

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A VÁC, SZÉCHENYI UTCAI NASZÁLY ÁRUHÁZ TÖMB
INGATLANAIRA VONATKOZÓAN



Készült: a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján

2022. május hó

Megbízó:

Flamich Péter
2600 Vác, Szüret u.17.

Tervező:

Mindszenti-Varga Endre
okl. építésmérnök,
településtervező
TT 13-0097

M'ÉRTÉK ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT.
2600 Vác, Tabán u. 27/a
www.mertek-epitesz.hu
cegvezetes@mertek-epitesz.hu

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények.....	4
ELJÁRÁSREND, A TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT	4
1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA.....	5
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT	106
1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	7
2 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE.....	8
2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	8
2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	13
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE.....	23
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	16
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	267
6. A TERÜLET VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	18
7. ÖSSZEFOGLALÓ.....	35

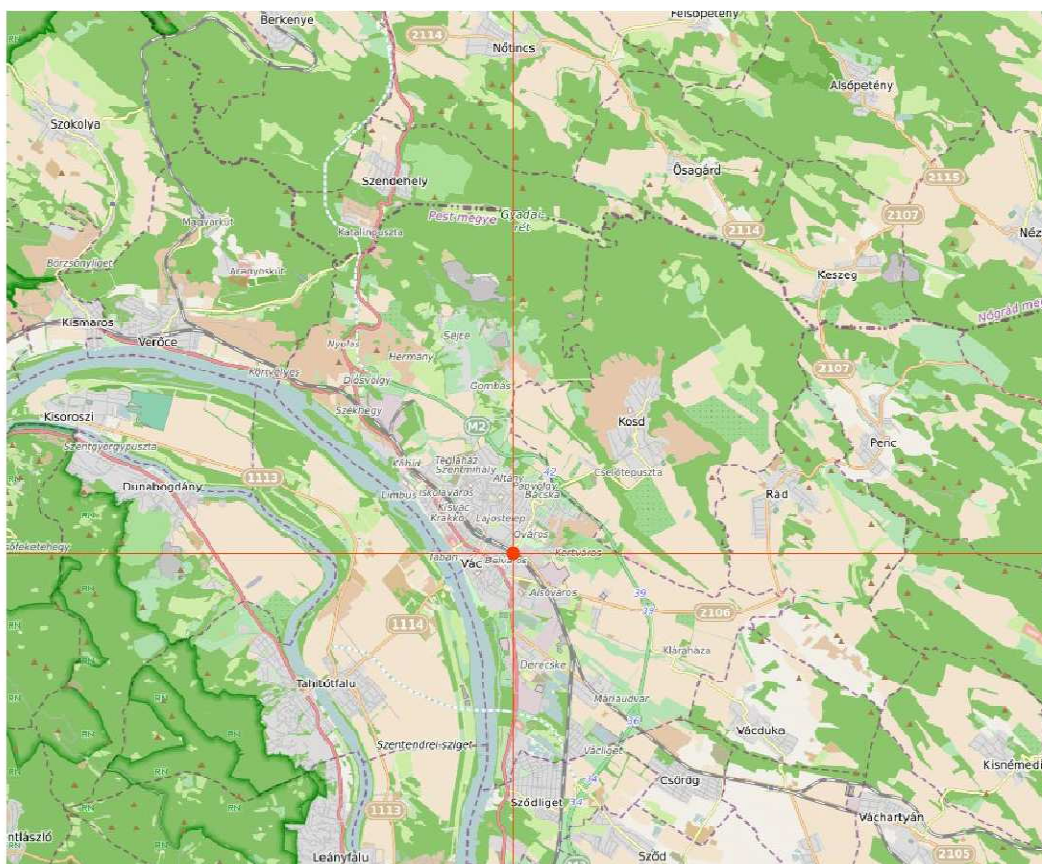
Előzmények

Megbízó tulajdonában van a Vác belterületén található 2725/2 hrsz-ú ingatlan. Építési szándéka jelentősen akadályoztatott a hatályos rendezési terv által. Az ingatlana és több környező ingatlan egy részére zöldterületet ír elő a szabályzás, így a kívánt fejlesztése nem valósítható meg.

Kéréssel fordult a Vác Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalhoz, hogy a tulajdonában lévő – Vác, Széchenyi u. 38. - ingatlanra jelenleg hatályos Vác helyi építési szabályzata módosulhasson. Vác Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztály válaszában ismertette a terület tulajdonosának lehetőségeit, feladatait a kívánt cél megvalósítása érdekében. A Vác város hatályos helyi építési szabályzat módosításának alapja a telepítési tanulmányterv, melynek feladata a szóban forgó terület tulajdonosa által tervezett fejlesztés, beruházás bemutatása, illetve az ezzel kapcsolatos, szükséges önkormányzati döntések megalapozása.

A tanulmány kiindulópontja a tárgyi ingatlan beépítési feltételei rendezésének, valamint az Önkormányzat és a tulajdonos közötti településrendezési szerződés megkötésének. A telepítési tanulmányterv tartalmazta az érintett terület vizsgálatát és meghatározta a változtatási szándékot, várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról, támogatja-e a kívánt módosítást.

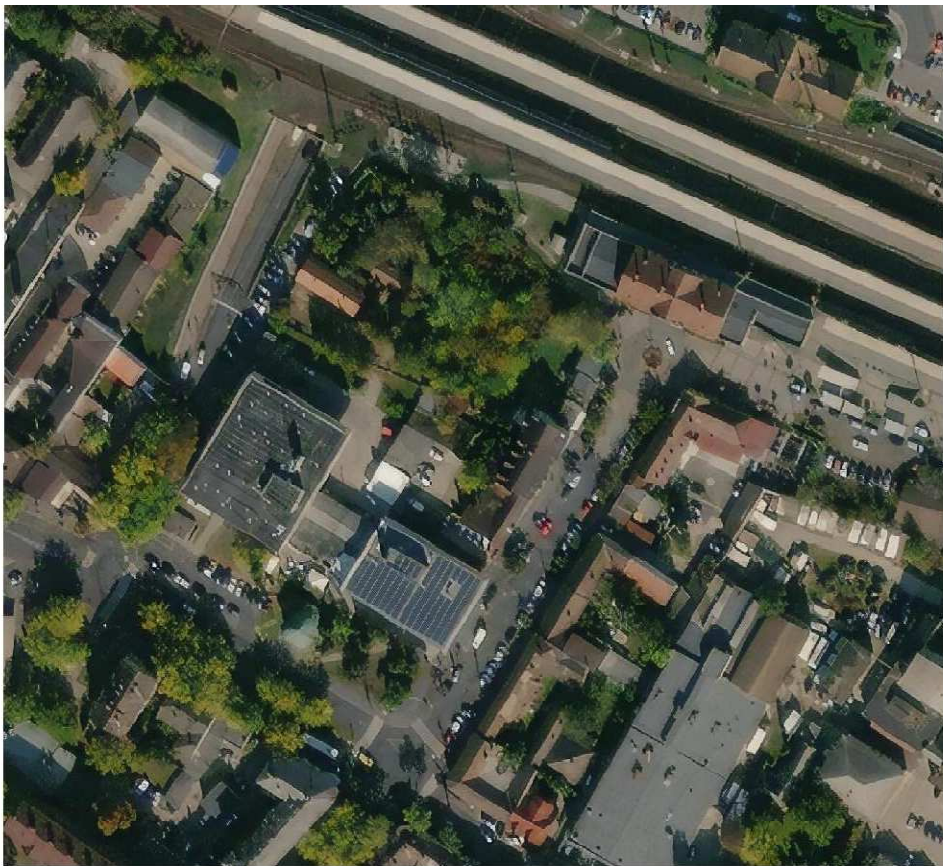
Az egyeztetések után megállapítást nyert, hogy a módosítás során vizsgálandó a teljes tömb szabályzása. A Megbízó megkeresésére a tömbben jelentős tulajdonnal rendelkező is támogatták a rendezési terv felülvizsgálatát, és annak a lehetőségeknek és realitásoknak megfelelő módosítását. A tárgyi ingatlanok tanulmánytervének elkészítésével társaságunkat bízta meg.



átnézeti térkép (forrás: gmaps)



légifénykép 2003-ból



légifénykép 2022-ből



Forrás: © Google Maps

Telepítési tanulmányterv területe

ELJÁRÁSREND, A TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg. Az elkészített tanulmányterv kiegészítéseként is e tartalmi követelményeknek megfelelően kell megfelelni.

A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Megbízó beruházási elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

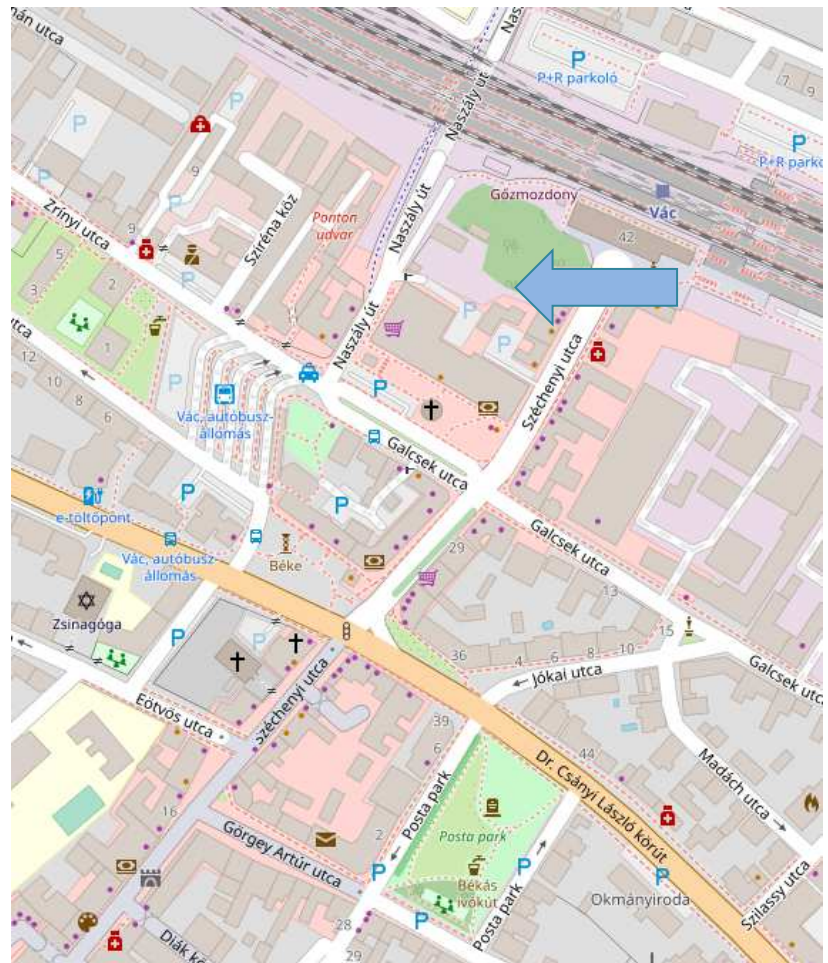
A telepítési tanulmányterv alapján Vác Város Önkormányzata dönt arról, hogy támogatja-e a településrendezési eszközök módosításának megindítását. Támogató jóváhagyás esetén a korábbi határozatokat vissza kell vonni, és dönteni kell a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác város központjában, a legnagyobb forgalmú utcák közötti terület. Északon a vasút (és a Vasútállomás), keleten a Széchenyi utca, délen a Galcsek utca, nyugaton a Naszály út határolja a közúti aluljáróval.

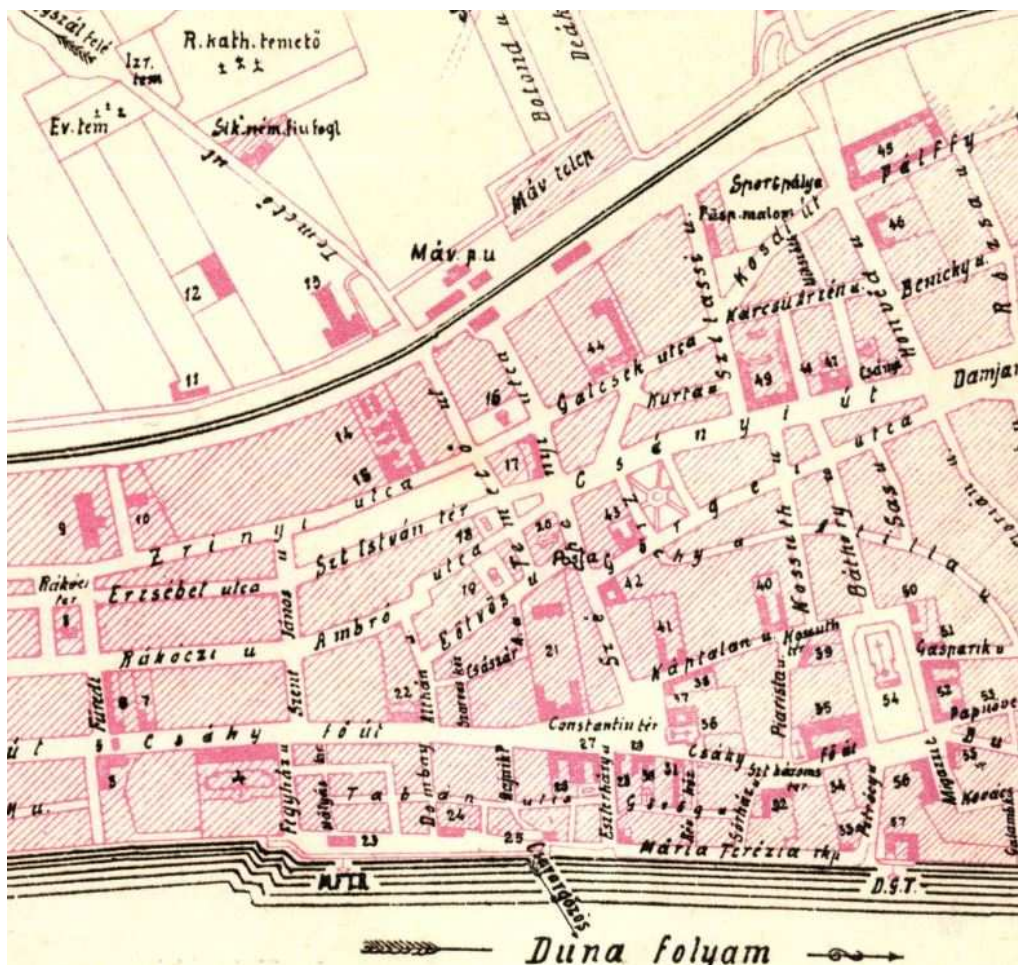
A központi elhelyezkedés, a vasútállomás, a Deákvára vezető fő útvonal és az itt lévő kereskedelmi létesítmények miatt a terület jelentős forgalommal bír, mind a gyalogos, mind a gépkocsi forgalommal.



Forrás: © OpenStreetMap



A terület térképe a XIX. szd-ból



A belváros térképe 1924-ből



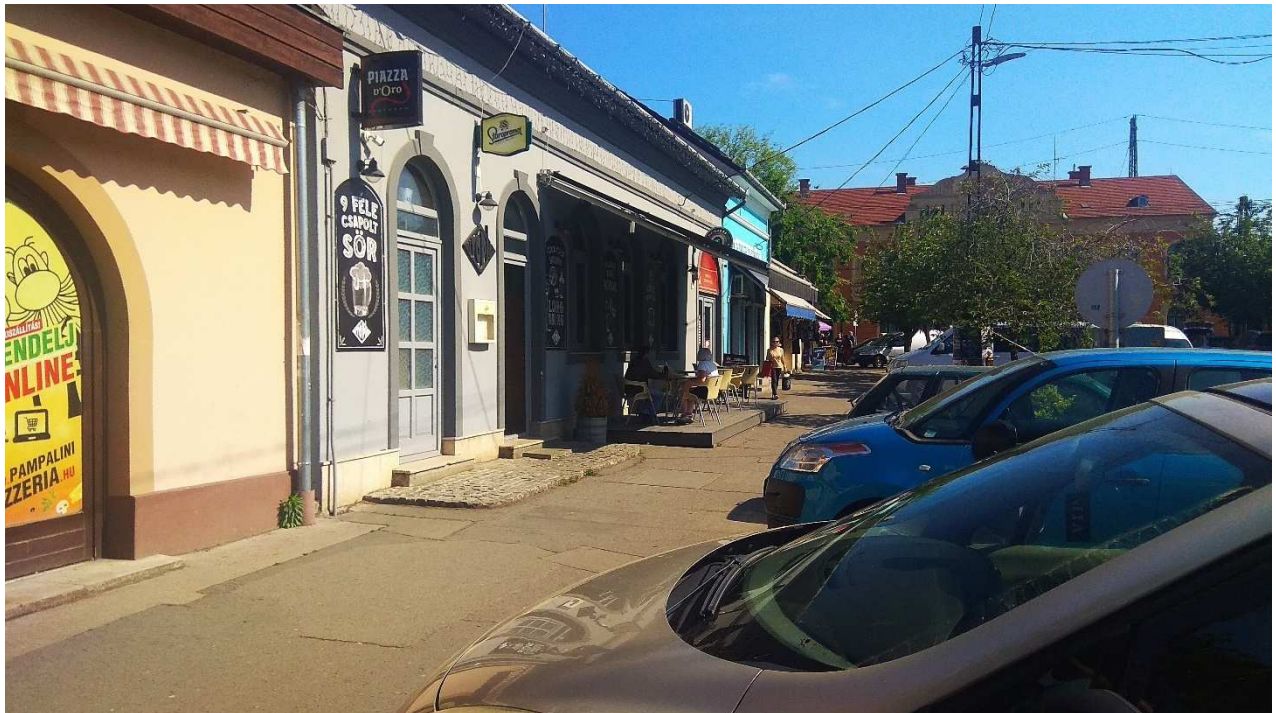
légifénykép napjainkban

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A tervezési terület szomszédságában van Vác város vasútállomása, amelyben a város lakosságának nagy százaléka naponta megfordul, a város egyik fő közlekedési központja.

A tervezési terület tágabb környezete intenzíven beépített. A Széchenyi utca a Vác város integrált településfejlesztési stratégiában jelölt I. akcióterülete.

A Széchenyi utca ezen szakasza leginkább kiskereskedelmi jellegű. A Nagy forgalmat lebonyolító vasútállomás megközelítése a belváros felől leginkább innen lehetséges. A vonathoz menő és vonattól érkezőket virágárus, gyorsétel-árus, dohánybolt, pék, fagyaltos, ajándék és divatáru boltok szolgálják ki.



Széchenyi utca, üzletek

A '60-as évektől kezdve Nyugat-Európában jellemző trenddé vált a belvárosok legfrekvenciáltabb helyeire nagyáruházakat építeni. Ez részben az ekkor még ki nem teljedett motorizáció, részben talán a második világháborúban keletkezett foghíjtelkek beépítése, a belvárosok forgalmi centrumba való visszahelyezése indokolt.

Ennek példájára évtizedes késéssel Kelet-Európában is megindul ez a folyamat. A vasútállomáshoz közel eső, alig használt területet kívánták szinte nagyvárosias bevásárló helylé kiépíteni. Ezen fejlesztés eredménye a rövid kétsávos út, és a megépült áruházak.

Korábban nagy forgalmat bonyolítottak le a Galcsek utcára néző nagyáruházak. Ezek a boltok az akkor kor divatja és igénye szerint épültek. 1972-ben létesült a Dunakanyar áruház, majd a Naszály áruház, mely évtizedekig nemcsak a város, hanem a környék meghatározó bevásárló helye lett.



Dunakanyar áruház 1972 (forrás: Fortepan)

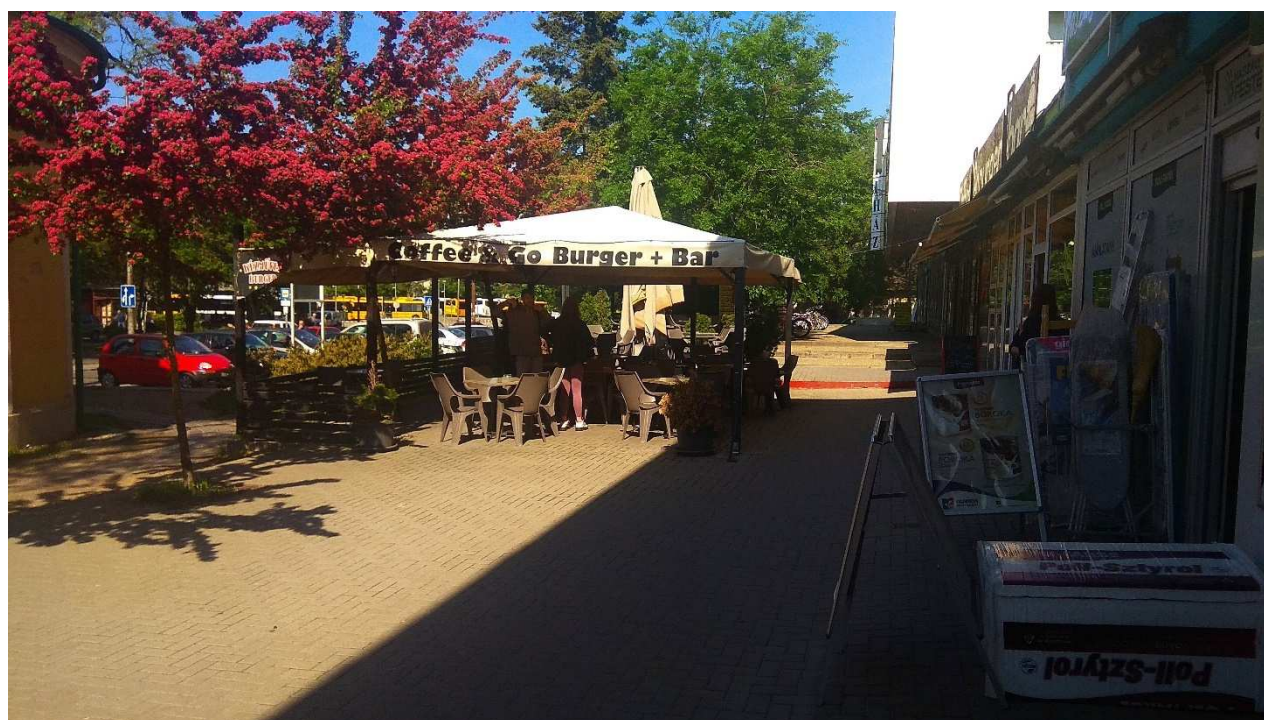


Dunakanyar áruház 1977 (forrás: Fortepan)

Ez éppen a központi fekvése miatt következett be, lévén néhány perc gyalogos távolságra van a vasútállomástól és a buszpályaudvartól is. A környék falvaiból a tömegközlekedési eszközökkel egyszerűen elérhető volt a bevásárlás helye.

Az elmúlt időszakban a motorizáció rohamos elterjedésével a nagy bevásárló központok külvárosi megtelepedésével a belvárosi áruházak jelentősen veszítettek vonzerejükből. Az iparcikk beszerzését, illetve a családi bevásárlásokat gépkocsival bonyolítják le, itt pedig a parkolóhely rendkívül korlátozottan vehető igénybe. Ennek megfelelően ezen a részen is funkcionális átalakulások történtek.

A Naszály és a Dunakanyar áruházak közötti nyaktagot itt is a kiülős utcai vendéglősök vették át.



Az áruházak közötti járdaszakas

A Dunakanyar áruházba bankfiók, távközlési szolgáltató költözött, az emeleten játéktér és wellness működik.

A Naszály áruház még nagyrészt megmaradt az eredetihez közeli funkcióban. Iparcikkeket árusítanak mindkét szinten. Itt igazán a Naszály út felé eső, korábban élelmiszer boltként működő résszel nem tudnak nagyon mit kezdeni. Egy részén söröző, a nagyobb területen a közúti átjáró felé eső oldalon háztartási aprócikkeket és távolkeleti árukat forgalmazó bolt van.

Az áruházak ezen részének nem tett jót a személygépkocsi közlekedés általánossá válása a közeli autóparkolók hiánya miatt, de a vasútállomás átépítése sem. Korábban a Deákvárra gyalogosan közlekedők ezen rész előtt mentek el. Mióta megépült a vasút alatti gyalogos aluljáró, jelentősen csökken ezen a környéken a gyalogos forgalom.

Összegezve megállapítható, hogy a terület két különböző potenciállal rendelkező részből áll. A Széchenyi utca és környéke (a terület keleti és délkeleti sarka) várhatóan továbbra is prosperáló terület marad, míg a vasút és a Naszály út felőli oldal kereskedelmi szempontból várhatóan nem tud fellendülni.

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

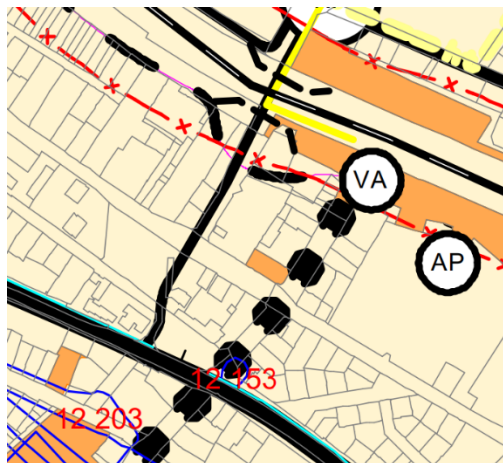
A tömb ingatlanai se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.



1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

Az ingatlanokat nem érinti környezetvédelmi korlátozás.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok



A tömbön belül a 2719 hrsz-ú ingatlanon műemlék kápolna van. A tömb többi ingatlanán műemlék illetve helyi védett építmény nem található.

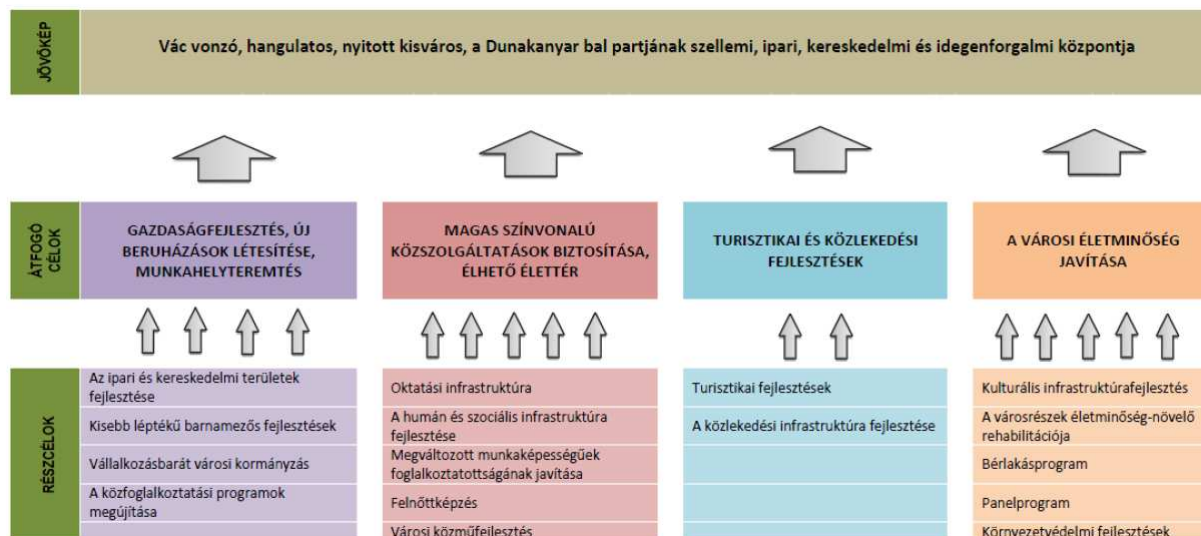


2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a tervezők igazolták a területrendezési terveknek való megfelelést.

Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 267/2017. (XI. 23.) sz. határozatával fogadta el Vác Város jelenleg hatályos Településfejlesztési Konceptióját



A település átfogó fejlesztését szolgáló célok
(Vác Város Településfejlesztési Konceptiója 2017.)

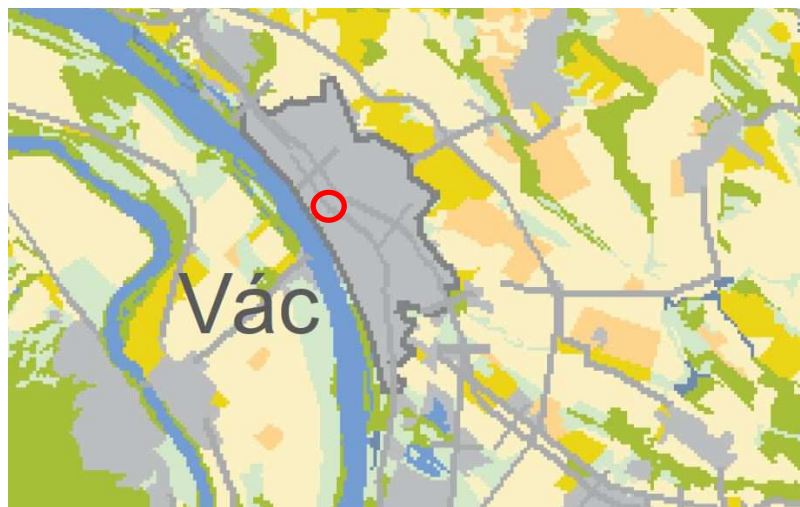
„A Belváros célja, hogy olyan közigazgatási és közösségi központ legyen, amely minden váci számára élhető városközpontot, kulturális és rekreációs teret és eseményeket jelent.”

„Az alulhasznosított és leromlott városrészek felújítása nemcsak az épített környezet minőségének javítása szempontjából fontos, de jelentős hatása lesz az életminőség növelésére is. A Belváros rehabilitáció II. üteme is megvalósult. További cél a Dunától egészen a Vasútállomásig húzódó sétálóutca kialakítása. Alapvető cél, hogy a város központi közterületei valóban a köz terévé váljanak, vagyis közhasználatú, életteli területté. A Fő tér és a Széchenyi utca esetében ez már megvalósult. Cél, hogy a Kálvin utcától egészen a Vasútállomásig egybefüggő sétálóutca alakuljon ki.”

OTrT ELŐÍRÁSAI

2.1. Területfelhasználási kategóriák

OTrT Szerkezeti terv - kivonat a tervezési területre



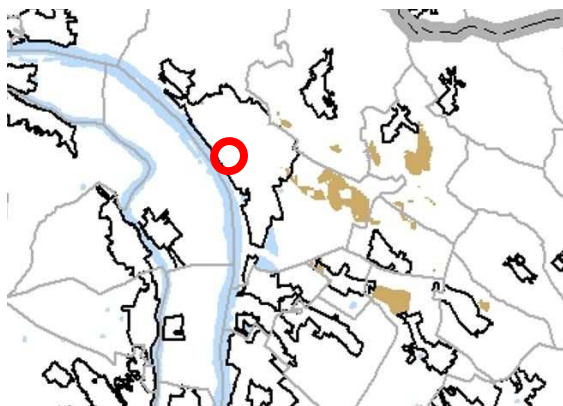
Területhasználat

- belterület
- szántóföld
- szőlő, gyümölcsös
- rét, legelő
- vegyes mezőgazdasági
- erdő
- vizenyős terület
- álló- és folyóvíz

A tervezési terület belterület.

TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Kiváló termőhelyű szántók övezete



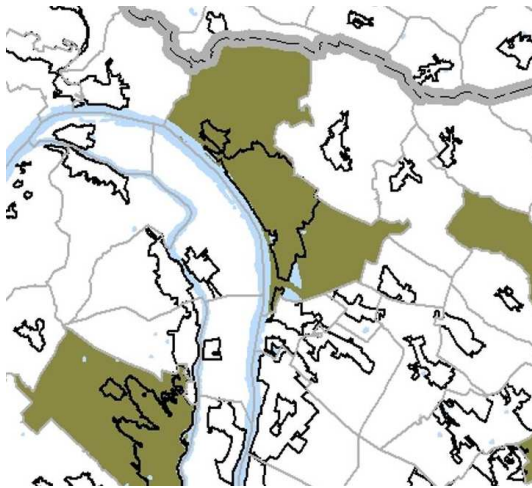
A tervezési terület nem érintett.

Erdők övezete



Az Erdők övezete a tervezési területet nem érinti.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



Vác teljes közigazgatási területét, így a tervezési területet is érinti az övezet.

Az OTRT előírásai az övezetre:

"19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

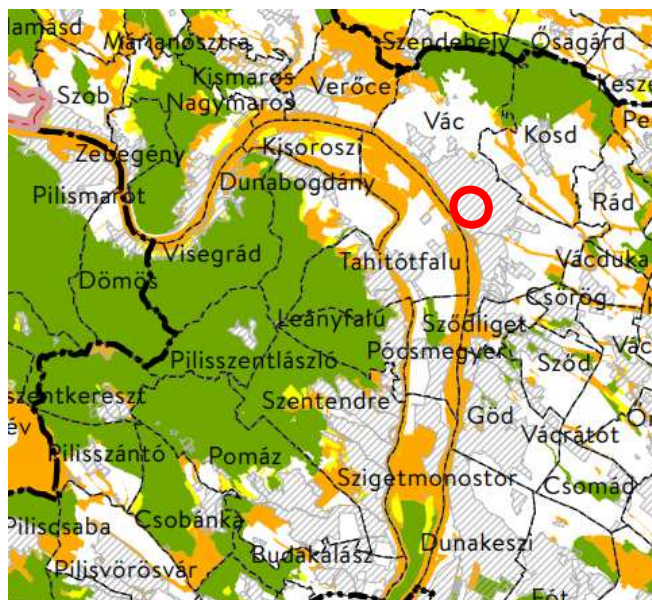
32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

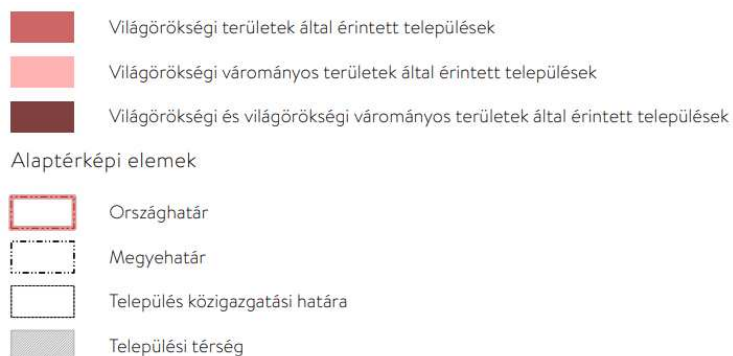
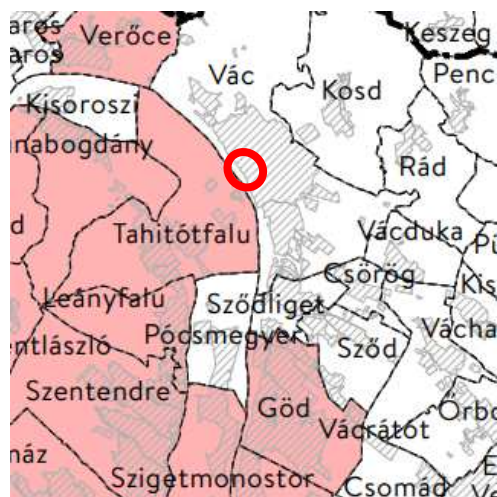
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



	Ökológiai hálózat magterületének övezete
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
Alaptérképi elemek:	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség

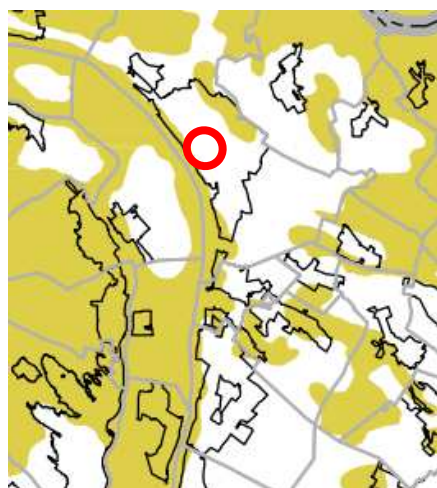
A tervezett telekalakítás belterületen tervezett, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezeteit, illetve egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint, így a tervezett módosítás nem ütközik természetvédelmi előírásokkal.

Világörökségi terület által érintett települések



Az övezet a tervezési területet nem érinti.

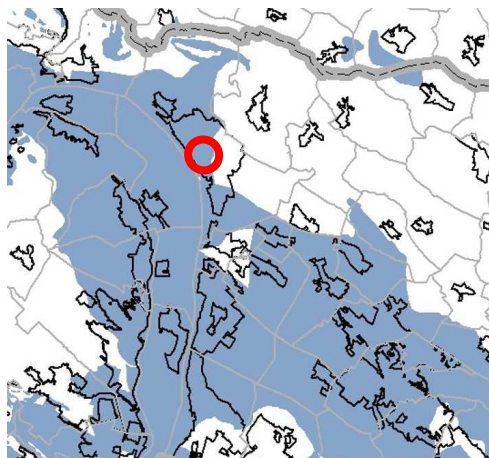
A tájképvédelmi terület



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tervezési terület az övezettel nem érintett.

Vízminőség-védelmi terület övezete



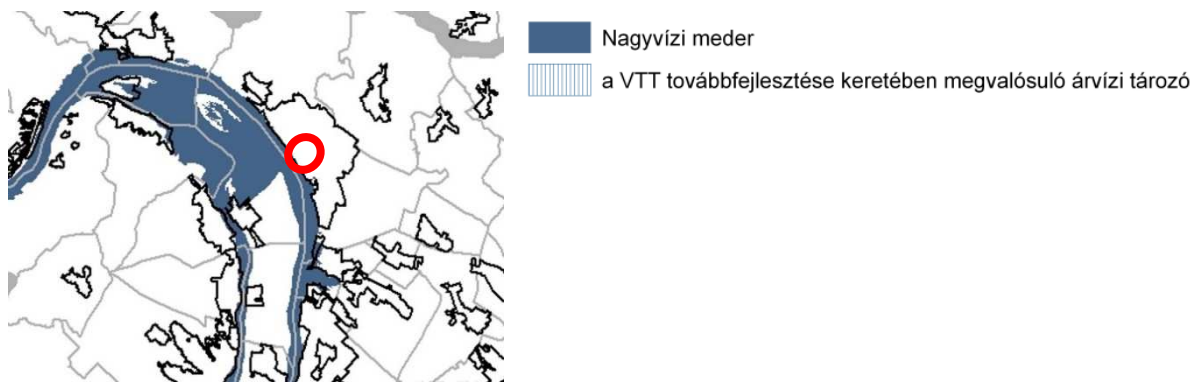
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Közigazgatási határ
- Települési térség

A tervezési terület az övezettel érintett.

Nagyvízi meder övezete



Az övezet a tervezési területet nem érinti.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

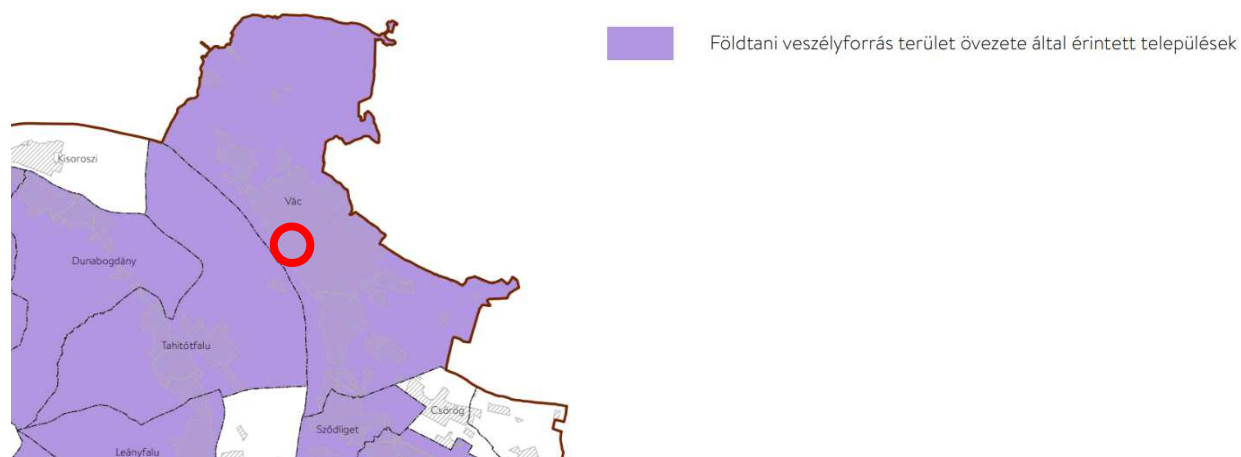


8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

► **A tervezett övezet az ásványi nyersanyagvagyon - esetleges - kitermelését nem érinti.**

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

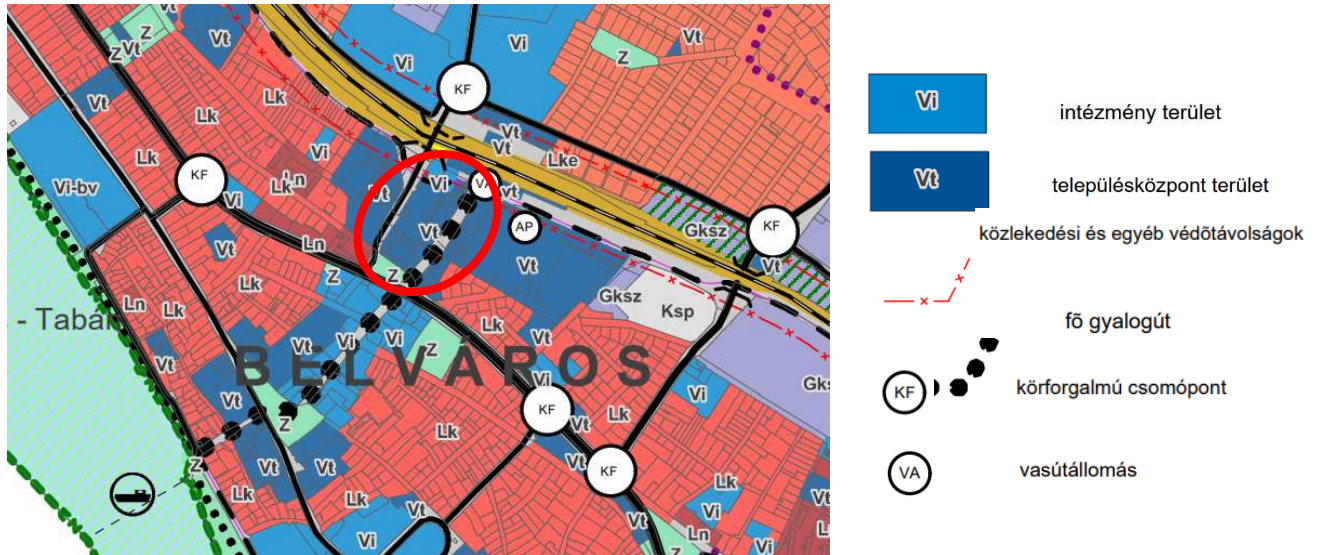
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

► **Az előírtakat a településrendezési eszközök módosítása során kell érvényesíteni.**

2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

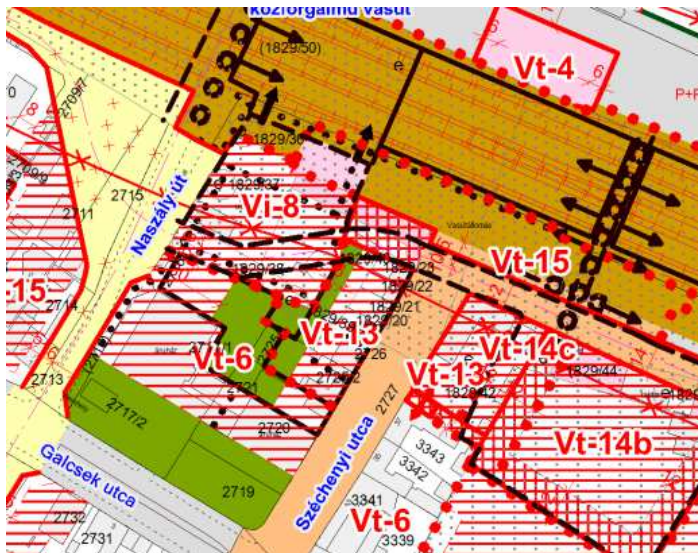
2.2.1 Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a tömbben lévő ingatlanokat Vt és Vi területfelhasználási egységbe sorolja.



2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A hatályos HÉSZ és szabályozási terv a tömböt Vt-6, Vt-13, Vi-8 Településközpont és Intézmény terület jelű övezetbe sorolja.



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 szanterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vt-6	Z	800	10	-	80	100	2,5	10	4,0	15,0
Vt-13	Z	600	10	-	70	80	2,0	20	4,5	10,5

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 beépíttség, %	A megengedett legnagyobb beépíttség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vi-8	Z	-	-	-	85	85	3,5	10	8,0	13,0

A tervezési terület beépítésre szánt területként, településközponti intézményi és településközponti vegyes területként szerepel. A tömbbelsőben zöldterületet irányoz elő, ahová négy irányból is gyalogos út vezetne be. A vasútállomás előtti körforgalomból átlósan egy terepszint alatti közúti alagút az elképzelés, mely a Naszály útra köt ki. A lehajtó a vasútállomás elől a körforgalomból indulna, ahol egy „közhasználatra megnyitott magánterület” adja az út területét.

ÉSZREVÉTELEK A SZABÁLYZÁSI TERVHEZ

Az Szabályzási Tervben az építési övezetek három részre tagolják a tömböt. Indokolt megkülönböztetni a nagyáruházak és a Széchenyi utcai beépítést, mert ezek különböző időszakban, külön módon születtek.



helyszínrajz 1988

1829. hrsz. MÁV területet a Széchenyi utca folytatásában több darabban adták el. Az 1970-ben épült áruházak a volt Zrínyi utca (jelenleg Galcssek utca) és a Széchenyi utca, valamint a volt Temető (ma Naszály utca) közötti, a kápolna mögötti terület felszabadítása után épültek. A kis telkekre csekély építészeti értékű kis boltokat építettek.

A megmaradt vasúti telek e tömbbe tartozó részét később több, szabálytalan alakú telekre osztották. A tömbbelső legnagyobb telke beépítetlen, felhagyott, beerdősült, a Naszály utcai sarkon önálló telken lakott családi házzal. Az e mögötti (1829/38. hrsz.) telek kaszált, de ez is üresen áll.

A szabályozási tervben elővásárlási joggal terhelt telkek (1829/37-40. hrsz.) intézményi területként meghatározott rész ebben a formában használható. A városközponti elhelyezkedés előny, de az 5 vasúti sínpárra való rálátás, a vasúti fővonal közvetlen közelsége, valamint a gépkocsival szinte megközelíthetetlen terület nem előny.

A területen átlósan utat terveztek, mely az állomás előtti körforgalomból a Naszály úti aluljáróhoz vezet. A két térszín között mintegy 5 m-es szintkülönbség van, ami indokolja az összeköttetés térszín alá vitelét.

A két csatlakozás között a tervezett út nyomvonalán mérve mintegy 100 m a távolság.

„A különszintű átvezetések, alul- és felüljárók geometriai kialakítására, a ... csomóponti ágak hosszesése az 5 százalékot ne haladja meg.” (ÚT 2-1.201 Belterületi közutak szabvány)

Amennyiben csak 2,8-3,0 szabad aluljáró belmagassággal számolunk. a leajtó első, mintegy 60-65 m-e nyitott kell, hogy maradjon, így itt a területen ezen a nyomvonalon egy árokkal kell számolni.

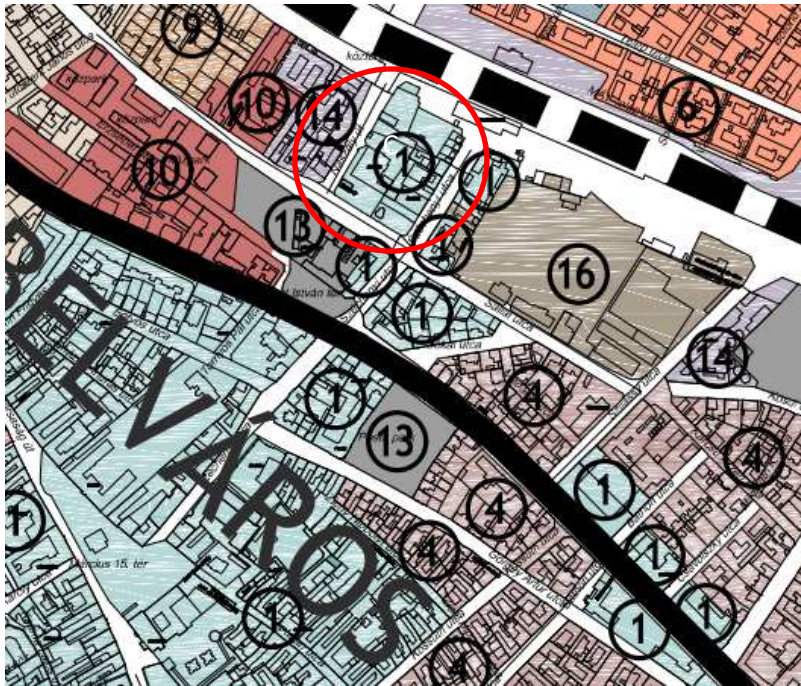
Vitatható a Naszály úti kihajtás balesetmentes kialakíthatósága is. Tekintettel arra, hogy a vasút alatti átvezetés teljes hosszában forgalomtechnikailag teljesen indokolt módon záróvonal van, a kifordulás csak egy irányban, Deákvár felé lehetséges. Mivel a vasútállomással szemben a deákvári oldalon kiépített P+R parkoló található, a deákváriak számára jobb megoldás ott parkolni.

A Belváros felüli P+R parkolóból a jelenlegi Deákvár elérhetőség csak mintegy 400 m-es kerület jelent, illetve kérdés, hogy célszerű-e az itteni parkoló Deákvárra menő forgalmát a vasútállomás főbejárata előtt elvezetni.

Ugyancsak kérdéses a terület belső területére jelölt zöldterület és a gyalogos átvezető utak megvalósíthatósága. A gyalogos elérések minden oldalról a zárt sorúan beépített kis magántelken keresztül ábrázolt. Kétséges, hogy a magántulajdonosok keskeny telkeinek rovására gyalogos átjárót engednek-e az amúgy szintén magántulajdonban maradó egyes telkek zöldfelületeire. Pillanatnyilag a Naszály Áruház vasút felüli telekhatáráig teljes mértékben lebetonozott terület van, illetve a tömbbelsőben raktározási célú és megjelenésű épületek állnak. A Dunakanyar Áruház mögött szintén teljesen burkolt felület van. Itt szintén rakodó felületek, illetve parkoló van. Az áruházak funkciójához jelenleg kihasznált egyik terület felszabadítása sem várható tekintettel a rakodási és parkolási igényekre.

A vasúthoz közelebb eső területek zöldterületként való kijelölése szintén nem hoz új meghatározottságot. A HÉSZ 32. § 7.c) pontja szerint csak a lakóterület (Lk) bizonyos megadott feltételei esetén építhető be a hátsókert, mely alapesetben min. 6,00 m. Ez a felület törvényszerűen beépítetlen (zöld) terület marad, így ennek külön jelölése nem szükséges.

Településkép szempontjából meghatározó terület



① Hagyományőrző településközpont

A Hagyományőrző Településközpont építészeti követelményeinek érvényesítése változatlan.

Lényeges szabályzási elemek:

Vác Város településképi védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) rendelet 11.§ 33

(1) A Hagyományőrző településközpont ... kötelező építési vonal az utcavonalon történő, előkert nélküli beépítési vonal, ettől eltérő, előkertes beépítés csak a kialakult állapothoz történő igazodás, illeszkedés esetén megengedett.

(3) Hagyományőrző, zárt sorú lakóterületek - észak ... területén újonnan létesített épületek, valamint a meglévő épületek függőleges irányú bővítése esetén a terepszint feletti szintszáma legfeljebb földszint + építményszint+ tetőtér-beépítés lehet.

(6) A 10.§ (1) a) – g) meghatározott TMT-k területén elhelyezhető különálló épület, épüleategységek száma:

a) 0-1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy;

16.§

(1) Egy épületen csak egymással harmonikus egységet alkotó, azonos szín családba tartozó színek alkalmazhatók.

(2) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

(3) A városképben megjelenő támfal felületét a környezethez igazodó természetes anyagokkal kell kialakítani.

(4) Fényes, ragyogó, tükröződő felület az épületeken nem alkalmazható, napelem, napkollektor kivételével, ahol azt a jogszabály megengedi.

17.§

(1) A Hagyományőrző településközpont ...:

a) tető héjalásaként natúr, hagyományos vörös, vagy antik színű, sík felületű, cserép, azbesztmentes múpala, korcolt vagy kiselemes fémlemez fedés alkalmazható;

b) közterületről látható építmény homlokzata csak vakolt felületű, kisméretű égetett téglá vagy terméskő lehet;

d) az épületek homlokzati felületének színezésénél a szomszédos, csatlakozó épületekhez illeszkedő, hagyományos földszínek, nem rikító színek alkalmazhatók;

- e) fa szerkezetű, hagyományos színvilágú nyílászárók alkalmazhatók, közintézmények esetén fém szerkezetű nyílászárók is létesíthetők;
- h) az épületek közterület felőli homlokzatának hőszigetelése esetén az eredeti tagozatok, párkányzatok megőrzendők;
- i) épületburkolatként nem alkalmazható:
 - ia) hullámlemez, cserepeslemez,
 - ib) trapézlemez,
 - ic) bitumenes zsindely;

18.§

(1) Új zártos beépítésű épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki.

(3) A melléképület tetőhajlásszöge lehetőleg egyezzen meg a főépület tetőszerkezetének jellemző hajlásszögével, kiszolgáló épület manzárdtetővel nem építhető.

19.§

(1) A Hagyományőrző településközpont, és a Hagyományőrző lakóterületek...:

a) 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el, ahol az eredeti épület magastetőjének hajlásszöge ettől eltérő volt, az visszaállítható.

b) utcavonalra telepített épület tetőszerkezetének gerincét a határoló utcával párhuzamosan kell kialakítani, amelyhez csatlakozóan új oromzatos épületrész nem alakítható ki, ahol az eredeti épület oromzatos volt, az visszaállítható.

c) tetőtérbeépítés esetén a közterület felől látható módon tetőfelépítmény és tetősík ablak kivételével tetőablak nem létesíthető; Közterület felől nem látható módon az érintett tetőfelület ereszhosszának legfeljebb 2/3-án létesíthető tetőfelépítmény.

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának itt az az elsődleges célja, hogy a tömb szabályozását áttekintse és a tulajdonosok érdekében a fejlesztéseket gátló tényezőket a város érdekeivel összehangolva megváltoztassa.

Az önkormányzatnak a módosítás támogatása azért áll érdekében, mert a tisztázatlan és megvalósíthatatlan elemek kikerülésével lehetővé válik a terület igényeknek megfelelő fejlesztése. Az itt lévő, leginkább a gyalogos forgalomra építő vállalkozások tevékenységeiket bővíthetik, új színeket hozva. A beruházásokkal, a forgalom növekedésével a helyi önkormányzat adóbevételeit növelhetik, valamint új munkahelyeket teremthetnek, mely által növeli a helyben foglalkoztatást.

Szintén közösségi érdek, hogy a most jelentős értéket nem hordozó pavilonok és üzletsorok helyett városias, megfelelő színvonalú utca keletkezessen. A vasút felé eső terület, a tömb-belső, valamint a Naszály út felőli terület is alulhasznosított, jelen formájában perspektívtalan és nehezen képzelhető el bármilyen jó használhatóság. A terület ezen, vasút felé eső területe gépkocsival gyakorlatilag megközelíthetetlen, a vasút forgalmának zajával terhelt, és jelen helyzetében még a gyalogos közlekedési irányokból is kiesik.

Amennyiben lehetséges egy olyan szabályzás, mely a lényegi problémákat megoldhatja, a területe használhatóságát, hasznosíthatóságát megadja, minden érdekelt nyerhet vele.

Városképi és közterület-használati szempontból lényeges hiányosság a tervezési területen kívül eső, de vele egy egységet képező vasútállomás tér.

Egy jelentős városszerkezeti vonal köti össze a Március 15. teret a vasútállomással. Ez a tengely a Széchenyi utca. Ez tekinthető jelenleg Vác főutcájának köszönhetően a belvároshoz közel eső szakasz sétáló utcává alakításának.

(Ezen gyalogos övezet folytatása a tervekbe szerepel. Ennek eléréséhez több más feltételnek is teljesülnie kell, így a megvalósítás ideje nem becsülhető meg.)

A Széchenyi utcai tengely végpontja a Vasútállomás. Itt szükséges lenne márcsak a funkció miatt is egy teresedés. Tömegek érkeznek és indulnak innen újukra. A várakozásra, találkozásra jelenleg egyáltalán nincs hely, pedig ez egy természetes találkozási pont.

A kétoldali beépítés szűkíti a lehetőségeket, valamint a kiépült, amúgy szükséges zsákutcai körforgalom belülről korlátoz, így jelenleg ténylegesen nincs hely bármilyen tér létrehozására. A délkeleti irányba, a parkolók felé van némi nyitottság, az átellenes oldalon viszont nincs, melynek megteremtése a jelen javaslat témája lehet.

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

A tervezett módosítás alapvető célja a tervezési területre vonatkozó beépíthetőség másutt is elfogadott módon való megteremtése, a már túlhaladott, vagy megvalósíthatatlan elképzelések szabályzási elemeinek törlése.

Az állomás előtti részen, a jelen tervezési területbe eső rész használatosságának megteremtése, a településszerkezeti igényeknek megfelelő városi tér kialakítása, a közlekedési-megközelíthetőségi feltételek biztosítása, a terület felértékelése.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

Terület fejlesztésének javaslata

Az áruházaknál és a Széchenyi utca áruházak felé eső részén a tulajdonosi fejlesztési igények szerint kisebb módosítások, pontosítások történnek a szabályzásban. Az országos építési előírásoknak megfelelő változtatások kiveszik az előírások közül a szükségtelen kötelezettségeket, tiszta, a tulajdon szükségtelen korlátozásait megszüntetik.

A vasút menti területen a javasolt területcserével a tulajdonviszonyok érdemi megváltoztatása nélkül lehetővé teszi a vasútállomás előtt jelenleg nagyon hiányzó tér megteremtését. Az esztétikailag és építészetiileg is megkérdőjelezhető minőségű két utolsó pavilon és a mögöttes telek területcseréjével kibonthatóvá válik az utca vége. Ezen üzlethelyiségek új, immár emeletes épülettömegeggyel indítják a térfalat, melynek folytatásában új épület épülhet. A korábbi belső fekvésű, felhagyott terület ezzel a módszerrel ugyan a beépíthetőségéből a tér parkterületével veszít, ugyanakkor a megmaradó beépíthető terület a kialakuló térre nyílik, a Széchenyi utca része lesz, mely jelentős értéknövekedést okoz, illetve a korábbi használatlan helyzetből jelentős potenciállal rendelkező területté válik.

A beépítéssel megnyílik a lehetőség egy parkosított, rendezett városi tér létrehozására a vasútállomás előtt, kibontva annak épületét. A Széchenyi utca ezen szakasza épületeinek szintszám emelésével és a tér létrehozásával az érkezők igényes, városi jellegű eleven, és jól használható helyre jutnak, méltóbban

A Településszerkezeti Terv előírásait a javaslat nem kívánja megváltoztatni.

Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása

Nem tervezett a terület jelenlegi területfelhasználásának változtatása, sem pedig a vonatkozó építési övezet paramétereinek módosítása. A lényegileg kérelmezett zöldterület törlés csak a használati-beépíthetőségi korlátokat szüntetné meg, egyéb feltételeket nem változtat meg.

Javasolt változtatás elemei:

- A terület belső részét elérhetővé tévő négy oldali gyalogos bejárás megszüntetése
- A vasúttal párhuzamosan jelölt gyalogos nyomvonal áthelyezése
- Szélső vasúti vágány gyalogos elérésnek törlése
- Vt-13 építési övezetben az építési hely törlése
- Tömbbelső zöldterületi jelölés törlése

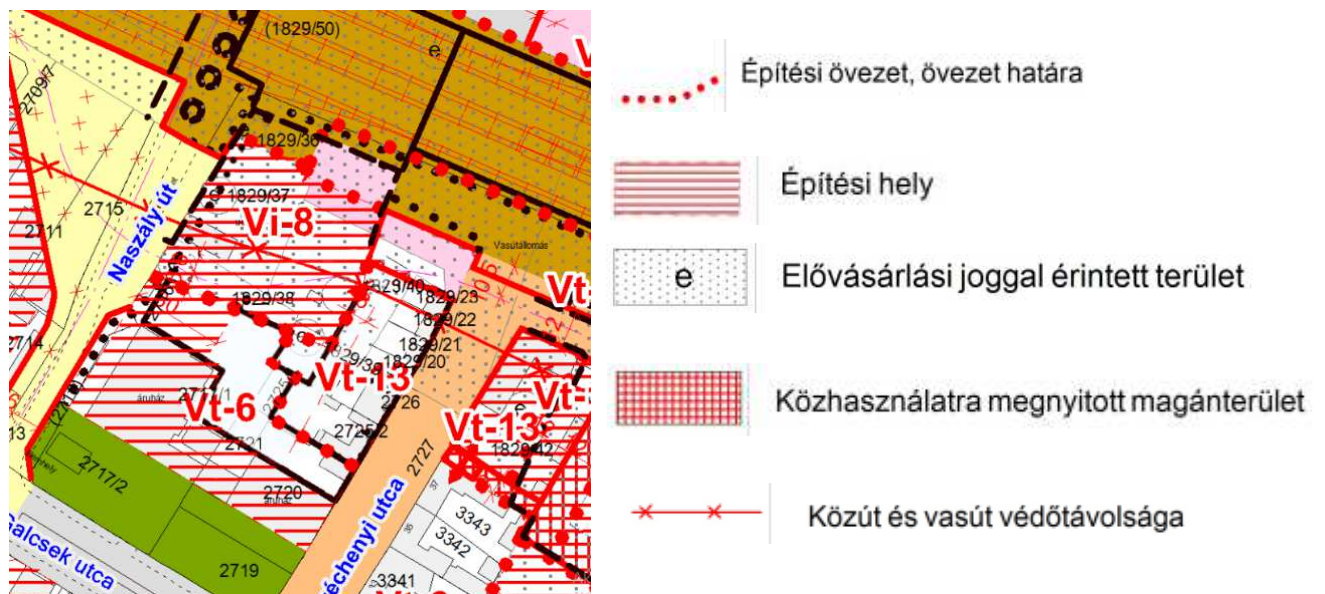


A jelenlegi szabályozási terv a javasolt módosítások helyeivel

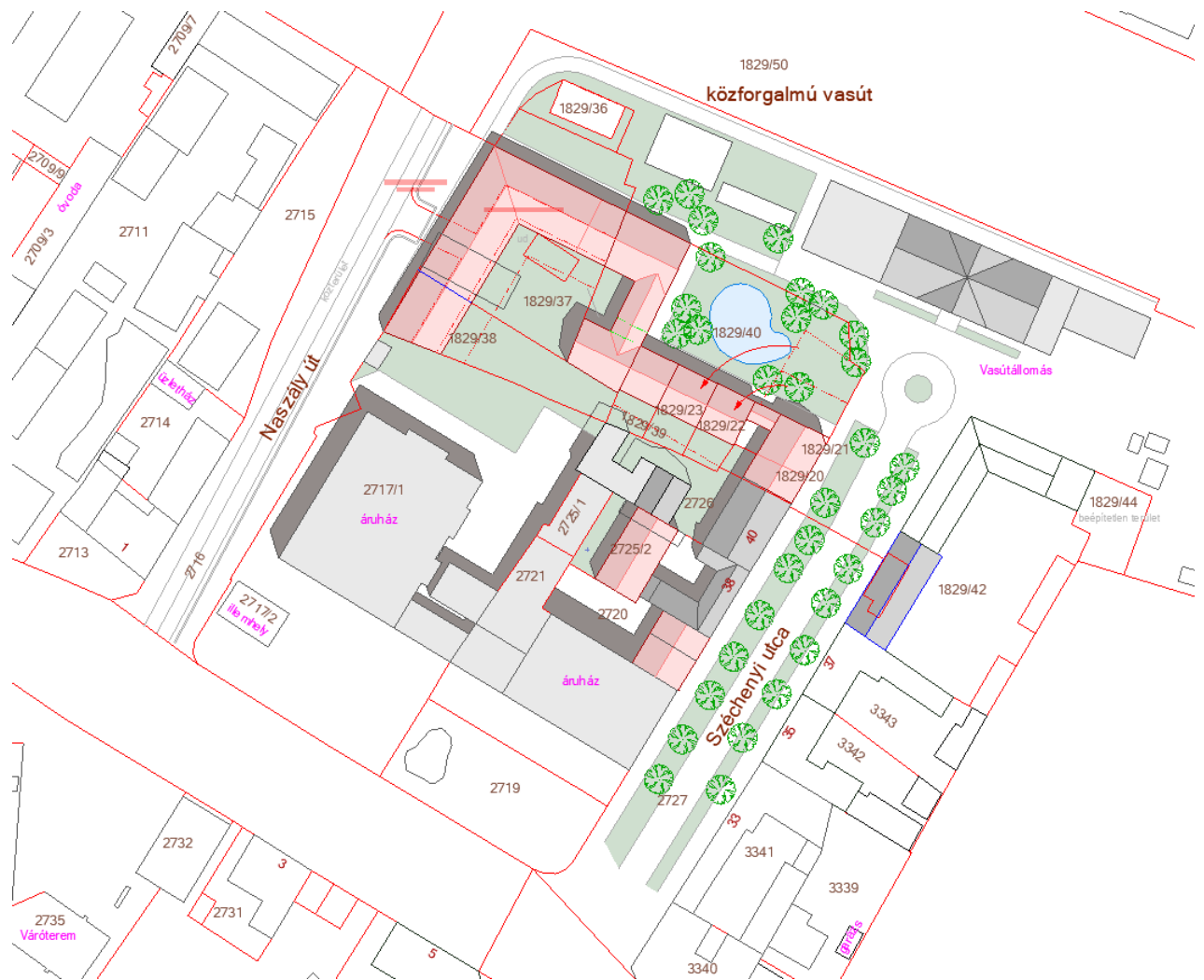
- Széchenyi utca végénél a pavilonok megszüntetése
- Telekcseré során a pavilonok telkeinek átfordítása
- Állomás előtti városi tér kialakítása
- Állomás menti Vi-8 építési övezet helyett Vt és Kp övezet megjelölése

A szabályozási koncepció szerint a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képező szabályozási terv (H4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik.

A helyi építési szabályzatban a Vt-6, Vt-13 és építési övezet marad a területen. A Vi-8 övezet helyett Vt-13 és Kp létesül.



A szabályozási terv tervezett módosítása (*még változtatásra kerül*)



Beépítési terv

6. A TERÜLET VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

Közmű infrastruktúra

A tervezési terület mellett minden közmű megtalálható.

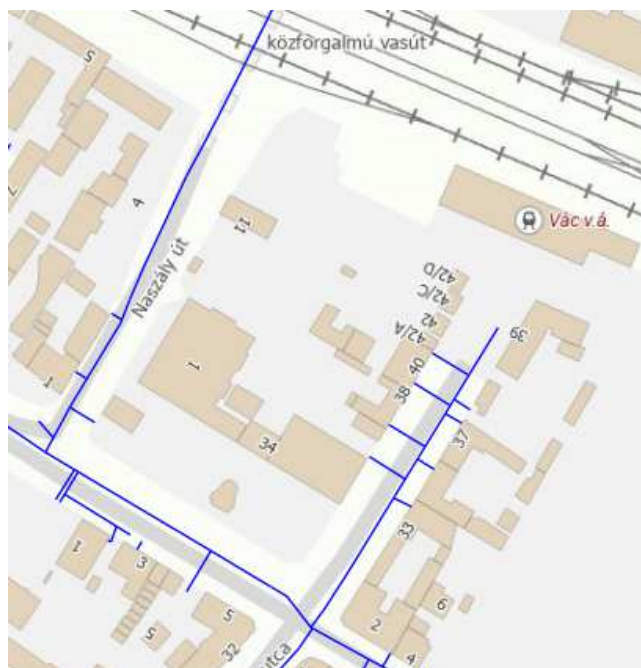


- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

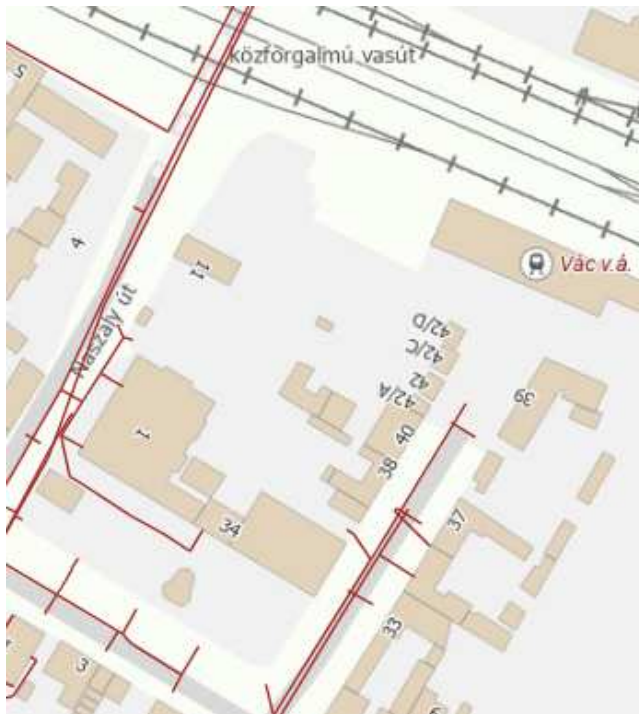
A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott, a hálózatok a területet határoló utak mentén többnyire kiépítettek.

Vízellátás



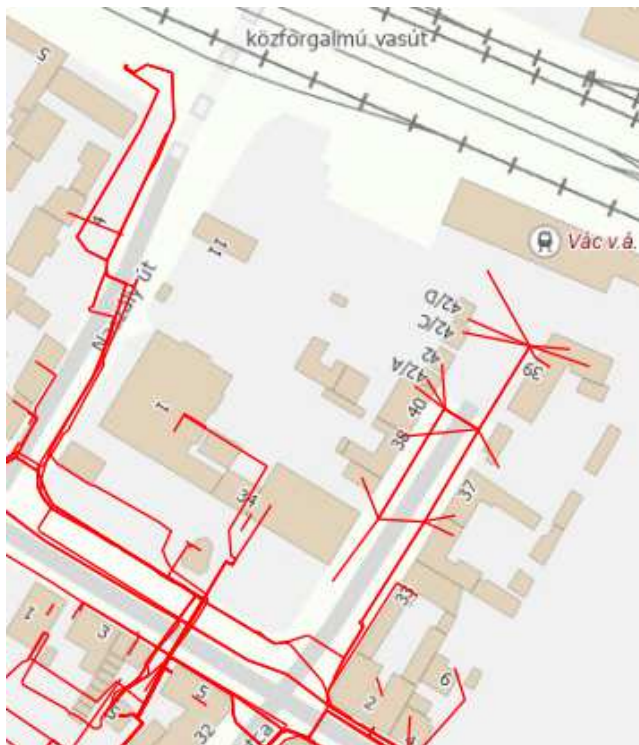
(forrás e-közmű adatszolgáltatás)

Csatornahálózat



(forrás:e-közmű adatszolgáltatás)

Villanyhálózat



(forrás:e-közmű adatszolgáltatás)

Gázellátás



(forrás:e-közmű adatszolgáltatás)

Hírközlés



(forrás:e-közmű adatszolgáltatás)

A tervezett vasút menti fejlesztés során létrejövő új épület-területek közműfejlesztéseket tesznek szükségessé. Mivel minden közmű mindkét úton rendelkezésre áll, ezért ennek akadálya nincs. Az új beépítése előtt a vasúttal párhuzamosan futó gázvezetékét meg kell szüntetni.

Közlekedés

A tervezési terület a város vasút melletti városközponti területen fekszik. Megközelítését a Széchenyi utca, Galcsek utca és a Naszály út biztosítja. Minden környező út és járda aszfalt burkolatú.

Közlekedési vizsgálat

A terület fejlesztésére irányuló szándék szerint az új igényeknek, illetve a ki nem elégített jelenlegi igényeknek is új közlekedési feltételeket kell teremteni. Hosszabb távon a Széchenyi utca érintett szakasza gyalogos zónává, vagy csillapított forgalmú övezetként válhat, ezzel parkolóhelyek szűnnek meg a gépkocsi forgalom csökkenése mellett.

A tervezett szabályozás szerinti új épületekhez gépkocsis megközelítést kell biztosítani, mely a jelenlegi fejlesztés egyik alapvető gátja. A személygépkocsis elérés és parkolás számára a terepadottságok adnak lehetőséget.

A Naszály út a vasút alatt átjáráshoz a tervezési terület menti szakaszon mélyúttá válik. Támfalak közt fut mélyre, melyhez kapcsolódva el lehet érni a pinceszintet. A javaslat szerint a Naszály útról a kikanyarodások korlátozása mellett lehetőség van a terület pinceszintjére gépkocsival is bejutni. Itt az épületek igényének megfelelően, illetve közforgalomnak is megnyitott mélygarázst lehet építeni. Ennek gyalogos kijárata nemcsak a Naszály útra juthat ki, de a vasút felé is fel lehet vezetni egy lépcsőt és személyfelvonót, mely az állomás könnyű gyalogos elérhetőségét biztosíthatja.

Egyébiránt a terület térszíni megközelítése, bejárhatósága kizárólag gyalogosan és kerékpárral lehetséges.

Közösségi közúti közlekedés

Közösségi közlekedés-elérési szempontból a tervezési terület kiváló helyzetben van. A vasútállomás a terület sarkán, a buszpályaudvar pedig az átellenes oldalon mintegy 50 m-re található. Ez Vác közlekedési központja. Minden távolsági és helyi buszjárat ide fut be és minden vonat is megáll itt.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A gyalogos utak a jelenleg is használt módon maradnak meg. A tömbbelső feltárása nem hoz többlet lehetőséget, a telek tulajdonosok sem szándékoznak a tulajdonukat képező telekrészüket megnyitni, így a jelenlegi átjárási előirányzatoknak nincs sem értelmük, sem realitásuk. A kialakítandó városi tér kizárólag gyalogosan átjárható.

A tér parkosított, kis üzletekkel és vendéglátó helyekkel üzemelő. A kitelepedések miatt hangulatos, csendes hely lehet.

A kerékpáros útként a tervekben korábban is jelölt Széchenyi utca megmarad. Lehetséges a vasút mentén a jelenleg is létező úton, illetve a tervezett beépítés menti járdán is kerékpárosok számára jelölt utat építeni, de ez nem tűnik célszerűnek, mivel nem esik olyan irányba, ami indokolhatna ilyen utat.

A Széchenyi utcában a jelenlegi járdaszélességek a nagy gyalogos forgalom számára is megfelelőek. A leginkább járt felület a Széchenyi utcai járdaszakasz. Ennél lényegesen kisebb forgalmat hoz az áruházak előtti széles járda. Itt a szabad területet ki is használták a gyorsétkeztetők az ide kihelyezett asztalokkal és székekkel.

Az újonnan beépíthető részeken nem várható átmenő jellegű forgalom.

Parkolás

A terület nagyon gyengén ellátott, és fejlesztésre a jelenlegi körülmények között sem nagyon van lehetőség. A Széchenyi utcában a járdával párhuzamosan van néhány parkolóhely, valamint a Naszály áruház előtt a zöldterület rovására korábban alakítottak ki parkolót. A kevés rendelkezésre álló parkolóhely gyakorlatilag folyamatosan foglalt.

A kevés hely miatt a Naszály áruház teljes be nem épített területét parkolónak alakították ki, mely személyre szólóan dedikált. Bármilyen zöldterületi átépítés jelentő parkolóhely csökkenéssel járna.

Parkolóhely-szám növelésére a jelen körülmények között nincs mód. A tervezett felértékelt helyen lehetségessé váló beépítés számára a terepszint alatt pinceszinti teremgarázként van mód. Ennek megközelítése a Naszály útról a korábban említett módon lehetséges.

Rakodás

A Naszály áruház iparcikkek árusítására szakosodott. A bolt közterület felé eső része a vásárlók számára szolgál, míg a hátsó, a telek belseje felé eső rész a kiszolgáló funkciók számára szolgál. Ide a Naszály útról nagykapun keresztül lehet bejutni.

A tér lebetonozott, az épület mellett rakodó rámpákkal. Az áruház működéséhez fontos az, hogy az áruellátás biztosított legyen, így a belső rakodó területre a használat miatt van szüksége. Ennek zöldterületté alakítása az áruház működést lehetetlenítené el.

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára. Nem változnak lényeges mértékben a beépítési paraméterek, így az építhető üzlet és lakás alapterület sem.

7. ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a Széchenyi utca melletti tömbben a HÉSZ módosítás a jelenlegi jogszabályi környezet alapján jogszerűen megvalósítható. A terület jellege, a területhasználat, a megfelelő közlekedési- és közmű infrastruktúra rendelkezésre állása mind alátámasztják, hogy e módosítás-tervezet szolgálja a területen fejlődését, és a felmerült jogos szándékok megvalósítását.

Kelt Vácott, 2022. május hó 17-én.



Mindszenti-Varga Endre
tervező