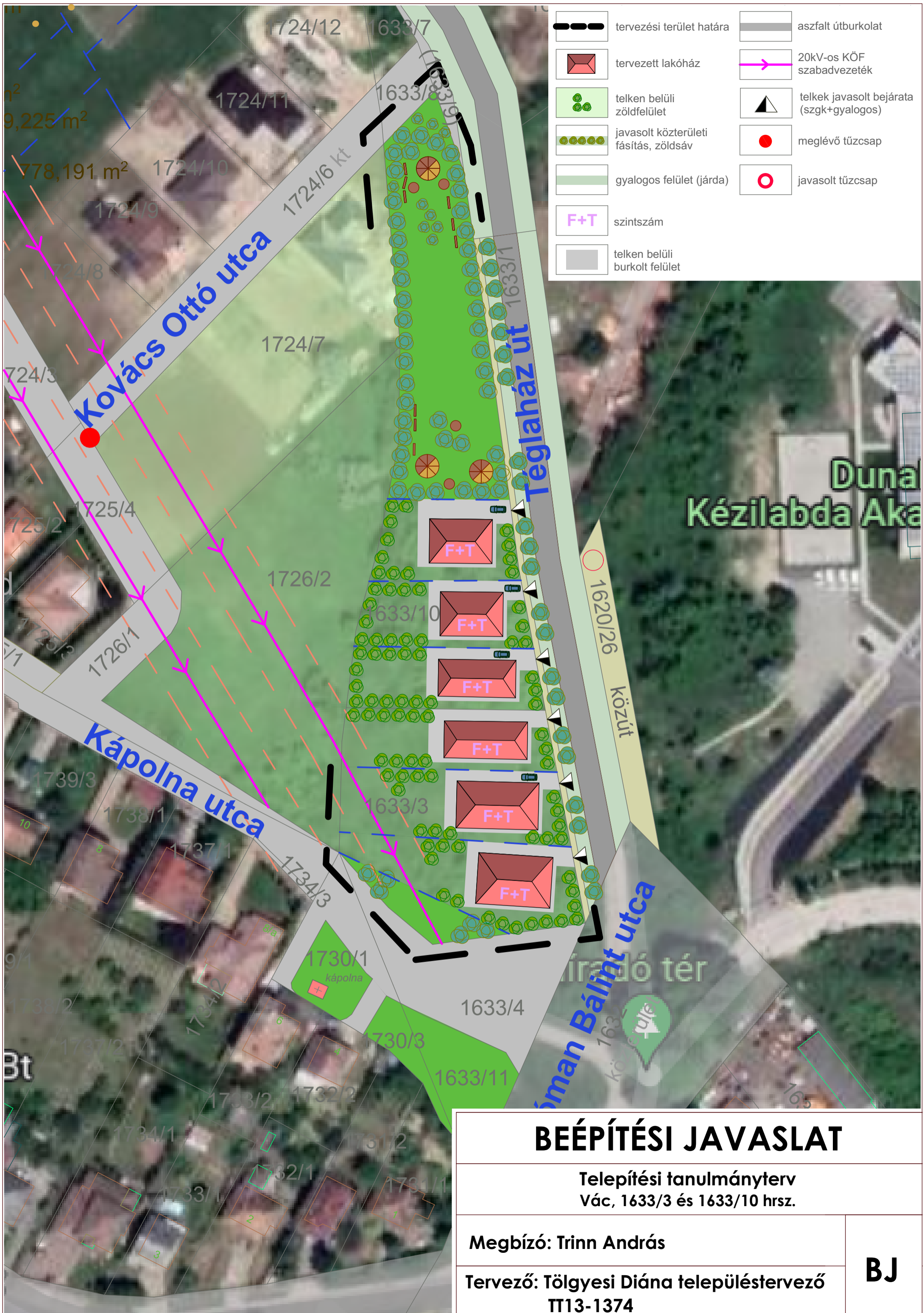
6. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területen, a szomszédos telkekhez csatlakozóan kertvárosias lakóterület kialakítását javasoltam, legfeljebb földszint+tetőtér beépítési magasságú, szabadon álló lakóházakkal. A telkek méretéből (700-1000 m²) adódóan telkenként egy lakóépület építése javasolt.

A telkek egységesen a Téglaház útról nyílnak, kialakítva ezzel az út rendezett képét. A házak egységes 5 m-es „előkerttel” rendelkeznek. A beépített teleksor az utca vonalvezetése és a telekhatárok viszonyából adódóan, izgalmas, „lépcsős” beépítést ad.

Az épületek magastetősek, alakjuk a hosszúkás telkek alakját követi.

A Téglaház úton javasolt az OTÉK szerinti 1,5 m széles járda kialakítása, valamint 6 m széles aszfalt burkolat kialakítása, köztük zöldsávval. Esővíz elvezető árok a Téglaház úton, a Kézilabda Akadémia felőli oldalon javasolt.



- tervezési terület határa
- aszfalt útburkolat
- tervezett lakóház
- 20kV-os KÖF szabadvezeték
- telken belüli zöldfelület
- telkek javasolt bejárata (szgk+gyalogos)
- javasolt közterületi fásítás, zöldsáv
- meglévő tűzcsap
- gyalogos felület (járda)
- javasolt tűzcsap
- szintszám
- telken belüli burkolt felület

Duna
Kézilabda Akadémia

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Telepítési tanulmányterv
Vác, 1633/3 és 1633/10 hrsz.

Megbízó: Trinn András

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374

BJ

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

Közlekedési infrastruktúra

A tömb megközelíthetősége a jelenlegi közúti paraméterek alapján alapfokon biztosított, de az alábbi fejlesztések szükségesek a Téglaház úton:

- aszfalt burkolat,
- járda és
- esővíz elvezető árok kialakítása.

A parkolók előírt mennyiségét továbbra is a HÉSZ-ben és országos szabályokban meghatározott módon kell biztosítani.

Közmű infrastruktúra

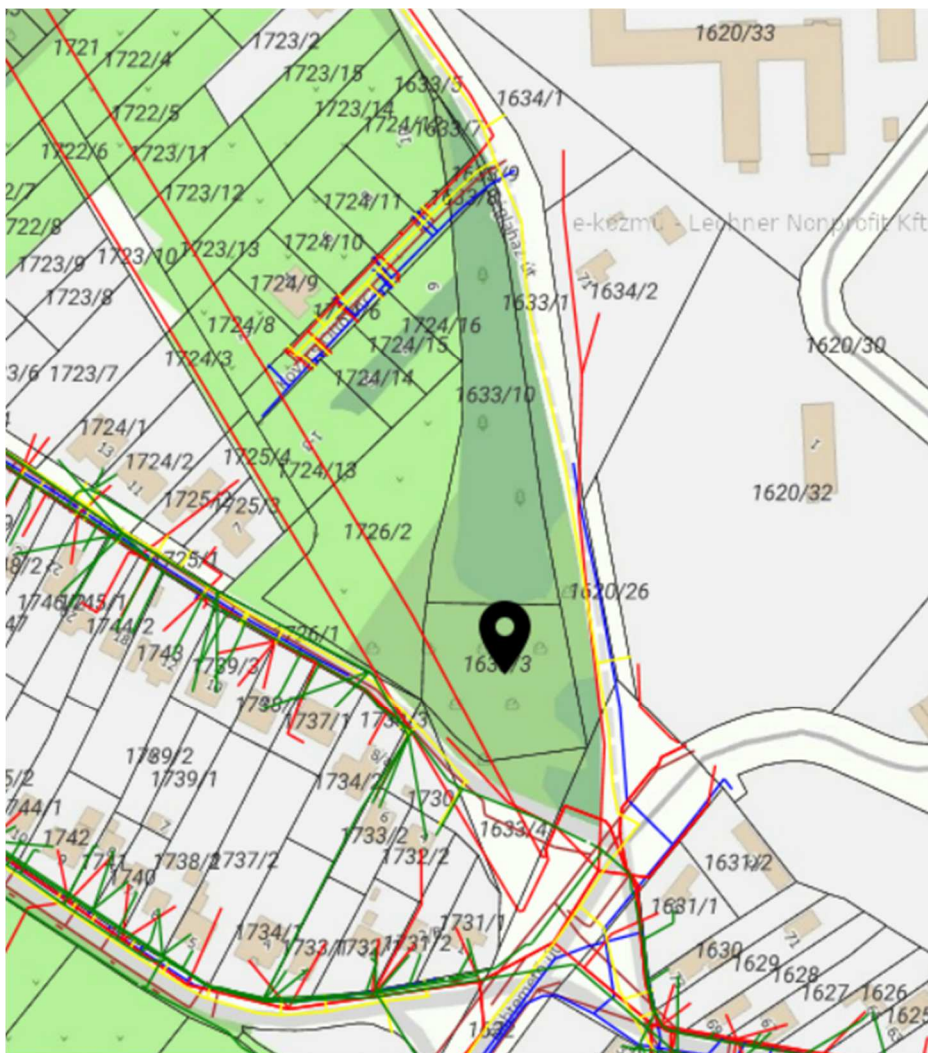
A területet érintő módosítás részben igényli a meglévő közművek fejlesztését.

A Téglaház úton megtalálhatók az alábbi közmű gerincvezetékek:

- kisfeszültségű szabadvezeték (ELMŰ Hálózati Kft.)
- vízvezeték (DMRV Zrt.)
- földgáz vezeték (Opus Tigáz Zrt.)

Ezek esetében csak a közművek ingatlanokra bekötése szükséges.

A szennyvíz csatorna és hírközlési vezetékeket – mindkettőt kb. 110 m-es szakaszon –



ki kell építeni. Tűzcsap a tervezési terület közelében, a Kovács Ottó utca és Kápolna utca sarkán van, ezért a jogszabály szerinti 150 méterenként való elhelyezéshez 1 db tűzcsap kialakítása javasolt a Téglaház úton.

A vizsgált tömb közmű-ellátottsága (piros: villamos energia, kék: ivóvíz, sárga: földgáz) /forrás: e-közmű adat-szolgáltatás/

Kápolna utca – Téglaház út 1633/3, 1633/10 hrsz-ú ingatlanok lakóterületté és zöldterületté való módosításához

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak humán infrastruktúra-vonzata a terület lakónépesség-növekedése (18 fő, családi házanként 3 fővel számolva). A várható kis mértékű növekedést, a szomszédságban épülő új városrész (volt Laktanya terület) ugyanezen paramétereire javasolt számolni, és azzal együtt kezelni.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Természeti-táji értékek

A terület se nemzeti, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így ezek sérülésének lehetősége nem áll fenn.

Épített értékek

Az ingatlan környezetében műemlék nincsen, helyi védett épület a Kápolna utca elején, a Szent Mihály Kápolna és a kőkereszt, az 1730/1 hrsz-on.

A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

A tervezett módosítás a helyi védett kápolna környezetét minőségileg fejleszti, az azzal szemközt kialakított közparkkal méltó környezetet biztosít számára.

9. ÖSSZEFOGLALÓ

A közmű terület kertvárosias lakóterületté és zöldterületté módosításával a terület karaktere változik, intenzitása minden paraméter tekintetében nő, felhagyott jellege megszűnik, a terület beilleszkedik a Deákvár, Szent Mihály-dűlő városrészbe.