

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Vác,
Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút
által határolt területen
(a 3760-3769 hrsz-ú ingatlanok területén)



Készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján

2020. július

Tartalom

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása.....	3
1.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	6
1.3 Beépítési terv	9
1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	9
1.5 Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	11
1.6 A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	12
1.7 A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	13
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló ..	13

MEGBÍZÓ:

Ibron Trade Kft.
2600 Vác, Galcsek utca 8-10

TERVEZŐ:

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

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 Az érintett terület rövid bemutatása



A HÉSZ-módosítással érintett terület Vác belvárosának peremén, a hagyományos városi főutca mentén terül el. A főutcat a rákapcsolódó terek, térfal-öblösödések, iránytörések több karakteres szakaszra szabdalják fel (Budapesti főút, Köztársaság út), a tervezési területet jelentő „szilvamac” a Budapesti főút legbelső szakaszát érinti. A központhoz való közelsége okán ezen a területen vált át a zárt sorú, jellemzően földszintes, lakásfunkciójú beépítés intenzívebb, magasabb, intézményi funkcióknak otthont adó beépítésbe, különös tekintettel a kétközpontú városmag egyházi központjára, a Konstantin tér térségére, amely körül a város ismert épületeinek nagy része sorakozik. A Konstantin tér feltárulásában a HÉSZ-módosítással érintett terület is szerephez jut, a „szilvamac” nyugati csücskében álló, a módosítás indokául szolgáló, volt kollégiumi épület főhomlokzata annak ellenére a tér látványának része, hogy hátrébb húzódva, csak egy „előtérrel” kapcsolódik a Konstantin térhez.



A területet szokatlan módon csak két utca határolja, a Budapesti főútból kiágazó, majd abba visszakanyarodó Múzeum utca – a főúttal ellentétben csendes, kihalt, földszintes épületekkel szegélyezett kisvárosi utca, korlátozott hálózati kapcsolatai miatt csak a saját lakóforgalma érinti.



A tömb délnyugati oldalán végigfutó Budapesti főút ellenben élénk, forgalmas városi utca, a városi főhálózat része, a szűkebb és tágabb környezetében több, regionális jelentőségű intézmény (bíróház, ügyvédi irodák, iskolaépület, volt kollégium) magasabb épületével.

A tömböt valaha megosztotta a Freisinger utca, azonban ennek Múzeum utca felőli vége magántulajdonba került, így jelenleg zsákutca, melyen kizárólag a Bíróház udvara és egy garázsépület érhető el (HÉSZ-kivonat hibásan, átmenő utcaként ábrázolja).



A vizsgált terület tehát kis mérete ellenére rendkívül heterogén: államigazgatási, lakó- és (jelenleg nem üzemelő) szállásfunkció jellemzi, az épületek magassága a földszintestől a négyszintesig terjed. A nagyobb intézményi és kisebb lakótelkek méretei között szélsőséges esetben több mint hússzoros méretkülönbség is előfordul. Nem véletlen, hogy a hatályos HÉSZ ezen a kis területen belül három építési övezetet állapított meg.

1.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

A telektömb kilenc telekből áll, összterülete 6070 m², a legnagyobb telek a volt kollégiumé, 2497 m²-rel, a legkisebb telken (107 m²) lakóépület áll. A lakótelkek aprótelkek, 100-370 m²-es mérettartományban. A telek- és az épületállomány beállt, változás nem tapintható ki, az esetleges bontások és új építések – a használaton kívüli kollégiumi épületet nem számítva – a lakótelkeken, az eredeti telekhatárok között képzelhetők csak el. Az épületek állapota helyi körülmények között jó – a volt kollégiumi épület felújításra szorul. Figyelemreméltó, hogy az általában közterületi parkolással erősen sújtott váci, belvárosi utcákkal ellentétben a Múzeum utcában elenyésző a közterületen parkoló járművek száma, ellenben a tömb másik oldalán, a Bíróság előtt az útpályán és a járdán parkoló járművek állandóan kaotikus helyzetet eredményeznek.



A tömb telkei erősen beépítettek, telken belüli zöldfelületek csak nyomokban fedezhetőek fel, több lakóterületi telken a beépítés vélhetően meghaladja az övezetben megengedett 60%-os legnagyobb értéket, van, ahol a jelenlegi beépítés a telken belüli járműelhelyezést sem teszi lehetővé.

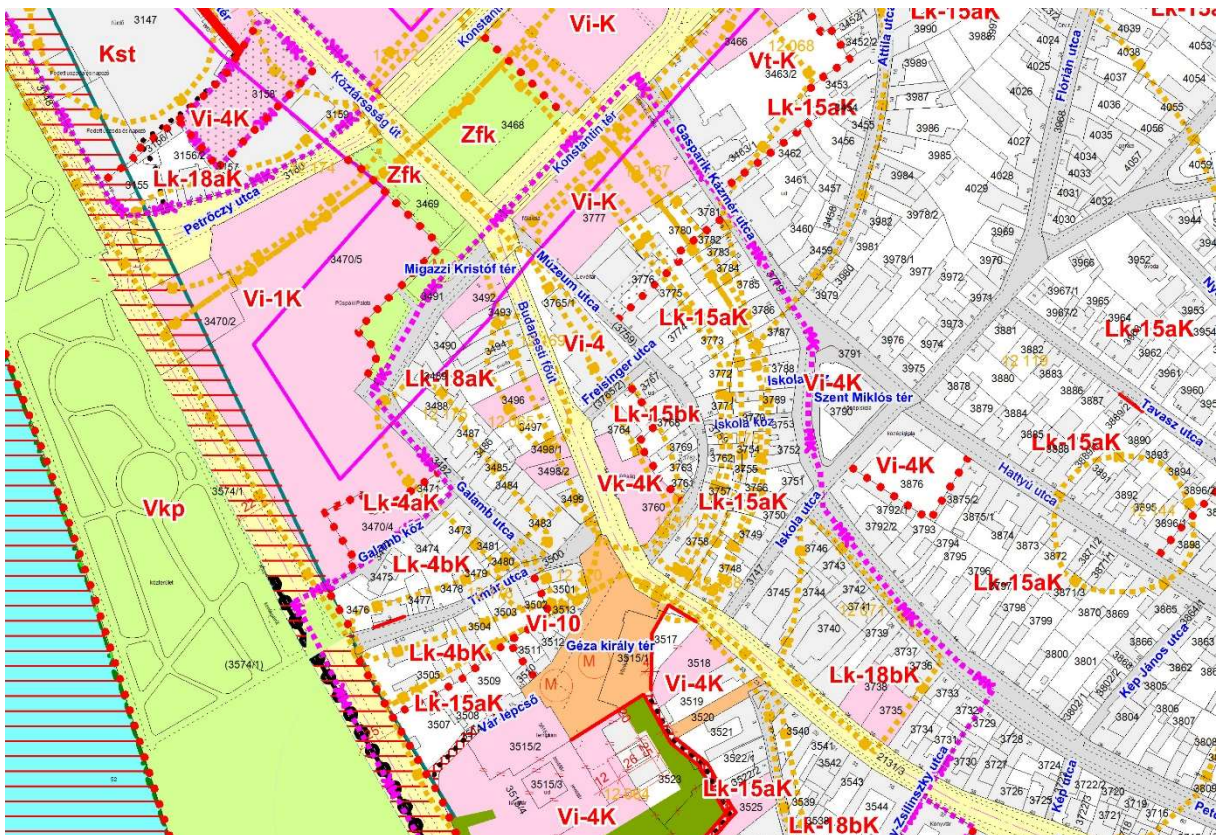
A hatályos HÉSZ a terület differenciáltságára a maga eszközeivel reagált, a tömbben három építési övezetet alakított ki, a volt kollégium Vi-4-es vegyes intézményi övezetbe került, a Múzeum utcai lakóterület Lk-15bk-jelű kisvárosias lakóterületbe, a bíróság telke Vk-4k különleges vegyes területbe (utóbbi építési övezeti paramétereinek meghatározása a hatályos HÉSZ-ből hiányzik). A Múzeum utca nyugalma és jó pozíciója miatt a belváros kedvelt lakóutcája, ez kifejeződik a viszonylag fiatal épületállományon, amelyben két figyelemreméltó kortárs építészeti alkotás is van. A Múzeum utca – Budapesti főút Konstantin téri elágazásában kisméretű, a kollégiumi épület telkén kialakított, de szabadon megközelíthető parkban Vak Bottyán lovas bronzszobra áll. A cserjeszinten tartott park a kollégiumépület főhomlokzatának előtere, a régi főútcára fűződő számos zöldfelület egyike.



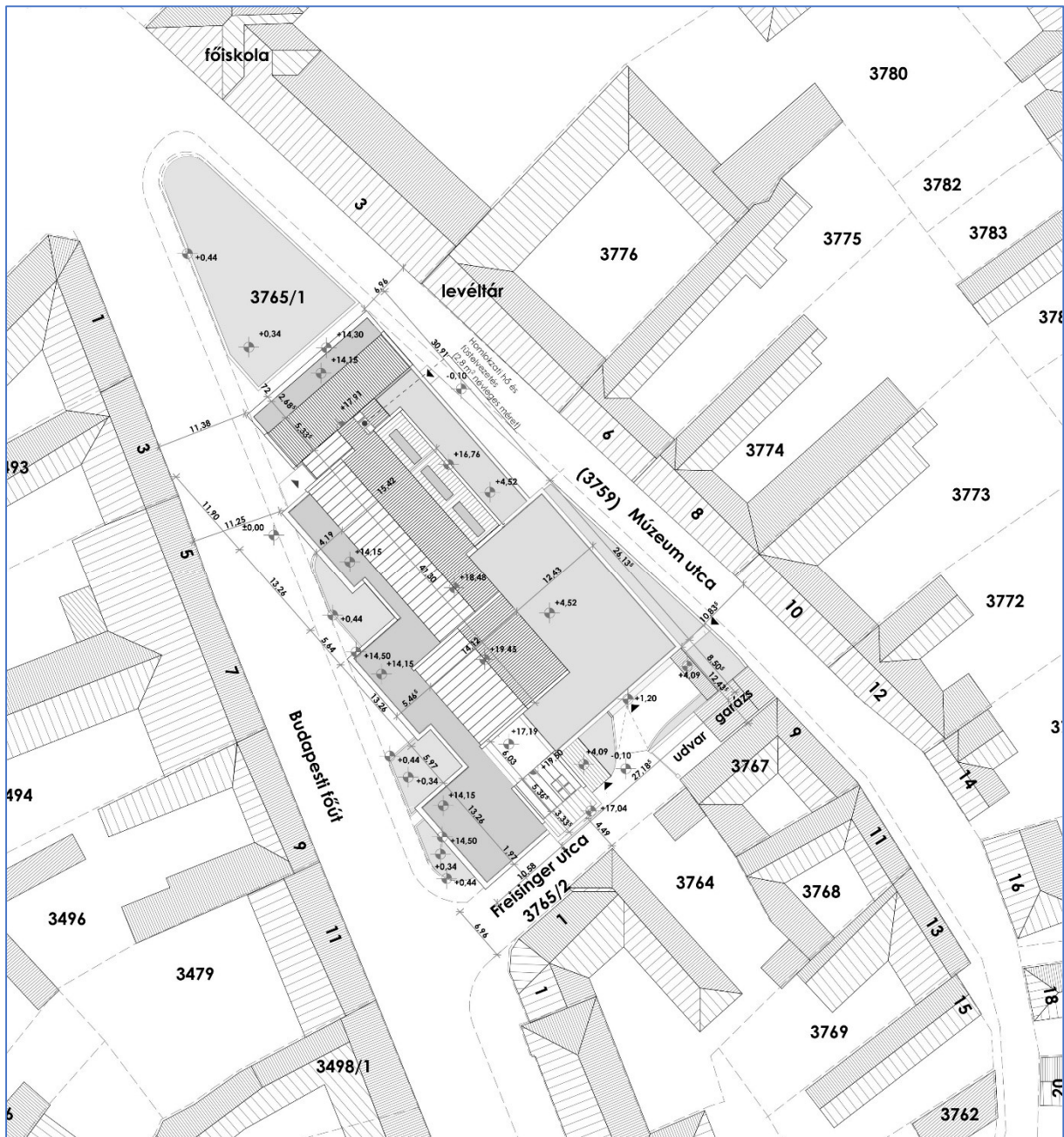
Az épületek magassági viszonyai ellentmondásosak. Az ötszintes kollégiumi épület a tömb legmagasabb épülete (F+3+T), ez a magasság a Konstantin tér felől megfelelően zárt városképet ad, és jól vezeti át az épületek magasságának a csökkenését a Bíróság (F+1) felé, a Budapesti főút mentén. A jellemzően földszintes, zártsorúan beépített Múzeum utca felől azonban a szabadonálló, ötszintes épület a parkosított kert és a földszintes épületszárnyak ellenére durva városképi beavatkozást jelent az utca jelentős szakaszán, melyet az öntörvényű építészeti formálás tovább súlyosbít.



A hatályos Szabályozási Terv kivonata:



1.3 Beépítési terv



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

A kollégiumi épület telkének építési övezeti besorolása a hatályos HÉSZ-ben Vi-4 (intézményi vegyes terület). Ebben az övezetben a HÉSZ alapján helyi, települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi építmények, valamint központi – regionális, megyei, országos – intézmények helyezhetők el. A beépítés módja zárt sorú (a

meglévő épület tipikusan szabadonálló), a megengedett beépítettség 70%, legkevesebb 10%-os zöldfelület kialakítása mellett legfeljebb 13 m-es épületmagasságú épületet lehet létrehozni. Az épület a városi oktatásügyi intézmények fenntartói és területi átrendeződése miatt eredeti funkcióját elvesztette, kollégiumként már nem hasznosítható, ugyanakkor a meglévő épületszerkezet jelentős értéket képvisel, az építészeti kialakítás pedig olyan igényesnek tekinthető, mely egy jövőbeni „ránccfelvarrás”, kortárs igényeknek való megfeleltetés alapjául szolgálhat. Ennek megfelelően a jelenlegi tulajdonos a létesítményt lakóépületté kívánja átépíteni, ennek haszna a város számára kétféle módon csapódhat le:

- a) A jelenleg elhanyagolt, avított épület jó műszaki állapotú, kortárs építészeti felfogású, városképi szempontok alapján „korrigált” megjelenésű épületként újul meg,
- b) az ingatlanfejlesztéshez közvetlenül, vagy közvetve a térségben egyéb közcélú fejlesztések köthetők, településrendezési szerződés keretében.

A jelenleg hatályos HÉSZ 39.§ (1) pontja általánosságban állapítja meg a vegyes területekről, hogy azok **lakó-**, kereskedelmi, szolgáltatóépületek vegyesen történő elhelyezésére szolgálnak. A (4) pont szerint a vegyes területek településközponti vegyes területek (Vt), vagy intézményi vegyes területek (Vi) lehetnek. A 40.§ a településközponti vegyes övezetek (Vt) előírásainál azonban a lakásfunkciót **nem említi**, a 41.§-ban, az Intézményterületek (Vi) előírásainál pedig az OTÉK nem engedi meg azt. Így a jelenleg hatályos HÉSZ szerint lakásfunkció újonnan nem helyezhető el a városmag jellemzően lakóépületekkel beépített területein sem.

Mivel egy HÉSZ-módosítás során a jelenleg is túlságosan sok építési övezet szaporítása nem lehet cél, ezért az ellentmondás feloldásának megfelelő eszköze a lakásfunkció megengedése a településközponti vegyes (Vt-) területeken, és a telek településközponti vegyes területbe sorolása. A HÉSZ-ben rendelkezésre álló Vt-övezetek közül paramétereiben a Vt-1 -jelű maradéktalanul megfelel a telek beépítettségének és fejlesztési lehetőségeinek (megemlítendő, hogy ilyen építési övezet eddig egyetlenegy volt Vácon, a Madách Imre Művelődési Központ telke).

Az építési övezet módosításával megszüntetendő a jelenleg a Bíróság telkére alkalmazott Vk-4K-építési övezet, és a telek – az övezeti rendszer egyszerűsítése

miatt – beleolvad a Vt-1 -jelű övezetbe. Ez a bíróság, mint beállt és hosszútávon sem változó beépítésű telek bővítési lehetőségeit enyhén növeli.

1.5 Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Fentiek következtében a HÉSZ 40.§-a a következőképpen módosul (a megszűnő szövegrészeket áthúzás, az új szövegrészeket vastag szedés jelöli):

25. Településközpont vegyes övezetek

40. §

- (1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, **kulturális, lakó-**, stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes övezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

5.sz. 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)
Vt-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
Vt-1	Z	8000	40	40	70	85	1,8 2,1	20	4,5	13,0
Vt-2	SZ	4000	30	30	35	65	1,5	35	4,0	13,0
Vt-3	SZ	2000	30	30	40	60	1,2	40	3,5	8,0
Vt-4	SZ	1000	16	30	40	70	1,2	35	4,0	9,0
Vt-5	SZ	400	15	-	35	50	1,0	40	3,5	5,0
Vt-6	Z	800	10	-	80	100	2,5	10	4,0	15,0
Vt-7K	Z	500	8	-	80	100	2,4	10	4,0	K
Vt-7	Z	150	8	-	80	100	2,5	10	6,5	10,0
Vt-8	SZ	800	15	-	10	20	0,2	80	3,5	5,0
Vt-9	Z	800	10	-	70	100	2,5	10	4,5	11,0
Vt-10	SZ	600	14	30	20	20	0,2	75	3,5	3,5
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
Vt-13	Z	600	10	-	70	80	2,0	20	4,5	10,5
Vt-14a	Z	10000	80	80	80	90	2,4	10	3,5	15,0

évtizedben Vácott is megjelent a szuburbanizáció, a belváros, mint lakóhely leértékelődött, megkezdődött a város zöld gyűrűjének roncsolása, a külterületi lakóterületek benépesülése. Ezek a folyamatok funkcionális és népességi vákuumot hoztak létre a belvárosban. A volt kollégiumi épület lakáscélú újrafelhasználása ennek a folyamatnak a lassú fékeződését jelentheti, a belváros felértékelődésének egyik első mozzanata. A közműrendszerek adottak, karbantartáson kívül fejlesztést nem igényelnek. A közútfelületekkel és közösségi közlekedési lehetőségekkel arányosan jobban ellátott belvárosban történő lakosság-szám-növekedés – a külterületekkel ellentétben – nem kárt okoz, hanem a meglévő rendszerek hatékonyabb használatához járul hozzá. Az épület földszintje a pillérvázás építésmódnak köszönhetően rugalmasan többféle funkciónak adhat helyet, vendéglátás mellett felmerült könyvtári használat is.

1.7 A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A használaton kívüli, arculatilag leromlott épület újbóli használatba vétele, a homlokzati megjelenés frissítése elsőrangú városképi, és – a Konstantin tér közvetlen szomszédságában – örökségvédelmi érdek. A telektömb nagy részébe a használatbavétellel visszatér az élet, az épület előtti, a telek részét képező zöldfelületek gazdára találnak. A felértékelődő helyszín jótékony hatással lehet a Budapesti főút túloldalán húzódó, jelenleg igen vegyes állapotú lakóterületre is. Amennyiben az épület földszintjén idegenforgalmi, turisztikai kínálat-szolgáltatás, vendéglátás is megjelenik, a belváros idegenforgalmi tengelye délen méltó lezárást nyer.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A telektömbben örökség-, vagy természetvédelem alá eső érték nem található, a lakásfejlesztés ilyen értéket nem veszélyeztet.