

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC



Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca
által határolt tömb és az 5751 hrsz. gazdasági és lakóterületté
való módosításához



2022. szeptember

MEGBÍZÓK:

Szelence Kft.

2600 Vác, Csatamező út 2.

Forma Épülettervező és Beruházási Kft.

2600 Vác, Tabán u. 15.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána

Tölgyesi Diána

okl. településmérnök,

településtervező TT13-1374

2600 Vác, Kosdi út 26.

tolgyesi.diana@gmail.com

+36 20 44 33 533

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT	7
1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	7
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	7
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	7
2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	8
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	11
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	11
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	12
6. BEÉPÍTÉSI TERV	19
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	23
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	23

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Megbízóim, az alább ismertetett cégek, fejlesztési szándékai okán szükségessé vált a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

A Szelence Kft., a Vác 5680/32 és az 5680/4 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa. A cég a magyar piac meghatározó szereplője az ipari szivattyúk, vákuumszivattyúk és vákuumrendszerek, keverők, dekanter centrifugák, csúszógyűrűs tömítések, valamint szerelvények forgalmazása és szervizelése terén. Termelése folyamatosan nő, ezért az említett telephelyen bővítés, és újabb épületek építése vált szükségessé, melyet a hatályos Helyi Építési Szabályzat beépítési paraméterei nem tesznek lehetővé.

A FORMA Épülettervező és Beruházási Kft. tulajdonában van a Szent László út és Csatamező út kereszteződésében lévő, kb. 1,5 ha területű, 5751 hrsz-ú ingatlan. A telken, az említett utak sarkánál jelenleg már áll egy bruttó 806 m² alapterületű, részben kétszintes kereskedelmi-szolgáltató épület. A telek keleti oldalára tervezett termékfejlesztő műhely és raktárépület bár már 2020-ban építési engedélyt kapott, a járványhelyzet miatt máig nem kezdték meg a kivitelezését. 2022-ben a meglévő üzletház Szent László út felőli oldalához egy újabb üzlet és irodaház-raktár épületet terveztek.

A tervezési terület egy része a Településszerkezeti tervben és Helyi Építési Szabályzatban való övezeti besorolása Intézményi vegyes (Vi) terület, holott e területrészekben intézmény egyáltalán nem található, és nem is tervezett. A terület másik része lakóövezet, amelyen jellemzően családi házak állnak.

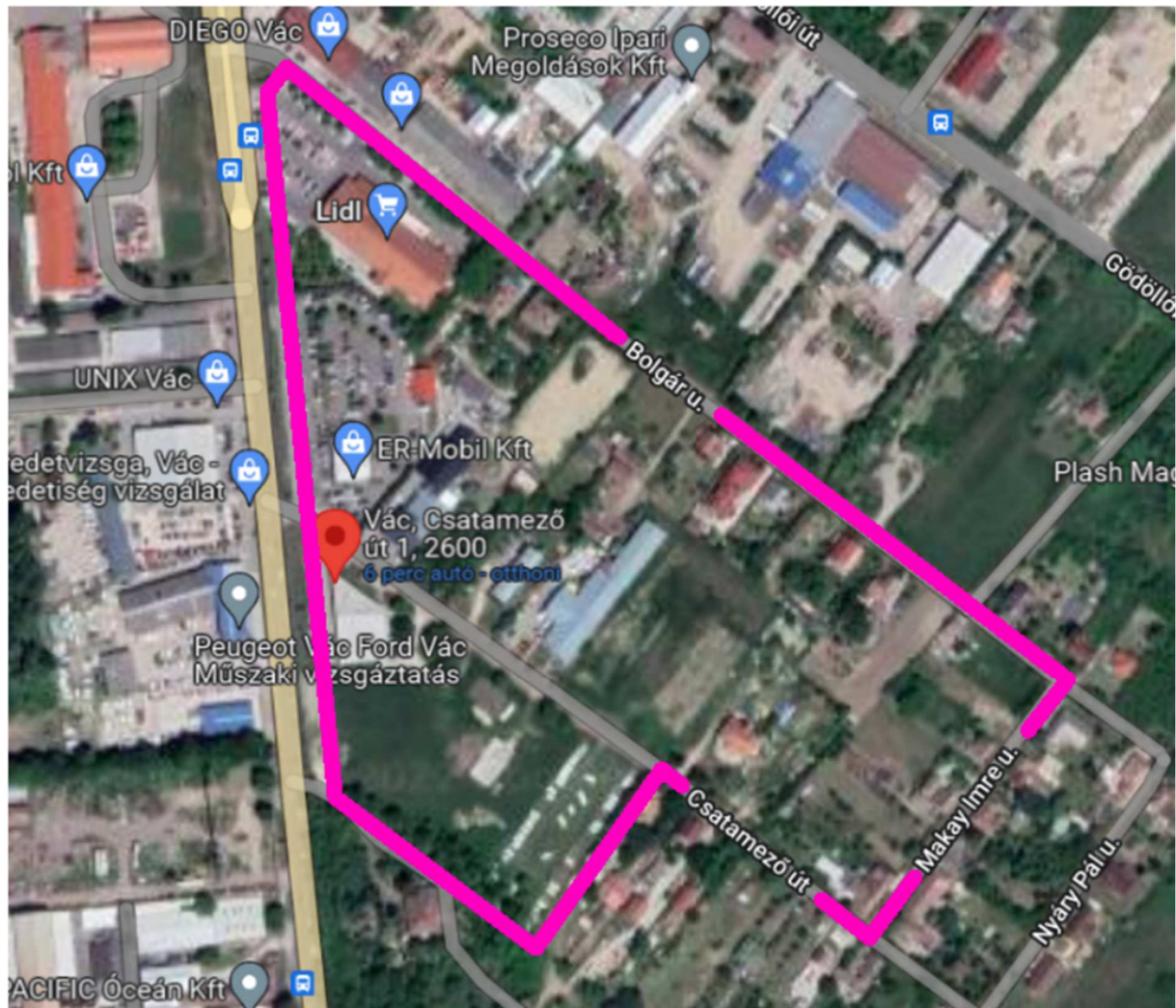
A tervezés elsődleges célja tehát a vállalkozási telephelyek telkeinek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolása.

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

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác belterületéhez és a 2. sz. főúthoz közvetlenül csatlakozóan, frekventált, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, telephelyek által beépített területen helyezkedik el.



a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/



a terület képe a 2. sz. főút (Szent László út) felől /fotó: Google Street View/



a Csatamező út képe a Szent László út irányába /fotó: Google Street View/



Makay Imre utca a Csatamező út felől /fotó: Google Street View/



Bolgár utca a Makay Imre utca felől /fotó: Google Street View/

Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb és az 5751 hrsz. gazdasági és lakóterületté való módosításához

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A tervezési terület a Vác déli iparterület részét képezi, a 2. sz. főút (Szent László út) vasút felőli oldalán található, nagyrészt beépült, egy-egy üres telek maradt csak.

A terület 2. sz. főút felőli részén kereskedelmi, szolgáltató vállalkozások (Lidl áruház, autókereskedés, gépészeti termékek kereskedelme, szervizelése, autószerelő műhely, emblémázó műhely, munkásszállás, modulház kereskedő, irodák, stb.), délkeleti részén pedig oldalhatáron álló beépítési módban, F, vagy F+T szintszámú családi házak állnak.

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett telkek belterületen fekszenek, intézményi vegyes és kertvárosias lakó építési övezeti besorolásúak természetvédelmi korlátozással a tömb nem érintett.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet környezetvédelmi szempontból egyedül a szennyvíztisztító telep védőtávolsága érinti.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A tervezési területet közvetlenül régészeti lelőhely, műemlék és helyi védelem alatt álló épület nem érinti.

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

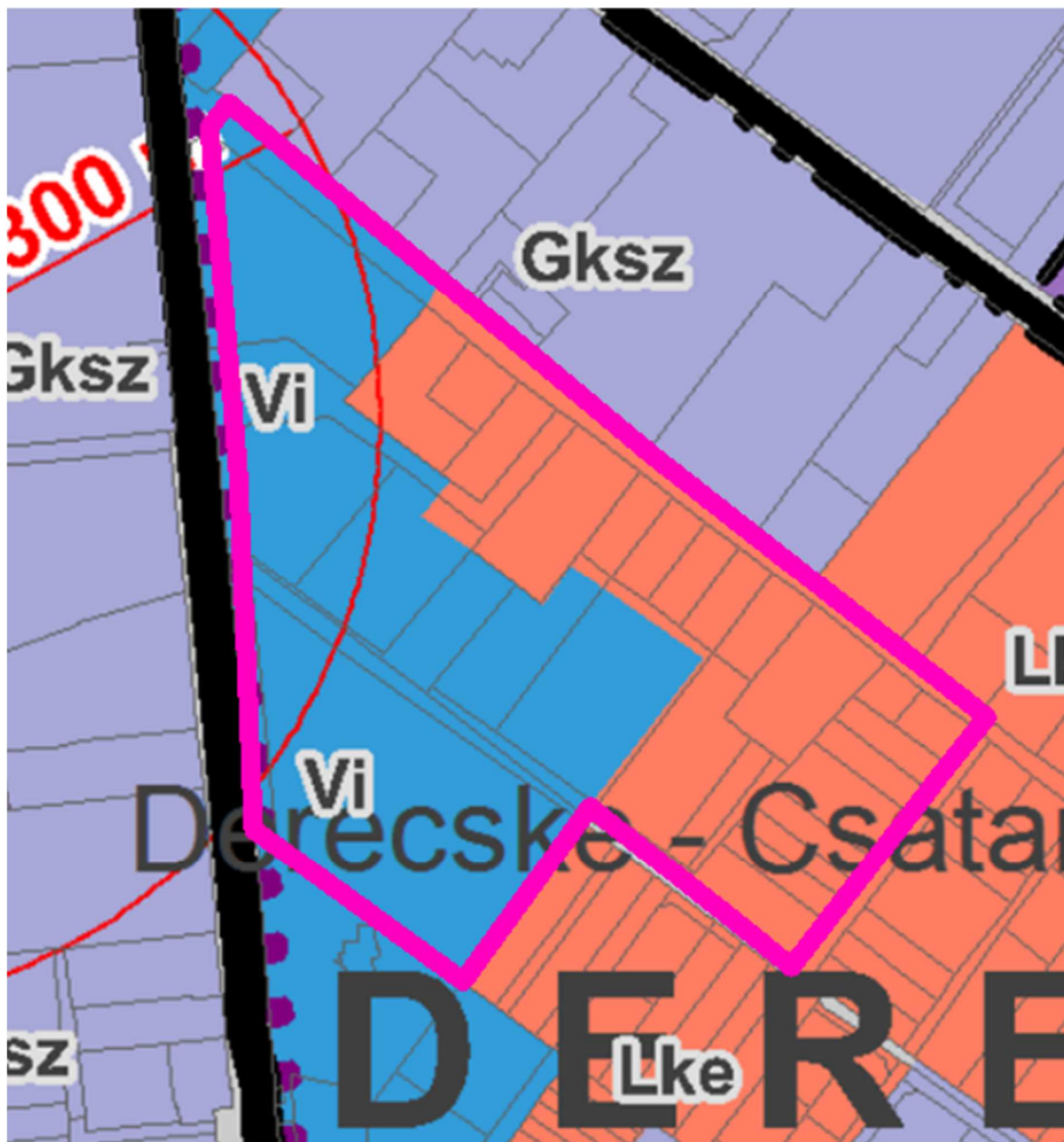
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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

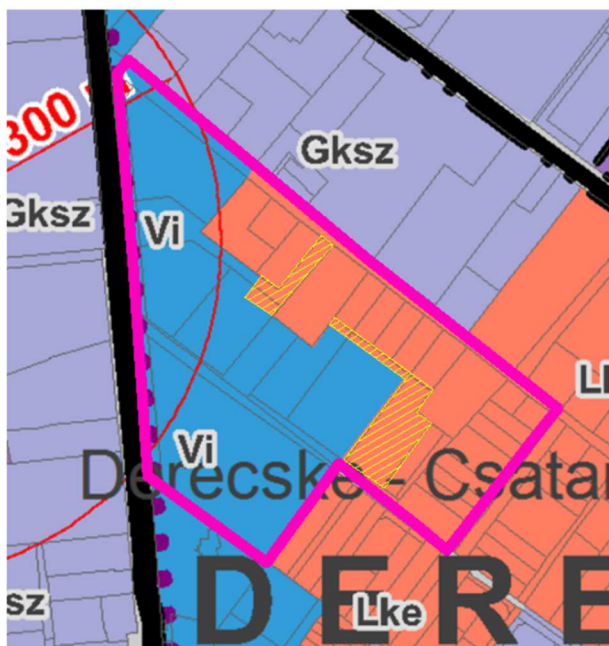
2.2. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.2.1 Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a tervezési terület tömbjének a 2.sz. főút felőli részét, és a Csatamező úthoz kapcsolódó, 2.sz. főút felőli részét intézményi vegyes (Vi jelű) övezetbe sorolja. A tömb „hátsó” részei kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásúak.



kivonat - hatályos Településszerkezeti tervlap



Megj.: a Településszerkezeti tervlap (TSZT) és a Szabályozási terv (SZT) a sárga sraffozással jelölt területeken eltér egymástól. A sárgával sraffozott területek a SZT-en „Vi” területek, míg a TSZT-n „Lke”.

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

40. Intézmény területek

41.§

- (1) Az intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézményi vegyes területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

6.sz. táblázat

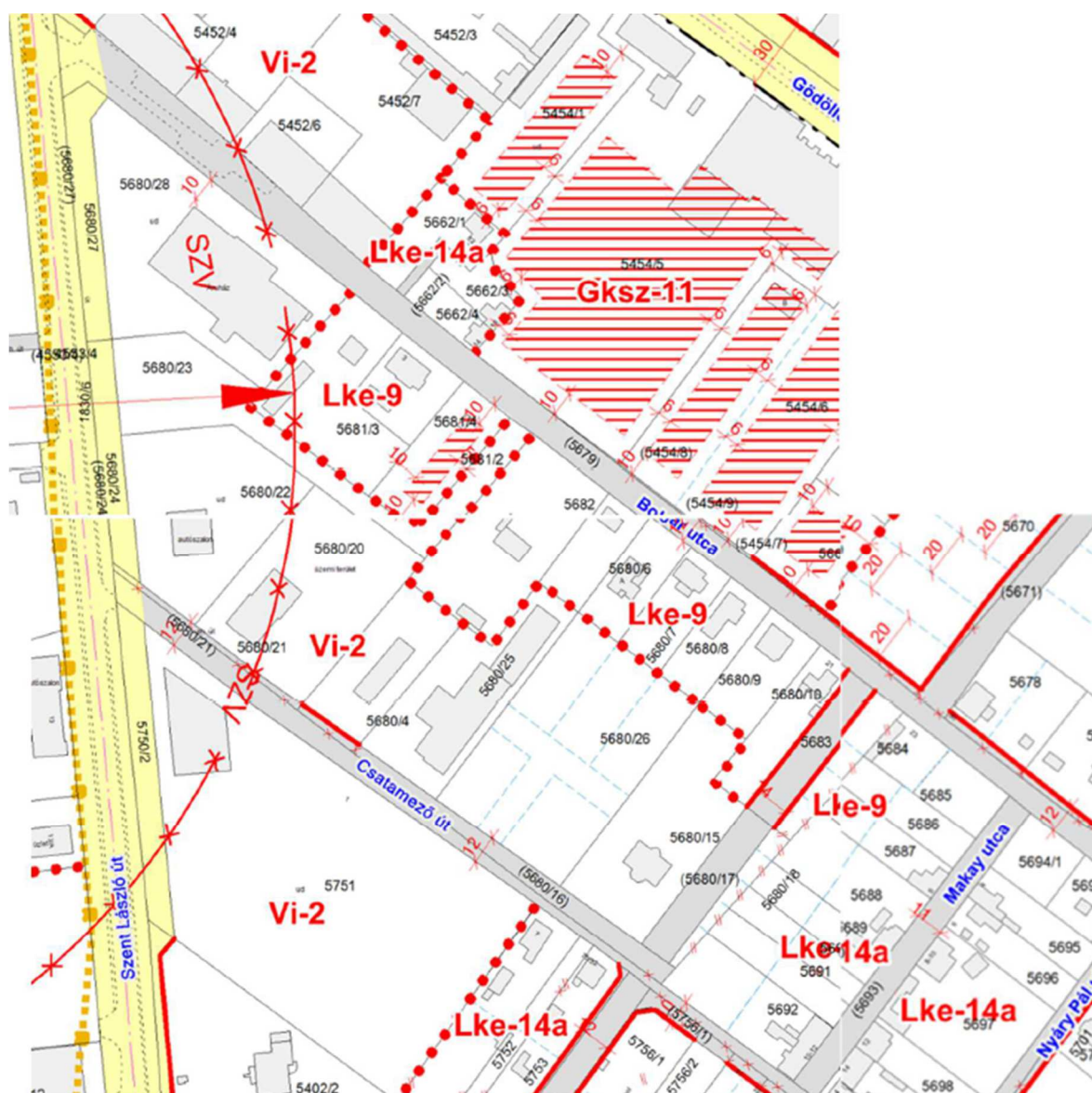
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-2	SZ	1000	16	30	40	70	1,2	30	4,0	12,0

36. Kertvárosias lakóövezetek 37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadon álló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) -
- (3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-14a	O	700	18;40	30;20	30	40	0,5	60	3,0	5,0



a hatályos Szabályozási terv kivonata

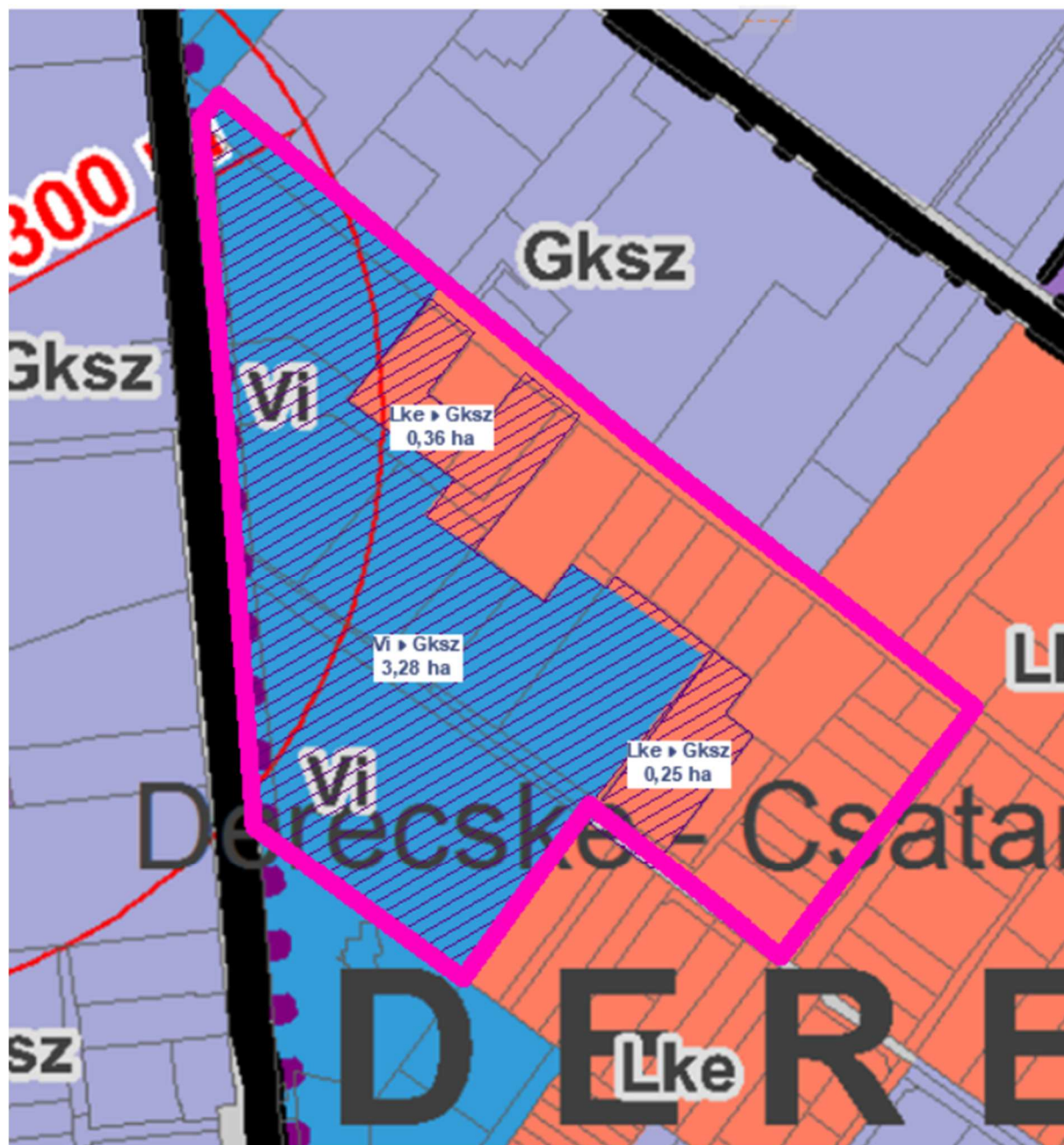
Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb és az 5751 hrsz. gazdasági és lakóterületté való módosításához

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

Tulajdonosi és egyben önkormányzati érdek is a kiváló elhelyezkedésű terület valós használata szerinti gazdasági övezetté módosítása, ezáltal piaci értékének visszaállítása, a vállalkozások fejleszthetőségének biztosítása.

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

A tervezési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté módosításához a Településszerkezeti tervet (a továbbiakban: TSZT) is módosítani kell az alábbiak szerint:



Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb és az 5751 hrsz. gazdasági és lakóterületté való módosításához

A terület vállalkozási telephelyekként szolgáló részét gazdasági területbe, a családi házakkal beépült részét lakóövezetbe javasolt besorolni.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

► A jelenleg átalakulóban lévő területen fejlődő vállalkozások működnek, a terület hátsó részén viszont családi házak állnak. A tömb szabályozásának kettősségét bonyolítja, hogy a vállalkozási területek nem gazdasági, hanem intézményi vegyes területbe vannak sorolva, holott egyetlen intézmény sem található itt.

► A terület részletes vizsgálata és a vállalkozások fejlesztési szándékainak feltérképezése után a telephelyek területét Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe soroltuk. A HÉSZ-ben már meglévő, Gksz-7 jelű övezetébe, így az övezetek számát a tervezet nem szaporítja:

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)
Vi-2	SZ	1000	16	30	40	70	1,2	30	4,0	12,0



Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	20	4,5	10,5

Az övezet legkisebb zöldfelületi arányát 25%-ról 20%-ra tervezzük csökkenteni a szükséges méretű burkolt felületek kialakítása miatt. (A Városban egyetlen helyen

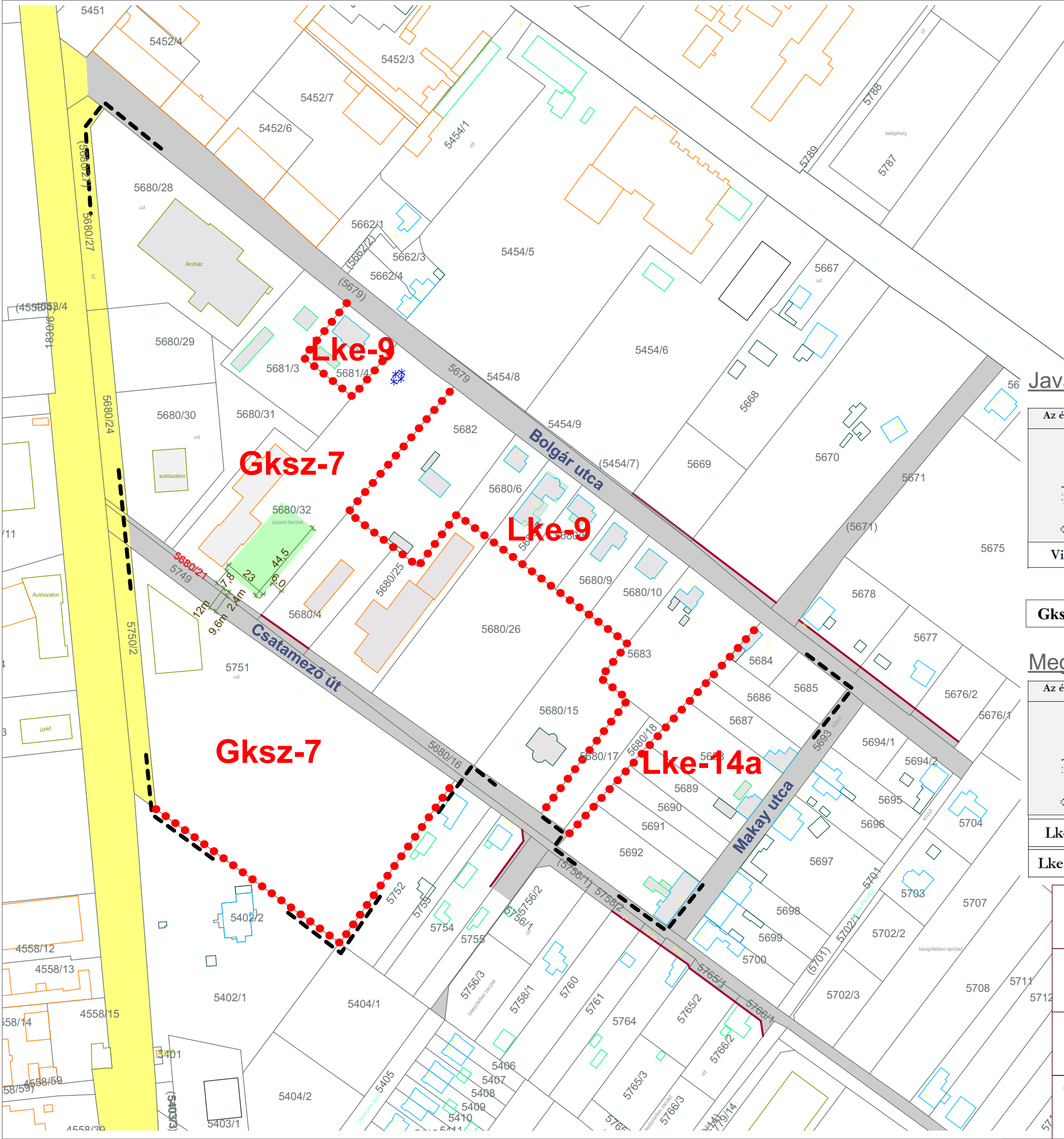
található még ugyanezen Gksz-7 övezet: Vác északi részén, a 2. sz. főút és az Agancs utca között, ami önkormányzati tulajdonban van, rajta a zöldfelületi arány 5%-kal való csökkentése nem okoz kárt.)

► A tervezési terület hátsó, lakóövezeti része nem változik, Kertvárosias lakó (Lke-9 és Lke-14a jelű) övezetben marad. Az 5680/17 és 5683 hrsz-ú telkeken át kiszabályozott utca törlésre kerül, tulajdonosi kérés miatt.

► A lakóövezetekre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket – a hatályos HÉSZ-szel egyezően az alábbi táblázat tartalmazza, melyeken a tanulmány nem módosít:

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-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-14a	O	700	18; 40	30;20	30	40	0,5	60	3,0	5,0

► A Vi-ből Gksz-re módosított területeken a beépítés mértéke 10%-kal nőtt, a létesíthető rendeltetések pedig intézmények helyett nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági jellegűek lesznek, így a terület fejlődése megindulhat. A kialakítandó zöldfelületi arány 10%-kal csökkent, ezért a konkrét fejlesztési szándékkal rendelkező 5680/32 hrsz-ú telken 3 szintű kötelező növénytelepítésre jelöltünk ki területet.



Jelmagyarázat:

- tervezési terület határa
- övezethatár
- szabályozási vonal
- javasolt megszüntető jel
- meglévő épület
- országos jelentőségű út
- kiszolgáló út
- 3 szintű növénytelepítés területe
- Gksz-7 övezeti jel

Javasolt övezeti módosítás:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekteljesítménye (m²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-2	SZ	1000	16	30	40	70	1,2	30	4,0	12,0

Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	20	4,5	10,5
--------	----	------	----	----	----	----	-----	----	-----	------

Megmaradó övezetek:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekteljesítménye (m²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-14a	O	700	18;40	30;20	30	40	0,5	60	3,0	5,0

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT 1.

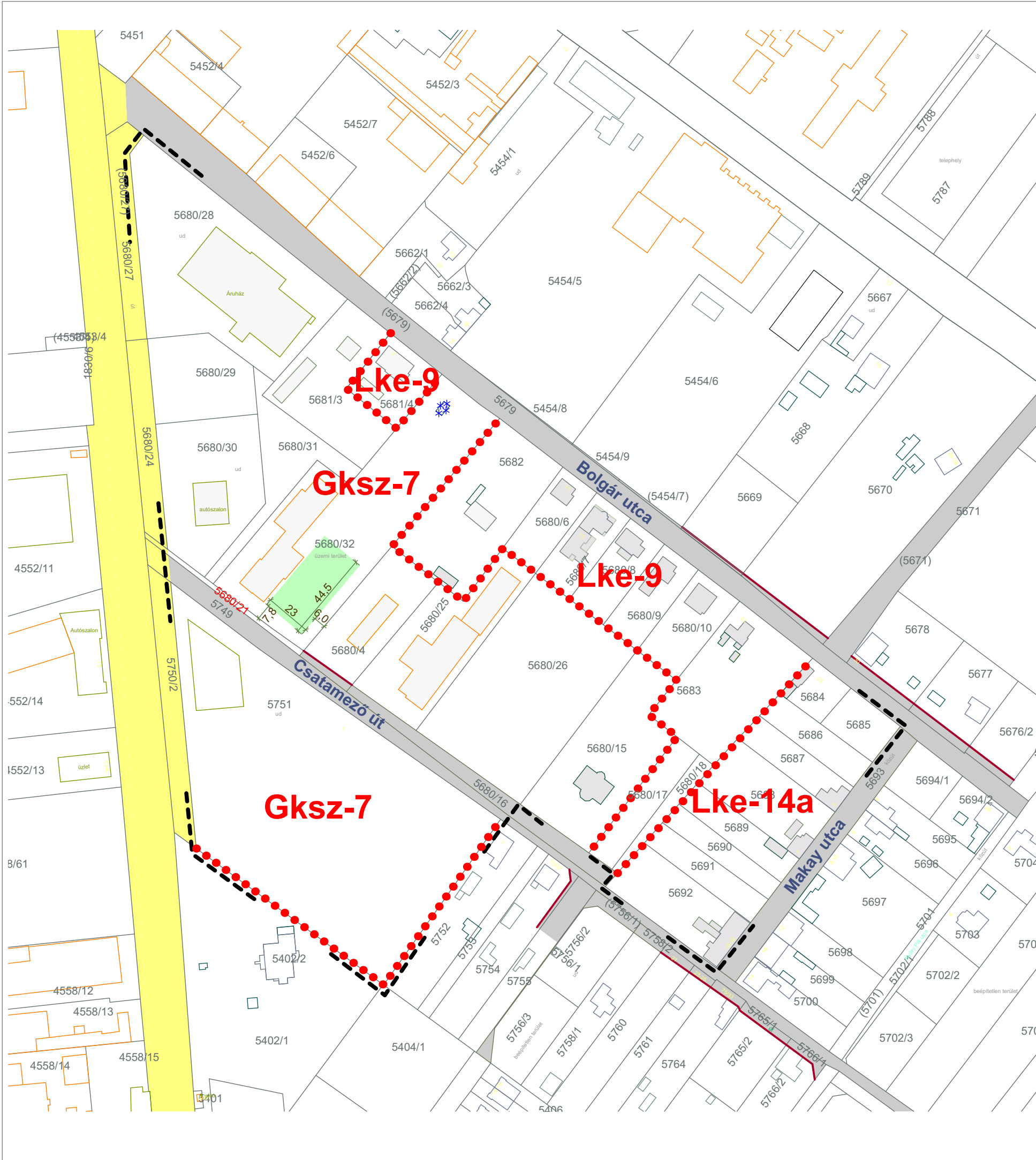
Telepítési tanulmányterv
Vác, 2.sz. főút - Csatamező út - Makay utca - Bolgár u.

Megbízó: Szelence Kft.,
Forma Épülettervező és
Beruházási Kft.

M=1:2000

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374

SZJ1



- tervezési terület határa
- övezethatár
- szabályozási vonal
- ✱ javasolt megszüntető jel
- meglévő épület
- országos jelentőségű út
- kiszolgáló út
- 3 szintű növénytelepítés területe
- Gksz-7** övezeti jel

Javasolt övezeti módosítás:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépíttség, %	A megengedett legnagyobb beépíttség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-2	SZ	1000	16	30	40	70	1,2	30	4,0	12,0

Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	20	4,5	10,5
---------------	----	------	----	----	----	----	-----	-----------	-----	------

Megmaradó övezetek:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépíttség, %	A megengedett legnagyobb beépíttség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-14a	O	700	18;40	30;20	30	40	0,5	60	3,0	5,0

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT 2.

Telepítési tanulmányterv
Vác, 2.sz. főút - Csatamező út - Makay utca - Bolgár u.

Megbízó: Szelence Kft.,
Forma Épülettervező és
Beruházási Kft.

M=1:2000

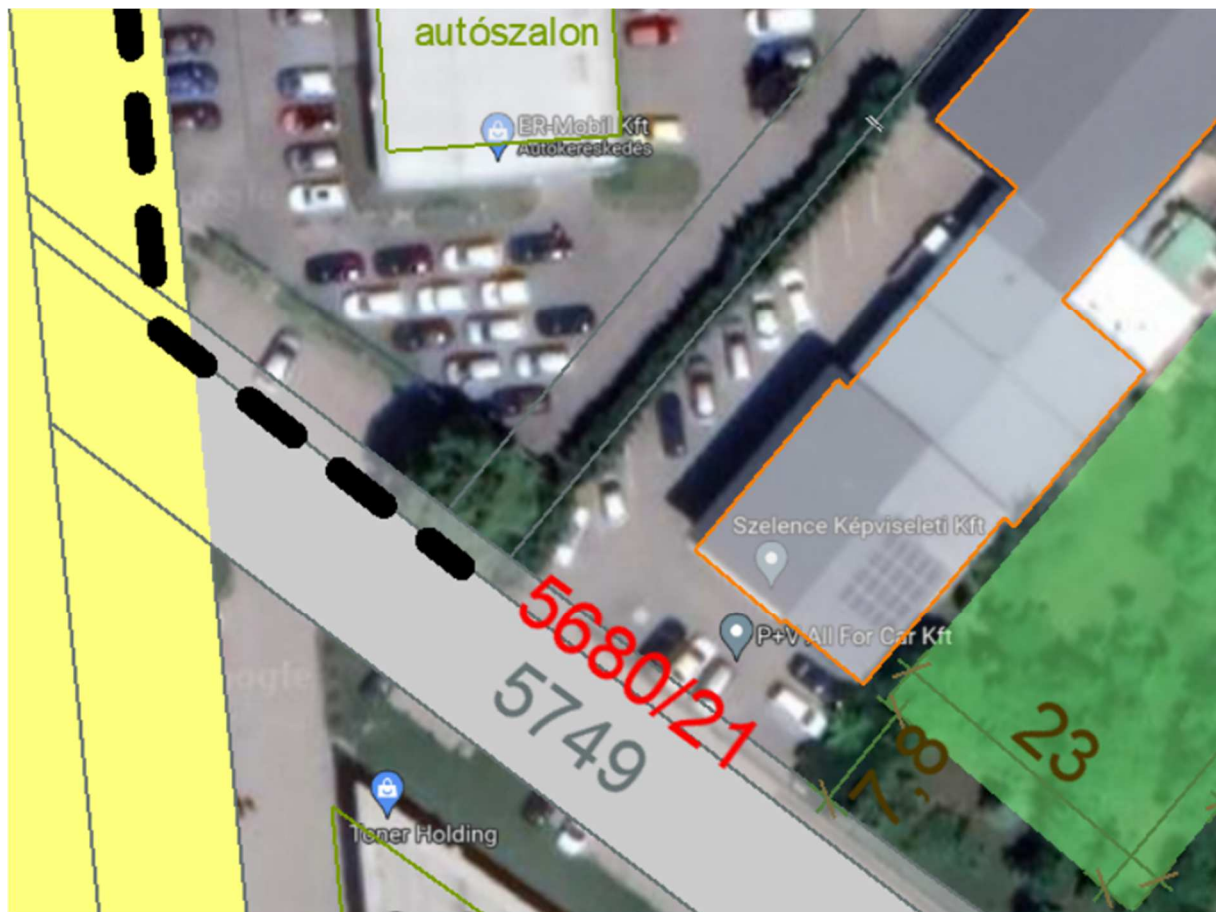
SZJ2

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374

► A Csatamező út szabályozása szempontjából két változatot ismertetünk annak okán, hogy a Szelence Kft. telephelyének kb. 22 évvel ezelőtti kialakítása, és az ER-Mobil autókereskedés telephelye érinti a Csatamező út mellett húzódó, a Szelence Kft. telephely építése után kiszabályozott 5680/21 hrsz-ú ingatlant.

Az alábbi képen látható, hogy a jelzett út az autókereskedés parkolóján, valamint a Szelence Kft. parkolóján, kerítésén, kapuján a beléptető rendszerrel, vízóra aknáján, és 3x125 A-es bejövő árammal bíró elektromos kapcsolószekrényén helyezkedik el.

Az út közlekedési övezetben tartása, majd a későbbiekben a telephelyek új határhoz való igazítása a fenti műtárgyak áthelyezésével járna, ami több tízmillió forint költséget jelentene az érintett cégeknek.



Szabályozási javaslat 1.0 verzió:

Az 5749 hrsz-ú Csatamező út telke mellett, az 5680/22, 5680/31 és 5680/32 hrsz - az ER-Mobil autókereskedés és Szelence Kft. - telephelyei előtt húzódó 5680/21 hrsz-ú kivett, saját használatú út közlekedési terület övezetben marad. A Csatamező út (5749 hrsz) szélessége az 5680/21 hrsz-ú úttal együtt eléri a 12 métert.



Szabályozási javaslat 1.0 részlet:
a Csatamező út szélesítése – a hatályos szabályozás megtartása – 12 méterre

Szabályozási javaslat 2.0 verzió:

A szabályozás az évtizedekkel ezelőtt kialakult és jelenleg is működő állapothoz igazodik, így a Csatamező út első szakasza 9,6 m szélességű marad, melyet az OTÉK Közúti közlekedési területekről szóló 26.§ (2) f) pontja is megenged az alábbiak szerint:

„(2) A közút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

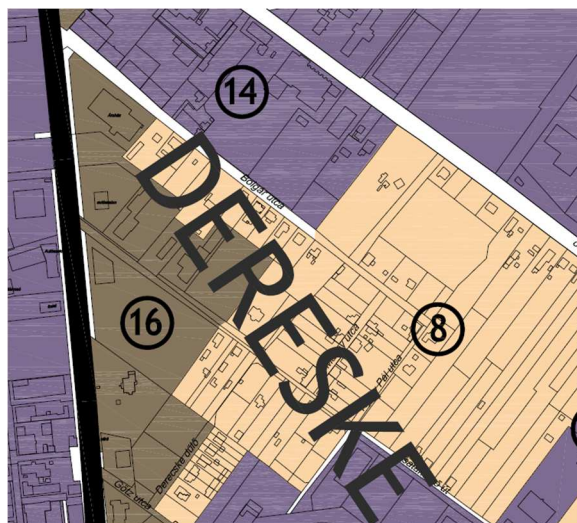
(...)

f) kiszolgálóút kialakult állapot esetén a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően, (...)”



Mivel a terület egy részének gazdasági övezetté való átsorolása után a gépkocsiforgalom érdemben várhatóan nem fog nőni – mivel a telephelyek jelenleg is gazdasági tevékenységeket végeznek –, így a terület közlekedése működőképes marad.

Településképi előírások



- 16 Átalakuló területek
- 8 Modern kertváros

Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településképi védelméről szóló rendeletében a tervezési terület 2-féle Településképi szempontból meghatározó területbe van sorolva:

- „Átalakuló területek” a 2. sz. főúthoz közelebb eső, intézményi vegyes besorolású, vállalkozási területek, és
- „Modern kertváros” karakterűek a hátsó, kertvárosias lakóterületként besorolt, családi házas területek.

A „Modern kertváros” és az „Átalakuló” karakter előírásai:

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

17.§ (...)

(4) Modern kertváros TMT-n:

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

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

b) épületburkolatként nem alkalmazható:

- ba) hullámlemez, cserepeslemez,
- bb) trapézlemez,
- bc) bitumenes zsindely.

c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:

- ca) fa,
- cb) fém,
- cc) vakolt, falazott szerkezet,
- cd) falazott termeskő,
- ce) legalább 3 cm vastag termeskő vagy klinkertégla burkolat.

(7) (...) Átalakuló területek TMT-n

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

- aa) égetett cserép,

- ab) beton cserép,
 ac) korvált vagy lécezett fémlemez,
 ad) azbeszt mentes műpala,
 ae) természetes anyagú pala.
 b) épületburkolatként nem alkalmazható:
 ba) műanyag hullámlemez,
 bb) trapézlemez,
 bc) bitumenes zsindely.
 c) az épületek homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínűk, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei, illetve kiegészítő elemként az ehhez illeszkedő élénk színek is alkalmazhatók.

15. Az építmények tömegformálására, homlokzatkialakításra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

19.§

(3) **Modern kertváros** és sorházas területek TMT-n 45° -nál nagyobb tetőhajlásszögű magastetős épület nem létesíthető.

(5) (...) Átalakuló területek TMT-en 45° -os vagy annál alacsonyabb hajlásszögű tető létesíthető.

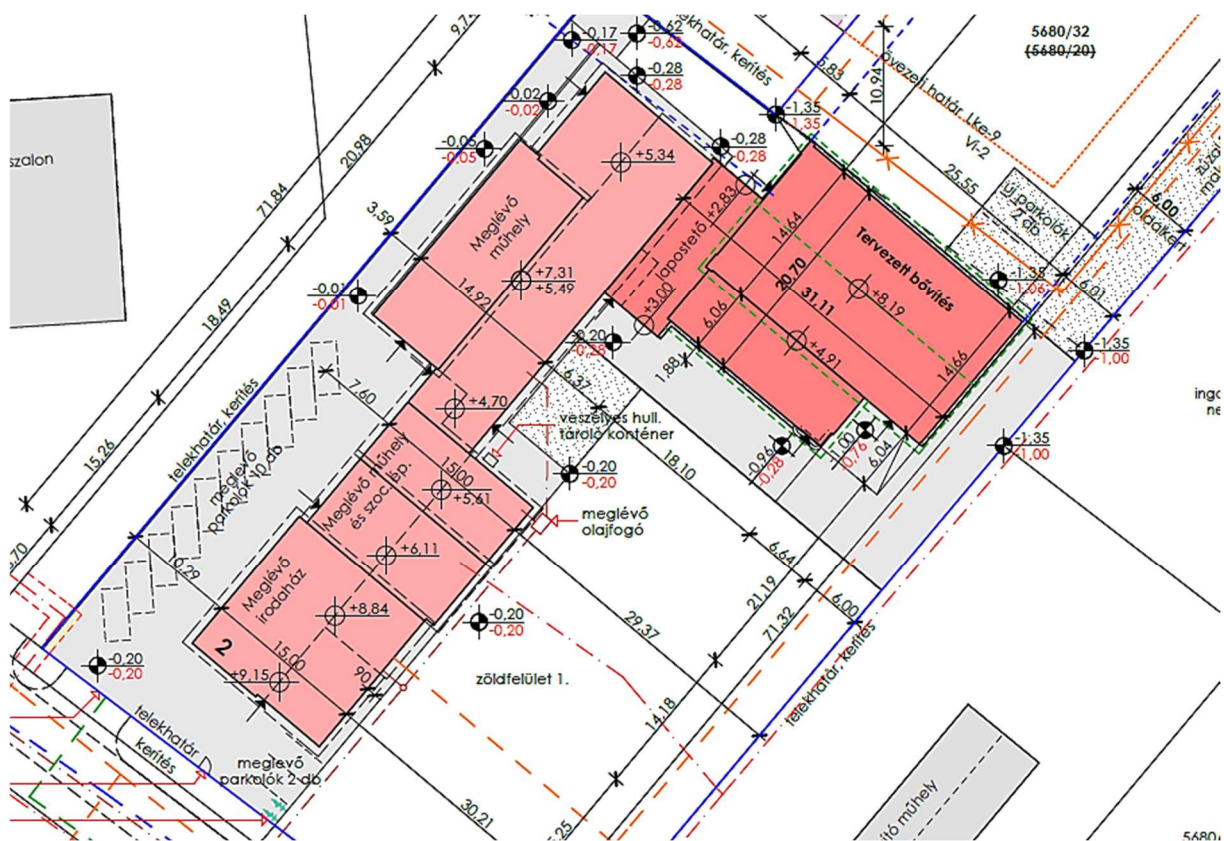
► A vonatkozó előírások a tetőfedés anyagát, tetőhajlásszöget és a homlokzat anyaghasználatát szabályozzák. A TKR-ben javasolom a tanulmányban szereplő gazdasági övezet – lakóövezet lehatárolás szerint módosítani:

<u>Területfelhasználás:</u>	<u>Településkép szempontjából meghatározó karakter:</u>
gazdasági terület (Gksz)	► átalakuló területek
kertvárosias lakóövezetek (Lke)	► modern kertváros

6. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területen kifejezett építési igény a két Megbízó cég részéről van. A Szelence Kft. 5680/32 hrsz-ú telken jelenleg a meglévő épületük bővítését tervezik egy „keresztzárnnyal”, ami szerelőcsarnok és kiszolgáló épület lesz. Az új csarnok a régi épület Bolgár utca felőli végéhez csatlakozik.

A régi épületet az új csarnokkal egy lapostetős épületrész köt össze. A meglévő és a tervezett épület is nyeregtetős, gerincük egymásra merőleges, egyforma magas, kb. 7 méter. Az épületek nincsenek 2 szintesek, formájuk követi a telek alakját, tömegarányuk szinte családi háznak mondható, utcaképbe illeszkedő. A Csatamező és Bolgár utca közötti átmenő telek feltárása a délkeleti telekhatár mellett egy 6 méter széles telken belüli úton fog történni.

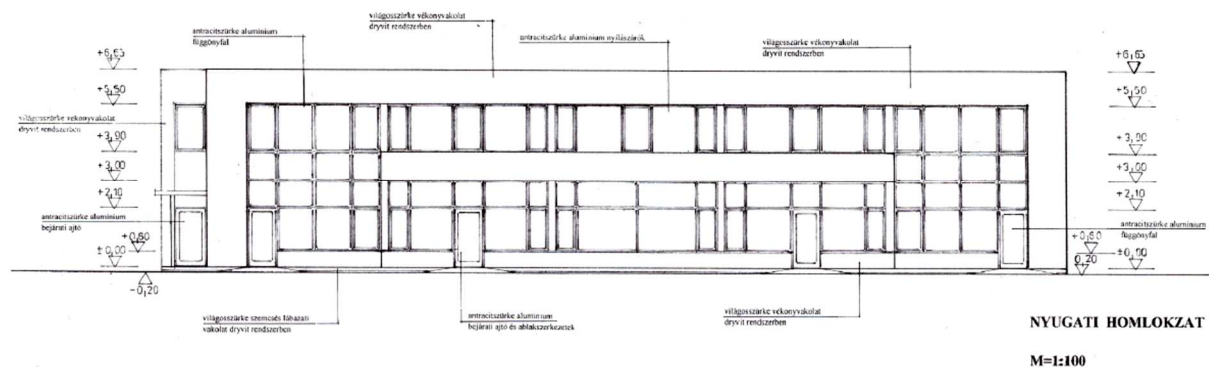


Tervezett helyszínrajz és látványterv /Forrás: C-TERV Építésziroda Kft./

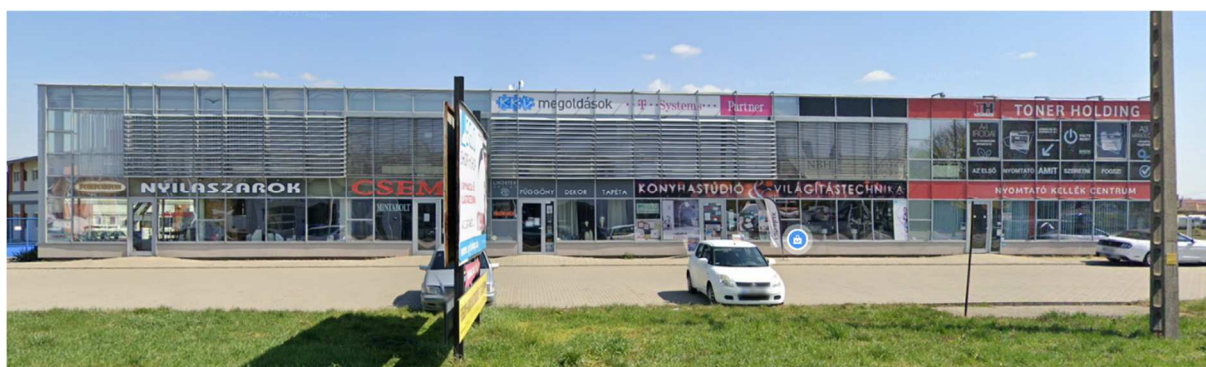
Az 5680/26 hrsz-ú telken szerelóműhely és raktárépület áll építés előtt.

Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb és az 5751 hrsz. gazdasági és lakóterületté való módosításához

A FORMA Épülettervező és Beruházási Kft. tulajdonában van a Szent László út és Csatamező út kereszteződésében lévő, kb. 1,5 ha területű, 5751 hrsz-ú ingatlan. A telken, az említett utak sarkánál jelenleg már áll egy bruttó 806 m² alapterületű, részben kétszintes kereskedelmi-szolgáltató épület. A telek keleti oldalára egy bruttó 858 m² alapterületű termékfejlesztő műhelyt és raktárépületet terveztek, a meglévő üzletház Szent László út felőli oldalához pedig egy újabb, kb. bruttó 670 m² alapterületű üzlet és irodaház-raktár épületet. Ez utóbbi, a meglévő épülettel együtt látszó tervezett épület a meglévővel keleti és nyugati oldalon megegyező homlokzati síkokkal, tömegében, magasságában, homlokzati tagoltságban, nyílászáróinak arányaiban igazodóan épül.



a tervezett üzlet és irodaház-raktár épület főút felőli (nyugati) homlokzata

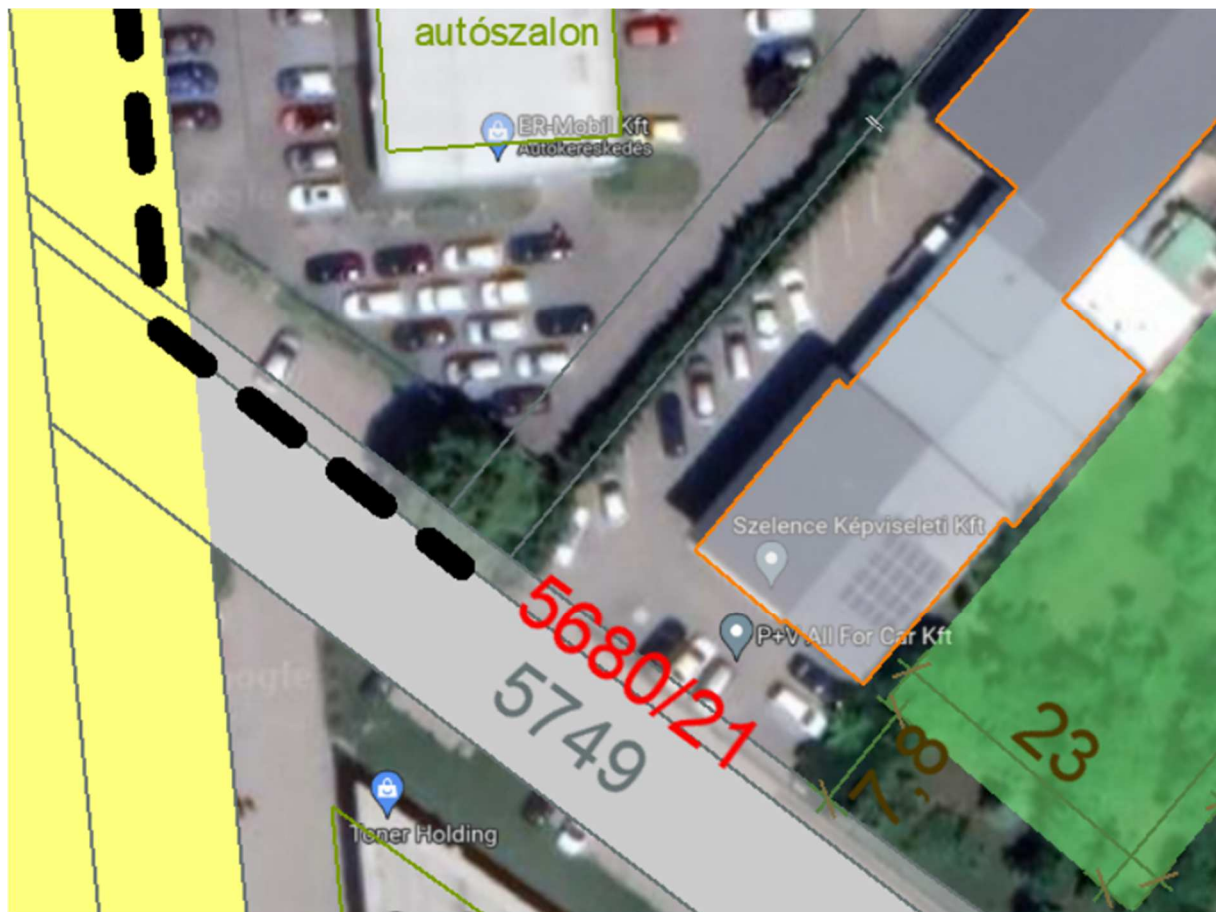


a meglévő üzlet és irodaház-raktár épület főút felőli (nyugati) homlokzata

► A Csatamező út szabályozása szempontjából két változatot ismertetünk annak okán, hogy a Szelence Kft. telephelyének kb. 22 évvel ezelőtti kialakítása, és az ER-Mobil autókereskedés telephelye érinti a Csatamező út mellett húzódó, a Szelence Kft. telephely építése után kiszabályozott 5680/21 hrsz-ú ingatlant.

Az alábbi képen látható, hogy a jelzett út az autókereskedés parkolóján, valamint a Szelence Kft. parkolóján, kerítésén, kapuján a beléptető rendszerrel, vízóra aknáján, és 3x125 A-es bejövő árammal bíró elektromos kapcsolószekrényén helyezkedik el.

Az út közlekedési övezetben tartása, majd a későbbiekben a telephelyek új határhoz való igazítása a fenti műtárgyak áthelyezésével járna, ami több tízmillió forint költséget jelentene az érintett cégeknek.



Szabályozási javaslat 1.0 verzió:

Az 5749 hrsz-ú Csatamező út telke mellett, az 5680/22, 5680/31 és 5680/32 hrsz - az ER-Mobil autókereskedés és Szelence Kft. - telephelyei előtt húzódó 5680/21 hrsz-ú kivett, saját használatú út közlekedési terület övezetben marad. A Csatamező út (5749 hrsz) szélessége az 5680/21 hrsz-ú úttal együtt eléri a 12 métert.



Szabályozási javaslat 1.0 részlet:
a Csatamező út szélesítése – a hatályos szabályozás megtartása – 12 méterre

Szabályozási javaslat 2.0 verzió:

A szabályozás az évtizedekkel ezelőtt kialakult és jelenleg is működő állapothoz igazodik, így a Csatamező út első szakasza 9,6 m szélességű marad, melyet az OTÉK Közúti közlekedési területekről szóló 26.§ (2) f) pontja is megenged az alábbiak szerint:

„(2) A közút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

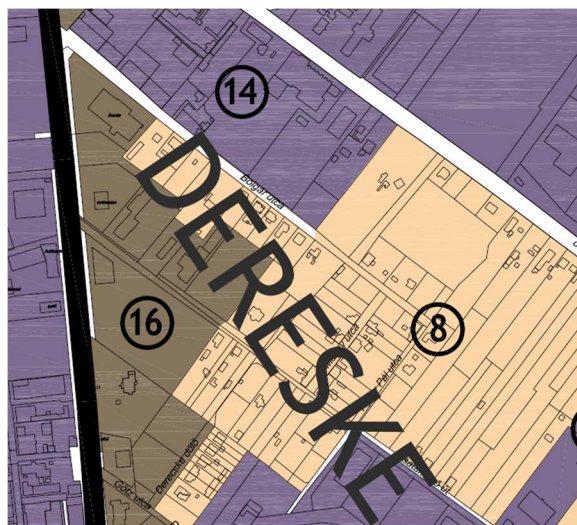
$$(\dots)$$

f) kiszolgálóút kialakult állapot esetén a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően, (...)”



Mivel a terület egy részének gazdasági övezetté való átsorolása után a gépkocsiforgalom érdemben várhatóan nem fog nőni – mivel a telephelyek jelenleg is gazdasági tevékenységeket végeznek –, így a terület közlekedése működőképes marad.

Településképi előírások



- 16 Átalakuló területek
- 8 Modern kertváros

Vác Város 31/2017 (XII.15.) számon elfogadott Településképi védelméről szóló rendeletében a tervezési terület 2-féle Településképi szempontból meghatározó területbe van sorolva:

- „Átalakuló területek” a 2. sz. főúthoz közelebb eső, intézményi vegyes besorolású, vállalkozási területek, és
- „Modern kertváros” karakterűek a hátsó, kertvárosias lakóterületként besorolt, családi házas területek.

A „Modern kertváros” és az „Átalakuló” karakter előírásai:

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

17.§ (...)

(4) Modern kertváros TMT-n:

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

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

b) épületburkolatként nem alkalmazható:

- ba) hullámlemez, cserepeslemez,
- bb) trapézlemez,
- bc) bitumenes zsindely.

c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:

- ca) fa,
- cb) fém,
- cc) vakolt, falazott szerkezet,
- cd) falazott termeskő,
- ce) legalább 3 cm vastag termeskő vagy klinkertégla burkolat.

(7) (...) Átalakuló területek TMT-n

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

- aa) égetett cserép,

- ab) beton cserép,
 ac) korvált vagy lécezett fémlemez,
 ad) aszbeszt mentes műpala,
 ae) természetes anyagú pala.
 b) épületburkolatként nem alkalmazható:
 ba) műanyag hullámlemez,
 bb) trapézlemez,
 bc) bitumenes zsindely.
 c) az épületek homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínűk, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei, illetve kiegészítő elemként az ehhez illeszkedő élénk színek is alkalmazhatók.

15. Az építmények tömegformálására, homlokzatkialakításra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

19.§

(3) **Modern kertváros** és sorházas területek TMT-n 45°-nál nagyobb tetőhajlásszögű magastetőt nem létesíthet.

(5) (...) Átalakuló területek TMT-en 45°-os vagy annál alacsonyabb hajlásszögű tető létesíthető.

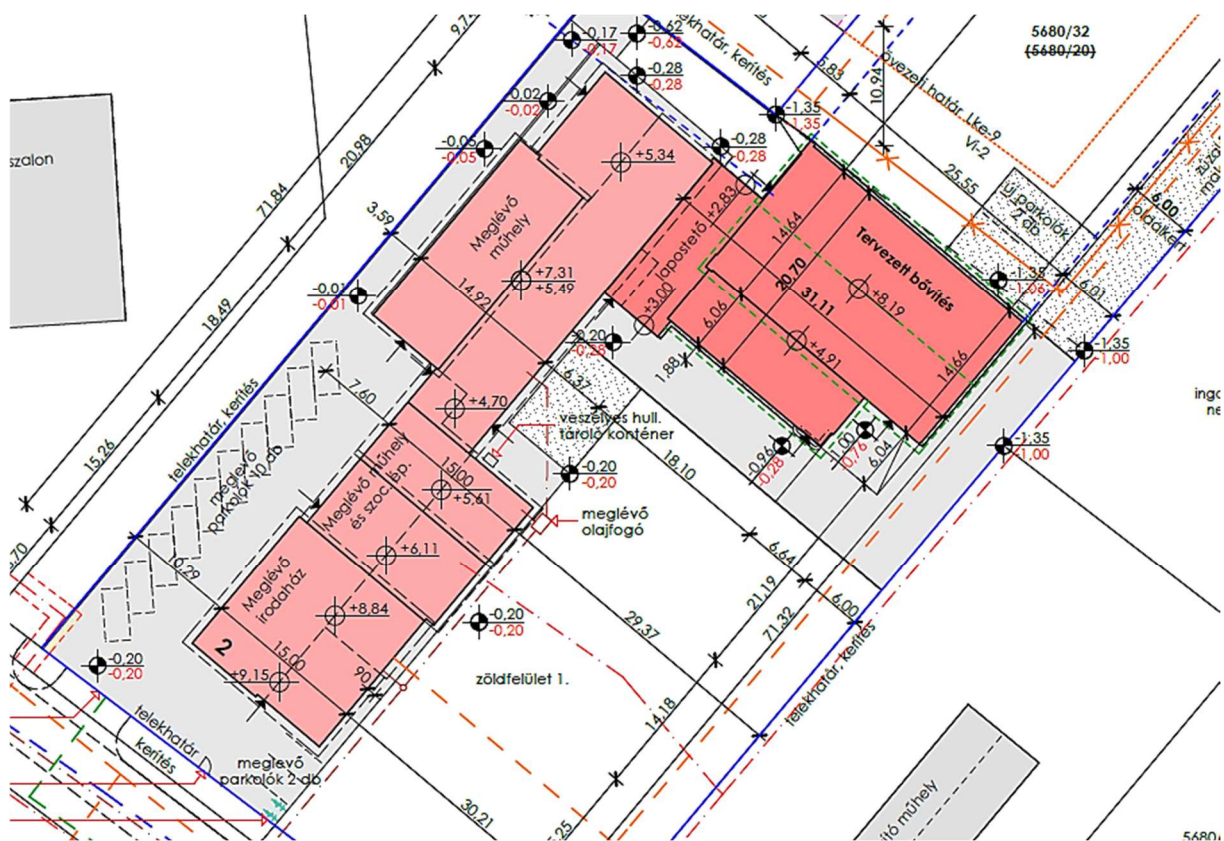
► A vonatkozó előírások a tetőfedés anyagát, tetőhajlásszöget és a homlokzat anyaghasználatát szabályozzák. A TKR-ben javaslom a tanulmányban szereplő gazdasági övezet – lakóövezet lehatárolás szerint módosítani:

<u>Területfelhasználás:</u>	<u>Településkép szempontjából meghatározó karakter:</u>
gazdasági terület (Gksz)	► átalakuló területek
kertvárosias lakóövezetek (Lke)	► modern kertváros

6. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területen kifejezett építési igény a két Megbízó cég részéről van. A Szelence Kft. 5680/32 hrsz-ú telken jelenleg a meglévő épületük bővítését tervezik egy „keresztzárnnyal”, ami szerelőcsarnok és kiszolgáló épület lesz. Az új csarnok a régi épület Bolgár utca felőli végéhez csatlakozik.

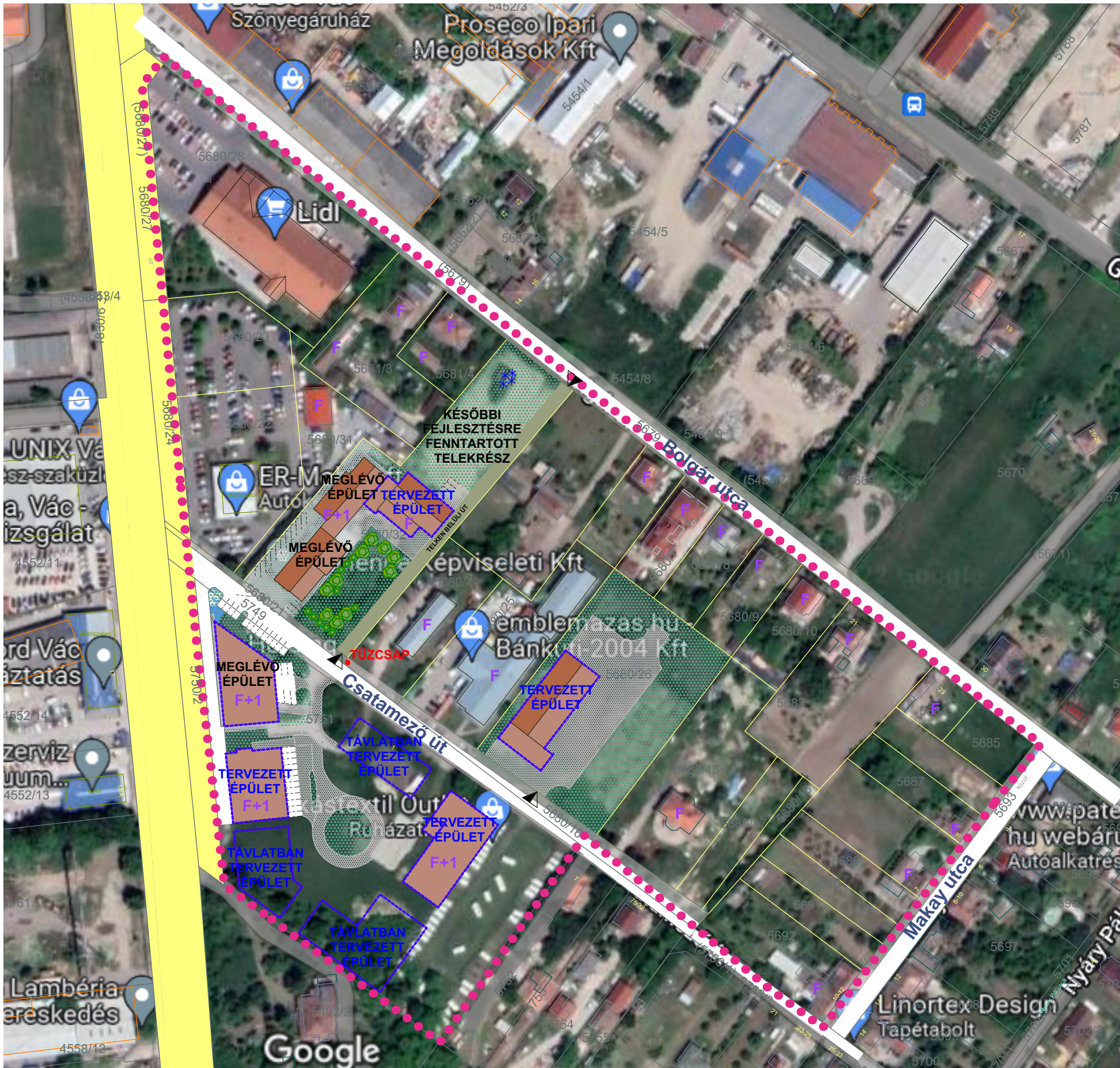
A régi épületet az új csarnokkal egy lapostető épületrész köt össze. A meglévő és a tervezett épület is nyeregtető, gerincük egymásra merőleges, egyforma magas, kb. 7 méter. Az épületek nincsenek 2 szintesek, formájuk követi a telek alakját, tömegarányuk szinte családi háznak mondható, utcaképbe illeszkedő. A Csátamező és Bolgár utca közötti átmenő telek feltárása a délkeleti telekhatár mellett egy 6 méter széles telken belüli úton fog történni.



Tervezett helyszínrajz és látványterv /Forrás: C-TERV Építésziroda Kft./

Az 5680/26 hrsz-ú telken szerelőműhely és raktárépület áll építés előtt.

Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb és az 5751 hrsz. gazdasági és lakóterületté való módosításához



Jelmagyarázat:

- tervezési terület határa
- 2. sz. főút
- tervezett épület
- burkolt felület
- meglévő és tervezett parkolók
- telken belüli zöldfelület
- telken belüli út
- F+T szintszám
- telek bejárata (gk+gyalogos)

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Telepítési tanulmányterv		
Vác, 2.sz. főút - Csatamező út - Makay utca - Bolgár u.		
Megbízó: Szelence Kft., Forma Épülettervező és Beruházási Kft.	M=1:2000	B.
Tervező: Tölgyesi Diána településtervező TT13-1374		

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

Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület megközelíthetősége a jelenlegi közúti paraméterek alapján alapfokon biztosított.

A nagy forgalommal bíró telephelyek (pl. Lidl Áruház, ER-Mobil Autókereskedés) közlekedése megoldott a 2.sz. főútról a saját telken belül kialakított parkolóikba.

Az övezeti átsorolások következtében a gépkocsiforgalom várhatóan nem, vagy csak kis mértékben nő. A Szelence Kft. telephelyén (5680/32 hrsz.) tervezett fejlesztés következtében is a jelenlegi napi gépjármű forgalommal számolnak. A cég a Csatamező út és Bolgár utca között ún. „átmenő” telekkel rendelkezik, melyen belül saját részre a két utcát összekötő telken belüli utat alakítanak ki, így a telephelynek ki- és bejárata is lesz, melynek következtében a telephely által generált forgalom az érintett utakon feleződik.

Az alábbi fejlesztések indokoltak a jövőben a Csatamező úton, és a Bolgár utcán, de a Makay utcán is (ez utóbbiról csak lakótelkek nyílnak):

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

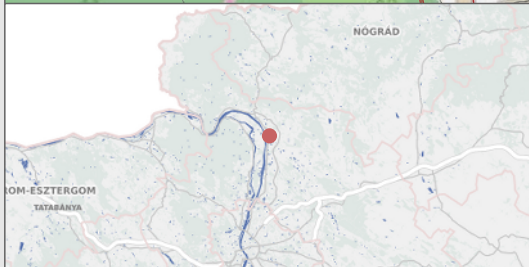
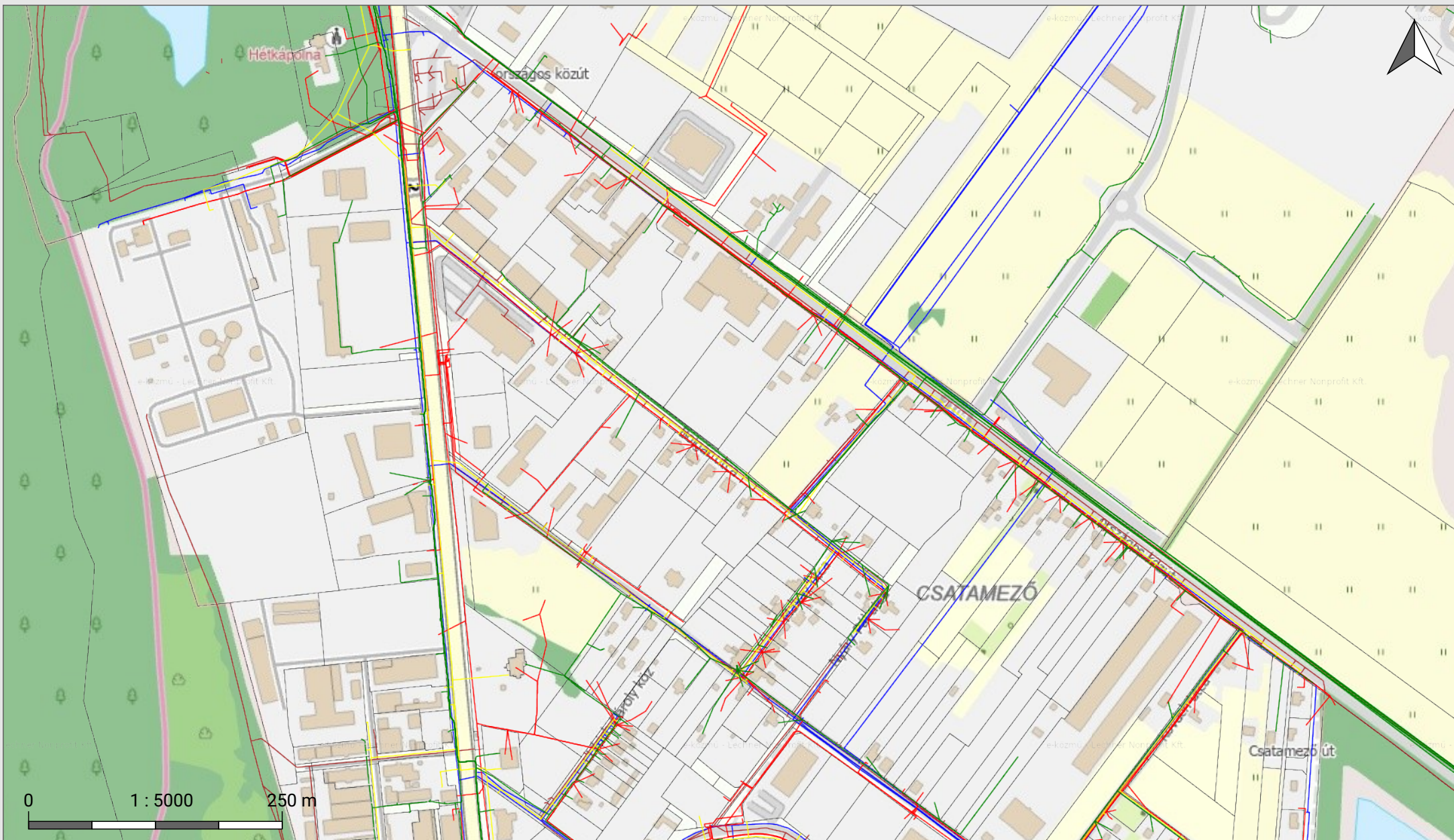
A parkolók előírt mennyiségét továbbra is a HÉSZ-ben és országos szabályokban meghatározott módon kell biztosítani, amely jelenleg minden telken belül biztosítható.

Közmű infrastruktúra

A tömböt határoló utcákban megtalálhatók az alábbi közmű gerincvezetékek:

- ivóvíz elosztóvezeték (DMRV Zrt.)
- szennyvíz gravitációs gyűjtővezeték (DMRV Zrt.)
- kifeszültségű átviteli szabadvezeték (ELMŰ Hálózati Kft.)
- földgáz elosztóvezeték (Opus Tigáz Zrt.)

A tervezési terület tehát minden közművel ellátott, a Megbízók által jelenleg tervezett fejlesztéshez nincs szükség kapacitásbővítésre. A távlati fejlesztések kapacitásbővítést igényelhetnek, mellyel a Csatamező út, Makay utca, Bolgár utca kiépítését össze kell hangolni.



E - K Ö Z M Ű

Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 05. 24.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

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

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak közvetlen humán infrastruktúra-vonzata nincsen.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Természeti-táji értékek

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

Épített értékek

Az ingatlan környezetében műemlék nincsen, és helyi védett épület nincsen.

9. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési terület megfelelő részének a kialakult használat szerinti gazdasági övezetbe való átsorolása a vállalkozások számára lehetőséget ad a jövőben a tevékenységnek megfelelő gazdasági épületek elhelyezésére. A megnövelt beépíthetőség és a kialakítandó zöldfelület kis mértékű csökkentése lehetőséget ad a fejlesztéseknek. Vác déli iparterületének ezen része tehát felpelzsdülhet a szabályozás módosítása által.