

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
A
JÁVORSZKY ÖDÖN KÓRHÁZ
KITERJESZTETT TERÜLETÉRE
(2600 VÁC, ARGENTI DÖME TÉR 1-3.)



– végső szakmai véleményezési dokumentáció –

Vác Város Önkormányzata megbízásából
készítette a

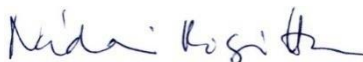
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.

2020. április

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA

Ügyvezető igazgató:**Településrendezés:****Szabó Árpád DLA**

okl. építészmérnök

Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzék szám:
É/1 16-0216**Településrendezés, környezetvédelem,
tájrendezés:****Nádai Brigitta**okl. táj- és kertépítész mérnök,
településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzék szám:
TT/1, TK 01-5049**Településrendezési közreműködők:****Losonczy Anna Kornélia**okl. építészmérnök, urbanista szakmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.**Rácz Bálint**okl. településmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.**Közlekedés:****Rhorer Ádám**okl. építőmérnök
Közlekedés Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkö, SZÉM1, KÉ-HA/01-
3157**Közműellátás:****Hanczár Zsoltné**okl. gépészmérnök; okl. városépítési-
városgazdasági szakmérnök; KÉSZ Tervező
Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TV, TE, TH, településtervezési vízi közmű,
energia közmű, és hírközlési tervező 01-2418**Bíró Attila**okl. építőmérnök; KÉSZ Tervező Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
VZ-TEL települési vízi közmű tervező 01-2456

2020. április

TARTALOMJEGYZÉK

MEGJEGYZÉS: A jelen tervdokumentáció egyes munkarészei a 2019 szeptemberében az *Állami Egészségügyi Ellátó Központ megbízásából készített és a település önkormányzata által határozattal elfogadott Telepítési Tanulmányterven alapulnak, ezért több helyen utalunk a fenti dokumentációra, melyet a módosítás digitális dokumentációja is tartalmaz.*

0	BEVEZETÉS	6
1	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	8
1.1	A tervezési terület rövid bemutatása	8
1.2	Hatályos fejlesztési és rendezési dokumentumok	9
1.2.1	Fejlesztési dokumentumok	9
1.2.2	Területrendezési tervek.....	11
1.2.2.1	Országos Területrendezési Terv	11
1.2.2.2	Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	11
1.2.3	Településrendezési tervek.....	11
1.2.3.1	Településszerkezeti terv.....	11
1.2.3.2	Helyi építési szabályzat.....	11
1.2.3.3	Településképi előírások.....	11
1.3	Táji és természeti adottságok	11
1.3.1	Természeti adottságok	11
1.3.2	Tájtörténet.....	11
1.3.3	Tájhasználat.....	11
1.3.4	Védett, védendő táji, természeti értékek, területek	12
1.3.5	Konfliktusok és problémák.....	12
1.4	Zöldfelületi adottságok	13
1.4.1	A zöldfelületi rendszer elemei.....	13
1.4.2	Környezetállapot-vizsgálat.....	13
1.4.3	Konfliktusok és problémák.....	13
1.5	Épített környezet	15
1.5.1	Területhasználat.....	15
1.5.2	Telekstruktúra	15
1.5.3	Történeti áttekintés.....	18
1.5.4	Az épületek funkcióvizsgálata	18
1.5.5	A kórházi épületek részletes jellemzése	18
1.5.6	Beépítési jellemzők	18
1.5.7	Az épített környezet értékei.....	19
1.5.8	Konfliktusok és problémák.....	19
1.6	Közlekedés	19
1.6.1	Hálózati kapcsolatok	19
1.6.2	Közúti közlekedés	19
1.6.3	Közösségi közlekedési kapcsolatok	20
1.6.4	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	20
1.6.5	Parkolás.....	20
1.6.6	Konfliktusok és problémák.....	20
1.7	Közművesítés	20
1.7.1	Vízellátás	20
1.7.2	Szennyvízkezelés, csapadékvíz-elvezetés.....	20
1.7.3	Energiagazdálkodás, energiaellátás	20
1.7.4	Villamosenergia-ellátás, hírközlés	20
1.7.5	Megújuló energiaforrások alkalmazása	21
1.7.6	Konfliktusok és problémák.....	21
1.8	Környezet- és katasztrófavédelem	21
1.8.1	Környezetvédelem.....	21

1.8.2	Katasztrófavédelem	23
1.8.3	Konfliktusok és problémák	23
2	HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	24
3	HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	26
3.1	A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	26
3.1.1	A folyamatok értékelése	26
3.1.2	A fejlesztést befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése.....	26
3.1.3	A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	26
3.2	Komplex probléma- és értéktérkép	27
3.2.1	Problémák.....	27
3.2.2	Értékek.....	27
4	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	28
4.1	A tervi előzmények ismertetése	28
4.2	Tervezési program	28
4.3	A környezetalakítás terve	29
4.4	Településrendezési javaslatok	30
4.4.1	A településszerkezeti terv módosítása	30
4.4.1.1	Javasolt területfelhasználás	31
4.4.1.2	Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	32
4.4.1.3	Védelmi és korlátozó elemek.....	32
4.4.2	A helyi építési szabályzat módosítása.....	33
4.4.3	Telekrendezési javaslat.....	34
4.4.4	Területrendezési tervekkel való összefüggések	34
4.4.5	A hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhang.....	35
4.5	Tájrendezési javaslatok	36
4.5.1	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	36
4.5.2	Természetvédelmi javaslatok	36
4.5.3	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	36
4.5.4	A biológiai aktivitásérték változása	36
4.6	A zöldfelületi rendszer fejlesztése	37
4.6.1	A zöldfelületi rendszer elemei.....	37
4.6.2	A zöldfelületi ellátottság alakulása.....	38
4.6.3	A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése	38
4.7	Közlekedési javaslatok	38
4.7.1	Közúti közlekedés	38
4.7.2	Közösségi közlekedés.....	38
4.7.3	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	39
4.7.4	Parkolás	39
4.8	Közművesítési javaslatok	40
4.8.1	Vízellátás	40
4.8.2	Szennyvízkezelés	40
4.8.3	Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés	40
4.8.4	Villamosenergia-ellátás, hírközlés	40
4.8.5	Megújuló energiaforrások alkalmazása	40
4.9	Környezeti hatások és feltételek	41
4.9.1	A talaj és a föld védelme	41
4.9.2	A Felszíni és a felszín alatti vizek védelme.....	42
4.9.3	Levegőtisztaság védelem.....	43
4.9.4	Zaj- és rezgésterhelés elleni védelem	43
4.9.5	Hulladékkezelés	45
4.9.6	Katasztrófavédelem	46
5	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	47
5.1	A helyi építési szabályzat módosítása.....	47
5.1.1	Javasolt övezeti rendszer és övezeti előírások.....	47
5.1.2	A szabályozási terv alapelemei	49

5.1.3	Egyéb szabályozási elemek	50
5.1.4	Védelmi és korlátozó elemek.....	50
6	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	51

TERVLAPJEGYZÉK

MEGJEGYZÉS: A jelen tervdokumentáció csak a telepítési tanulmánytervhez képest módosított tervlapokat és az új tervlapokat tartalmazza (a táblázatban nagybetűvel). A nem módosuló tervlapokat lásd a Telepítési tanulmányterv anyagában!

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány	Változás
Vizsgálati tervlapok			
V1	Ingtatlan-nyilvántartási alaptérkép	1 : 2 500	–
V2	Ortofotó	1 : 2 500	–
V2a	Légifotó dél felől	lépték nélkül	–
V2b	Légifotó kelet felől	lépték nélkül	–
V2c	Légifotó északkelet felől	lépték nélkül	–
V2d	Légifotó észak felől	lépték nélkül	–
V3	Területhasználat vizsgálat	1 : 2 500	–
V4	Épületek funkcióvizsgálata	1 : 2 500	–
V4a	Funkcióvizsgálat	lépték nélkül	–
V5	Épületek állapotvizsgálata	1 : 2 500	–
V6	Épületek szintszám vizsgálata	1 : 2 500	–
V7	Építési idő vizsgálata	1 : 2 500	–
V8	Környezetállapot-vizsgálat	1 : 1 000	–
V8a	Meglévő természetek	1 : 1 000	–
V8b	Zöldfelület-vizsgálat	1 : 2 500	–
V9	Közlekedés vizsgálat	1 : 2 500	–
V9a	Parkolás vizsgálat	lépték nélkül	–
V10	Hatályos Szabályozási Terv kivonata	1 : 2 500	–
V11	TULAJDONVIZSGÁLAT	1 : 2 500	MÓDOSULT
V12	Tulajdon és területhasználat	1 : 2 500	–
V13	BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA	1 : 2 500	ÚJ
V14	SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA	1 : 2 500	ÚJ
V15	PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRkép	1 : 2 500	ÚJ
V-K1	Vízi közművek	1 : 2 500	–
V-K2	Energiaközművek és elektronikus hírközlés	1 : 2 500	–
Javaslati tervlapok			
J1	Beépítési terv	1 : 1 000	–
J1T	Távlati beépítési terv	1 : 1 000	–
J2T	Tervezett természetek	1 : 1 000	–
J3Ta	Látványok – távlati beépítés	lépték nélkül	–
J3Tb	Látványok – távlati beépítés	lépték nélkül	–
J3Tc	Látványok – távlati beépítés	lépték nélkül	–
J4	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	1 : 5 000	MÓDOSULT
J5	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	1 : 2 500	MÓDOSULT
J6	TELEKRENDEZÉSI JAVASLAT	1 : 2 500	MÓDOSULT
J7	Megmaradó / bontandó épületek	lépték nélkül	–
J8	Közlekedési javaslat	1 : 2 500	–
J9Ta	Távlati beépítési terv – „A” változat	1 : 2 500	–
J9Tb	Távlati beépítési terv – „B” változat	1 : 2 500	–
J10a	Előképek	lépték nélkül	–
J10b	Előképek	lépték nélkül	–
J10c	Előképek	lépték nélkül	–
J10d	Előképek	lépték nélkül	–
J10e	Előképek	lépték nélkül	–
J10f	Előképek	lépték nélkül	–
J11	MINTAKERESZTMETSZETEK	1 : 100	ÚJ
J-K1	Vízi közművek	1 : 2 500	–
J-K2	Energiaközművek és elektronikus hírközlés	1 : 2 500	–

- a tartalmuk nem változik, ezért ezeket a tervlapokat ld. a TTT-ben!
MÓDOSULT a tartalmuk módosult, ezért ezeket a tervlapokat a jelen dokumentáció tartalmazza (és a TTT-ben kiadott tervlapok értelemszerűen elvesztik aktualitásukat)
ÚJ új tervlapok (a településrendezési módosításra vonatkozó tartalmi követelményeknek megfelelően)

0 BEVEZETÉS

A tervezési feladat tárgya

Az **Egészséges Budapest Program** (EBP) keretében a váci Jávorszky Ödön Kórház (cím: 2600 Vác, Argenti Döme tér 1-3.) 9,4 milliárd forint értékű fejlesztésére nyílik lehetőség. Ebből kb. 6,4 milliárd forintért **új épület létesül a járóbeteg-szakellátás számára**, valamint egy nővérszálló épül. További kb. 3 milliárd forintot **távlati fejlesztések** megvalósítására különítettek el.

A beruházást előkészítő *Állami Egészségügyi Ellátó Központ* (a továbbiakban: ÁEEK) a tervezési program összeállítását követően megállapította, hogy **a hatályos településrendezési eszközök keretein belül** az új épület és a távlati fejlesztések **nem valósíthatók meg**. Jelen tervezési munka feladata a településrendezési eszközök módosítása és egy olyan térbeli, térhasználati koncepció megfogalmazása, mely rendezett módon, hosszú távon tudja biztosítani a kórház fejlesztésének lehetőségeit.

A tervezési feladat leírása

A jelen településrendezési módosítás **megrendelője Vác Város Önkormányzata**, aki a **345/2019. (XII. 11.) sz. Kt. határozattal** indította el a tervezetést. A megoldandó feladatok azonosak a 2019 szeptemberében leszállított telepítési tanulmányterv célkitűzéseivel. A környezetalakítási terv a TTT-hez képest nem módosul, ennek megfelelően az alábbiak válnak hangsúlyossá:

- a kórház vagyonkezelésében lévő ingatlanokat egy építési övezetbe kell összevonni,
- az egyesített építési övezet paramétereit úgy kell meghatározni, hogy a tervezett beruházás megvalósítása biztosított legyen,
- a Magyar Állam (ÁEEK) és a váci önkormányzat közötti telekhatár-rendezést úgy kell előkészíteni, hogy az mindkét érdekelt fél számára elfogadható legyen.

Tervi előzmények bemutatása

2018 szeptemberében a *CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt.* elkészítette a **„Hatékonyságnövelő, struktúra-átalakításhoz kapcsolódó fejlesztések megvalósítása a váci Jávorszky Ödön Kórházban – az ún. „Pharmadose épület” funkcióinak megtervezése az Egészséges Budapest program keretében érintett épületek fejlesztéseinek figyelembevételével”** című megvalósíthatósági tanulmányt. A járóbeteg-ellátás épületének koncepcióterve **két beépítési változatot** tartalmazott.

A településrendezési eszközök módosítását a **„Telepítési tanulmányterv és beépítési terv készítése a Jávorszky Ödön Kórház (2600 Vác, Argenti Döme tér 1-3.) EBP-s fejlesztéseire kapcsolódóan”** című tervezési munka (a továbbiakban: TTT) előzte meg, melyet cégünk, a Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft. készített el 2019 szeptemberében. Az ÁEEK mint megrendelő elvárásai szerint 2019 szeptemberében leszállított TTT készítése során figyelembe vettük a megvalósíthatósági tanulmányt, és számos, azt kiegészítő javaslatot tettünk. Vác Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az **56/2019. (IX. 10.) sz. határozatával** javasolta a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a telepítési tanulmánytervet. A TTT tartalmát Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **265/2019. (IX. 19.) számú Kt. határozatával** fogadta el.

Jogszabályi környezet

A TTT megállapította, hogy **a kórház területének rendezéséhez szükséges a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása is**. Jelen tervezési munka nagyban épít a TTT-ben lefektetett javaslatokra, hiszen azokat alapjaiban nem változtathatja meg. Az időközben felmerült további igények, a telekcsere-megállapodás, egyes preferenciák változásai, stb. függvényében természetesen helyenként indokolt a korábbi javaslatok felülvizsgálata. A településrendezési eszközök módosításának szabályairól és a tartalmi követelményekről a **314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési**

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről rendelkezik. A munka a fenti jogszabályban definiált **tárgyalásos eljárásban** készül a **98/2017. (IV. 27.) kormányrendeletre** való hivatkozással, amely kimondja, hogy minden, az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügy **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű**. (A rendeletről bővebben lásd az 1.1. fejezetet!)

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 32. § szerint:

„32. § (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített,
- c) tárgyalásos vagy
- d) állami főépítészeti eljárás.

(6) * A településrendezési eszköz egyeztetése **tárgyalásos eljárás szerint történik**, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

- a) a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások** megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
- b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy
- c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

33. § (1) **A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, külön-külön vagy egy eljárásban, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építés szabályzat elfogadását.**

30. A tárgyalásos eljárás

42. § (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt **véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint**. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester **végső szakmai véleményezési szakasz** lefolytatását kezdeményezi az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést.

(3) Az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem **beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást**.

(4) Az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,
- b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,
- c) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzatot.

(5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv - az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően - az **érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást** kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a **jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához**.

1 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1 A tervezési terület rövid bemutatása

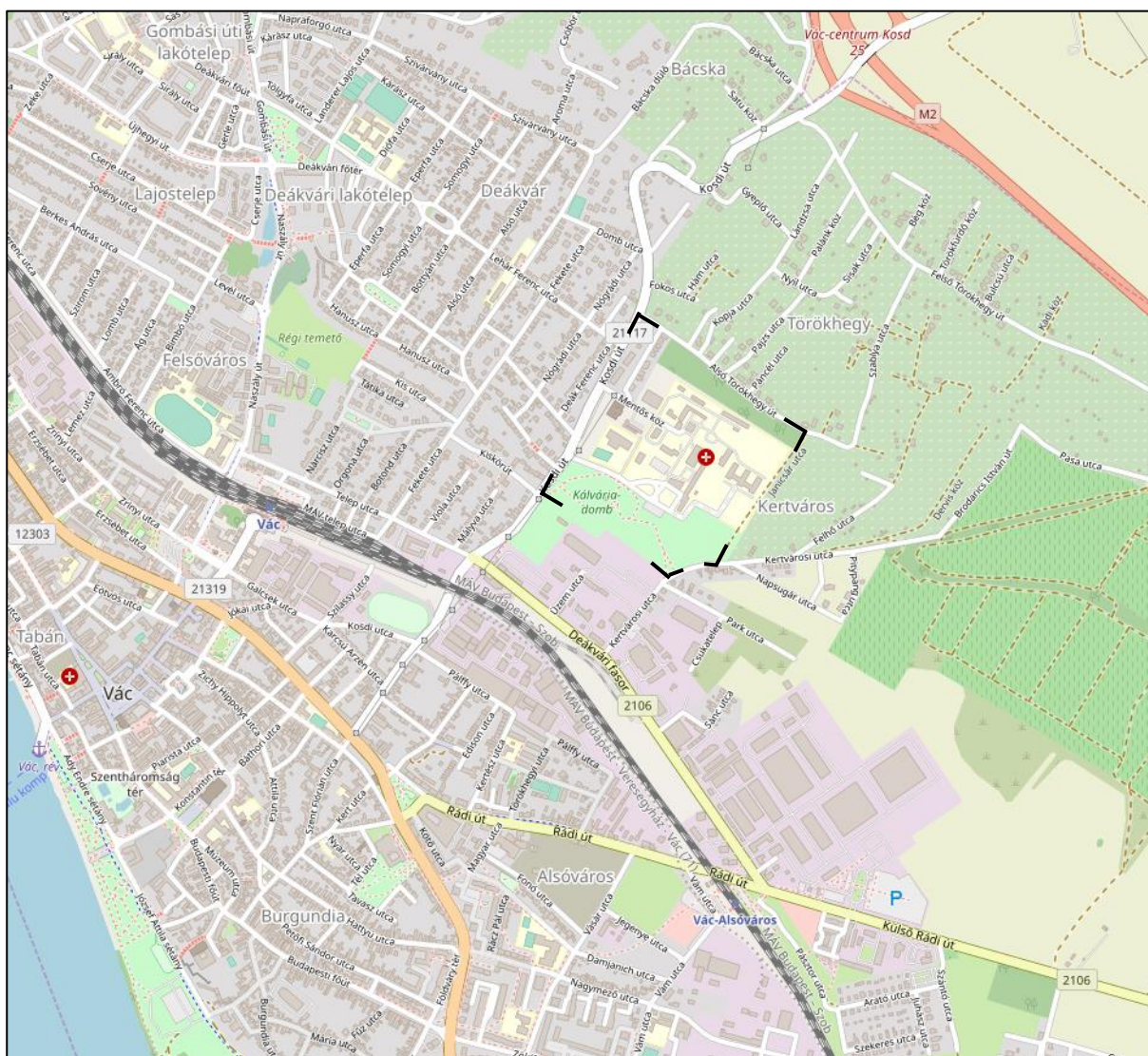
A tervezési terület lehatárolása

A Vác, **Kosdi út, Kálvária utca, Alsó Törökhegy út** és a **Janicsár utca** által határolt terület. Az Egészséges Budapest Program keretében megvalósítandó fejlesztésekkel az alábbi, a Magyar Állam tulajdonában lévő területek érintettek a Jávorszky Ödön Kórház területén: **365/3; 365/5; 365/6; 365/7; 365/8; 365/10; 365/11 hrsz.** Ezek mindegyike szerepel a 98/2017. (IV.27.) kormányrendeletben, valamint a kórház vagyonkezelési szerződésében. A **365/9 hrsz.** telek is szerepel a kormányrendeletben, de az a váci önkormányzat tulajdonát képezi.

Településszerkezeti összefüggések

A tervezési terület tömbje Vác város **Deákvár – Alsó-Törökhegy** nevű városrészében, a település keleti részén helyezkedik el. A terület a belváros felől a **Kosdi úton** át közelíthető meg, amely az **M2 jelű gyorsforgalmi úthoz** csatlakozik. A kórház bejáratáig közlekednek a 314-es és a 333-as **elővárosi autóbuszok**.

A belvárost és a tervezési területet a **vasútvonal** és a hozzá csatlakozó **iparterületek** választják el. A tömböt észak felől a **Törökhegy** nevű településrész határolja, amely egy dombon fekvő, zártkertből kertvárossá alakuló térség.



A tervezési terület elhelyezkedése Vác városközpontjához képest (forrás: openstreetmap.org)

Jelenlegi területhasználat

A tervezési terület nagy részén a **Jávorszky Ödön Kórház** épületegyüttese terül el. A tervezési terület déli részén a váci **kálváriadomb** és a remetelak körüli park található. A tömb északnyugati részén egy **lakóutca** (Szent-Györgyi Albert utca) húzódik. A Kosdi út és a Mentő köz sarkán található a váci **baptista imaház**. A Kosdi út és a Jávorszky Ödön sétány sarkán **oktatási intézmény** működik: a Váci Szakképzési Centrum Selye János Egészségügyi és Szociális Szakgimnáziuma és Szakközépiskolája. A Mentő közben található a váci **mentőállomás**.

A tervezéshez szükséges alaptérképet a Földmérési és Távérzékelési Intézet bocsátotta a tervezők rendelkezésére. Az ingatlan-nyilvántartási alaptérképet (V1 jelű tervlap), valamint a légifotókat (V2 és a V2a-d jelű tervlapok) lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.2 Hatályos fejlesztési és rendezési dokumentumok

1.2.1 FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió

A **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió** című dokumentumot az Országgyűlés a 1/2014. (I. 3.) számú **határozattal** fogadta el. A szak- és területpolitikai fejlesztési irányok közül a 3.4 számú, „A gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészségügyi prioritás” című cél foglalkozik a kórházak fejlesztésével. A területi prioritások között megjelenik „a speciális erőforrásokat igénylő szakterületek centralizált, míg a beteg-közeli ellátások (pl. egynapos ellátás, járóbeteg-ellátás, házi betegápolás) decentralizált fejlesztésének elősegítése”. Az **Egészséges Budapest Programban** megfogalmazott, a Jávorszky Ödön Kórház fejlesztéséhez kapcsolódó programelemek a fentiekkel összhangban vannak.

Egészséges Budapest Program

Az Egészséges Budapest Program keretében fejlesztendő, létesítendő kórházakat az **98/2017. (IV. 27.) kormányrendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról** határozta meg. A rendelet szövege a váci kórházat érintően az alábbiakat tartalmazza:

„1. § (1) A Kormány **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja** azokat az 1. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek az Egészséges Budapest Program keretében - a 2. mellékletben szereplő helyrajzi számú ingatlanokon, illetve az ezen ingatlanokból telekalakítási eljárás véglegessé válását követően kialakított ingatlanokon - megvalósuló beruházásokkal, valamint a kapcsolódó közúti infrastruktúra-fejlesztések (a továbbiakban együtt: Beruházások) megvalósításával függenek össze.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a Beruházásokkal összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek

- a) a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek,
- b) a Beruházásokhoz közvetlenül kapcsolódó útépítési, közműcsatlakozási és -fejlesztési munkákra vonatkoznak.

2. § (1) A Kormány az 1. § (1) bekezdése szerinti kiemelt jelentőségű ügyekben - a 2. mellékletben foglalt táblázat 13. sora szerinti beruházásokkal összefüggő kiemelt jelentőségű ügyek kivételével - koordinációs feladatokat ellátó kormány megbízottként a Budapest közigazgatási területén megvalósuló beruházások esetében a Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető **Kormányhivatal vezető kormány megbízottat** jelöli ki.

(2) A Kormány az 1. melléklet 16. pontja szerinti közigazgatási hatósági ügyekben - a 2. mellékletben foglalt táblázat 13. sora szerinti beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kivételével - eljáró hatóságként a **Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságot** jelöli ki.

3. § (2) Az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben **a szakhatósági eljárásra vonatkozó ügyintézési határidő** - ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - **nyolc nap**.

(3) Az 1. § (1) bekezdése szerinti **közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozó ügyintézési határidő** - ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg, illetve az előzetes vizsgálati eljárás és a környezeti hatásvizsgálati eljárás kivételével - **tizenöt nap**.

4. § (1) A Beruházásokkal összefüggésben

a) - a (2) bekezdés kivételével - **a központi építészeti-műszaki tervtanács véleményét be kell szerezni,**

b) **településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni,** és

c) **településképi bejelentési eljárásnak nincs helye. (...)**

1. melléklet a 98/2017. (IV. 27.) kormányrendeletre

A Beruházások megvalósításával összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánított közigazgatási hatósági ügyek

1. **építésügyi hatósági engedélyezési és tudomásulvételi eljárások,**
2. **örökségvédelmi hatósági engedélyezési és tudomásulvételi eljárások,**
3. **környezetvédelmi hatósági eljárások,**
4. **természetvédelmi hatósági eljárások,**
5. **útügyi hatósági eljárások,**
6. **vasúti és szalagpálya hatósági engedélyezési eljárás,**
7. **vízügyi és vízvédelmi hatósági engedélyezési eljárások,**
8. **mérésügyi és műszaki biztonsági hatósági engedélyezési eljárások,**
9. **a műszaki biztonsági hatóság hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákra vonatkozó építésügyi engedélyezési eljárások,**
10. **ingatlan-nyilvántartással összefüggő hatósági eljárások,**
11. **telekalakításra irányuló hatósági eljárások,**
12. **földmérési hatósági eljárások,**
13. **talajvédelmi engedélyezésre irányuló hatósági eljárások,**
14. **hírközlési hatósági eljárások,**
15. **bányahatósági engedélyezési eljárások,**
16. **tűzvédelmi hatósági eljárások,**
17. **élelmiszerlánc-felügyeleti eljárás,**
18. **közegészségügyi hatósági eljárások,**
19. **erdészeti hatósági eljárások,**
20. **földvédelmi hatósági eljárások,**
21. **veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésre vonatkozó katasztrófavédelmi engedélyezési eljárások,**
22. **építményeken kívüli és belüli felvonó, mozgólépcső, emelők, gépi működtetési közlekedési berendezések engedélyezésére irányuló hatósági eljárások,**
23. **azok az 1-22. pontban nem szereplő hatósági engedélyezési eljárások, amelyek a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek,**
24. **az 1-23. pontban felsorolt ügyfajtákban kiadott hatósági döntések módosítására irányuló hatósági eljárások.**

2. melléklet a 98/2017. (IV. 27.) kormányrendeletre

A Beruházásokkal érintett ingatlanok (...)

21. Jávorszky Ödön Kórház (Vác):

a) **új járóbetegszakrendelő-tömb építése,**

b) **régi kórházi tömb műszaki felújítása, komfortosítása.**

Vác, belterület **365/5**, belterület **365/7**, belterület **365/10**, belterület **365/3**, belterület **365/8**, belterület **365/11**, belterület **365/6**, belterület **365/9.**”

Településfejlesztési koncepció

Vác Város Településfejlesztési Koncepciója (elfogadva a 267/2017. (XI. 23.) sz. kt. határozattal) Deákvár városrész fejlesztése kapcsán megemlíti, hogy a kórház környékét rendezni kell, és **az állandósuló parkolási problémákat meg kell oldani.** A kórház fogadótere és a buszforduló jelenleg állami tulajdonú (az ÁEEK vagyonkezelésében lévő) telek, de a 365/9 hrsz. telek önkormányzati tulajdonban van, vagyis **a mostani telekállapot nem tükrözi a valós területhasználatot.** Az anomália megoldása a váci önkormányzatnak és a kórház vezetésének is érdekében áll.

Integrált településfejlesztési stratégia

Vác Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2015 augusztusában készült el. A stratégia a „városi életminőség javítása” nevű cél keretében, a Környezetvédelmi fejlesztések között említi a következőt: „**A környezet élhetőbbé, gazdagabbá tételéhez tartozik a kórház területének fejlesztése, valamint rekreációs parkok és tavak létrehozása is a kavicsbányászat elhagyott területein.**” A stratégia egyéb megállapításai vagy akcióterületek nem érintik a kórház területét.

Településfejlesztési és településrendezési szerződések

A kórházat érintő településfejlesztési, -rendezési szerződés nincs hatályban.

1.2.2 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

1.2.2.1 Országos Területrendezési Terv

1.2.2.2 Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.2.3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

Településrendezési eszköz	Hatályba léptető döntés
TSZT	268/2017. (XI. 23.) sz. határozat
HÉSZ	30/2017. (XI. 24.) sz. rendelet

1.2.3.1 Településszerkezeti terv

1.2.3.2 Helyi építési szabályzat

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és melléklete, a szabályozási terv bemutatását lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a V10 jelű tervlapon)!

1.2.3.3 Településképi előírások

A településképi arculati kézikönyv (elfogadva a 280/2017. (XII. 15.) képviselő-testületi határozattal) és a településképi rendelet (elfogadva a 31/2017. (XII. 15.) képviselő-testületi rendelettel) vonatkozó részének bemutatását lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.3 Táj és természeti adottságok

1.3.1 TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.3.2 TÁJTÖRTÉNET

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.3.3 TÁJHASZNÁLAT

A tervezési terület tekintetében szorosán értelmezett „táj”-ról nem beszélhetünk, hacsak nem az urbánus/urbanizálódott tájat értjük azon. Bár a terület Vácnak a már beépített részén helyezkedik el, még mindig inkább külterületi jellegű településrésznek számít. A történelmi városközponttól a 2-es út is és a vasút is elválasztja.

Közvetlen szomszédai:

- ÉNy-ről családi házas, kertés lakóterület,
- ÉK-ről családi házas területté átalakuló zártkerti jellegű terület,
- DK-ről családi házas területté átalakuló, becserjésedett rét/legelő területe,
- DNy-ről iparterület.

A tervezési területen belül található:

- erdősített sávok,
- spontán beerdősülő területek,
- intézménykertek,
- lakókertek,
- hasznosítatlan gyepes felületek,
- becserjésedett, fásodott rézsűk,
- függőleges szabad „partfalak” (gyurgyalagfészekkel),
- fasorok, facsoportok, szoliter fák.

A tájhasználatban jellemző látványként megjelenő elemek:

- a kórház 2 db magas kéménye,
- a kórház 1 db magas épülettömbje,
- a kálváriadomb és építményei,
- a gyurgyalagfészkes szabad talajkibúvásos „partfal”.

A tájhasználatban változás – a terület városon belüli elhelyezkedéséből adódóan – nyilvánvalóan az urbanizálódás felé fog történni. Ennek azonban még több évtizedes „természetes” akadályai és építésjogi kötöttségei vannak az alábbi területrészek esetében:

- az ÉK-en és részben DNy-on is húzódó beerdősült/erdősített, továbbá nagyobb szintkülönbséggel rendelkező területek,
- a beépíthetőséget tekintve szintén rosszabb domborzati adottságokkal rendelkező, DNy-i, kb. 1/3 széles, kálváriadombi sáv: ennek fennmaradását a hatályos HÉSZ is biztosítja, a Szabályozási Terven e területsávnak
 - egyrészt helyi védettség alá helyezésével,
 - másrészt tervezett közparkként való feltüntetésével.

1.3.4 VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

Országosan védett egyedi értékek vagy területek a tervezési területen nincsenek.

Helyi védettségű egyedi érték nincs a területen.

Helyi védettségű terület a DNy-i területsáv, mint **helyi jelentőségű természetvédelmi terület** (részletes ismertetés: lásd településképi előírásokban!)

Országosan vagy helyi szinten védendő további egyedi érték vagy terület nincs. A meglévő védett elemek védelmét a HÉSZ megfelelően biztosítja, annak további szigorítása nem indokolt. A jelenleg hatályos Szabályozási Terven **belterületi erdősült területekként** jelölt területek nem védettek, de nem is indokolt a védettségük.

1.3.5 KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

A Szabályozási Terven **belterületi erdősült területek** jelöltek a kórházterület É-i és DNy-i részén. Az erdősített területek elhanyagoltak, megfelelő használatukról hosszú távon is gondoskodni kell, lehatárolásuk és hasznosításuk a kórház fejlesztési terveivel összhangban felülvizsgálandó.

A Kálváriadomb és környéke – amely a Településszerkezeti Terven zöldterület – a településképi rendelet szerint helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A területen a kórház nem megfelelően kialakított, **70+70 férőhelyes látogatói parkolója** található, ami nem

illeszkedik a közparkként való használathoz (és a tulajdoni viszonyokhoz sem). A parkoló felszámolásáról a hatályos Helyi Építési Szabályzat is rendelkezik. Ugyanakkor meg kell említeni, hogy a kórház, továbbá a közpark (majd ha abból valóban az válik) miatt is jelentős mennyiségű parkolóhelyre van/lesz szükség, ezért az – OTÉK-ban előírtakon felüli mértékben szükséges (!) - parkolószám „közös” biztosításáról (helye(i) és mennyisége) a kórháznak és az önkormányzatnak elemi érdeke megállapodni.

A zöldterület DK-i részén **szabad talajkibúvásos partfal** található, amelyben gyurgyalagok fészkelnek. A madarak élőhelyét a jelenlegi környezetalakítás nem zavarja, viszont problémát okoz, hogy a szabad partfal balesetvédelmi veszélyforrást hordoz.

1.4 Zöldfelületi adottságok

1.4.1 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A zöldfelületek és a növényállomány vizsgálatát lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó V8b jelű tervlapon)!

A zöldfelületi rendszer elemeinek részletes ismertetését nem ismételjük meg, csak a V8b jelű tervlapon látható elemeket magyarázzuk meg részletesebben.

Zöldterületi elemek (lásd a TSZT-n):

- a DNY-i sávban a tervezett közpark

Erdőterületi elemek (lásd a TSZT-n):

- a Kosdi út menti keskeny véderdősáv.

Jelentős, összefüggő zöldfelületi elemek:

- jellemzően túlevelű örökzöldekkel fásított, beállt, cserjés területek: az ÉK-i és részben a DK-i sávban a meglévő erdőterületek,
- becserjésedett, rombolt felszín: a közpark K-i részén és a kálváriadomb körül,
- kizárólag gyepszintű növényzet néhány fával, fasorral: a kálváriadomb környéke, a kórházhoz tartozó napelempark, valamint az Argenti Döme tér környezete,
- a terepadottságok miatt elhanyagolt, befásodott, elcserjésedett sáv: a kórház É-i kerítése mentén, valamint a Kosdi út mentén,
- szokásos fenntartású intézménykertek jellemzően szép faállománnyal: a kórház területének nagy része, valamint a mentőállomás, a szakközépiskola, a mosoda és a baptista imaház szabadterei,
- a családi házak lakókertjei, köztük a lakótelkek által a közterületből – jogalap nélkül - „kihasított” kertrészek.

Egyéb, a térképen nem jelölt zöldfelületi elemek a „hulladékfelületek” zöldfelületei, valamint az úttestek, járdák menti zöldsávok.

1.4.2 KÖRNYEZETÁLLAPOT-VIZSGÁLAT

A környezetállapot vizsgálatát lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó V8, illetve V8a jelű tervlapokon)!

1.4.3 KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

Problémát jelentenek az **erdősített vagy becserjésedett felületek**, mivel állapotuk elhanyagolt, és egyes erdőfoltok akadályozzák a tervezett fejlesztéseket. A felületek egy részének hasznosítható kialakítását nehezítik a helyenkénti erős tereplejtések.

A kálvária körüli közpark kialakítása, különösen a K-i területrészen elhelyezkedő roncsolt felszín nem méltó a terület ékességét jelentő barokk műemlékhez. A terület funkciószegény, így sem a szakrális rendeltetést, sem a helyi lakosokat, sem a kórház látogatóit – közparkként - nem szolgálja.

Az Argenti Döme tér környezetalakítása – sem zöldfelületi, sem épített környezeti szempontból - nem megfelelő, nem szolgálja jól a kórházba való megérkezést, esztétikai megjelenése szerepéhez nem méltó, a le nem burkolt felületeket csak néhány fa és gyepszintű növényzet borítja.

A kórház területének zöldfelületi rendszere esetleges, ezt elsősorban a burkolt felületek széttagoltsága okozza. Megemlítené, hogy a kórházterület – jellemzően jó állapota miatt - értékes faállományához viszont nem illeszkedik a cserjeállomány és a gyepfelületek minősége.

1.5 Épített környezet

1.5.1 TERÜLETHASZNÁLAT

A vizsgálati területen belül az **egészségügyi, szociális rendeltetés** uralkodik. A terület északnyugati részén lakóterület található, az északkeleti oldalon, az Alsó Törökhegy út mentén egy erősen lejtős, beerdősült terület alakult ki. A Kosdi úthoz közel több intézményi és gazdasági terület egység található, a területhasználat mozaikosnak nevezhető. A kórházon belüli területhasználatot részletesen vizsgáljuk.

Alulhasznosított terület a közpark keleti része (egykori bányaterület), az erdősített területek (a kórháztól északra és délkeletre), valamint a kórház területén belüli üzemeltetési területek nagy része. **Használaton kívüli területek** a kórház területén belül találhatók. **Túlhasználatról** beszélhetünk az Argenti Döme tér esetében, ahol a látogatói gyalogosforgalom, a gépkocsiforgalom és a kereskedelmi-szolgáltató épületek is jelen vannak.

A területhasználat részletes vizsgálatát lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó, V3 jelű tervlapon)!

1.5.2 TELEKSTRUKTÚRA

Telekmorfológia és telekméret

A telekmorfológia változatos, és különösen a kórház területén rendezetlennek mondható, mivel a nem követi valós területhasználatot, és más észszerű szempontot sem vesz figyelembe. A kórház területének felosztása a hatályos szabályozási tervnek megfelelően történt, de a szabályozás egy hibás fejlesztési elképzelést tükröz.

A lakótelkek értelem szerűen jóval kisebbek, az intézményi telkek nagyobb területűek. A legnagyobb telkek a kórház vagy a települési önkormányzat tulajdonában állnak, így ők a legjelentősebb, legnagyobb érdekérvényesítő képességgel rendelkező tulajdonosok. A telekméreteket ld. lejjebb, a táblázatban!

Tulajdonjogi vizsgálat

A tulajdonvizsgálatot lásd a V11 jelű tervlapon!

A földhivatal adatszolgáltatása szerint a tervezési területen belül az alábbi telkek találhatóak. Ezek telekméretei, tulajdonosai és kezelői az alábbiak szerint alakulnak:

Hrsz.	Telekméret (m ²)	Tulajdonos/kezelő	Típus
363/3	1429	természetes személyek	magánterület
363/4	967	természetes személyek	magánterület
363/5	1308	természetes személyek	magánterület
363/6	1544	természetes személyek	magánterület
363/9	4592	Magyar Állam / Országos Mentőszolgálat	magánterület
(363/10)	2289	önkormányzat	közterület – közút
(363/11)	5172	önkormányzat	közterület – közút
(363/14)	3314	önkormányzat	közterület – közút
363/17	13214	Magyar Állam / Klebelsberg Központ	magánterület
363/21	974	gazdasági társaság	magánterület
363/22	474	természetes személyek	magánterület
363/23	474	természetes személyek	magánterület
363/25	948	természetes személyek	magánterület
363/26	4242	Váci Baptista Gyülekezet	magánterület

(363/27)	2128	önkormányzat	közterület
363/28	456	természetes személyek	magánterület
363/29	442	természetes személyek	magánterület
363/30	442	természetes személyek	magánterület
363/31	442	természetes személyek	magánterület
363/32	441	természetes személyek	magánterület
(363/33)	29987	önkormányzat	közterület – közút
364/1	4729	gazdasági társaság	magánterület
364/5	5800	önkormányzat	magánterület
(365/1)	6999	önkormányzat	közterület – közút
(365/2)	982	önkormányzat	közterület – közút
(365/3)	6361	Magyar Állam / ÁEEK	közterület – kórház
(365/4)	3000	Magyar Állam / Országos Vérellátó Szolg.	közterület
(365/5)	25446	Magyar Állam / ÁEEK	közterület – kórház
(365/6)	11754	Magyar Állam / ÁEEK	közterület – kórház
(365/7)	29974	Magyar Állam / ÁEEK	közterület – kórház
(365/8)	14213	Magyar Állam / ÁEEK	közterület – kórház
(365/9)	1249	önkormányzat	közterület – közút
(365/10)	5548	Magyar Állam / ÁEEK	közterület – kórház
(365/11)	1182	Magyar Állam / ÁEEK	közterület – közút
(366)	6861	önkormányzat	közterület – közút
415/2	10760	Magyar Katolikus Egyház	magánterület
(416/1)	6186	önkormányzat	közterület – sétány
(416/2)	33030	önkormányzat	közterület – közpark
417	6496	Magyar Katolikus Egyház	magánterület

A tervezési területen belül a Magyar Állam tulajdonában, az Állami Egészségügyi Ellátó Központ vagyonkezelésében lévő területek listája tehát: **365/3, 365/5, 365/6, 365/7, 365/8, 365/10, 365/11**. Ezek a fenti táblázatban vastag betűvel szerepelnek.

A további vagyonkezelők és tulajdonosok az alábbiak:

- a Magyar Állam tulajdonában lévő, az Országos Mentőszolgálat által vagyonkezelt telek: hrsz. 363/9 (mentőállomás),
- a Magyar Állam tulajdonában lévő, az Országos Vérellátó Szolgálat által vagyonkezelt telek: hrsz. 365/4 (Vérellátó Szolgálat – *közterületként nyilvántartott!*),
- a Magyar Állam tulajdonában lévő, a Klebelsberg Központ által vagyonkezelt telek: hrsz. 363/17 (szakközépiskola),
- természetes személyek tulajdonában vannak a lakótelkek (a Szent-Györgyi Albert utca mentén)
- gazdasági társasági tulajdonban van a 363/21 hrsz. telek (autószerviz), valamint a 364/1 hrsz. telek (ipari mosoda),
- egyházi tulajdonban van a Váci Baptista Gyülekezet imaházának telke (hrsz. 363/26), valamint a Magyar Katolikus Egyház tulajdonában álló két telek a kálvária körül (hrsz. 415/2, 417),
- a települési önkormányzat tulajdonában vannak a tervezési terület határain lévő közterületek, a Szent-Györgyi Albert utca, a Mentő köz, valamint a 365/2 hrsz. és a 365/9 hrsz. telkek.

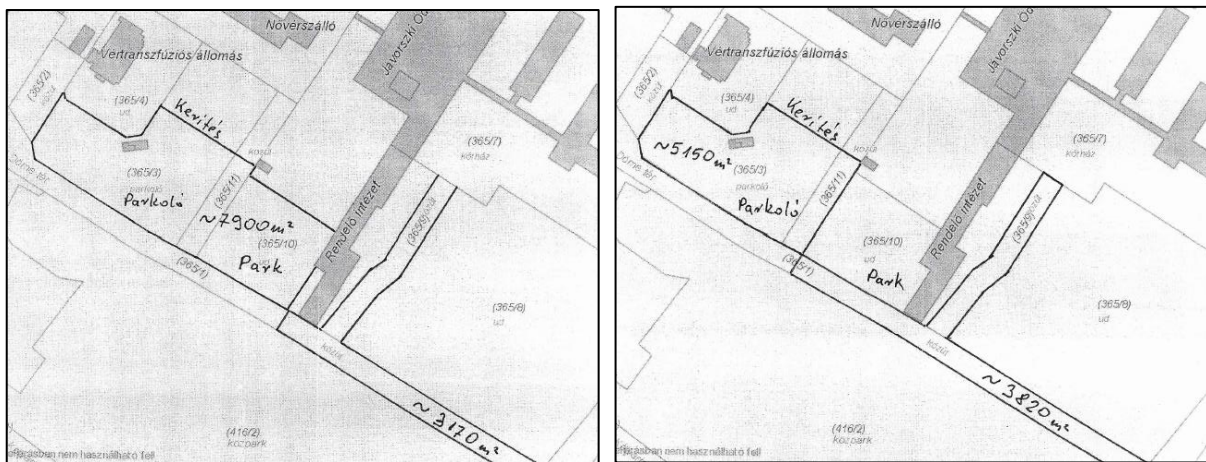
A tulajdonviszonyok és a területhasználat összevetése

A valós területhasználat nem követi a telekhatárokat. A tulajdonviszonyok és a területhasználat összevetését lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó, V12 jelű tervlapon)!

A legsúlyosabb, jelen településrendezési módosítás szempontjából kulcsfontosságú birtokproblémák az alábbiak:

- az Argenti Döme tér területe a Magyar Állam tulajdonában lévő, valójában közterületként működő terület, ahol buszforduló, parkolók, fásított terület és kereskedelmi-szolgáltató funkciójú pavilonok találhatóak – a 365/3, a 365/10 és a 365/11 hrsz. telkeken fekvő, összesen **~7400 m²**-nyi terület;
- a zsákutca területe nem rendezett, fele a kórház tulajdona, de az iskola megközelítése csak itt lehetséges – területe **kb. 650 m²**;
- az Országos Vérellátó Szolgálat területére átnyúlik a kórház dolgozói parkolója – a telekterületből **~400 m²**-t nem az OVSZ használ;
- az önkormányzat tulajdonában áll, de jellemzően a kórház használja a 365/9 hrsz. telket, valamint a 416/2 hrsz. telken, a közparkban kialakított látogatói parkoló területét – összesen **kb. 5200 m²**-t;
- a Szent-Györgyi Albert utca menti sorházas beépítésű telkek kiterjeszkedtek az utca szélességének kb. feléig (a kerítések is a közterületen húzódnak).

A Jávorszky Ödön Kórház területéből az egyéb tulajdonosok vagy kezelők ~14500 m² nagyságú területet használnak, de a kórház is használ kb. 5500 m²-nyi, nem a saját vagyonkezelésében lévő területet. A probléma feloldására Vác Város polgármestere 2017 augusztusában ingatlancsere-javaslatlall kereste meg a kórház igazgatóját. Az Önkormányzat kétféle javaslatot tett, amelyek az alábbi ábrán láthatóak:



Vác Város Polgármesteri Hivatala által tett telekrendezési javaslatok, 2017.

A város az Argenti Döme térre tartott igényt, cserébe átadta volna a 365/1 hrsz. egy részét, illetve a 365/9 hrsz. telek egészét. A két változat közötti lényegi különbség abban mutatkozik meg, hogy a fásított terület, rajta a helikopter-leszállóval, az önkormányzat tulajdonát képezze-e vagy sem.

Egy harmadik lehetőség is felmerült a kórház részéről, amely a kórház jövőbeni lehetséges fejlesztésének szempontjait helyezte előtérbe azáltal, hogy az északi telekhatár és a kórház telekhatára közötti, erdősült területet vonná be a területcserebe.

A településrendezési terv készítésekor végleges megállapodás a telekrendezésről nem volt. A településrendezési döntésekhez illeszkedő javasolt telekrendezést a J6 tervlap mutatja.

1.5.3 TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

A terület beépülésének folyamatát azért fontos tárgyalni, mert az egyes korstílusok egy-egy épített karakternek feleltethetők meg. A kronologikus vizsgálat segít annak megértésében is, hogy a terület összképe miért olyan heterogén és mozaikos, amilyenek ma érzékeljük.

A történeti leírást lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó, V7 jelű tervlapon)!

1.5.4 AZ ÉPÜLETEK FUNKCIÓVIZSGÁLATA

Az épületek funkcióvizsgálatát lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó V4 és V4a jelű tervlapokon)!

A kapcsolati és terület-ellenőrzési problémákat, valamint az egyes épületek speciális rendeltetéseit részletesen a V8 jelű, Környezetállapot-vizsgálat című térkép mutatja be, ami a TTT dokumentációjában található meg.

1.5.5 A KÓRHÁZI ÉPÜLETEK RÉSZLETES JELLEMZÉSE

Az épületállomány részletes vizsgálatát lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó, V5, V6, és V7 jelű tervlapokon)! Az épületek speciális funkciójának megnevezését lásd a V8 jelű Környezetállapot-vizsgálaton, ami a TTT dokumentációjában található meg.

1.5.6 BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

Beépítési mód

A tervezési területen belüli telkek beépítési módja **túlnyomórészt szabadonálló**, a kivételt a Szent-Györgyi Albert utca menti lakótelkek jelentik. A nyugati oldalon **sorház** (zárt sorú) beépítés alakult ki, a telekalakításból megállapíthatónál jóval nagyobb előkerttel, mivel a lakók elbirtokolták az utca szélességének nagyjából felét. Az utca keleti oldalára az **oldalhatáron álló** beépítési mód jellemző. Az egyes telkek beépítési módja megfelel a hatályos helyi építési szabályzatnak.

Beépítési mérték

A telkek beépítettségét a V13 jelű vizsgálati tervlap mutatja be.

A tervezési területen **nagy arányban vannak jelen beépítetlen vagy alig beépített telkek**, és 40% feletti beépítettség sehol sem jelenik meg. Az önkormányzati tulajdonú közterületek (köztük közpark besorolású telkek) szinte mind beépítetlenek.

A lakótelkeken a beépítés mértéke az kisvárosias területen a szabályozásnak megfelelő, a kertvárosias övezetekben néhol túllépi azt (de nem jelentős mértékben). Az intézményi besorolású telkeken a beépítési mérték megfelelő, a szakközépiskola területén jelentős területi tartalék is rendelkezésre áll.

Az egészségügyi övezetekbe sorolt telkeken a beépítés jelenlegi mértéke és a hatályos szabályozási paraméterek nem összevethetők, mivel az övezeti rendszernek megfelelő telekalakítás több helyen nem történt meg. Ugyanakkor biztosan megállapítható, hogy a TSZT szerint egészségügyi területbe tartozó területen **jelentős fejlesztési tartalék** jelentkezik.

Szintterületi mutató, sűrűség

A telkeken kialakult szintterületi mutatók a V14 jelű vizsgálati tervlapon láthatók.

A telkek szintterületi mutatója **a sorház terület kivételével mindenütt 1,0 (m² / telek m²) alatt marad**. Ahogy a beépítés mértéke, úgy természetesen a szintterületi mutató is nulla értéket vesz fel az önkormányzati tulajdonú közterületek nagy részén.

A lakótelkek közül a nyugati oldalon (a kisvárosias övezetben) a szintterületi mutató túllépi a helyi építési szabályzatban megengedett értéket, de nem jelentősen. Az intézményi területen igen jelentős fejlesztési tartalékot biztosít a megengedett szintterületi mutató.

Az egészségügyi területen a szintterületi mutató nem vethető össze a HÉSZ-ben megengedett paraméterekkel, de a területen összességében **nagyon jelentős tartalékot biztosít a megengedett szintterületi mutató értéke**. A fő épületcsoport telkét kivéve a telkek „kihasználtsága” nagyon alacsony.

A beépítési sűrűség nem vizsgálható, mivel a hatályos TSZT nem határoz meg beépítési sűrűséget az egyes területfelhasználási egységekre.

1.5.7 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A tervezési területen található **barokk kálvária** és a mellette álló **remetelak országos műemléki védetség** alatt áll.

A kálváriát Schick János váci nemes 1723-ban tett alapítványából 1726-ban építették a Kosd felé vezető országút közelében, kiemelkedő helyen. 1744-ben a Feltámadás, a Levétel a keresztről és a Szűz Mária fájdalma tiszteletére ajánlott kápolnát említik a források. Faszobrai helyett 1938-ban kőből faragott hétalakos kálváriajelenetet helyeztek el a dombra épült, kör alakú építmény felső teraszára, melyhez „szent lépcső” vezet fel. A mellette lévő remetelak a kálváriát (II. József tiltó rendelkezéséig) gondozó remete épülete volt. A kálváriának gyülekezőkápolnája van a Kosdi úton Jézus vérrel való verejtékezésének emlékére. 1870 körül és 1934-ben a kálváriát felújították. Alsó kápolnájában 1980-ban szentsír épült. (forrás: Dercsényi Dezső–Granasztói Pál: Vác. Bp., 1960. – Szilágyi 1980: 84., 85.)

A területen régészeti védetség, a műemlékvédelem sajátos tárgyai és műemléki terület nem található. Helyi védelem alatt álló építészeti érték nincs.

1.5.8 KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

A területhasználat szempontjából gondot jelent a **mozaikosság**, amely egyrészt a terület beépülésének történetére, másrészt a közelmúlt hibás intézkedéseire vezethető vissza. Nagy területek alulhasznosítottak vagy használaton kívüliek, ehhez képest túlhasznált a kórház bejáratú térsége, az Argenti Döme tér.

A valós területhasználat nem igazodik a tulajdonviszonyokhoz, a telekmorfológia esetleges. A közterület és a magánterület határa rendezetlen, ami alapvető **ingatlanjogi és biztonsági problémákat** okoz. Minden érdekelt fél szerint átfogó telekalakítási koncepció kidolgozására van szükség, de jelentős előrelépés az utóbbi években nem történt.

1.6 Közlekedés

A kórház nagy forgalmat bonyolít le: mind busszal, mind személyautóval, mind gyalogosan sokan érkeznek. A legjelentősebb közlekedési probléma, hogy a látogatói **parkolás megoldatlan**, kapacitáshiányos, és a kerékpár tárolási lehetőségek is hiányoznak.

A közlekedés vizsgálatát lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó, V9 jelű tervlapon)! A parkolás vizsgálatát lásd a TTT-ben, a V9a jelű tervlapon!

1.6.1 HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.6.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.6.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.6.4 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.6.5 PARKOLÁS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.6.6 KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

A közúti közlekedésben súlyos problémát okoz, hogy a **Kosdi út és a Jávorszky Ödön sétány csomópontja** kapacitásproblémát okoz. Sok önkormányzati tulajdonú közút kiépítetlen vagy nem megfelelő burkolatú. A kórház megközelítése (személy- és tehergépjárművel mentővel, mentőhelikopterrel), a **be- és kihajtás rendje átgondolatlan**.

Az **autóbusz-végállomás** nem méltó a megérkezés teréhez, a hozzá tartozó buszforduló túl nagy területet foglal el, az állomás nem rendelkezik kiszolgáló épülettel. A gyalogos, kerékpáros közlekedés rendje átgondolatlan: a járdák sok helyen hiányoznak, kerékpárút egyáltalán nincs. **A gyalogosok, kerékpárosok** a hiányzó vagy veszélyes gyalogutak helyett **alternatív útvonalakat használnak**, ami ellenőrzési problémákat okoz.

Az Argenti Döme tér és a kórházhoz vezető valamennyi burkolt út a látogatói parkolás miatt **túlterhelt**. A kórház területén belüli úthálózat és az (elsősorban dolgozói) parkolási rendszer átgondolatlan. **A parkolóhelyek száma messze nem elegendő**.

1.7 Közművesítés

A településrendezési eszközök módosítása érinti a közműveket is, mivel a jelenlegi területen belüli, nagyon avult belső közműhálózatok teljes rekonstrukcióra szorulnak. A kórház területe jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás: a közüzemű vízellátás, a szennyvíz közcsontrás elvezetése, a földgáz- és villamosenergia-ellátás, valamint a csapadékvíz-elvezetés megoldott. A létesítmény funkcionális igényét kielégítő elektronikus hírközlési ellátás is biztosított.

A közművek vizsgálatát lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben (és a vonatkozó fejezethez kapcsolódó, V-K1 és V-K2 jelű tervlapokon)!

1.7.1 VÍZELLÁTÁS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.7.2 SZENNYVÍZKEZELÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.7.3 ENERGIAGAZDÁLKODÁS, ENERGIAELLÁTÁS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.7.4 VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.7.5 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

1.7.6 KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

A kórház területén a nagyon avult **belső közműhálózatok teljes rekonstrukcióra szorulnak**: a vízelosztó-hálózat vezetékai erősen korrodáltak, anyaguk vegyes; a szennyvíz- és csapadékvíz-hálózat elöregedett, elhasználódott, egyes szakaszai megsüllyedtek; a tartalék energiaellátást biztosító olajfűtés technológiai, műszaki és környezetvédelmi szempontból is elavult. A zsákutcában található **gázfogadó** kialakítása nem megfelelő, akadályozza a közterület rendezését. A 22 kV-os **villamosenergia-szabadvezetékek** a védőtávolságon belül korlátozást jelentenek.

1.8 Környezet- és katasztrófavédelem

1.8.1 KÖRNYEZETVÉDELEM

Vác polgármesteri hivatalán belül a műszaki osztály részeként működik a **Környezet- és Természetvédelmi Csoport**, amely az alábbi ügyekben illetékes:

- a jegyző hatósági jogkörébe tartozó környezetvédelmi ügyek döntésre való előkészítése
- szakhatósági állásfoglalásokkal, hozzájárulásokkal kapcsolatos feladatok ellátása
- hulladékgazdálkodási és köztisztasági ügyekben együttműködés a Hulladékgazdálkodási Kft-vel és a Főmérnökséggel
- helyi és országos védelem alatt álló területek rendszeres ellenőrzése
- július 1. - október 30. között parlagfű és allergén gyomnövények elleni kampány, fertőzött területek feltérképezése
- jegyzői hatáskörbe tartozó fakivágások ügyintézése (helyszínelés, ügyiratok előkészítése határozatok előkészítése, kivágási munkálatok ellenőrzése, fapótlás ellenőrzése)
- jegyzői hatáskörbe tartozó zajvédelmi eljárások lefolytatása
- kapcsolattartás a környezetvédelmi civil szervezetekkel
- környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos lakossági panaszbejelentések kivizsgálása (pl.: állattartás, zaj, levegő, stb.)
- közreműködés a helyi környezetvédelmi, természetvédelmi szabályozást szolgáló rendeletek előkészítésében
- ellenőrzések, helyszíni szemlék, vizsgálatok kezdeményezése, lefolytatása
- ebnyilvántartás vezetése
- Környezetvédelmi Charta, Vác Város Környezetvédelméért Alapítvány, Göncöl Alapítvány munkájának nyomon követése
- Közterületi fakivágási engedély kiadása.

A város környezetvédelmi irányelveit **Vác Város Környezetvédelmi Chartája** (2009.) rögzíti, amely az Európai Városok Chartájára és a Fenntartható Európai Régiók Hálózatára épül. A chartához bármilyen jogi személy csatlakozhat, a tagok évente egyszer konferenciát tartanak. A kórház (az aláírás idején még Városi Kórház néven) a charta alapító tagjai közé tartozik.

A talaj és a föld védelme

A *Vác–Pesti-Duna-völgy* a Duna menti síkság kistája, annak északi nyúlványa Budapest és Pest megye területén, amely magában foglalja a Szentendrei-szigetet. Alaphegységét jellemzően **triász kori karbonátos képződmények** alkotják, az erre a pliocénban települt enyhén hullámos hordalékréteg, illetve a holocén öntésiszap alkotja a Vác–Pesti-Duna-völgy felszínét. A folyómeder földtörténeti változásai miatt jelentős kavicsos rétegsorokat rejt a föld Vác, Kisoroszi, Szentendre és Budakalász térségében. A legjellemzőbb talajtípus a

mezőgazdasági termelésre alkalmas **réti öntéstalaj**, valamint a gyenge termékenységű **futóhomokos és humuszos homoktalaj**. A Naszály-hegyláb túlnyomó részét (limonitos) hárshegyi homokkő borítja. A homokkőben homokos-agyagos betelepülések találhatóak a korra jellemző ősmaradványokkal. A tervezési terület délkeleti részén, a kálváriadomb mellett **anyagot bányásztak**, itt szabad talajkibúvásos „partfal” is található. (Dövényi 2010: Magyarország kistájainak katasztere c. könyve alapján)

Felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A Vác–Pesti-Duna-völgy vízrajzát alapvetően a két ágra bomló és a kistáj területén ismét egyesülő Duna, illetve a mindkét oldalról a folyamba érkező patakok torkolati része határozza meg. Vác települési térségétől északra a **Felső-Gombás-patak**, délre az **Alsó-Gombás-patak** folyik a Dunába. A lejtési viszonyok hatására a Törökhegy felől érkező csapadékvizek a Kosdi út irányába folynak. A kálváriadomb északi oldaláról érkező vizeket nyílt árok vezet tovább a Kosdi út felé.

„A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a város a **felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny** vízminőség-védelmi területen fekvő település, emellett **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület** érinti. A felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilvántartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról a 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet szól.

Levegőtisztaság védelem

Általánosságban elmondható, hogy egy település levegőminőségét

- az egyedi fűtések,
- a közlekedés és az
- egyéb tevékenységek emissziója határozza meg.

A tervezési területen jellemzően **földgázzal** oldják meg a fűtést. A kórház területén egy régi (nem működő) és egy új kazánház található egy-egy kéménnyel. A kórház kötelező tartalékfűtését **olajkazán** biztosítja, amely műszaki és környezetvédelmi szempontból is elavult technológia. A településen a levegőminőség alakulása szempontjából jelentős mértékű légszennyező hatású tevékenységet a váci **cementgyár** és a **betonüzem** folytat, de ezek a tervezési területtől elegendő távolságban helyezkednek el.

Zaj- és rezgésterhelés elleni védelem

A tervezési területen a közúti és a vasúti közlekedésből eredő zajterheléssel kell számolni. A **Kosdi út** mentén a közlekedésből származó zajszennyezés jelentős. A **vasútvonal** megfelelő távolságban helyezkedik el, ezért zajhatása tolerálható. A tervezési területen belül egy **ipari mosoda** és egy folyamatosan működő **gázkazán** található, de zajkibocsátásuk nem jelentős.

Hulladékkezelés

A hulladék az ember mindennapi élete, munkája, gazdasági tevékenysége során keletkező, a keletkezés helyén feleslegessé vált, ott közvetlenül fel nem használható anyag, amelynek kezeléséről külön kell gondoskodni.

A hulladékok keletkezésük és fajtájuk szerint az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- települési szilárd hulladékok,
- építési, bontási hulladékok,
- állati tetemek,
- egészségügyi hulladékok,
- (zöldhulladékok).

A tervezési területen belül megjelenik a „szokványos” települési szilárd hulladék is, de különleges kezelést nem ez, hanem a **kórházban képződő egészségügyi hulladék** igényel. A 12/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet rendelkezik az egészségügyi szolgáltatónál képződő

hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységekről. Az egészségügyi hulladék egy meghatározott része veszélyes hulladéknak minősül, ennek egy része speciális egészségügyi veszélyes hulladék. Az egészségügyi hulladék kezelését a rendelet kimerítő részletességgel szabályozza, ezt jelen műleírásban nem ismertetjük.

A rendelet definiálja az **üzemi gyűjtőhely** fogalmát, amely az egészségügyi hulladék munkahelyi gyűjtőhelyen végzett gyűjtését követő, elszállításig történő elkülönített gyűjtésére szolgál. Az üzemi gyűjtőhely a kórház főépületétől északra található.

1.8.2 KATASZTRÓFAVÉDELEM

Alábányászott terület található a kálváriadomb körüli közpark területének keleti részén, itt egy szabad talajkibúvásos fal is található. **A partfalból leszakadhatnak darabok, és nincs elkerítve**, ami balesetvédelmi problémát jelent. Bár megjegyezzük, hogy elkerítése nagyobb esztétikai károkat okozna, mint balesetveszélyessége.

Vác és környéke földrengés-veszélyeztetettség szempontjából az ország **közepesen veszélyeztetett** területén fekszik. 2019. augusztus 12-én éjjel 1 óra 30 perckor földrengés volt a Heves megyei Heves város közelében. A földrengés mérete 4,1 volt a Richter-féle skálán, azt Vácot is érezni lehetett.

A tervezési területet árvíz- és belvízveszély, illetve mélyfekvésű terület nem érinti.

1.8.3 KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

A kórház tartalék olajfűtése nem környezetbarát, lég- és talajszennyező technológia, ezért hosszú távon kiváltandó más energiahordozóval. **A Kosdi út forgalmi terhelése** jelentős zaj- és légszennyezést okoz.

Az **egészségügyi hulladék** kezelését érintő probléma a közelmúltban nem merült fel, de az ártalmatlanítás a kórház üzemeltetői számára állandó feladatot jelent, és a továbbiakban is nagy gondosságot igényel.

Alábányászott terület található a közpark keleti oldalán, ahol anyagnyerőhely volt. Itt szabad talajkibúvásos kőzetfal található, ami nincs elkerítve – ez veszélyt jelent a parkot használni akarók testi épségére.

2 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti összefüggések

A Kosdi út, a Kálvária utca, az Alsó Törökhegy út és a Janicsár utca által határolt terület a belvárostól északkeletre, a vasúton túl található, megközelítése (az M2 gyorsforgalmi út felől) a Kosdi útról történik. A területhasználatot a kórház mint uralkodó funkció határozza meg, az egyéb rendeltetések egy része is szorosan kötődik hozzá (pl. mentőállomás, egészségügyi szakközépiskola, mosoda, vérellátó szolgálat). Emblematikus, a terület identitását adó építmény a műemlék kálvária. A településszerkezeti terven az egészségügyi terület és a közpark területfelhasználási egységek dominálnak, az Alsó Törökhegy út tervezett gyűjtőút. A hatályos építési szabályzat elavult fejlesztési elképzeléseket tükröz, mozaikossága és rugalmatlansága miatt akadályozza a kórház hosszú távú fejlesztését.

Táji és zöldfelületi adottságok

A terület legfontosabb táji értéke a Kálváriadomb, ahonnan pazar kilátás nyílik a településre és a Dunakanyar térségére. A hegy és völgy határán fekvő területet erős lejtésviszonyok jellemzik. A kórház területétől északra és délkeletre erdősített területek találhatók. Spontán (tereviszonyok miatt) beerdősült vagy bozótos sávok húzódnak a Kosdi út mentén, valamint a kálvária körüli zöldterületen. A közpark helyi jelentőségű természetvédelmi terület, elsősorban a kálváriadomb és a bányában fészkelő gyurgyalagok miatt. A közpark nem kiépített, funkciószegény, és idegen elemként – jellemzően - a kórház parkolása terheli. A kórház faállománya általánosan szép, de a cserjeállomány hiányzik, és a burkolt felületek pedig rendkívül elhanyagoltak. Egyéb területeken a gyepszintű növényzet jellemző, elcserjésedett felületekkel vegyesen, néhány fával, facsoporttal és fasorral.

Épített környezet

A történeti előzmények okán a tervezési területet a hitéleti és az egészségügyi, szociális rendeltetés uralja. A területhasználat intenzitása egyenetlen, mivel alulhasznosított és túlhasznált térségek is vannak. A telekállomány szétszabdalt, és a tulajdonviszonyok nem igazodnak a területhasználatához, de a telkek közterületi/nem közterületi besorolásához sem. Különösen a kórház fogadótere (Argenti Döme tér) környékén zavarosak a tulajdonviszonyok; a konfliktus feloldásában főként a kórház és az önkormányzat lenne érdekelt, de megegyezés még nem született. A terület kiemelkedő épített értéke a barokk kálvária és a hozzá tartozó remetelak. A kórház szocreál, szocmodern épületállományára a vegyesség jellemző; a főépületek állapota jó, megfelelő, de a melléképületek többsége és a szakrendelő rossz állagú. A kórház belső tereinek használata helyenként esetleges, a járó- és a fekvőbeteg-forgalom nem válik szét megfelelően. A kórház pavilonszerű beépítésű, a laza beépítési mérték és szinterületi mutató jelentős fejlesztési tartalékot biztosít.

Közlekedés

A terület megközelítésére gépjárműves és helyi, valamint távolsági buszos közlekedési mód áll rendelkezésre. A teljes forgalom a Kosdi úti csomópontot terheli, mivel a tömböt határoló egyéb utak kiépítetlenek; ennek folyományaként a közúti csomópont kapacitáshiányos és veszélyes. A kórház közlekedési rendje zavaros, a látogatói, dolgozói és kiszolgáló megközelítés rendje átgondolatlan. A látogatói parkolás jelenti a legsúlyosabb problémát, hiszen a megfelelően kialakított parkolóhelyek száma közel sem elegendő, ezért az utak szélére és a zöldfelületekre is folyamatosan ráparkolnak. Kényszerből a közpark területén jelöltek ki egy új parkolót, ami hosszú távon nem fenntartható. A buszforduló túl terjedős, a buszváró jelen kialakítása elfogadhatatlan. A gyalogosok, kerékpárosok ad-hoc módon közlekednek, mivel hiányos a járdahálózat, és kerékpárutak egyáltalán nincsenek.

Közművesítés

A terület teljes közműellátással rendelkezik, mivel a vízellátás, a szennyvíz elvezetése, csapadékvíz-elvezetés és a villamosenergia-ellátás is megoldott. Ugyanakkor a kórház vezetékhalózata előregedett, felújításra szorul. Különösen az időnként visszaáramló

szennyvíz okoz kellemetlenséget. Az energiaellátásra földgáz áll rendelkezésre, ami egy gázfogadón keresztül éri el a működő kazánt. A kórház tartalék energiaellátását olajkazan biztosítja, ami minden szempontból elavult technológia. A kórház északkeleti részén egy napelempark épült, és a műszaki épület tetejére is napkollektort telepítettek. Korlátozást jelentenek a villamosenergia-szabaddvezetékek a Szent-Györgyi Albert utca és az Alsó Törökhegy út vonalában.

Környezet- és katasztrófavédelem

A város a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség-védelmi területen fekszik, és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület. A nem megfelelően kialakított parkolófelületek miatt a talaj szennyezett lehet. A kórház tartalékfűtését biztosító olajkazan hosszú távon nem tartható meg, mivel nem környezetbarát, terhelheti a talajt, működtetése légszennyezéssel és zajterheléssel jár. A Kosdi út közúti forgalmi terhelése jelentős. Az egészségügyi hulladék speciális kezelést igényel. A szabad talajkibúvásos löszfal nincs elkerítve, ami balesetvédelmi szempontból veszélyes.

3 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.1.1 A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

A nagyrészt beépítetlen terület fejlődése a kórház 1975 és 1985 közötti, több ütemben történő beépítésével lendületet vett. 1995 és 1985 között belső átalakításokra került sor, majd 2004 és 2005 között jelentősen megújult a főépületcsoport, és felépült a tüdőgondozó. 2011 és 2013 között az E-F-G-H pavilonok külső-belső felújítását is elvégezték, és 2017-ben létrehoztak egy napelemparkot.

Ugyanakkor még számos területen fejlesztésekre van szükség. A szakrendelő épülete rossz állapotban van, felújításra nem érdemes; a közművezeték-hálózat elöregedett, a tartalékfűtés elavult technológiájú; a szabadtér-alakítás esetleges, a közlekedés és a parkolás rendszere kaotikus.

Az Egészséges Budapest Programban megfogalmazott fejlesztési elképzelések és az elkülönített források lehetőséget teremtenek arra, hogy a kórház megújulása új lendületet kapjon, és egy valóban XXI. századi színvonalú egészségügyi intézmény jöhessen létre. Az egészségügyi technológia és menedzsment nagyon gyors fejlődésen megy keresztül, folyamatosan új igények keletkeznek. Ezért fontos a távlati fejlesztési irányok kijelölése és rugalmas tervezési megoldások alkalmazása is.

3.1.2 A FEJLESZTÉST BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

	POZITÍV	NEGATÍV
BELSŐ	<p>Erősségek:</p> <ul style="list-style-type: none"> műemlék kálvária és remetelak, egyedi tájérték: kálváriadomb, jó telepítésű, megfelelően felújított kórházi épületegyüttes, értékes faállomány a kórház területén. 	<p>Gyengeségek:</p> <ul style="list-style-type: none"> rendezetlen tulajdonviszonyok, kaotikus külső és belső közlekedés, mozaikos területhasználat, leromlott állapotú melléképületek, igénytelenül kialakított és fenntartott közterületek és közparkok, előregedett közműhálózat.
KÜLSŐ	<p>Lehetőségek:</p> <ul style="list-style-type: none"> a szabályozásban biztosított jelentős fejlesztési potenciál, az Egészséges Budapest Programban elkülönített fejlesztési források. 	<p>Korlátok:</p> <ul style="list-style-type: none"> nem megfelelően kiépített határoló úthálózat, közúti csomópontok, kapacitáshiányos, korszerűtlen közösségi közlekedés, magasfeszültségű vezetékek, volt külszíni bányaterület, átgondolatlan szabályozási terv.

3.1.3 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA

A jelen településrendezési módosítás a hatályos településfejlesztési koncepcióval és az integrált településfejlesztési stratégiával összhangban van, és biztosítja az Egészséges Budapest Programról szóló 98/2017. (IV. 27.) számú kormányrendeletben rögzített programelemek megvalósítását is. A munka jelentősen épít a tervi előzménynek tekinthető telepítési tanulmánytervben foglaltakra, megállapításainak nagy része változatlanul érvényes.

3.2 Komplex probléma- és értéktérkép

3.2.1 PROBLÉMÁK

- **elhanyagolt erdőszült területek:** a 363/33 hrsz. telek és a 363/8 hrsz. telek egy része, ahol az erdőszült területeket nem gondozzák megfelelően,
- **funkciószegény zöldterület:** a kálvária körüli – kijelölt, de ki nem épített - közpark területe, ahol a közterület-alakítás színvonala nem biztosítja megfelelően a közpark célú használatot,
- **roncsolt felszínű terület:** korábban külszíni fejtéssel igénybe vett térség, ahol szabad löszfal található, amely leesés elleni védelemmel nincs ellátva,
- **alulhasznosított és használaton kívüli területek:** a kórház északi, északkeleti kiszolgálóterületei és a szerkezetkész Pharmadose-épület területe,
- **rendezetlen tulajdonú területek:** az Argenti Döme tér környezete, a közpark területén kialakított, 70+70 férőhelyes – jellemzően - kórházi parkoló, a zsákutca, valamint a sorházas terület által elbirtokolt közterületek,
- **parkolás miatt túlhasznált térségek:** az Argenti Döme tér, az F-G-H épületek előtti terület és a dolgozói parkolók térsége, ahol a burkolt felületek elhanyagoltak,
- **leromlott állapotú, ill. üres épületek:** a szakrendelő, a kórház melléképületeinek nagy része, a fogadótéri pavilonsor, a nővérszálló, valamint a Pharmadose-épület,
- **a mentés átgondolatlan útvonala:** a mentőhelikopter-leszállóhely, a mentőállomás és a mentőbejárat túl távol van egymástól, a helikopteres mentésnél a mentőautónak kerülnie kell,
- **rendezetlen autóbusz-végállomás:** az autóbuszforduló túl terjedős, a buszváró épülete esetleges, elhanyagolt, nincsenek megfelelő kiszolgáló funkciók,
- **a forgalmas Kosdi út:** az útszakasz mentén zajterhelés, légszennyezettség észlelhető, a gyalogjárdák és a megfelelő átkelési lehetőségek hiányoznak,
- **rendezetlen közúti csomópont:** a Kosdi úti kereszteződés kapacitáshiányos, a kanyarodás veszélyes, a gyalogosok átkelése nem biztosított,
- **kiépítetlen feltáró utak:** a kapcsolati hiányok miatt nem lehetséges a kórház több irányból való feltárása, ezért az egyetlen bekötőút túlterhelt,
- **gyalogos átjárók:** spontán kialakult gyalogos közlekedési útvonalak, melyek magánterületeken haladnak át,
- **tartalék olajkazán:** korszerűtlen energiatermelési technológia, amely környezet-szennyezéssel is járhat,
- **a gázfogadó építménye:** elavult, a közterület-alakítást akadályozó pozícióban lévő építmény.

3.2.2 ÉRTÉKEK

- országos műemlék barokk kálvária és remetelak,
- egyedi tájértéket képviselő kálváriadomb,
- helyi természeti értéket képviselő madárfészkelő-hely,
- állapotából adódóan értékes faállományú szabadterek a kórház területén.

4 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1 A tervi előzmények ismertetése

Megvalósíthatósági tanulmány

2018 szeptemberében a CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt. az Állami Egészségügyi Ellátó Központ megrendelésére elkészítette a **„Hatékonyságnövelő, struktúra-átalakításhoz kapcsolódó fejlesztések megvalósítása a váci Jávorszky Ödön Kórházban – az ún. „Pharmadose épület” funkcióinak megtervezése az Egészséges Budapest program keretében érintett épületek fejlesztéseinek figyelembevételével”** című megvalósíthatósági tanulmányt és koncepciótervet. A járóbeteg-ellátás új épületének koncepcióterve két beépítési változatot tartalmazott („A” és „B” verzió).

A tanulmány az új szakrendelő épületének összes nettó szintterületét 7105 m²-ben határozta meg, és az orvos- és nővérszálló bruttó szintterületét 1200 m²-re becsülte. A koncepcióterv mindkét változata törekedett a belső és a külső forgalom szétválasztására mind a gyalogos, mind a gépjárműves közlekedést illetően.

A CÉH Zrt. megvalósíthatósági tanulmánytervének feladata elsősorban a kórház belső funkcionális szükségleteiből adódó helyiségprogram meghatározása volt, emellett javaslatot adott annak elsődleges térbeli elhelyezésére és a meglévő kórházépülethez való kapcsolódásra, ügyelve az építés ideje alatt is folyamatos betegellátásra.

A megvalósíthatósági tanulmány részletes ismertetését lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

Telepítési tanulmányterv

Cégünk, a Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft. 2019 szeptemberében készítette el a **„Telepítési tanulmányterv és beépítési terv készítése a Jávorszky Ödön Kórház (2600 Vác, Argenti Döme tér 1-3.) EBP-s fejlesztéseihez kapcsolódóan”** című dokumentációt. A TTT készítése során figyelembe vettük a megvalósíthatósági tanulmány „A” és „B” jelű beépítési változatait, és a javasolt épületek környezetalakítását továbbfejlesztve egy átfogó javaslatot adtunk a terület fejlesztésére.

A cél egy olyan, városépítészeti léptékben is értelmezhető térbeli rend létrehozása volt, mely a teljes telek és a környezet adottságainak figyelembe vételével kezeli és rendezi a kórház területét és tömbjét. A programelemek között volt az ingatlanvagyon-rendeziés, a közlekedési-parkolási rendszer átgondolása és a zöldfelületi-tereprendezési koncepció, továbbá a szállásépület elhelyezése. Távlati bővítési lehetőséget is biztosítottunk, amelyre az egészségügy technológiai fejlődésével párhuzamosan vagy egyéb, előre nem látható okból szükség lehet.

A telepítési tanulmányterv egyes munkarészei a jelen tervezési munka során módosultak, e dokumentáció csak a módosított tervlapokat tartalmazza. A nem módosuló tervlapokat lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

4.2 Tervezési program

Programelemek

A jelen településrendezési módosítás elkészítésére kötött szerződés a 2019 szeptemberében kiadott telepítési tanulmányterv tervezési programján nem változtatott. A funkcionális és technológiai követelményeket az orvostechnológiai leírás és a megvalósíthatósági tanulmány alapján a TTT-ben ismertettük, ezért azokat ebben a dokumentációban nem ismételjük meg.

A részletes követelményrendszert lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

Tartalmi követelmények

A településrendezési módosítás tartalmi követelményeit általánosságban a **314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről határozza meg.

A fenti jogszabályból kiindulva az önkormányzat (mint megrendelő) egy **szűkített tartalomjegyzéket** készített, amely nem tartalmazza a fenti rendeletnek azon fejezeteit, amelyek a tervezési terület és/vagy a feladat szempontjából irrelevánsak. A tervezési szerződés nem tartalmazza azokat a fejezeteket sem, amik a 2019 szeptemberében leszállított telepítési tanulmánytervhez képest nem módosultak. Ezen fejezetek esetében a dokumentáció a TTT-re hivatkozik.

Tervezési alapelvek

A jogszabályokban (lásd a Bevezetés fejezetet) és a tervezési programban meghatározottakon túl a beépítési terv az alábbi alapelvekre épített:

- cél egy olyan térbeli rend létrehozása, mely a kórház használói számára egyértelművé teszi a terület és a funkció térhasználati rendjét,
- a feladat a közhasználatú köztérrendszer elveinek lefektetése a kórház bejárati zónájában, mely kellő módon biztosítja a jelentős középület megérkezési felületeit,
- cél a közhasználatú és korlátozott használatú (kórházi belső) területek egyértelmű lehatárolása és szétválasztása a kórház teljes területére vonatkozóan,
- fontos a közlekedési és parkolási rend megalkotása, kiemelten kezelve a kórház előtti bejárati zónák használatának rendjét és fejlesztetőségét,
- figyelembe kell venni a területen meglévő növényállományt, és a fejlesztés integráns részévé kell tenni a zöldfelületek kialakítását.

Kiemelt fontosságú célként kezeltük azt, hogy a jelenleg tervezett fejlesztés egy olyan hosszú távú fejlesztési koncepcióba illeszkedjen, mely

- egyrészt a közeljövőben tudja biztosítani a fejlesztés terület- és infrastruktúra-igényét,
- másrészt hosszú távon is biztosítja a kórház fejlesztetőségét, akár új kórházi szárnyakkal, akár egészségügyi szolgáltatásokat biztosító piaci alapú funkciókkal.

A fenti, még a TTT készítése során megfogalmazott alapelvek a településrendezési módosítás készítése során is változatlanul érvényesek.

4.3 A környezetalakítás terve

A környezetalakítás terve a feladat jellegéből adódóan nagyrészt a kórház területére szorítkozott, de egyes közterületek rendezését is tartalmazta. A **beépítési terv** egyéb járulékos, de véleményünk szerint a kórház területének rendezéséhez feltétlenül szükséges környezetalakítási javaslatokat is megfogalmazott. A beépítési tervet három időállapokra bontottuk, mivel a tervezési program rövid távú fejlesztéseitől érdemes elválasztani a távlati beavatkozásokat, amelyekre jelenleg nincs elkülönített forrás.

A környezetalakítás tervét (J1 és J1T jelű tervlapok), a tervezett térmetszeteket (J2T jelű tervlap), a látványterveket (J3Ta-c jelű tervlapok), valamint a meglévő épületekkel kapcsolatos javasolt intézkedéseket (J7 jelű tervlap) lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

Egyéb környezetalakítási javaslataink sem változtak, ezért azokat jelen dokumentációban nem ismétljük meg. Ajánlásainkat lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra, a kórház fejlesztéséhez kapcsolódó környezetalakítási tervek készítettetésénél a TTT-ben megfogalmazottakat továbbra is érdemes figyelembe venni.

A beépítési tervet részletesen a TTT ismerteti, jelen tervben csak a beruházás ütemezését foglaljuk össze:

	MEGMARADÓ ELEMÉK	BONTANDÓ ELEMÉK	ÉPÍTENDŐ ELEMÉK
RÖVID TÁV	a kórház A-H épületei tüdőgondozó új kazánház hőközpont + jó állapotú fák napelempark vízműterület egyes előlépcsők	régi nővérszálló olajszivattyú-gépház Pharmadose-épület portaépület köztéri pavilonok + dolgozói parkolók (90+30) burkolatok, kerítések, fák	új szakrendelő új nővérszálló parkolódekk + parkoló (25 férőhelyes) belső utak vérellátó kerítése
KÖZÉPTÁV		régi szakrendelő mentőbejáró SBO-bejáró + felhajtó, belső út, burkolatok, rámpák, stb.	új előcsarnok fogadótér, lépcsősor támfal a park lehatárolására + fogadótéri elemek, fásított köztér elemek, gyalogút, pihenőpark
HOSSZÚ TÁV		műszaki épület régikazánház raktárépületek + belső utak látogatói parkoló (70+70) légvezetékek, gázfogadó	távlati épület buszváró, taxiállomás kereskedelmi pavilon műszaki épületcsoport + távlati parkolók, háttérterület rendezése, egyéb, nem a kórházhoz kapcsolódó határvonalak.

4.4 Településrendezési javaslatok

A településrendezési eszközök módosításának célja elsősorban a kórház fejlesztésének elősegítése, de a Megrendelővel való egyeztetéseken egyéb településrendezési javaslatok is felmerültek. Ezenkívül szükség van a hatályos OTÉK-nak, a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletnek és a 2019. március 15-én hatályba lépett új OTRT-nek és BATRT-nek való megfeleltetésre is.

A szabályozás készítése során az alábbi célkitűzéseket tartottuk szem előtt:

- a kórház területének egyértelmű lehatárolása, a kórház területének egyesítése egy övezetben (egy telekben), új övezeti paraméterek,
- a közterületek egyértelmű lehatárolása, kialakítása, rendezése, különös tekintettel a kórház fogadóterére,
- a területfelhasználás, a tulajdon és a valós területhasználat között fennálló ellentmondások feloldása,
- a kórház és az önkormányzat közötti ingatlanvagyon-rendezés lehetővé tétele,
- kórház be nem építhető előterének és a beépítés határának meghatározása,
- a biztosítandó parkolók rögzítése a szabályozásban.

4.4.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terven módosítandó elemek:

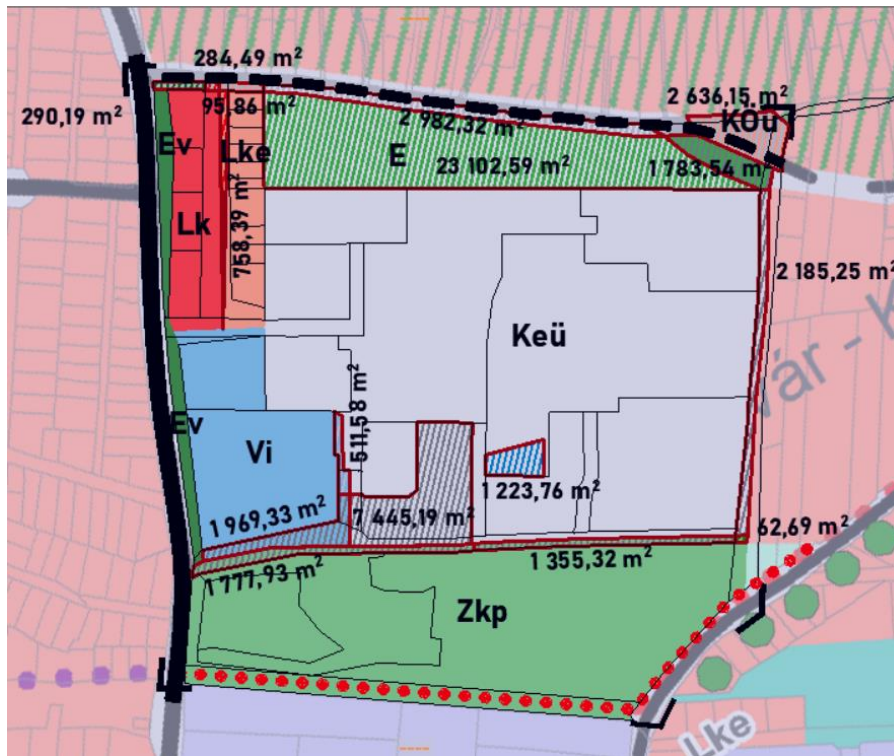
- a területfelhasználás rendjének igazítása a valós területhasználathoz és a környezetalakítási terven ábrázolt jövőképhez,
- a területfelhasználás rendjének helyenkénti kisebb korrekciója (elsősorban a településszerkezeti jelentőségű infrastruktúra-elemek helybiztosítása miatt),
- a védelmi és korlátozó elemek aktualizálása.

Lásd a J4 jelű, TSZT módosítási javaslata című tervlapot!

4.4.1.1 Javasolt területfelhasználás

Településszerkezeti változások

Az alábbi TSZT kivonaton piros színnel vannak lehatárolva a módosuló területfelhasználások.



A településszerkezeti változások bemutatása a területméretek feltüntetésével (lépték nélkül)

A területfelhasználást érintő fontosabb változások:

Jelenlegi területfelhasználás		Javasolt területfelhasználás		Változás indoklása	Terület mérete (m ²)
Jele	Megnevezése	Jele	Megnevezése		
Keü	Egészségügyi terület	E*	Erdőterület (közjóléti)	A 363/33 hrsz. telken lévő beerdősült terület szerepel az Országos Erdőállomány-adattárban is.	23 103
KÖu	Közúti közlekedési terület	Keü	Egészségügyi terület	Az Argenti Döme teret a településszerkezeti terv szintjén nem javasolt közlekedési területbe sorolni, mert nem magasabb rendű út.	7 445
Vi	Intézményterület	Keü	Egészségügyi terület	A bontásra javasolt Pharmadose-épület területének önálló területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.	1 224
Keü	Egészségügyi terület	Vi	Intézményterület	Útterületek szomszédos területfelhasználási egységhez való csatolása miatt létrejövő változások	512
KÖu	Közúti közlekedési terület	Vi	Intézményterület		1 969
KÖu	Közúti közlekedési terület	Zkp	Közpark		1 778
Keü	Egészségügyi terület	Zkp	Közpark		1 355
Lke	Kertvárosias lakóterület	Zkp	Közpark		63
Lke	Kertvárosias lakóterület	Keü	Egészségügyi terület		2 185
Lk	Kisvárosias lakóterület	Lke	Kertvárosias lakóterület		758
Ev	Erdőterület (védelmi)	KÖu	Közúti közlekedési terület		290
Lk	Kisvárosias lakóterület	KÖu	Közúti közlekedési terület		96

Lke	Kertvárosias lakóterület	KÖu	Közúti közlekedési terület		284
Keü	Egészségügyi terület	KÖu	Közúti közlekedési terület		2982
KÖu	Közúti közlekedési terület	E	Erdőterület (közjóléti)		1 784
Lke	Kertvárosias lakóterület	KÖu	Közúti közlekedési terület		2 636

* **Megjegyzés:** A területen lévő másik, Országos Erdőállomány Adattári erdőfoltot nem javasolt erdőterületbe sorolni, mert a kórház hosszú távú fejlesztését akadályozná. Az adattárból való törlés kezdeményezhető, mert az erdőfolt „nem védett”-ként van nyilvántartva.

Beépítésre szánt területek

A tervezési területen belüli beépítésre szánt területek az alábbiak:

- **Lk** jelű kisvárosias lakóterület,
- **Lke** jelű kertvárosias lakóterület,
- **Vi** jelű intézményterület,
- **Keü** jelű egészségügyi terület.

Beépítésre nem szánt területek

A tervezési területen belüli beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- **KÖu** jelű tervezett települési gyűjtőút,
- **Zkp** jelű közpark,
- **Ev** jelű védelmi erdőterület,
- **E** jelű erdőterület (közjóléti).

ITT HÍVJUK FŐL ARRÁ A FIGYELMET, HOGY A HATÁLYOS TSZT NEM KÜLÖNBÖZTETI MEG A VÁROS TERÜLETÉN LÉVŐ ERDŐTERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI CÉLJÁT CSAK A VÉDELMI CÉLÚ ERDŐK ESETÉBEN! ENNEK MEGFELELŐEN A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKEN IS CSAK A VÉDELMI CÉLÚ ERDŐK LESZNEK MEGKÜLÖNBÖZTETVE, MÍG A TERÜLETEN LÉVŐ KÖZJÓLÉTI ÉRDŐ „E” ÖVEZETI JELET KAP. A TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEN A KÖZJÓLÉTI ÉS A GAZDASÁGI ERDŐK MEGKÜLÖNBÖZTETÉSE A KÖVETKEZŐ TELJES FELÜLVIZSGÁLAT ESETÉN LEHET IDŐSZERŰ!

4.4.1.2 Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A közlekedési és közműinfrastruktúrát érintő változás nem tervezett, megmaradnak az alábbi infrastruktúra-elemek:

- országos mellékút és települési főút: Kosdi út,
- tervezett települési gyűjtőút: Alsó Törökhegy út,
- tervezett regionális kerékpárút (EuroVelo): Kálvária utca, Kertvárosi sor.

4.4.1.3 Védelmi és korlátozó elemek

A TSZT védelmi és korlátozási tervlapján látható elemek (műemlék telke, helyi jelentőségű természetvédelmi terület és infrastruktúra-elemek) **változatlanul megmaradnak**. Viszont a TSZT területfelhasználási tervlapjáról törlésre kerülnek az „**intenzíven fásítandó terület**” jelölések, melyek okafogyottá váltak. A korábban jelölt foltok adattári erdők, de csak az északi erdőfolt került E jelű erdőterület területfelhasználási egységbe, a déli terület erdőterületbe való sorolása a kórház távlati fejlesztésének gátja lenne.

4.4.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ-ben (illetve mellékletében, a szabályozási tervlapon) módosítandó elemek:

- építési övezeti besorolások: a kórház, a mentőszolgálat, a vérellátó szolgálat, a mosoda és a szociális szolgálat területén,
- egyéb övezeti besorolások: Argenti Döme tér, új gyalogos átkötések, egyéb útterületek,
- egyéb szabályozási elemek: javasolt a közhasználat céljára átadott terület jelölése,
- védelmi, korlátozási elemek aktualizálása.

Övezeti rendszert érintő javasolt változások

Jelenlegi építési övezet / övezet		Javasolt építési övezet / övezet		Változás indoklása
Jele	Megnevezése	Jele	Megnevezése	
Keü-1	Egészségügyi terület	E	Erdőterület (közjóléti)	A 363/33 hrsz. telken lévő beerdősült területet javasolt átsorolni.
Keü-2	Egészségügyi terület	Keü-1	Egészségügyi terület	A kórház területének egyesítése egy egészségügyi építési övezetben, a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően (a Keü-2 jelű építési övezet megszűnik a kórház területén).
Keü-3	Egészségügyi terület	Keü-2	Egészségügyi terület	A mentőszolgálat Keü-3 jelű építési övezete, valamint a mosoda, a szociális szolgálat és a vérellátó szolgálat telkeinek Keü-4 jelű építési övezete egy építési övezetbe kerül.
Keü-4	Egészségügyi terület	Keü-2	Egészségügyi terület	
–	Kiszolgáló út	Keü-1	Egészségügyi terület	A kórház területén belüli feltáró utak megszüntetése a fejlesztési tervekhez igazodva.
KÖp	Közlekedési terület - parkoló	–	Kiszolgáló út	Az Argenti Döme téri buszfordulón a parkolási övezet megszüntetése, és helyi közút területébe sorolása.
Keü-1	Egészségügyi terület	KÖu	Közúti közlekedési terület	Az Alsó Törökhegy út kiszabályozásának korrekciója gyűjtőúti szerepkörnek megfelelő szélességgel.
Vi-12	Intézményi terület	Keü-1	Egészségügyi terület	A bontandó Pharmadose-épület területét nem kell külön építési övezetbe sorolni.
–	Kiszolgáló út	Lk-9	Kisvárosias lakóterület	A Szent-Györgyi Albert utca területének 15 m szélesre szűkítése a valós területhasználatnak és szükségletnek megfelelően.

A Szabályozási javsالاتok részletes kifejtését lásd a „Szabályozási Koncepció” fejezetben illetve a J5 jelű, Szabályozási terv módosítása című tervlapot!

4.4.3 TELEKRENDEZÉSI JAVASLAT

A telekrendezési javaslati tervlap a megrendelő települési önkormányzat és a „beruházó” ÁEEK közötti vagyonrendezésről szól, de kiegészítő javaslatként a Szent-Györgyi Albert utca szűkítése után átadható/eladható önkormányzati területet is feltünteti, amely **1698 m²** nagyságú.

A telekrendezési javaslatot lásd a J6 jelű tervlapon!

A telekrendezési javaslat az alábbiak szerinti területek tulajdonjogi rendezését javasolja:

A kórház és az önkormányzat közötti telekcserék:					
Hrsz.	Besorolás	Telekterület (m ²)	Érintett terület (m ²)	Jelenlegi tulajdonos + vagyonkezelő	Javasolt tulajdonos + vagyonkezelő
365/3	közterület	6361	3751	Magyar Állam + ÁEEK (Kórház)	önkormányzat
365/11	közterület	1182	509	Magyar Állam + ÁEEK (Kórház)	önkormányzat
365/9	közterület	1249	1249	önkormányzat	Magyar Állam + ÁEEK (Kórház)
ÁEEK → Önkormányzat összesen:			4260		
Önkormányzat → ÁEEK összesen:			1249		
különbség:			3011		

Egyes területeken a szabályozási terven jelölt területhasználat biztosításához tulajdonosváltás helyett használati megállapodást kell (célszerű) kötni. Ilyen terület a 365/5 hrsz. telek egy részén kialakítandó Jávorszky sétány és a Mentő köz közötti gyalogos sétány közhasználat céljára átadott területe.

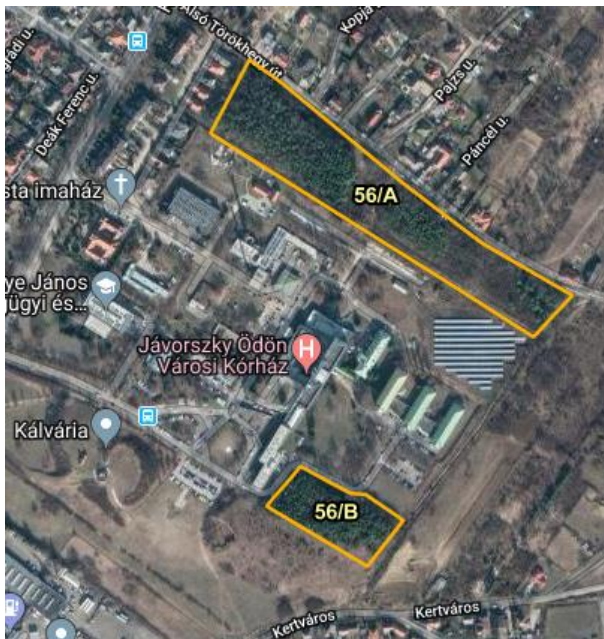
4.4.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Országos Területrendezési Terv (TrTv)

A tervezési területet a TrTv 3/3. melléklete szerint az erdők övezete érinti, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek sorolódnak.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 29.§-a szerint „**az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia**”.

Az Erdőtérkép (elérhetősége: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>) a tervezési területen belül két erdőrésztüntet fel az alábbi ábrán láthatóak szerint:



A két megjelenő erdőrészt az alábbi besorolással rendelkezik:

- elsődleges rendeltetés: gazdasági,
- nem védett,
- nagy mértékben tűzveszélyes,
- természetességi állapot: kultúrerdő.

Az 56/A jelű erdőrészt, amely a TrTv-ben is az erdők övezetébe tartozik, E jelű erdőterület területfelhasználási egységbe kerül, ezáltal az Országos Területrendezési Tervvel való **összhang biztosított**.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az Erdőtérképen az **56/B jelű erdőrészt** is szerepel. A távlati parkoló megvalósítása esetén kezdeményezni lehet az adattárból való törlést.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Az agglomerációs terven a tervezési területet érintő speciális elemek nincsenek. A térségi övezetekkel való összhang biztosított.

4.4.5 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG

A 267/2017. (XI. 23.) sz. kt. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció rögzíti, hogy a kórház környékét rendezni kell, és az állandósuló parkolási problémákat meg kell oldani. A településrendezési módosítás foglalkozik ezekkel a feladatokkal, így kijelenthető, hogy a terv összhangban van a koncepcióval.

4.5 Tájrendezési javaslatok

A 2019 szeptemberében leszállított telepítési tanulmánytervben megfogalmazott javaslatok továbbra is érvényesek, jelen dokumentációban csak a településrendezési szempontból releváns megállapításokat ismételjük meg.

4.5.1 TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A hatályos Szabályozási Terven **belterületi erdőszült területként jelölt erdőrészetek** közül az É-i terület E jelű erdőterület területfelhasználási egységbe kerül, ami biztosítja a fennmaradását hosszú távon is. A D-i erdőfolt a parkoló távlati bővítésének helye, amit a távlati fejlesztés esetén törölni lehet a nyilvántartásból (művelésből való kivonása lehetséges).

A jelenleg nagyon elhanyagolt erdőszített területek megfelelő használatáról hosszú távon gondoskodni kell, ezt megfelelő tereprendezéssel, kitisztítással, rendszeres fenntartással, köztérnyak elhelyezésével, gyalogutak, -ösvények kialakításával lehet elérni.

A zöldterületbe ékelődő, 70+70 férőhelyes – jellemzően - kórházi parkoló D-i felének felszámolásáról a Helyi Építési Szabályzat is rendelkezik, ez az előírás a továbbiakban is érvényes marad. Természetesen az OTÉK-ban előírt parkolószámot a közpark funkcióra is – telken belül - biztosítani kell.

4.5.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

A kálvária körüli közpark a hatályos TSZT táj- és természetvédelmi, értékvédelmi tervlapján, valamint a településképi rendelet mellékletén **helyi jelentőségű természetvédelmi területként** van feltüntetve. Erre vonatkozó – elsősorban az itt elhelyezhető sajátos építményfajtákkal és a reklámhordozókkal kapcsolatos – előírásokat a településképi rendelet tartalmaz. Mivel a szigorítás nem indokolt, és a településen máshol is vannak helyi jelentőségű természetvédelmi területek, a HÉSZ-ben nem javasolt ezzel kapcsolatos előírásokat bevezetni. **A HÉSZ előírásai megfelelően biztosítják a természeti értékek védelmét.**

4.5.3 TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A szabad talajkibúvásos löszfal és a benne élő madarak élőhelyének biztosítása javasolt. Ugyanakkor fontos lenne a teljes terület részletesebb terveinek elkészítése, mely a közpark területét egy egységként kezeli (pl. az ún. közterület-alakítási terv”, majd – szükség esetén engedélyezési terv és mindenképpen kiviteli terv), melyben – többek között - a balesetvédelemmel is foglalkozni kell.

A környezetalakítási javaslat szerint jelentős tereprendezés nem kell, hogy történjen, az új épületek/építmények elhelyezése igazodni tud a meglévő terepviszonyokhoz, felhasználhatja azokat. A tervezett épületek új tájképi elemet nem hoznak létre, továbbra is a kórház 10-emeletes főépülete marad a leghangsúlyosabb.

4.5.4 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A módosítás során figyelembe vett területei átminősítések után a település BAÉ-változásának értékét a következő táblázat adja meg:

Jelenlegi területfelhasználás		BAÉ	Javasolt területfelhasználás		BAÉ	Terület mérete (m ²)	BAÉ eredeti	BAÉ tervezett	BAÉ-vált.
Jele	Megnevezése		Jele	Megnevezése					
Keü	Egészségügyi terület	3,0	Ek	Erdőterület (közjóléti)	9,0	23103	6,93	20,79	13,86
KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	Keü	Egészségügyi terület	3,0	7445	0,45	2,23	1,79
Vi	Intézményterület	0,5	Keü	Egészségügyi terület	3,0	1224	0,06	0,37	0,31
Keü	Egészségügyi terület	3,0	Vi	Intézményterület	0,5	512	0,15	0,03	-0,13
KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	Vi	Intézményterület	0,5	1969	0,12	0,10	-0,02
KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	Zkp	Közpark	8,0	1778	0,11	1,42	1,32
Keü	Egészségügyi terület	3,0	Zkp	Közpark	8,0	1355	0,41	1,08	0,68
Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	Zkp	Közpark	8,0	63	0,02	0,05	0,03
Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	Keü	Egészségügyi terület	3,0	2 185	0,59	0,66	0,07
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	758	0,09	0,20	0,11
Ev	Erdőterület (védelmi)	9,0	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	290	0,26	0,02	-0,24
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	96	0,01	0,01	-0,01
Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	284	0,08	0,02	-0,06
Keü	Egészségügyi terület	3,0	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	2982	0,89	0,18	-0,72
KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	E	Erdőterület (közjóléti)	9,0	1 784	0,11	1,61	1,50
Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,6	2 636	0,71	0,16	-0,55
Összesen:									17,93

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a településrendezési módosítás szerint a település biológiai aktivitásértéke jelentősen növekszik. A növekmény elsősorban az Egészségügyi terület erdőterületbe sorolásából adódik.

4.6 A zöldfelületi rendszer fejlesztése

4.6.1 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A 2019 szeptemberében leszállított telepítési tanulmánytervben megfogalmazott javaslatok továbbra is érvényesek, jelen dokumentációban csak a településrendezési szempontból releváns megállapításokat ismételjük meg.

A kálvária körüli zöldterületre egy egységes, ún. „közterület-alakítási tervet” kell készíteni, ezt követően pedig kiviteli tervek alapján kell azt megvalósítani, mert csak ezen részletességű terv biztosítja a szakszerűséget és fenntarthatóságot. A szabad talajfelületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.

A közterületeken további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és egyéb zöldsávok, melyek létesítésével és fenntartásával kapcsolatban a telepítési tanulmánytervben részletes javaslatokat tettünk. Az utcákat kétoldalian fásítani kell. A fásítás csak abban az esetben engedhető el (és csak azon az oldalon), ha (ahol) azt az utca szabályozási szélessége vagy a közművek ezt nem teszik lehetővé. Az utcák fásítását utcánként azonos fajjal kell végezni.

A fásszárú növényzet védelme érdekében a meglévő, jó állapotú díszfák (nem gyümölcsfák) lehetőség szerint megőrzendők. Ez vonatkozik a kórház területén lévő jó állapotú fákra és a déli, beerdősült terület fáinak megtartására is, pl. abban az esetben, ha a területre parkolóömb létesítése válik szükségessé. Az itteni parkolókat tehát úgy kell megvalósítani, hogy a jó állapotú, és – a nem gyantázó tűlevelűek kivételével – a lomblevelű fákat a parkolókiosztás a realitásokon belül, ill. a jogszabályokat betartva (pl. burkolat vízzárósága stb.) vegye figyelembe.

A burkolt felületeket minimalizálni kell, mivel egy kórház esetében fontos a magas zöldfelületi arány, ugyanakkor tudomásul kell venni, hogy használati szempontból pedig jelentős méretű burkolt felületekre van szükség (inkább több kisebb felületre). A jelenlegi autós dominancia helyett a gyalogosokat kell előnyben részesíteni, és lehetővé kell tenni a kerékpáros megközelítést is. A parkolókat javasolt kevésbé monoton módon, zöldfelületekkel tarkítva

kialakítani. Törekedni kell az egyértelmű, világos feltárulásokra. Javasolt az egyszerű, visszafogott, időtálló anyagok használata.

A szabadterek rendszere – lehetőségeihez mérten – segítse a területen a könnyű tájékozódást, a használatot, és egyidejűleg vizuális élményt is adjon. A közlekedési hálózat mind gépjárműves, mind gyalogos tekintetben legyen egyértelmű és rendszerbe szervezett.

4.6.2 A ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA

A tervben megfogalmazásra kerülő területfelhasználási és övezeti változások következtében jelentősen nő a zöldfelületi ellátottság. A közterületeken található zöldfelületek (tervezett közjóléti erdőterület, közpark és fasorok) fenntartási színvonalának emelésével minőségi értelemben további javulás várható.

4.6.3 A ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSE

A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítését gyakorlatilag megfeleltethetjük a zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztésének, mivel ez a két téma szorosan összefügg. A belterületi zöldfelületek minőségének (és mennyiségének) javításával tovább növelhető a település környezetállapotának javításában betöltött ökológiai szerepük. Az állatvilág számára új növényi élőhelyek megjelenésével növekszik a biodiverzitás. A növényzet mennyiségének növekedésével nagyobb arányú a pormegkötés, a zajszűrés, a rezgés elleni védelem és kis mértékben javul a mikroklíma is.

4.7 Közlekedési javaslatok

A 2019 szeptemberében leszállított telepítési tanulmánytervben megfogalmazott javaslatok továbbra is érvényesek, jelen dokumentációban csak a településrendezési szempontból releváns megállapításokat ismételjük meg.

A közlekedési javaslatot lásd a TTT részeként kiadott, J8 jelű tervlapon!

4.7.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A terület megközelítését biztosító **Kosdi út – Jávorszky Ödön sétány csomópont** fejlesztésére készült engedélyezési terv az országos közút felől kanyarodó sávok kialakítását és a Jávorszky sétány felől járműosztályozó kialakítását tartalmazza. Megvalósulása javítja a csomópont forgalombiztonsági helyzetét és kapacitását. Nem alkalmas viszont a kórház felől a városközpont felé balra nagy ívben kanyarodó járművek várakozási idejének csökkentésére. Ezt a Kosdi úton befogadó sáv kialakításával lehetne javítani.

A kórház egy irányból történő megközelítési lehetősége kedvezőtlen az útvonalon történő váratlan események, beavatkozások (pl. építés) idején a forgalom biztonsága szempontjából. Ezért célszerű lenne a Kertvárosi sor felől a **Jávorszky sétány keleti szakaszának** kiépítésével második közúti kapcsolatot kialakítani. A Janicsár utca kiépítése további kapcsolatok lehetőségét biztosíthatja a kórház keleti oldalán.

A terv számol az **Alsó Törökhegy út** mentén megvalósuló gyűjtőúttal illetve a **Janicsár utca** kiépítésével, figyelembe véve azonban azt a tényt, hogy ezek megvalósítását meg fogja előzni a kórház fejlesztése.

4.7.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A jelenlegi közösségi közlekedés fejlesztése a buszforduló megtartásával, a jelenlegi **buszvégállomás és a buszváró átépítésével** valósítható meg, hogy a kórház fogadótere rendezettebb legyen. A buszvégállomás és a hozzá tartozó épület a jelenlegi buszforduló keleti oldalára fog kerülni, ahonnan a gyalogosok a kórház fogadóterét jelentő fásított köztérre érkeznek.

4.7.3 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A területhez önálló kerékpárút kiépítése nem indokolt. A kórházban és előterében a **kerékpártárolás megoldása** szükséges.

A kórház környezetében a gyalogos közlekedés fejlesztése a **Kosdi út mentén járda** építésével, illetve a Lehár Ferenc utcánál **gyalogos átkelőhely** kijelölésével jelentősen növelné a biztonságot. A kórház főbejáratának előterében megfelelő gyalogosfelületet biztosít a javaslat.

A zsákutca és a Mentő köz között **gyalogos átkötés** épül, aminek kialakítását a szabályozási terv is biztosítja (közhasználat céljára átadott terület jelöléssel). A sétányt javasolt fasorral kísérni.

4.7.4 PARKOLÁS

A tervezéssel érintett területen a területhasználat intenzitása ugyan jelentősen nőni nem fog, de a területen a parkolás jelenleg sem teljes körűen megoldott, és csúcsidőszakban már most is a kapacitás 100%-ban kihasználva, így a területen belül a parkolás kezelésére már a településrendezési tervezés szintjén gondolni kell.

Bár a tervezéssel érintett terület a tömb egészében van meghatározva, a tömb északi oldalán található lakófunkciók (Szent-Györgyi Albert utca) illetve a Mentős köz melletti egyéb funkciók hasznosítása nem változik, így jelen tervben elsősorban a kórház és az annak bejáratú zónájához kapcsolódó funkciók (Selye János Egészségügyi és Szociális Szakgimnázium és Szakközépiskola; Vérellátó Szolgálat és a területhez déli oldalról kapcsolódó közpark) parkolási kérdéseivel foglalkozunk.

A parkolás kezelésének alapelvei:

- Törekedni kell az egyes funkciók esetén a szükséges parkolóigények telken belül való biztosítására, azzal hogy az eltérő időbeli használatból adódóan a parkolóhelyek számát nem feltétlenül szükséges maximalizálni. (A kórház és az iskola csúcsterhelése a reggeli órákra esik, míg a csatlakozó közpark és műemlék (kálvária) látogatási időszaka inkább délután és hétfvégén van).
- A terület messze legnagyobb parkolóigényű intézménye a kórház, így a parkolókapacitás meghatározásánál a kórház csúcsterhelése a mérvadó (ez elsősorban a reggeli órákat jelenti), az alábbi megkötésekkel:
 - a parkolászükségletek ellátását elsősorban telken belül kell megoldani, de a meglévő (és megmaradó) közterületi parkolófelületek figyelembevételével és kapacitásainak beszámításával,
 - a kórház működéséhez biztosítani kell a látogatói és a dolgozói parkolók egyértelmű szétválasztását, melyen belül az utóbbi mindenképpen kerítésen (a telek nem közhasználatú részén belül) kell, hogy legyen,
 - a kórház telkén belül a jobb kihasználtság érdekében akár parkolólemezek, terepszint alatti parkolók kialakításával is lehet számolni,
 - a látogatói parkolók egy része a kórház telkének közhasználat céljára átadott részén is lehet, melynek parkolóit hétfvégén más is igénybe veheti parkolásra.
- Az intézmény jellegű funkciók (iskola, vérellátó) dolgozói, alkalmazotti parkolásait – lehetőség szerint – telken belül kell biztosítani, míg az ügyfélforgalom által generált ideiglenes forgalom egy része az intézmények előtti közterületi parkolókat is használhatja.

A telepítési tanulmányterv részletes parkolószámítást és egyéb alátámasztó javaslatokat is tartalmaz, érdemes a vonatkozó fejezet megállapításait a továbbiakban is figyelembe venni.

A HÉSZ új melléklete a kórház (Keü-1 jelű) övezetére az OTÉK szerint létesítendő parkolószámnál 60%-kal többet ír elő, ennek további szigorítása nem indokolt.

4.8 Közművesítési javaslatok

A 2019 szeptemberében leszállított telepítési tanulmánytervben megfogalmazott javaslatok továbbra is érvényesek, jelen dokumentációban nem ismétljük meg a fejezeteket.

A közművesítési javaslatot lásd a TTT részeként kiadott, J-K1 és a J-K2 jelű tervlapokon!

A kórház területének telekredezéséhez és a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításával egyidejűleg rendezni kell a vizsgált területen helyet foglaló, ma egységesen egészségügyi hasznosításra jelölt területen, a kórházi területen kívüli telkek területfelhasználását is, azok valóságos területhasznosításnak megfelelő módosításával.

Az új beruházások megvalósításának terület-előkészítéseként néhány avult épület, létesítmény bontása szükséges. Az épületek, létesítmények bontásával egyidejűleg azok korábbi közműellátását szolgáló hálózatainak a bontását is meg kell oldani.

Az új beruházások jelentkeznek új közműigénylőként. A terület megengedett új beépítésének használatához, hasznosításához, gazdaságos fenntarthatóságához, a környezet védelmére és a komfort igény kielégítésére, a jelenleg kialakított ellátással megegyezően, a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia-ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

4.8.1 VÍZELLÁTÁS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

4.8.2 SZENNYVÍZKEZELÉS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

4.8.3 CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

4.8.4 VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

4.8.5 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA

Lásd a 2019 szeptemberében leszállított TTT-ben!

4.9 Környezeti hatások és feltételek

Negatívumok

VÁLTOZÁS	KÖVETKEZMÉNY
várhatóan nagyobb beépítettségi és burkoltsági arány megjelenése	csapadékvíz-elszikkadási képesség, -visszatartóképesség csökkenése, csapadékvíz-elfolyás gyorsulása
az építésekhez és a burkolásokhoz is fakivágások lesznek szükségesek	csökken a lombtömeg, mely a kert esztétikájára is rossz hatással van
az építések és a burkolások miatt is gyepfelületek fognak megszűnni	csökken a biológiailag aktív felület
a parkolási szükséglet kielégítése	csökken a biológiailag aktív felület és a lombtömeg

Pozitívumok

VÁLTOZÁS	KÖVETKEZMÉNY
új fák, fasorok, sövények telepítése	lombtömeg növekedése (de a lombtömeg csökkenése mellett – lásd: negatívumok)
új gyepfelületek létesítése	biológiailag aktív felületek növekedése (de a biológiailag aktív felületek csökkenése mellett – lásd: negatívumok)
amortizálódott épületek, építmények bontása és újak építése	a kórház látványa és épületállaga, szolgáltatási színvonala javul
parkolók egy részének kialakítása ökológikus érzékenységgel	a biológiailag aktív felület és a lombtömeg csökkenésének aránya a minimumra szorítkozik

4.9.1 A TALAJ ÉS A FÖLD VÉDELME

A talaj és a föld védelme érdekében olyan tevékenység nem végezhető, mely a talaj effektív vagy akárcsak potenciális szennyeződésével járhat. A területen jelentős környezetterhelő tevékenység folytatása nem várható, a szabályozás ilyen rendeltetés telepítésére nem ad lehetőséget.

A talajerő-utánpótlásnál figyelembe kell venni a terület domborzati, vízrajzi és talajadottságait. A nitrátérzékeny területeket és az azokkal kapcsolatos előírásokat, ill. megkötöttségeket „a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről” szóló 27/2006. (II. 7.) kormányrendelet taglalja és „a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről” szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet rögzíti az ún. „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait. „A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről” a 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet szól.

A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő, nagyobb felszíni parkolók nem épülhetnek vízáteresztő burkolattal, felszínükről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a csatornába. Az építések és burkolások megkezdése előtt a termőréteget le kell termelni a területről, azokat erózió- és deflációmentesen a helyszínen deponálni kell és lehetőség szerint ugyanott kell fölhasználni. Amennyiben ez részben nem lehetséges, abban az esetben a település más közterületein az fölhasználható. A tevékenységek során keletkező hulladékokat kizárólag talajt nem szennyező módon és csak ideiglenesen szabad az ingatlanokon tárolni.

4.9.2 A FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A környezet igénybe vétele – így különösen a vízviszonyokba történő beavatkozások – esetén biztosítani kell, hogy a víz mint tájalkotó tényező fennmaradjon, a vízi és víz közeli élővilág fennmaradásához szükséges feltételek, valamint a vizek hasznosíthatóságát elősegítő körülmények ne romoljanak.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében olyan tevékenység nem végezhető, mely ezeket – akár közvetlenül, akár talajszennyezés által közvetítetten – szennyezi vagy szennyezheti. A keletkező kommunális szennyvíz csak zárt szennyvíztárolóban gyűjthető és elszállítandó, vagy egyedi, engedélyezett szennyvízkezelési technológiával ártalmatlanítható. Az OTRT és a 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet ide vonatkozó előírásait be kell tartani.

A vízbázisok védelme érdekében a területen „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet előírásait kell alkalmazni. „A felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendeletben előírtaknak megfelelően a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet.

„A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei határozzák meg a határértékeket. Élővízbe és közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

„A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004. (VII. 21.) kormányrendelet és „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a város a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség-védelmi területen fekvő település, emellett kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület érinti. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésénél a határértékek betartása ezért is kiemelt szempont.

A vizek védelmére vonatkozóan „a vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. törvényt is figyelembe kell venni, melynek 28.§ (1) bekezdése szerint vízjogi engedély szükséges – bizonyos meghatározott kivételektől eltekintve – vízi munka elvégzéséhez, illetve vízi létesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély).

„A felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilvántartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról” a 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet szól. Az új szabályozások kialakításánál figyelemmel kell lenni a 123/1997. (VII. 18.) kormányrendeletre és annak 5. mellékletére. „A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról” a 120/1999. (VIII. 6.) kormányrendelet szól. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A települések ár- és belvízveszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet melléklete szerint Vác erősen veszélyeztetett település.

A tervezett módosítások a felszíni és a felszín alatti vizek állapotát nem veszélyeztetik, a vizek védelmére vonatkozó előírások betarthatók.

4.9.3 LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

A levegő védelme érdekében olyan tevékenység nem végezhető, mely határértéket meghaladó légszennyezést okoz. Ezért az esetlegesen szükséges fűtést csak gáz, elektromos vagy megújuló energiaforrásból származó energiát használó technológiával szabad megoldani. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII. 23.) kormányrendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, ill. a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével, valamint mindezek üzemeltetőiről a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet követelményei rendelkeznek. A tervezési terület jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettségi paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni.

A fejlesztési területen lakossági légszennyezés-növekedés nem várható. Minden egyes fejlesztési terület esetében csak a korszerű, kevésbé légszennyező energiaellátási megoldás használata engedhető meg (gáz, elektromos, megújuló energiaforrás).

A közösségi közlekedés és a kerékpáros közlekedés fejlesztése a környezeti hatások csökkenését fogja eredményezni. A dízel és benzines üzemanyagú személygépkocsi-állománynak az utóbbi 1-2 évben történt elektromos autókra való fokozatos (és támogatott) cseréjének az elkövetkezendő évekbeli gyorsulására is számítani lehet. Az építések során jelentős porképződés történhet, de ez a légszennyezés-típus elkerülhetetlen és időszakos, ezért nem releváns.

Egyes tevékenységek és berendezések illékony szervesvegyület-kibocsátásainak korlátozásáról, illetve az oldószer-felhasználás küszöbértékeiről, valamint kibocsátási határértékeiről külön jogszabály rendelkezik a 26/2014. (III. 25.) VM rendelettel.

Figyelembe kell venni a *fluortartalmú üvegházhatású gázokkal és az ózonréteget lebontó anyagokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről* szóló 14/2015. (II. 10.) kormányrendelet követelményeit. A tervek készítési időszakában a 3 kg hűtőközeg töltetű légkondicionáló vagy hűtőberendezéseket be kell jelenteni a környezetvédelmi hatóságnak.

A környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket. *A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet határozza meg.*

A tervezett módosítások a levegő tisztaságát nem veszélyeztetik, a levegő védelmére vonatkozó előírások betarthatók.

4.9.4 ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS ELLENI VÉDELME

A zajok és rezgések elleni védelem követelményeit a *zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) kormányrendelet és a *zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KVM-EÜM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A kormányrendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek. Tekintettel arra, hogy a kórházi üzemelés mind zajokra, mind rezgésekre érzékeny funkciókkal működik,

ezért itt kiemelten kell figyelni a területen ill. annak környékén megjelenő e típusú szennyezésekre. Ezért az alábbiakban kiemeltük a kormányrendeletből a kórházra vonatkozó határértékeket:

1. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken
1. Az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékei a 2. § (3)-(4) bekezdésében és a 2. pontban foglalt kivételekkel

	A	B	C
1	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35

2. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM* megítélési szintre* (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	45	55	40	50	35

3. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel és leszállóhelytől származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50

4. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez

A zaj terhelési határértékei az épületek zajtól védendő helyiségeiben

Sor-szám	Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Kórterem és betegszobák	35	30

5. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez

Az emberre ható rezgés vizsgálati küszöbértékei és terhelési határértékei az épületekben

Sor-szám	Épület, helyiség	Rezgésvizsgálati küszöbérték* (mm/s ²)	Rezgésterhelési határértékek* (mm/s ²)	
			AM	Amax
		A0	AM	Amax
1.	Rezgésre különösen érzékeny helyiség (pl. műtő)	3,6	3	100
2.	Lakóépület, üdülőépület, szociális otthon, szálláshely-szolgáltató épület, kórház,	nappal 06-22 óra 12	10	200
	szanatórium lakó- és pihenőhelyiségei	éjjel 22-06 óra 6	5	100

4.9.5 HULLADÉKKEZELÉS

A hulladékok kezelése kapcsán a kommunális hulladékot a rendszeres városi szemétszállítás keretében, a veszélyes hulladékot pedig arra jogosult céggel el kell szállítani. A hulladékok gyűjtésének minél szelektívebbé tételét kell szorgalmazni.

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységeket „a hulladékról” szóló 2012. évi CLXXXV. törvény és számtalan végrehajtási rendelet alapján kell szervezni és végezni.

A hulladékot „előállító” köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről történő elszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását. A környezet veszélyeztetésének minimalizálása érdekében kizárólag hulladékszegény technológiák telepítését szabad engedélyezni úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással bíró szolgáltató szervezet.

A hulladékokkal kapcsolatban olyan mennyiségű kormányrendelet és egyéb, miniszteri rendelet van, hogy itt nem látjuk értelmét ezek felsorolásának. A sok közül érdemes kiemelni „a hulladékok jegyzékéről” szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendeletet.

A hulladékok közül **megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a veszélyes hulladékokra.** „A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól” szóló 225/2015. (VIII. 7.) kormányrendelet, mely szabályozza azok gyűjtésére, szállítására, közvetítésére, tárolására, kezelésére és minősítésére vonatkozó szabályokat. A 12/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet rendelkezik az egészségügyi szolgáltatóknál képződő hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységekről.

Az új tevékenységek során keletkezett hulladékok kezelését/ártalmatlanítását a jogszabályok előírásainak megfelelően a keletkeztetőnek kell végez(tet)ni.

4.9.6 KATASZTRÓFAVÉDELEM

A korábbi külszíni anyagbánya területét érdemes közhasználatúvá tenni, de az ott fészkelő madarak élőhelyének zavartalanságát biztosítani kell.

A tervezett helikopter-leszálló elhelyezése és kialakítása mindenben feleljen meg a hatályos egészségügyi és légügyi jogszabályoknak (az V. osztályú reptérre vonatkozó passzusoknak). A mentés útvonala legyen minél egyértelműbb. A kórház területének egyértelmű lehatárolása katasztrófavédelmi szempontból is kiemelt fontosságú.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1 A helyi építési szabályzat módosítása

A HÉSZ-ben (illetve mellékletében, a szabályozási tervlapon) módosítandó elemek:

- építési övezeti besorolások: a kórház, a mentőszolgálat, a vérellátó szolgálat, a mosoda és a szociális szolgálat területén,
- egyéb övezeti besorolások: Argenti Döme tér, új gyalogos átkötések, egyéb útterületek,
- egyéb szabályozási elemek: javasolt a közhasználat céljára átadott terület jelölése,
- védelmi, korlátozási elemek aktualizálása.

Lásd a J5 jelű, Szabályozási terv módosítása című tervlapot!

5.1.1 JAVASOLT ÖVEZETI RENDSZER ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Övezeti rendszert érintő változások

Jelenlegi építési övezet / övezet		Javasolt építési övezet / övezet		Változás indoklása
Jele	Megnevezése	Jele	Megnevezése	
Keü-1	Egészségügyi terület	E	Erdőterület (közjóléti)	A 363/33 hrsz. telken lévő beerdősült területet javasolt átsorolni.
Keü-2	Egészségügyi terület	Keü-1	Egészségügyi terület	A kórház területének egyesítése egy egészségügyi építési övezetben, a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően (a Keü-2 jelű építési övezet megszűnik a kórház területén).
Keü-3	Egészségügyi terület	Keü-2	Egészségügyi terület	A mentőszolgálat Keü-3 jelű építési övezete, valamint a mosoda, a szociális szolgálat és a vérellátó szolgálat telkeinek Keü-4 jelű építési övezete egy építési övezetbe kerül.
Keü-4	Egészségügyi terület	Keü-2	Egészségügyi terület	
–	Kiszolgáló út	Keü-1	Egészségügyi terület	A kórház területén belüli feltáró utak megszüntetése a fejlesztési tervekhez igazodva.
KÖp	Közlekedési terület - parkoló	–	Kiszolgáló út	Az Argenti Döme téri buszfordulón a parkolási övezet megszüntetése, és helyi közút területébe sorolása.
Keü-1	Egészségügyi terület	KÖu	Közúti közlekedési terület	Az Alsó Törökhegy út kiszabályozásának korrekciója gyűjtőúti szerepkörnek megfelelő szélességgel.
Vi-12	Intézményi terület	Keü-1	Egészségügyi terület	A bontandó Pharmadose-épület területét nem kell külön építési övezetbe sorolni.
–	Kiszolgáló út	Lk-9	Kisvárosias lakóterület	A Szent-Györgyi Albert utca területének 15 m szélesre szűkítése a valós területhasználatnak és szükségletnek megfelelően.

Építési övezetek

Kisvárosias lakóterület (Lk-9): az építési övezet területe a Szent-Györgyi Albert utca keskenyebbre szabályozása révén jelentősen megnövekszik. A csatolandó területen egy hosszú távon kiváltandó villamesenergia-légvezeték halad, és valójában a lakók használják előkertként. Az építési övezet Vác területén máshol is előfordul, ezért az előírások és a paraméterek megváltoztatása nem javasolt.

Kertvárosias lakóterület (Lke-14b): az építési övezet területe a 363/33 hrsz. telekhez tartozó nyél területével csökken (itt egy csapadékvíz-elvezető árok húzódik). Az övezeti előírások és paraméterek módosítása nem indokolt.

Intézményterületek (Vi): a szakközépiskola és a baptista imaház telkei tartoznak a Vi-2 jelű építési övezetbe, a terület mérete nem változik. Az övezeti előírások és paraméterek módosítása nem indokolt. A Pharmadose-épület kikerül a Vi-12 jelű övezetből. (Megjegyzés: a szabályozási tervlap tévesen Vk jelet ábrázol a Pharmadose épület helyén.)

Egészségügyi terület (Keü): az építési övezetben javasolt tartani a kórház területét, a mentőállomást és a vérellátó szolgálat területét, valamint a mosoda és a szociális szolgálat telkeit. Változást jelent, hogy a korábbi „Keü-2” építési övezet megszűnik, és összeolvad a korábbi „Keü-1” jelű építési övezettel. Változást jelent továbbá, hogy a korábbi Keü-3 és Keü-4 jelű övezetek egy Keü-2 jelű övezetbe olvadnak össze. Az egészségügyi övezetek területe növekszik a korábbi „Vi-12” építési övezet területével, a kiszabályozott közutak területével, valamint a korábbi „KÖp” jelű övezet egy részével.

Javasolt építési övezeti előírások az egészségügyi területen:

- az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló területeken az egészségügy körébe tartozó fekvő- és járóbeteg-ellátás, a megelőző, illetve utólagos ellátást végző egészségügyi szolgáltatás, a gyógyszerellátás, valamint a kutatás rendeltetési helyezhetők el,
- elhelyezhetők az alábbi épületek: egészségügyi épület, oktatási épület, kutatási épület, igazgatási épület, egyházi épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, az egészségügyi tevékenységhez kapcsolódó szállásépület, valamint kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület,
- az építési övezet területén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható,

a Keü-1 jelű építési övezetben:

- javasolt az OTÉK szerinti parkolóhelyeknél 60%-kal többet létesíteni, de ezt a HÉSZ új parkolási melléklete biztosítja – módosításra nincs szükség,
- parkolóház, parkolólemez legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal létesíthető,
- önálló üzemanyagöltő nem helyezhető el,
- az építési övezet területén jelölt, közhasználat céljára átadott területen:
 - javasolt lehetővé tenni a közösségi célú területhasználatot az önkormányzattal kötött szerződés alapján,
 - javasolt elhelyezni a kórház látogatói parkolóját,
 - csak olyan épületek elhelyezése javasolt, amik:
 - jellemzően kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás, valamint közlekedést kiszolgáló rendeltetésűek,
 - legfeljebb 50 m² alapterületűek,
 - legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságúak.
- a Keü-2 jelű építési övezetben:
 - az építési előírások csak a paraméterek tekintetében változnak

A javasolt övezeti paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet			Az építési telek				Megengedett			
2	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	
3				szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
4	Keü-1	SZ	5000 25000	-	-	30	40	1,2 0,9	50 40	4,5	30,0
5	Keü-2	Z	3000 2500	20 30	-	30 40	40-50	1,2 1,0	50 40	4,5	12,0 9,0
6	Keü-3	SZ	1700	30	-	25	30	1,0	40	3,5	9,0
7	Keü-4	SZ	1700	40	-	40	50	1,0	40	4,5	9,0

A paraméter-módosítások indoklása:

- Keü-1 jelű építési övezet (korábban Keü-1 és Keü-2):
 - a kialakítható legkisebb telek területét a tervezett, egyesített építési övezet területéhez kell igazítani, mivel rövid távon a telkek összevonása indokolt, és a kórház területét a jövőben sem szabad felszabdalni,
 - a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértékét javasolt az OTÉK szerinti minimális arányra, 40%-ra csökkenteni a burkolt felületek nagy aránya és a tervezett új parkolófelületek megvalósítása érdekében,
 - a szintterületi mutató értékét javasolt csökkenteni, hogy az a többi beépítési paraméterhez igazodjon (megjegyzendő, hogy a távlati beépítési terv szerinti fejlesztés volumene is csak 0,6 alatti szintterületi mutatót eredményez).
- Keü-2 (korábbi Keü-3 és Keü-4) jelű építési övezetek:
 - az „új” Keü-2 építési övezet paramétereit hozzá kell igazítani a korábbi övezetek paramétereikhez

Egyéb övezetek

Közúti közlekedési terület – főútvonal (KÖu): az övezet területe korrekcióra szorul az Alsó Törökhegy út mentén, de érdemben nem változik. Az övezet Vác területén máshol is előfordul, ezért az előírások és a paraméterek megváltoztatása nem javasolt.

Zöldterület - gyalogos fásított közterületek (Zfk-gy4): az övezet területe nem változik. Az övezeti előírások és paraméterek módosítása – jelen településrendezési tervmódosítás keretein belül - nem indokolt, illetve megmarad az övezetre jelölt „Gyalogos elsőrendű közlekedési terület” kategória.

Zöldterület – közpark (Zkp): az övezet területe nem változik. Az övezet Vác területén máshol is előfordul, ezért az előírások és a paraméterek megváltoztatása nem javasolt. Javasoljuk, hogy a jelenleg funkciószegény terület valódi közparkká váljon, ennek érdekében közterület-alakítási tervet érdemes készíteni.

Védelmi erdőterület (Ev): Területe nem változik. Az övezet Vác területén máshol is előfordul, ezért az előírások és a paraméterek megváltoztatása nem javasolt.

Erdőterület (E): területe növekszik a 363/33 hrsz. telek kiszabályozott területével. A terület részleges rendezéssel, erdei sétautak és pihenőhelyek stb. létesítésével városi parkerdővé alakítható.

5.1.2 A SZABÁLYOZÁSI TERV ALAPELEMEI**Szabályozási vonalak, övezethatárok**

A szabályozási vonalakat és az övezethatárokat a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet ábrázolási szabályai szerint, annak jelkulcsával egyező jellel tüntettük fel. A szabályozási elemekre vonatkozó méreteket (ahol szükséges) jelöltük.

Övezetek feltüntetése, övezeti jelek

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerint kötelezően ábrázolandó övezetek közül az alábbiak jelennek meg a tervezési területen:

- Közúti közlekedési terület – főútvonal (KÖu), sárga színnel;
- Közúti közlekedési terület – helyi jelentőségű (jel nélkül), szürke színnel;
- Közúti közlekedési terület – elsőrendűen gyalogos (Zfk-gy4), okkersárga színnel;
- Közpark területe (Zkp), világoszöld színnel;
- Erdőterület (E), középzöld színnel;
- Védelmi erdőterület (Ev), sötétzöld színnel.

Ezeket a kormányrendelet jelkulcsának és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő színekkel ábrázoltuk.

5.1.3 EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Ábrázolásukra a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet ábrázolási szabályai szerint, annak jelkulcsával egyező jelekkel került sor.

Ezek az elemek az alábbiak:

- kötelező megszüntetőjelek: a tervezett kiszabályozásokhoz és a megszüntetendő közterületekhez kapcsolódóan,
- javasolt megszüntetőjelek: a kórház területének, valamint az Argenti Döme tér területének egyesítésére vonatkozó javaslat megjelenítésére,
- javasolt telekhatárok: a sorházas terület telkeinél jelöltek,
- közhasználat céljára átadott terület: a kórház építési övezetén (és telkén) belüli, fogadótér és látogatói parkolók elhelyezésére kijelölt terület, valamint a Mentő közt a Jávorszky sétánnyal összekötő kórházi terület (az erre vonatkozó előírások a Keü-1 jelű övezet előírásai között fognak szerepelni),
- gyalogút terepszinten: javasolt a Szent-Györgyi Albert utca és a Kosdi út összekötése a jelenleg is gyalogos közlekedésre használt területen (szolgalmi/használati jog bejegyzése szükségessé válik),
- tervezett parkolók: a kórház területén belül biztosítandó jelentősebb látogatói és dolgozói parkolóterületek és a fő megközelítésük jelölése,
- bontandó épület: a beruházás megvalósítása érdekében lebontandó, rossz állapotú Pharmadose-épület és az Argenti Döme téri esetlegesen elhelyezett és rossz állagú pavilonok.

5.1.4 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

Ábrázolásukra a hatályos településrendezési tervek tartalmával egyezően, azok jelkulcsának megfelelően került sor. Ezenkívül jelöltük a meglévő villamosenergia-szabadvezetékeket is.

A védelmi, korlátozási elemek az alábbiak:

- műemlék és telke: a kálváriadomb és a remeteház objektumai és telkük,
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület: a közpark övezete,
- villamosenergia-szabadvezetékek: a Szent-Györgyi Albert utcában lévő vezetéket hosszú távon ki kell váltani.

A tervezési területen található kálvária és a remetelak országos műemléki védettség alatt áll. A kálvária körüli közpark területe helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A védettségeket a szabályozási tervlapon jelöltük, az objektumok megmaradását veszélyeztető településrendezési javaslatot nem tettünk.

6 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A településrendezési terv módosításával kapcsolatban a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4-5.§-ainak megfelelően az Önkormányzat az előírt tájékoztatás megadása után kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról.

A döntés értelmében környezeti értékelés készítése nem szükséges, ezért az nem készült.

Budapest, 2020. április