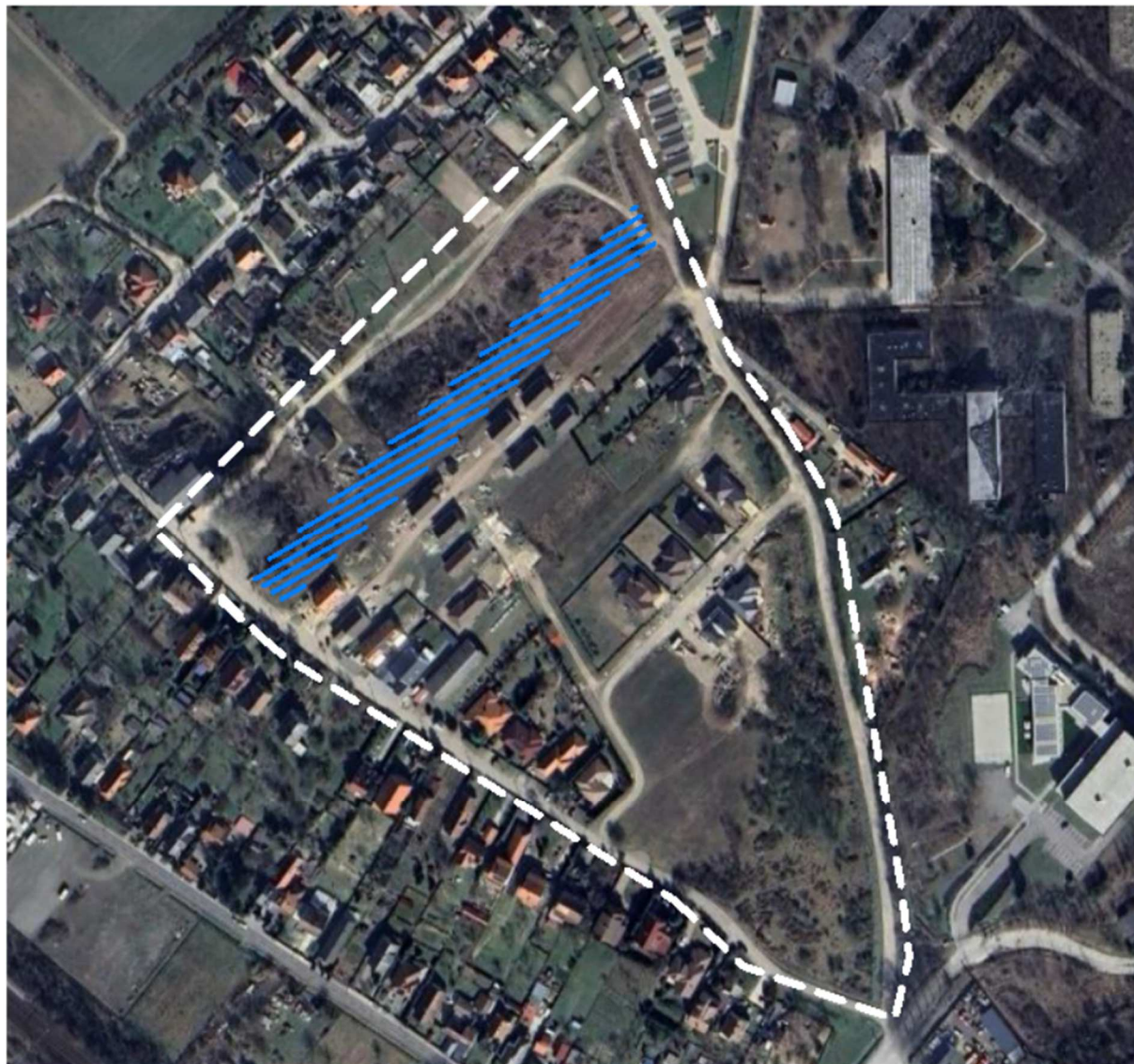


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Településrendezési szerződés megalapozásához

Vác, Kápolna u. – Téglaház u. – Spinyéri út – Ösvény u. által határolt területen
útszabályozás a 1721 hrsz-ú ingatlant érintően



2024. április

Tartalom

1.1.	Az érintett terület és a tervezett módosítás rövid bemutatása	4
1.2.	Eljárásrend, a további tervezési folyamat	4
1.3.	A telkek és a környezet vizsgálati bemutatása.....	4
1.3.1.	Elhelyezkedés.....	4
1.4.	Területhasználat.....	4
1.4.1.	Megközelíthetőség, közlekedés	5
1.4.2.	Közműellátottság.....	9
	Vízellátás	9
	Szenny- és csapadékvízvezetés	10
	Villamosenergia-ellátás	11
	Gázellátás	12
	Elektronikus hírközlés	13
1.4.3.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	14
1.4.4.	A településfejlesztési koncepcióval való összhang vizsgálata	14
1.4.5.	Vác Város Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata a tervezési területen	15
1.4.6.	Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) előírásai a tervezési területre	16
1.4.7.	Vác Város hatályos Településképi rendeletének (TKR) előírásai a tervezési területre	18
1.4.8.	Korlátozások vizsgálata	19
1.5.	Beépítési terv	19
1.5.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	22
1.6.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	22
1.7.	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés	24
1.7.1.	Közlekedésfejlesztés.....	24
1.7.2.	Közműfejlesztés	24
	Vízellátás	25
	Villamosenergia-ellátás	26
	Hőellátás	26
1.8.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	27
1.9.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	28

MEGBÍZÓ KÉPVISELŐJE:

Hvizsgyalka Zsuzsanna
2640 Szendehely, Urbáni út 21.

TERVEZŐ:

Településtervezés:

Tölgyesi Diána

Tölgyesi Diána

okl. településmérnök,

településtervező TT13-1374

2600 Vác, Kosdi út 26.

tolgyesi.diana@gmail.com

+36 20 44 33 533

1.1. Az érintett terület és a tervezett módosítás rövid bemutatása

Megbízom a Vác 1721 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai. A telek a Szent Mihály dűlő településrészen, újonnan beépülő lakóterületen található. Nagy, 5738 m²-es területéből adódóan, a Kápolna utcától a Spinyéri útig tart, tehát ún. átmenő telek. A telket érinti a Szent György utca folytatásának kiszabályozása, ami szükséges a területet feltáró utcahálózat kialakításához.

A telken azonban hosszirányban is ki van szabályozva – 1320 m² területet igénybevevően – egy „bekötő” utca, ami a telek jelentős részét elveszi.

Ez az utcaszakasz párhuzamos az azonos célt szolgáló Ösvény utcával, így szükségessége az érintett telek beépíthetőségének rovására, megvizsgálandó.

Jelen tanulmány azért készült, hogy feltárja a terület közlekedését, illetve javaslatot tegyen a nevezett telek szabályozására.

1.2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület lakóterületi hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Megbízók fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A telepítési tanulmányterv alapján a Város Képviselő-testülete dönt a településrendezési eszközök módosításához a Megbízókkal való településrendezési szerződés megkötéséről.

1.3. A telkek és a környezet vizsgálati bemutatása

1.3.1. Elhelyezkedés

A Szent Mihály dűlő településrész a város újonnan beépülő lakóterülete. Távolabbról nézve, Deákvártól egy 7 ágú csomópont (Téglaház út, Kápolna utca, Huszár utca, Hóman Bálint út, Ambró Ferenc utca, Újhegyi út, és a volt Laktanya feltáró útja) található, középen a Híradó téri autóbusz fordulóval. Ez választja el egymástól a két településrészt, Deákvárt és a Szent Mihály dűlőt. Átalakuló területek veszik körül: a közelmúltban épült fel szomszédságában a Dunakanyar Kézilabda Akadémia, valamint a Laktanya területére a jövőben várhatóan új városrész épül.

1.4. Területhasználat

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

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

A tervezési területen összesen kb. 60 db építési telek alakítható majd ki, melyek nagy része már kialakult, de az Ösvény utca mentén még számos keskeny, kicsi telek található, melyek várható összevonásával újabb lakótelkek lesznek kialakítva.

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

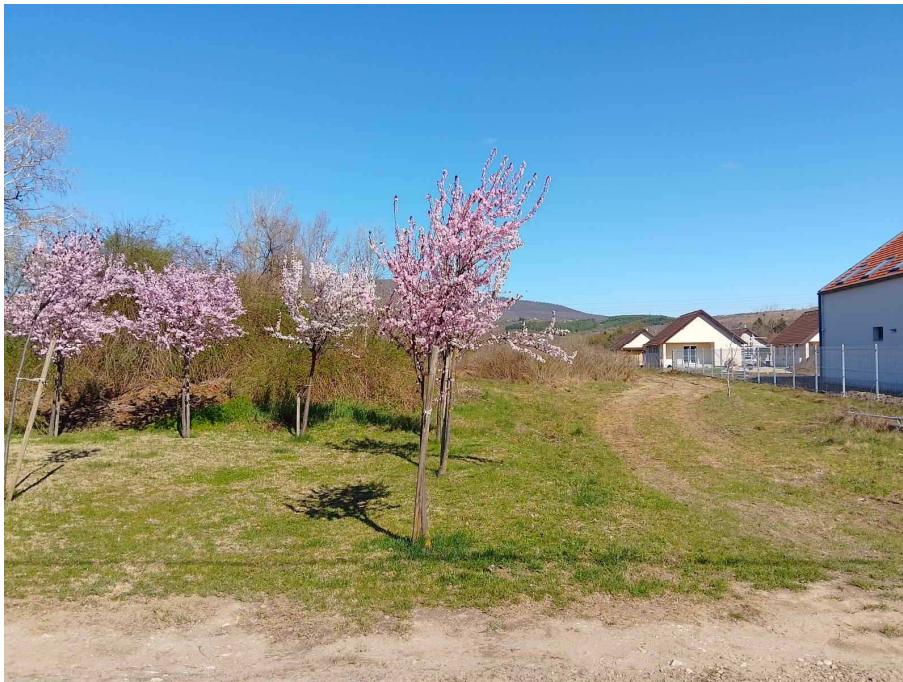
- kézilabda akadémia,
- állatorvosi rendelő (350 m),

- élelmiszer áruház és egyéb kereskedelmi egységek (550 m),
- autószerelő műhely (250 m),
- üzemanyag töltő állomás (350 m),
- gyógyszertár (400 m),
- általános iskola (400 m).

1.4.1. Megközelíthetőség, közlekedés

A háromszög alakot körbezáró tervezési terület a Híradó térről közelíthető meg, a Kápolna utcán és a Téglaház úton. A Kápolna utca teljesen kiépült aszfalt burkolatú utca, míg a Téglaház út stabilizált földút. E két út a tervezési terület két fő útja is, mely a város felé vezet. Az átmenő utcákat lényegében csak az otthlakók használják, tehát gyakorlatilag célforgalom jellemző rájuk.

A Kápolna utca kivételével, az összes többi területet érintő utca burkolatot, gyalogos járdát és esővíz elvezetés kiépítést igényel.



a 1721 hrsz-ú telek bejárata a Kápolna utca felől (fotó: saját készítés)

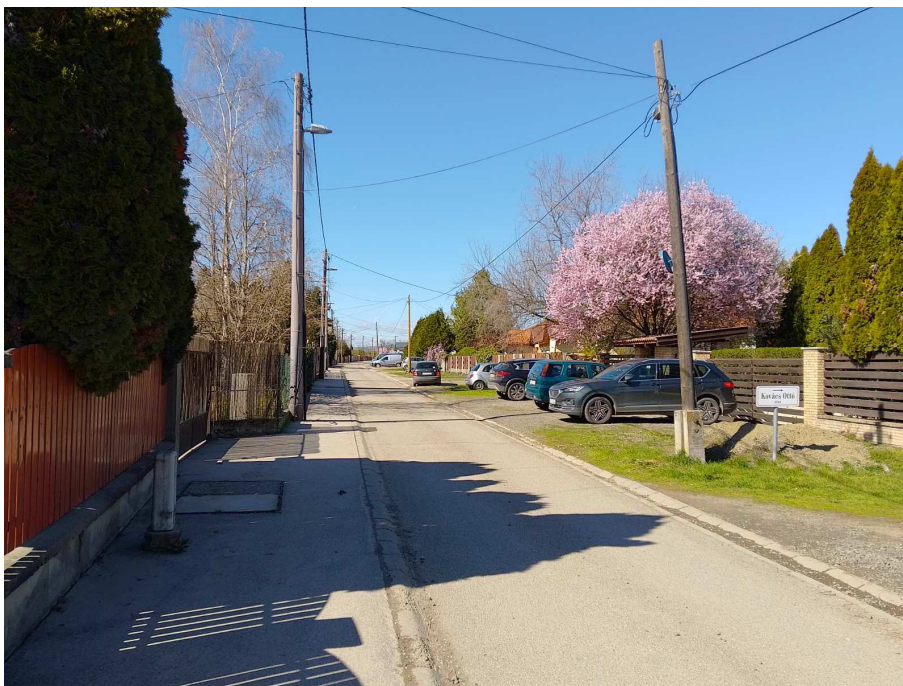
A környező utcák keresztmetszete:

A Téglaház utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként, 22 méter szélességűre van kiszabályozva.



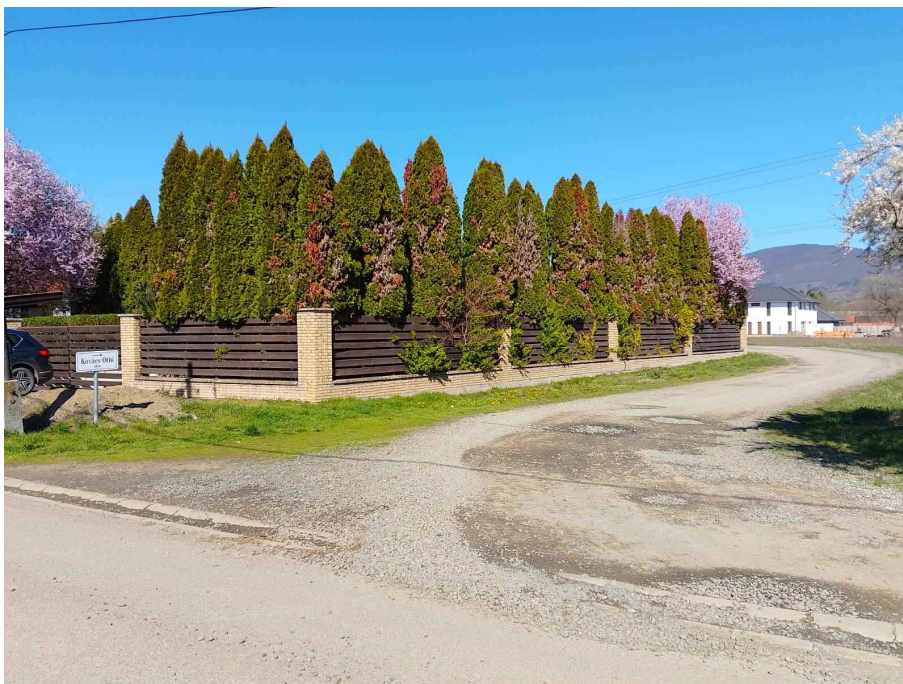
Téglaház út (fotó: saját készítés)

A Kápolna utca 12 méter széles, aszfalt burkolattal, járdával ellátott kiszolgáló út. Ahol még nem alakult ki a 12 méter szélesség, ott szabályozási vonal biztosítja annak majdani szélességét.



Kápolna utca (fotó: saját készítés)

A Kovács Ottó utca, Szent György utca, Ösvény utca és Spinyéri út pedig szintén 12 méter széles kiszolgáló utak, de jelenleg még nincsenek kiépítve, földutak, néhol kőszórással.



Kovács Ottó utca (fotó: saját készítés)

Főbb közlekedési csomópontok, közösségi közlekedés:

A tervezési terület közösségi közlekedéssel elfogadható mértékben lefedett. A közelben található a Híradó tér a helyi autóbuszjáratok megállójával, valamint a Kisváci vasútállomás. Ez utóbbin azonban csak a Vác-Balassagyarmat vonal megállója található.





a Kisváci vasútállomás a tervezési területtől kb. 300 méterre

Kerékpáros közlekedés, gyalogos közlekedés

A területen meglévő, illetve tervezett kerékpárút nem található.

A tervezési területen kiépített egyoldali gyalogos járdával csak a Kápolna utca rendelkezik.



járda a Kápolna utcán (fotó: Google Map)

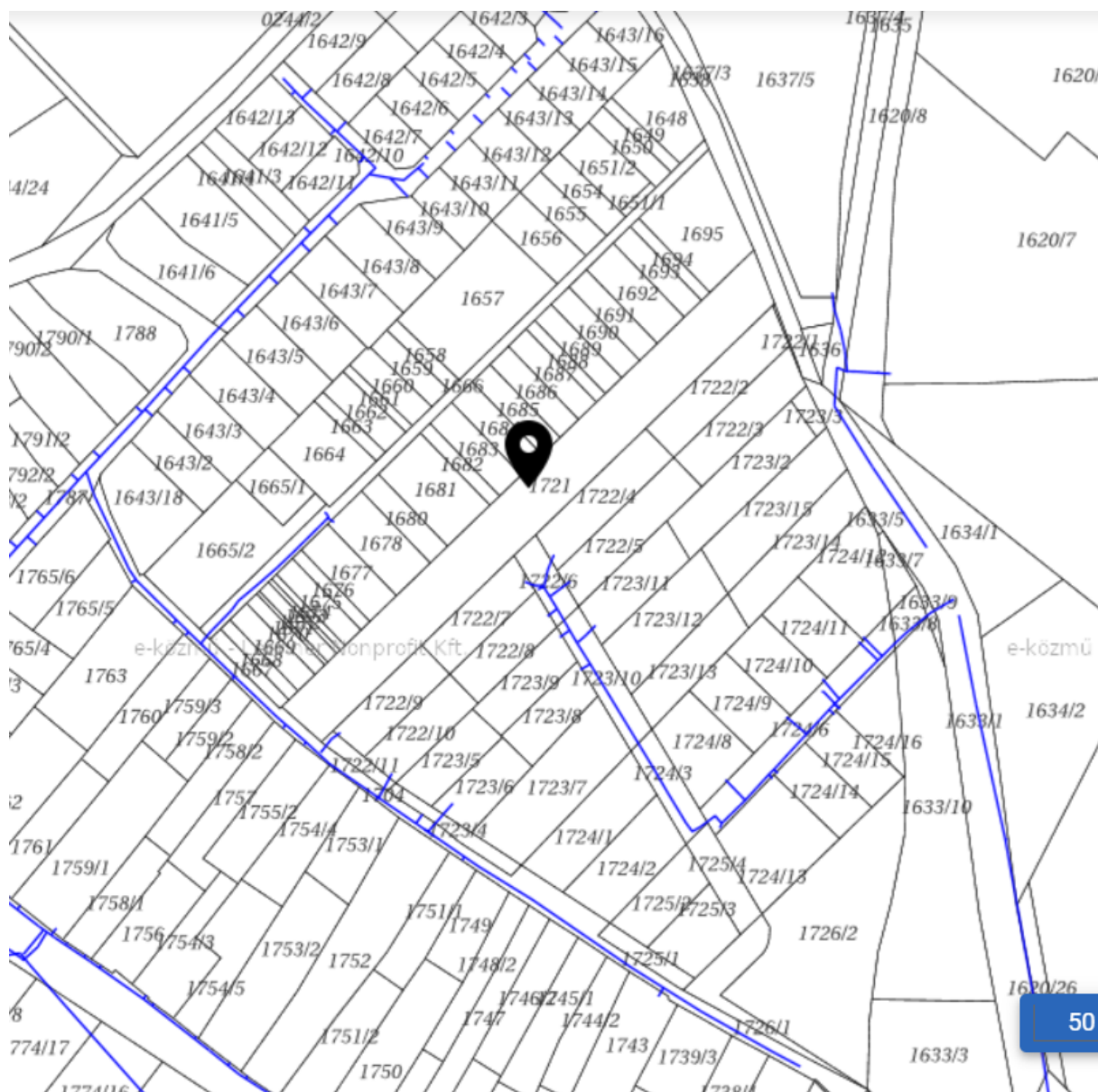
Parkolás

A terület környezetében parkolóterület nincs kiépítve.

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

1.4.2. Közműellátottság¹

Vízellátás



A tervezési terület a DMRV Zrt. vezetékes ivóvízvezetékével nagyrészt ellátott. A 1721 hrsz-ú telekig a Téglaház úti elágazástól kb. 20 m hosszú gerincvezeték kiépítése szükséges. A telek alsó része a Kápolna utcai gerincvezetékéről ellátható.

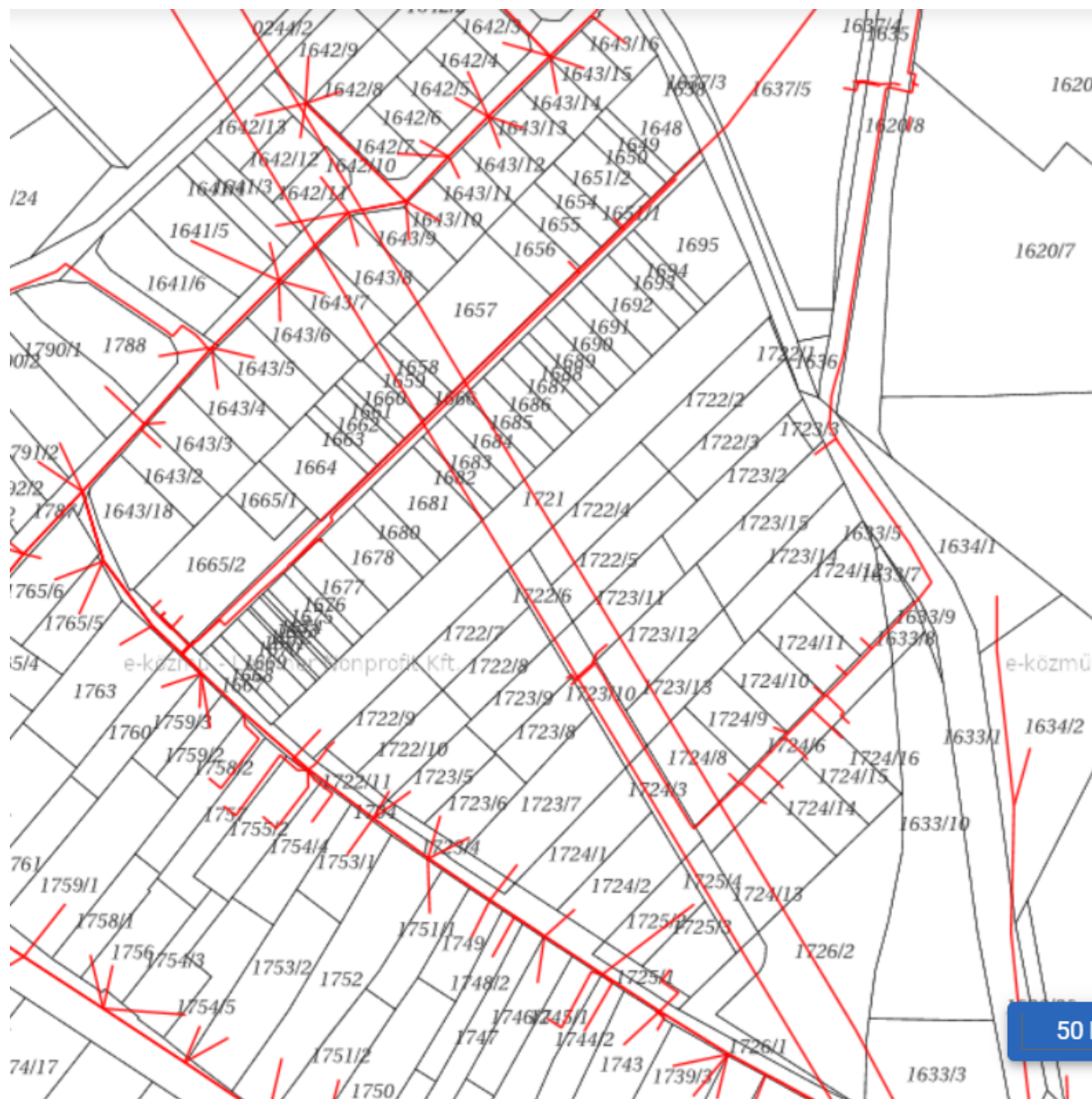
(A tervezési feladatnak nem része, de az Ösvény utcáról nyíló telkek esetében szintén szükséges a gerincvezeték kiépítése az utca nyomvonalán.)

¹ a közmű térképek forrása: ekozmu.e-epites.hu adatszolgáltatás

(A tervezési feladatnak nem része, de az Ösvény utcáról nyíló telkek esetében szintén szükséges a gerincvezeték kiépítése az utca nyomvonalán.)

10

Villamosenergia-ellátás



A tervezési terület az ELMŰ Hálózati Kft. kiefeszültségű átviteli szabadvezetékével nagyrészt ellátott. A 1721 hrsz-ú telekig a Téglaház úti elágazástól kb. 20 fm hosszú gerincvezeték kiépítése szükséges. A telek alsó része a Kápolna utcai gerincvezetékéről ellátható.

A tervezési terület közepén, a Szent György utca nyomvonalában halad keresztül egy 20 kV-os közepesfeszültségű szabadvezetékpár. Ez a 1721 hrsz-ot is érinti. Az épületek elhelyezésénél figyelembe kell venni mindkét vezeték kétoldali, 2,5 méteres védőtávolságát.

Gázellátás

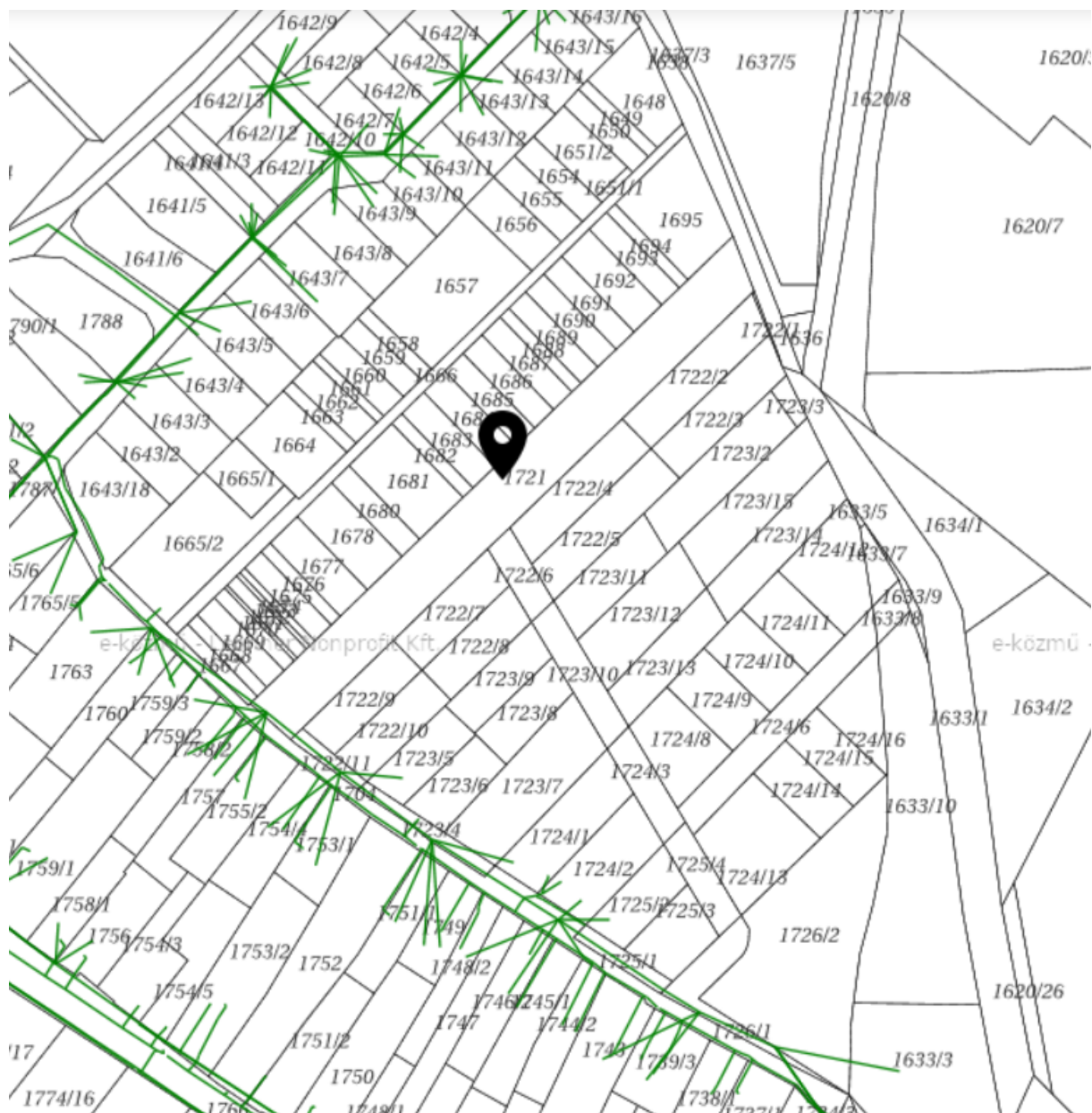


A tervezési terület nagyrészt ellátott az OPUS TIGÁZ Zrt. földgáz elosztóvezetékével. A terület északi részén, így a 1721 hrsz-ú telek előtt is a gerincvezeték továbbvitele szükséges.

(A tervezési feladatnak nem része, de az Ösvény utcáról nyíló telkek esetében szintén szükséges a gerincvezeték kiépítése az utca nyomvonalán.)

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés



Vác vezetékes távközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. és a KalászNet Kft. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési területen helyi elosztóvezeték egyedül a Kápolna utcában található.

1.4.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Vác hatályos településrendezési eszközei 2023-ban lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelést a tervezők igazolták. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, így a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

1.4.4. A településfejlesztési koncepcióval való összhang vizsgálata

A Képviselő-testület a 267/2017. (XI.23.) sz. önkormányzati határozatával fogadta el a Város Településfejlesztési koncepcióját (a továbbiakban: TFK).

A Koncepció Társadalmi jövőképe tartalmazza:

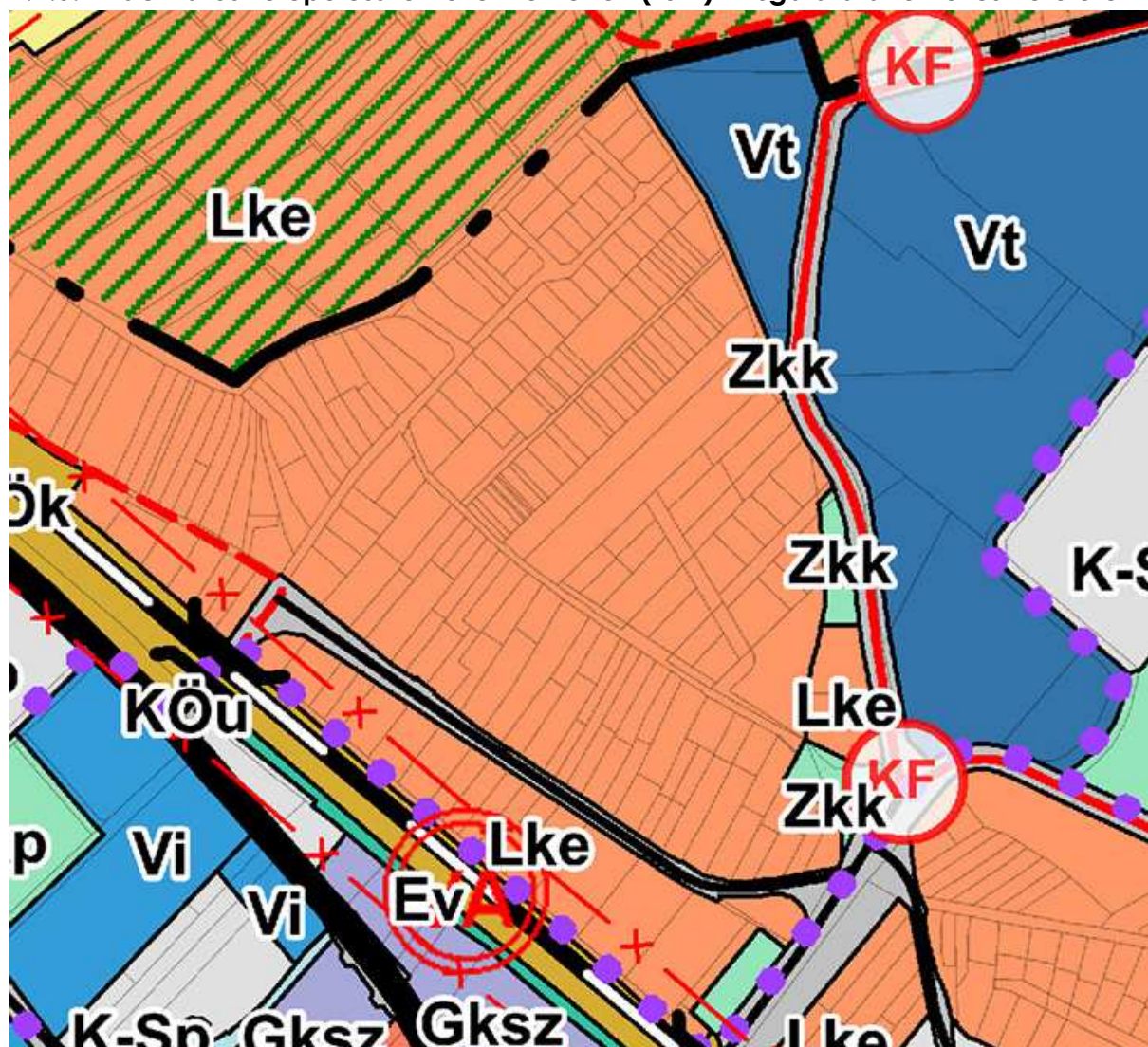
„Vác népességét, és különösen a fiatalokat tartósan megtartani képes vonzó élettér, ahol a lakosság helyben elérhető ellátási színvonala jó, a családok jó színvonalú megélhetése, ellátási és szolgáltatási feltételei és tartalmas.”

A területet Deákvár részeként határozza meg (Deákvár-Téglaház és Deákvár-Szent Mihály).

Deákvár fejlesztési célja:

A városrész célja, olyan települési alközpont kialakítása, amellyel a városrészben élők számára – megtartva a családi közösséget - új közösségi helyet, fejlődő gazdasági életet és javuló városrész képet eredményez, továbbá a lakó funkció erősítése. Cél a terjeszkedő lakóterületek ellátása a szükséges közművekkel (közüzemi csatornahálózat, úthálózat). (...)

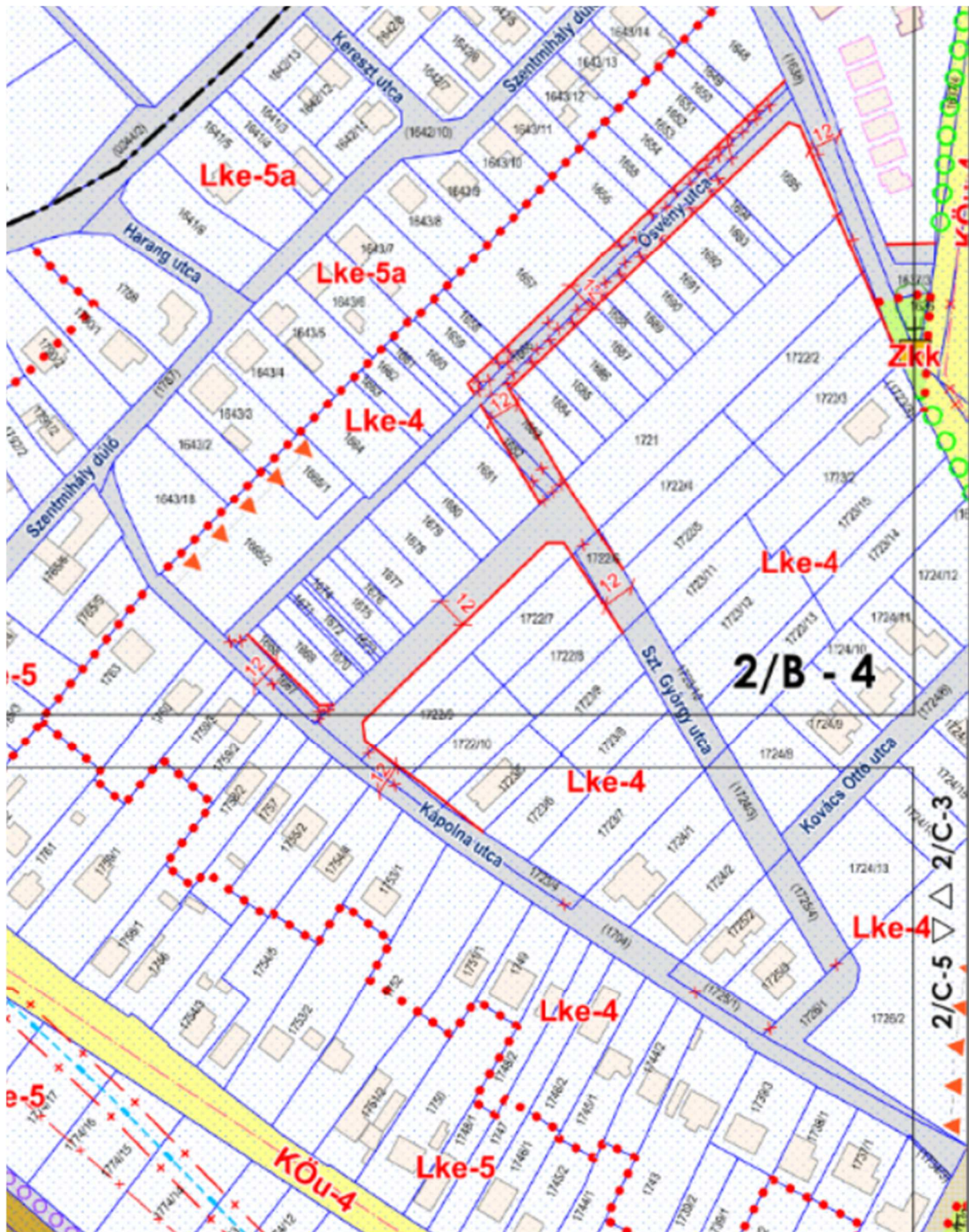
1.4.5. Vác Város Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata a tervezési területen



Településszerkezeti tervlap kivágata

A tervezési terület a 243/2023. (XI.29.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervben „Lke” jelű, kertvárosias lakóterületbe van sorolva. A terv módosítása nem szükséges, mivel azon a kiszolgáló utak nincsenek külön területfelhasználásként jelölve, csak a szerkezeti jelentőségű utak jelennek meg.

1.4.6. Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) előírásai a tervezési területre



a hatályos Szabályozási terv kivágata (a HÉSZ térképi melléklete)

A tervezési terület Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezetbe van sorolva.

A lakóövezetekre, ezen belül az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Lakóterületek
20. Általános előírások

26. § (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.

(2) A lakóterületeken nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) munkásszállás,
- c) az egyes építési övezetekben meghatározott további építmények.

(3) Az **Lke** és **Lk** jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynél a 22. § szerinti melléképítményeket nem kell figyelembe venni:

- a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
- b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
- c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
- d) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.

23. Kertvárosias lakóövezetek (Lke)

29. § (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

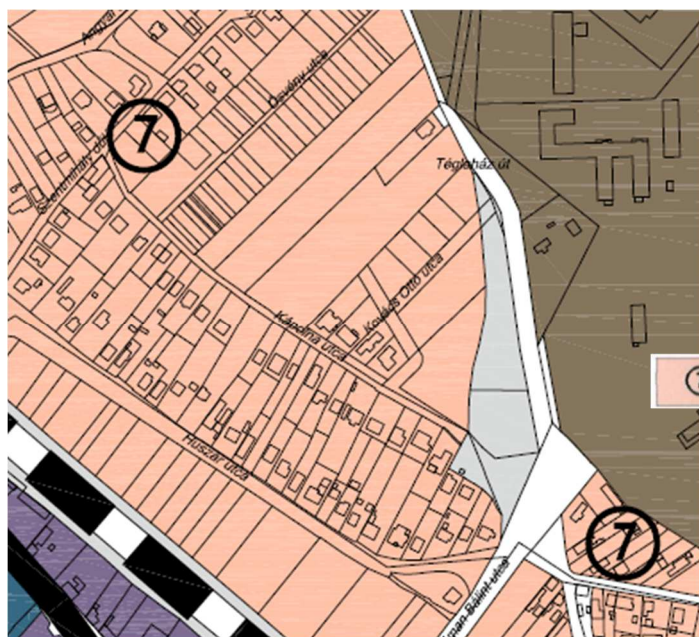
(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
- b) ipari rendeltetést szolgáló épület.

3.számú táblázat (Lke-4 övezetre vonatkozóan):

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					legkisebb (m)	legna- gyobb (m)
Lke-4	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0

1.4.7. Vác Város hatályos Településképi rendeletének (TKR) előírásai a tervezési területre



Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településképi védelméről szóló rendeletében a tervezési terület Településképi szempontból meghatározó területként, azon belül pedig „Klasszikus kertváros - nyugat” karakterként van besorolva.

⑦ Klasszikus kertváros - nyugat

Kivonat: TKR 1. melléklet: Eltérő karakterű területek lehatárolása

A jelenlegi „Klasszikus kertváros - nyugat” karakter előírásai:

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

17.§ (...)

(3) Klasszikus kertváros (kelet, nyugat) TMT-n:

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

A településképi előírások módosítása nem javasolt.

1.4.8. Korlátozások vizsgálata

Természetvédelmi korlátok

A tervezési terület se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

Környezetvédelmi korlátok

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Vác „fokozottan érzékeny” besorolású terület, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. A besorolás a településrendezési terv tervezett módosítását közvetlenül nem érinti.

Örökségvédelmi korlátok

Az ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található, régészeti lelőhely található, de a 1721 hrsz-ú telket nem érinti.

Földhivatali besorolás

A 1721 hrsz-ú telek 5738 m² területű, kivett beépítetlen terület besorolású.

1.5. Beépítési terv

A beépítési terv a tervezett szabályozás szerinti beépíthetőségnek a környék beépítéséhez hasonló sűrűségű kihasználását mutatja be. Annak érdekében, hogy a Megbízó és Tervező által szándékolt, illetve javasolt beépítés létrejöhessen, a telekre a szomszédos telkeken is lévő kertvárosias lakóövezeti besorolás javasolt.

Telekalakítás, épületszám:

A szomszédos telekhez hasonlóan kertvárosias lakóövezet (Lke-4) övezetbe soroltan, összesen 4 db telket javasoltunk kialakítani, a Szent György utca folytatásának kiszabályozásával. Így egy-egy telek a Szent György utcáról, egy telek a Kápolna utcáról, egy telek pedig a Spinyéri útról nyílik.

A tervezett telkek 1100 m² – 1500 m² közöttiek, nagyjából egyforma geometriájúak.

A terep sík jellegéből adódóan jól beépíthető építési helyek alakulnak ki.

Rendeltetések száma, épületek kialakítása:

A telkeken, méretükkel arányosan egy vagy két lakóépületet javasolunk elhelyezni, egy épületben legfeljebb 3 lakással, földszint + tetőtér beépítési magassággal.

Az Lke-4 jelű övezet beépítési mértéke 25%, mellyel telkenként kb. 275 m² beépített alapterület alakulhat ki. Az előírt 5,0 m-es épületmagasság legfeljebb földszint + tetőtér beépítés kialakítását teszi lehetővé.

E paraméterek biztosítják a kertvárosias lépték és beépítési sűrűség megmaradását.

Telkenként 3 lakással számolva, a lakónépesség növekedés - 3 fő/lakás mellett - 36 főt jelent.



BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

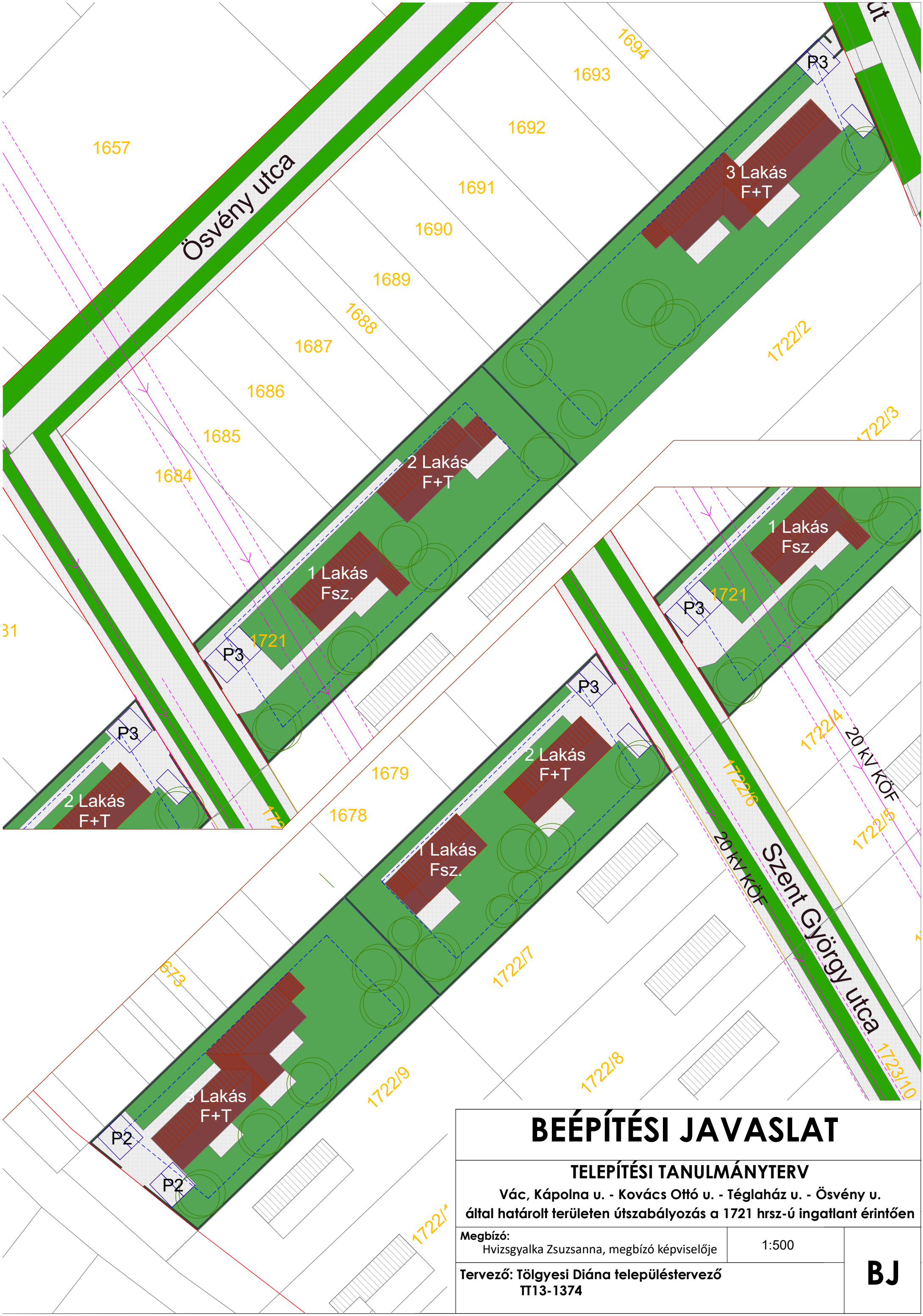
Vác, Kápolna u. - Kovács Ottó u. - Téglaház u. - Ösvény u.
által határolt területen útszabályozás a 1721 hrsz-ú ingatlant érintően

Megbízó:
Hvizsgyalka Zsuzsanna, megbízó képviselője

1:1000

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374

BJ



BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Vác, Kápolna u. - Kovács Ottó u. - Téglaház u. - Ösvény u.
által határolt területen útszabályozás a 1721 hrsz-ú ingatlant érintően

Megbízó:
Hvizsgyalka Zsuzsanna, megbízó képviselője

1:500

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374

BJ

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

A tervmódosítás célja, hogy a 1721 hrsz-ú telek a szomszédos telkekhez hasonlóan beépíthetővé váljon.

A területre meghatározandó építési szabályokat az 1.6. Szabályozási koncepció c. fejezetben ismertetem.

1.6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

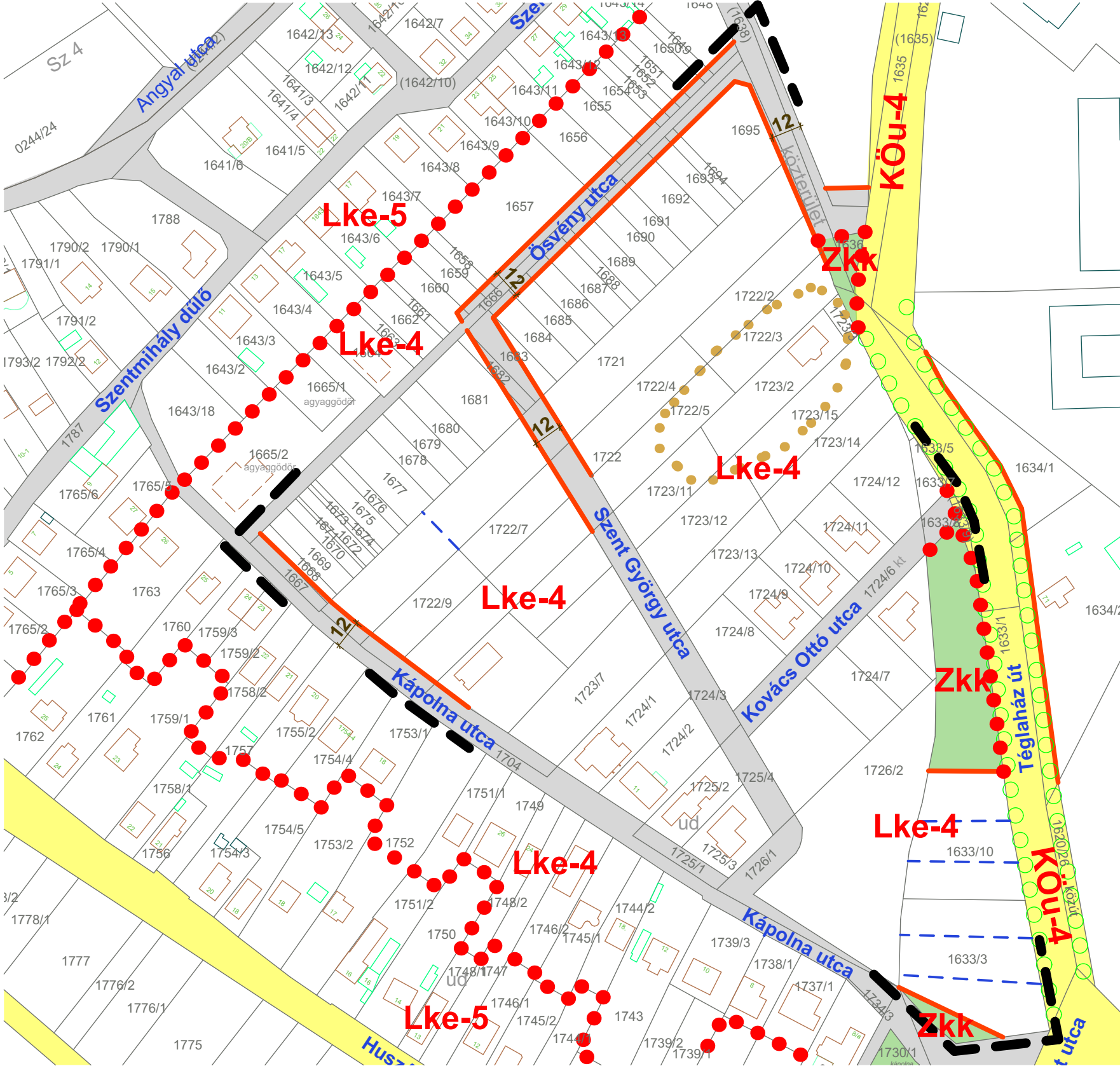
A 1721 hrsz-ú telket érintően a Kápolna utcára merőlegesen kiszabályozott 12 méter széles útszakasz törlése javasolt, mivel a terület forgalma nem igényli itt a keresztirányú átjárást. A meglévő kis mértékű átjárási igény az 50 méterre lévő Ösvény utcán megoldható.

A telek beépítéséhez a Helyi Építési Szabályzat **Lke-4 jelű Kertvárosias lakóövezetének** alkalmazása javasolt. Mivel ebben az építési övezetben vannak a tömb telkei is, a szabályozást azokkal összhangban indokolt kialakítani.

Az Lke-4 jelű meglévő építési övezet HÉSZ előírásai az alábbiak:

- Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
 - b) ipari rendeltetést szolgáló épület.
- **Javasolt új előírás az Lke-4 övezetben: „Az Lke-4 építési övezetben egy telken 350 m² telekterületenként 1 db lakás építhető.”**
- Az Lke-4 jelű építési övezetben a telekalakítás és építés feltétele:

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



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

- tervezési terület határa
- övezethatár
- szabályozási vonal
- javasolt telekhatár
- régészeti lelőhely
- kiszolgáló út
- Lke-4

övezeti jel

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Vác, Kápolna u. - Tégla ház u. - Spinyéri út - Ösvény u.
által határolt területen útszabályozás a 1721 hrsz-ú ingatlant érintően

Megbízó: Hvizsgyalka Zsuzsanna
2640 Szendehely, Urbáni út 21.

M=1:2000

SZJ

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374
2600 Vác, Kosdi út 26.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés

1.7.1. Közlekedésfejlesztés

A terület beépülésével párhuzamosan a kiszolgáló utak kiépítését is el kell végezni.

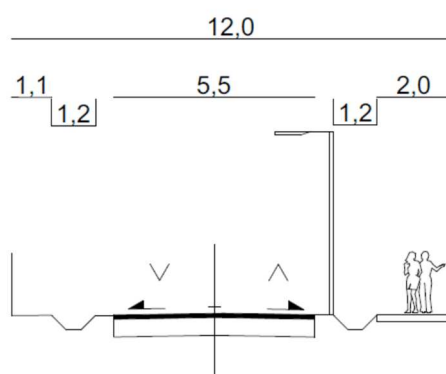
Az utak keresztmetszeti kialakításakor a kétirányú forgalmi rendnek megfelelő burkolat, a vízvezetés, a gyalogos közlekedés, és a növénytelepítés részére is megfelelő helyszükségletet biztosítani szükséges. A zöldsávokban a klímavédelem érdekében fasor elhelyezése javasolt.

Szükséges a kialakítandó keresztmetszetekben a gyalogos közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése, legalább egyoldali gyalogos járda kialakítása.

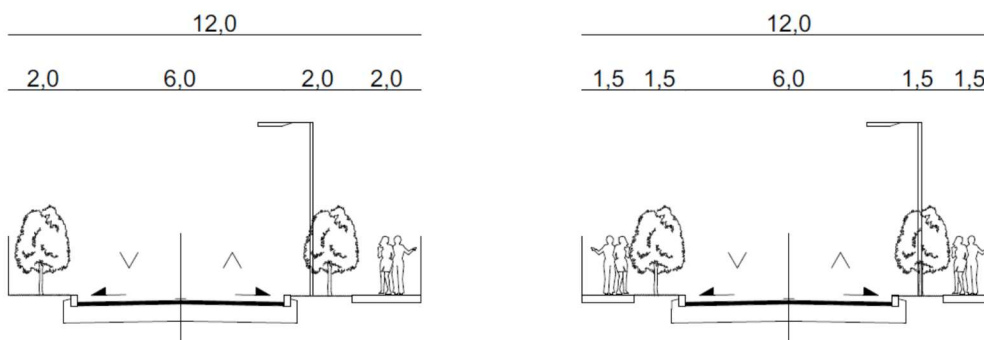
A tervezett rendeltetésekhez szükséges OTÉK-szerinti parkolószámot telken belül kell biztosítani.

Javasolt mintakeresztmetszelvények:

Kiszolgáló út nyílt árokkal



Kiszolgáló út zárt csapadékvíz elvezetéssel



1.7.2. Közműfejlesztés

A közműfejlesztési igények és az igények biztosítási feltételeinek meghatározása során figyelembevételre kerültek a helyi építési szabályzat közművekre vonatkozó előírásai. A terület fejlesztése érdekében teljes közművesítettség biztosítása szükséges. A fejlesztéshez kapcsolódó terület közművesítését a meglévő rendszerekhez

csatlakozó hálózat bővítésekkel meg lehet oldani, amelyek részletesebb leírását is tartalmazzák az egyes alfejezetek.

A közműhálózatokat (különösen villamos energia tekintetében) földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni a Településkép védelméről szóló rendelet alapján, ezzel is hozzájárulva a településkép esztétikusabb kialakításához. A vezetékes hírközlési hálózatokat is alépítményben kell elhelyezni.

Vízellátás

A tervezett beépítéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény mintegy 0,6 m³/nap/lakás-ra tehető. A mértékadó tűzvízigény 900 l/percre tehető.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a DMRV Zrt., mint szolgáltató megkeresése szükséges, a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

A becsült ivóvízigény és oltóvízigény kielégítése érdekében a Téglaház úti elágazástól kb. 20 m hosszú gerincvezeték kiépítése szükséges. A telek alsó része a Kápolna utcai gerincvezetékéről ellátható.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is (biztosítani kell a 100 méteres ellátási körzetet), amely érdekében az oltóvíz biztosítását a meglévő és tervezett vízellátó rendszerre telepített tűzcsapokkal, esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Szenny- és csapadékvíz elvezetés

A 1721 hrsz-ú telekig a Téglaház úti elágazástól kb. 20 m hosszú gerincvezeték kiépítése szükséges. A Kápolna utcáról nyíló új telek az utca gerincvezetékéről ellátható. A tervezett beépítéshez kapcsolódó keletkező szennyvíz mennyiségének becsült mértéke 0,5 m³/nap/lakás-ra tehető.

A pontos szennyvízmennyiség meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvíz mennyisége.

A tervezési területen csapadékvíz elvezető rendszer nincs, a csapadékot telken belül kell tartani. A csapadék helyben tartásának, a tározott csapadékvizek telken belüli felhasználásának lehetőségei:

- A tározóból közvetlenül történő felhasználása öntözővízként: ebben az esetben a tározóból a csapadékvizek szivattyú segítségével kiemelhetők és öntözésre hasznosíthatók.

- A tározóból a csapadékvizek elszivárogtatása: ebben az esetben a tározóban összegyűjtött csapadékvizek akár gravitációs módon is továbbíthatók egy szikkasztómezőre, esetlegesen egy szikkasztóalagútra. Ebben az esetben a tározott csapadékvíz mennyisége túlfolyón keresztül akár el is tud távozni, ezzel is megnövelve a tározó kapacitását.
- A csapadékvizek szürkevízként történő hasznosítása: ebben az esetben a tározóból a csapadékvizek szivattyú segítségével kiemelhetők és például WC öblítésére hasznosíthatóak.
- További tisztítás után további felhasználási lehetőségei is vannak a tározott csapadékvizeknek, mint például mosógép vízellátásának biztosítása, stb.

A tervezési területet feltáró közterületen keletkező csapadékvizek helyben történő szikkasztása tervezett burkolatlan medrű árkok segítségével. A szikkasztóárkok szikkasztási mértékének növelése érdekében az alsó síkon kulé kavicsréteg kialakítása, vagy úgynevezett szikkasztóblokkok elhelyezése javasolt.

Villamosenergia-ellátás

A kialakuló, Spinyéri útról nyíló új telek villamosenergia ellátáshoz kb. 20 fm vezeték kiépítése szükséges. A villamos energia csatlakozás lakóépületenként kifestültségen történik.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Továbbtervezés során – a gépészeti szakági tervek és energiaigények ismeretében – előzetes energiaigény bejelentő dokumentumot kell benyújtani az ELMŰ Nyrt.-nek, amely alapján írásban adják meg válaszukat a konkrét elektromos ellátás lehetőségeiről. A szükséges hálózatfejlesztés tényleges műszaki tartalmát és költségét a szolgáltató műszaki-gazdasági tájékoztatójában adja meg.

Hőellátás

Az épületegyüttes hőellátását szükséges biztosítani. Új épület létesítése esetén 2020. december 31-e után használatba vételre kerülő épület esetén az épületnek meg kell felelnie a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjének. Az összesített energetikai jellemző követelményértékei a TNM rendelet 6. mellékletében találhatóak.

Felhasznált minimális megújuló energia részarány vonatkozásában az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben olyan megújuló energiaforrásból kell biztosítani, amely az épületben keletkezik, az ingatlanról származik, a közelben előállított vagy az országos hálózatból vett elektromos áram összetevője.

A hőigények földgázzal történő kielégítése esetén a kisnyomású földgáz elosztóhálózatot tovább kell építeni, a Spinyéri úton és a Szent György utcán, mintegy 30-30 fm hosszon.

A hőigények részben az elektromos elosztóhálózatról, részben helyi megújuló energiaforrásokkal is fedezhetők. Elsősorban talajszondás vagy talaj kollektoros hőszivattyúk, napelemes rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek alkalmazása javasolt.

Napelemek ideális tájolása: déli tájolás $30\text{--}40^\circ$ közötti dőlésszög, amely a gyakorlatban DK és DNY közötti tájolás és $20\text{--}50^\circ$ közötti dőlésszög megfelelő (K–NY-i vonaltól északra néző felület nem alkalmas napelem modulok elhelyezésére). A K–NY-i kis dőlésszögű ($10\text{--}25^\circ$) tetők esetében az elmúlt évek általános telepítési tapasztalatai alapján, a napelemek fejlesztésének köszönhetően ezen tetőfelületek is hasznosíthatók gazdaságosan energiatermelésre. Mindössze 10%-os részleges árnyékolás akár 30–50%-os teljesítménycsökkenést okozhat (fák, villanyoszlopok). A napelemes rendszer átlagos tervezett élettartam 20–25 év, a teljesítmény az idő előrehaladtával kismértékben csökken (a szilícium degradációja 0,8% alatti), a külföldi hosszabb távú tapasztalatok alapján a 20–25 éves tervezett élettartam végén is 80%-os teljesítmény felett üzemelnek.

A napenergia közvetlen aktív hasznosítása szakaszos üzemidővel valósul meg, így ezen energiahasznosítás mellett is szükséges vezetékes közműhálózat kiépítése.

A konkrét igényeket az épületek tényleges hőigénye fogja meghatározni, ehhez épületenergetikai számítások elvégzése szükséges.

Hírközlés

A hírközlési hálózaton a Téglaház út teljes érintett szakaszán, kb. 400 m hosszú gerincvezeték kiépítése szükséges. A Kápolna utcáról nyíló új telek az utca gerincvezetékéről ellátható.

1.8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Közlekedési infrastruktúra

A tömb megközelíthetősége a jelenlegi közúti paraméterek alapján alapfokon biztosított, de az alábbi fejlesztések szükségesek a Kápolna utca kivételével az összes úton:

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

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

Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás részben igényli a meglévő közművek fejlesztését. A Téglaház úton és a Szent György utcán megtalálhatók az alábbi közmű gerincvezetékek:

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

Ezek esetében a közművek 20 fm hosszon való továbbvezetése szükséges. A Kápolna utcáról a közműveket csak be kell kötni az ingatlanra.

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



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

A javasolt fejlesztéshez területfelhasználási változás nem szükséges.

A tervezési területen olyan tevékenység célú épületek kialakítására nem ad lehetőséget a szabályozás, melyek mérhető technológiai eredetű szennyezést okoznának.

A területen gondot kell fordítani a talajszennyezés elkerülésére, mivel a felszín alatti víz állapota szempontjából Vác „fokozottan érzékeny” besorolású.

A terület tervezett használatából származó jelentős mértékű zaj-és rezgésterhelés nem jöhet létre, tehát a szomszédos természeti környezetre nem jelent zavaró mértékű környezeti terhelést.

Vác területén sugárzás szempontjából veszélyes létesítmény vagy tevékenység nincs. A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

A javasolt beépítés elenyésző mértékű forgalomműködést okoz, a szükséges közterületek (utak) helyének kialakítását a terv tartalmazza (lásd: 1.7.1. fejezet).

A területen tervezett felhasználás környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

A becsült 18 fő népességnövekedést az 1.4. Területhasználat c. fejezetben részletezett intézmények várhatóan kielégítik.

A telek rendezett társasházakkal való beépülésével illeszkedik a lakóterületi tömb jellegéhez.

A tervezett módosításnak humán infrastruktúra-vonzata a terület lakónépesség-növekedése (18 fő, lakásonként 3 fővel számolva).

1.9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezési területen építészeti érték nem található, régészeti lelőhely ismert. A szabályozással érintett 1721 hrsz-ú telket régészeti lelőhely nem érinti.