

TELEPÍTÉSI HATÁSTANULMÁNY

a Vác, Széchenyi u. 17. (3293. hrsz.)
lakóház építéséhez



Építtető: CEMinvest
CEMENTIPARI FŐVÁLLALKOZÁSI Kft.
2600 Vác, Zrínyi út 39/B

Készítette: M'Érték Építészeti Tervező Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/A.

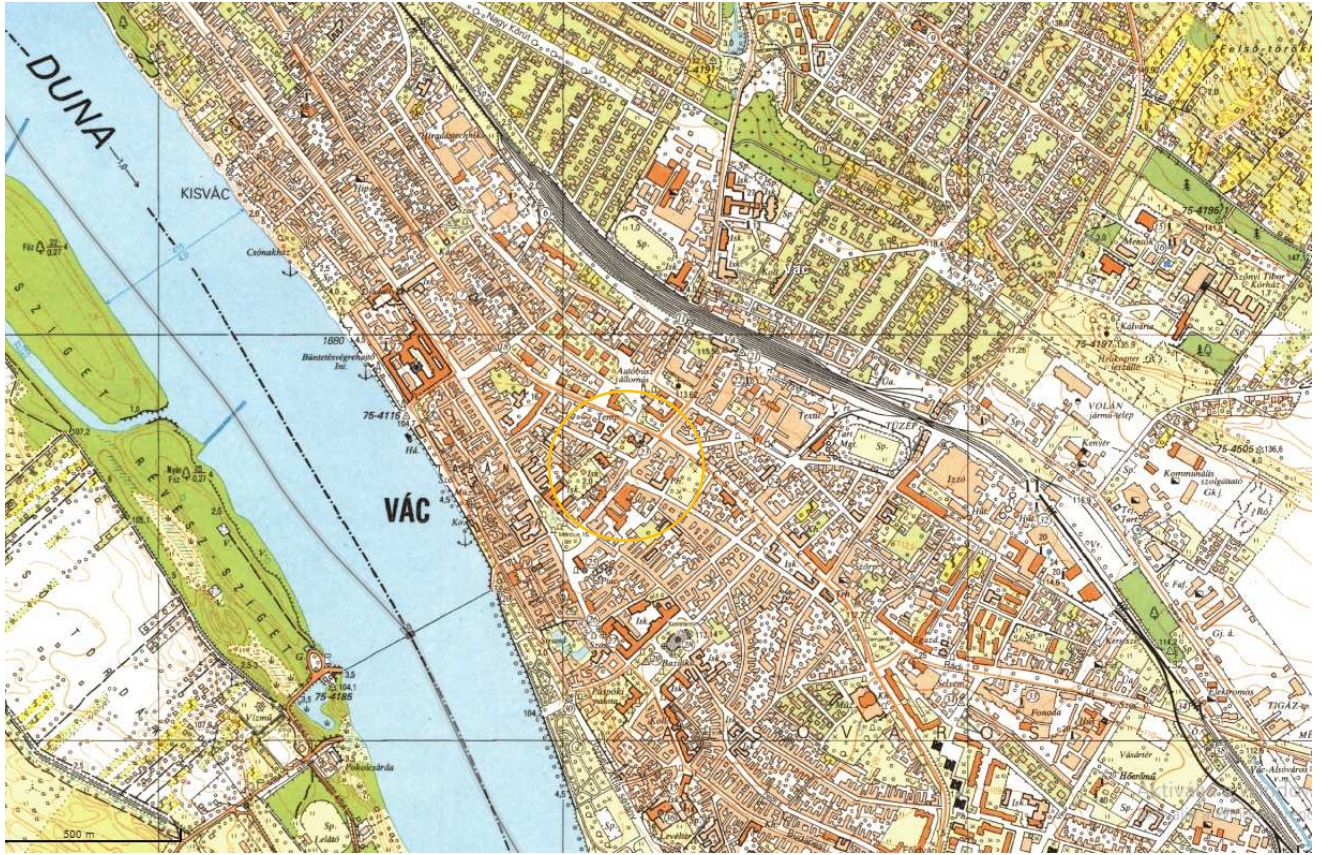
Tartalomjegyzék:

címlap
tartalomjegyzék
Az ingatlan helyzete a városszövetben
Az ingatlan jelen állapotának leírása
A környezet bemutatása
Tervezett fejlesztés
Településszerkezeti hatástanulmány
A beavatkozás településszerkezetre gyakorolt hatása
Beépítési terv
Értékvédelmi vizsgálat
Területre vonatkozó hatályos tervek vizsgálata
A térségi terület-felhasználás rendjére vonatkozó szabályok
Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
Országos övezetek ismertetése
Országos vízminőség-védelmi terület övezete
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
A kiemelt térségi övezetek ismertetése
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete
Földtani veszélyforrás terület övezete
Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése
Szabályozási környezet
Helyi Építési Szabályzat
Szabályozási terv
Javasolt szabályzás
Szabályzás-változás infrastruktúra igénye
Környezeti hatások, értékek változása
Felszíni vizek védelme
Talajvíz-védelem
Levegő védelem
Zajvédelem
Talajvédelem
Élő környezet védelme
Közmű vizsgálat
Közmű igénybevétel

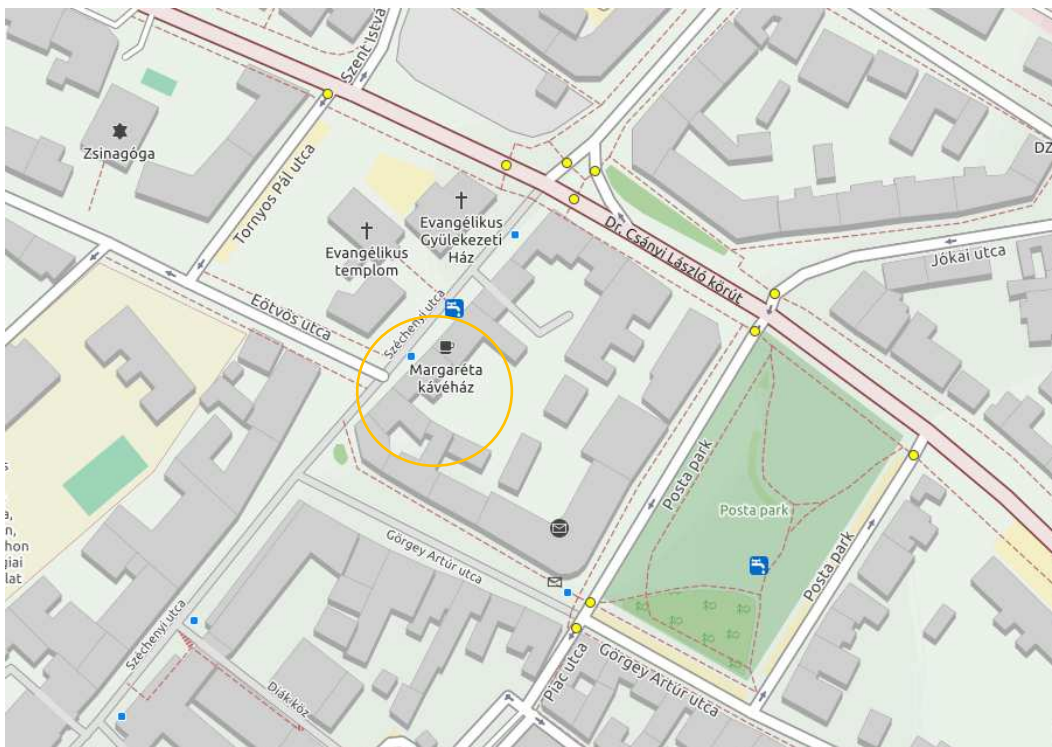
Készítette:

M'ÉRTÉK Építészeti Tervező Kft.
Mindszenti-Varga Endre okl. építészmérnök, településtervező

Az ingatlan helyzete a városszövetben

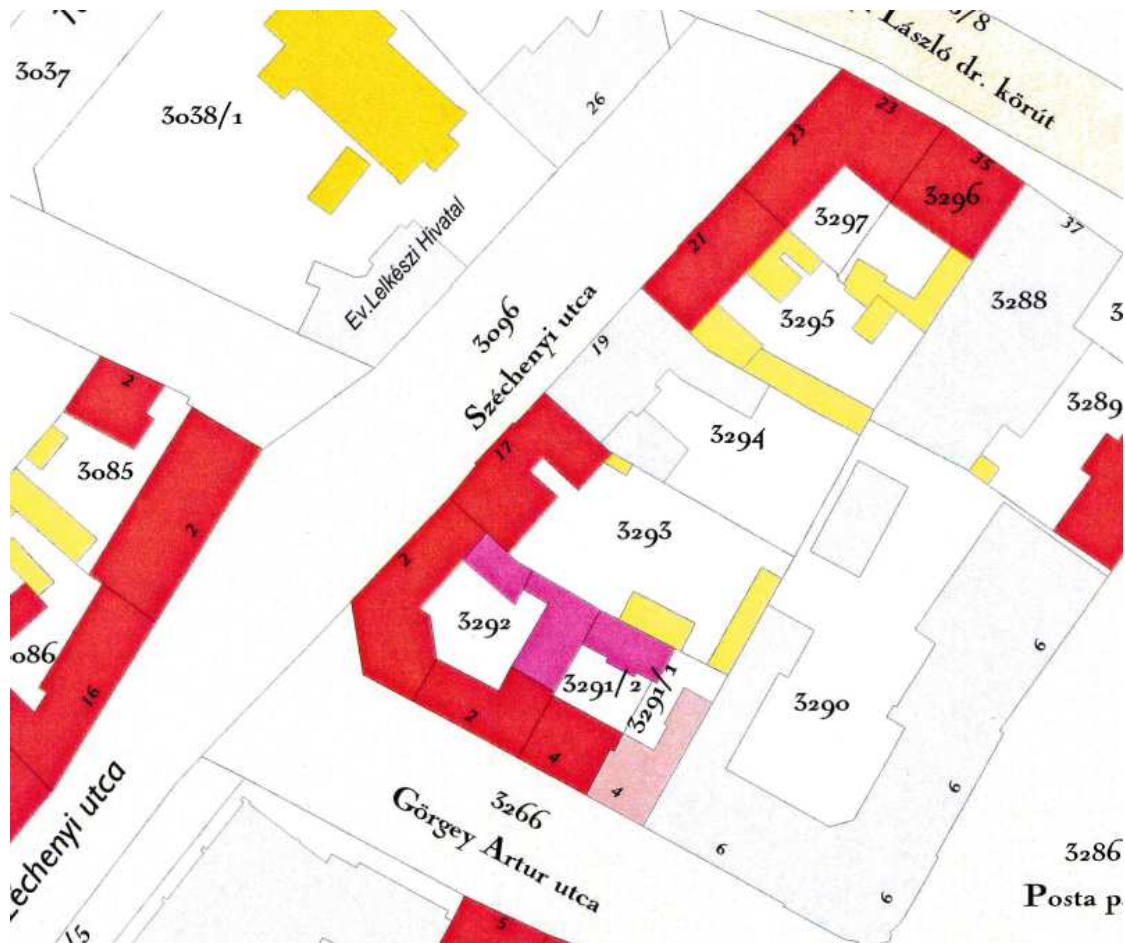


A tárgyi ingatlan Vác belvárosában, a Széchenyi utca Csányi körúthoz közel eső, de belvárosi részén van.



Az ingatlan jelen állapotának leírása:

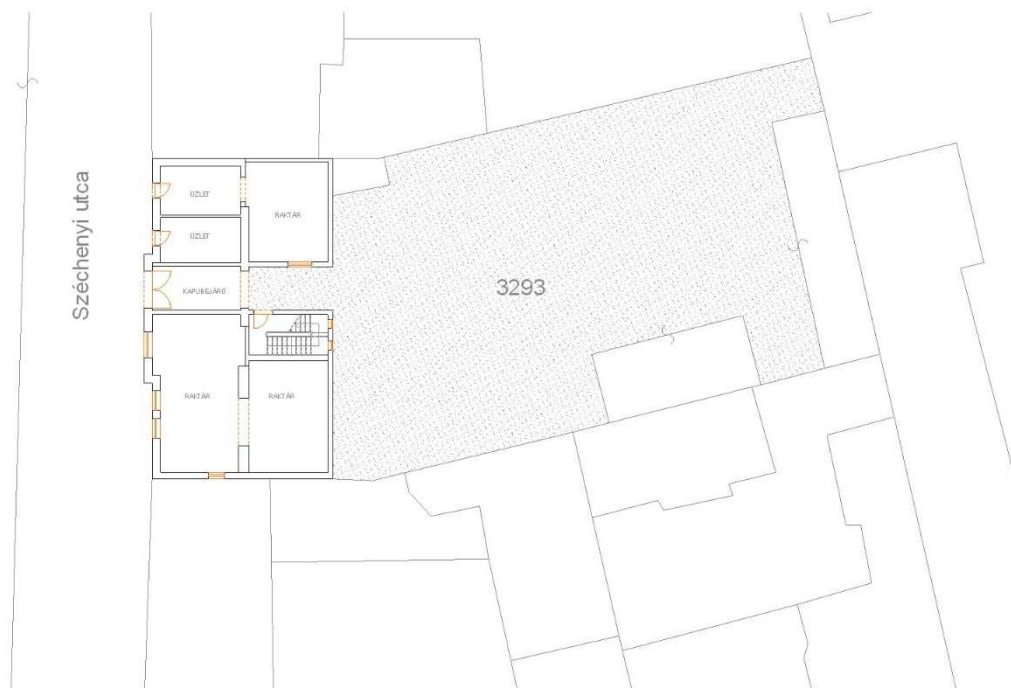
Az Építető birtokában levő ingatlan a belvárosban fekszik. A telek Széchenyi utca felőli oldalán egy meglévő, régi épület áll, amely az utcaképet formálja, a Széchenyi utca épületeinek fontos eleme. A főépület földszinti részén üzlethelyiségek vannak kialakítva, az emeleten lakások, az udvaron az üzletek raktárai, valamint használaton kívüli melléképületek.



Helyszínrajz

Az építető a tulajdonában álló társasházi udvart beépíteni kívánja. Az évek óta üresen és használaton kívüli telekrész hasznosításának jelenleg rendezési tervi akadályai vannak. A beépítési koncepció minden érdekelt által elfogadott, de a jelenlegi szabályozás intézményi területként jelöli meg a Széchenyi utca mindkét oldalát, ami lehetetlenné teszi lakások építését.

A jelenlegi szabályozás a teljes Széchenyi utcát korlátozza a jelen állapottal megegyező fejlesztésében.



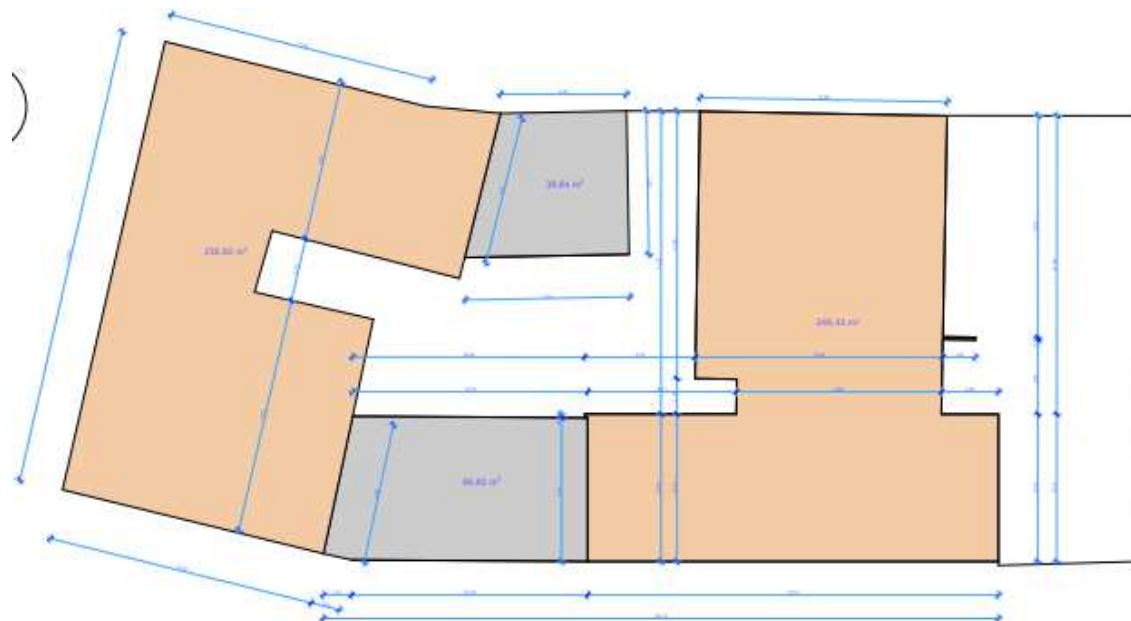
Meglévő alaprajz

Az utcában gyakorlatilag minden ingatlan kihasználja a bevásárló utca jellegét, így a földszinten üzletek helyezkednek el, de az emeleteken rendszerint lakások. A tárgyi ingatlan emeletén irodák és lakások is találhatóak, az utcai szárnyhoz illeszkedő utólagos földszinti beépítés mindkét oldalon földszintes, kis magasságú, ideiglenesnek szánt raktárépület.

Az utcai épület a házsorba illeszkedően földszint+ emelet magasságú.

A kihasználatlan udvari rész a belváros értékes telekrésze, de a jelenlegi szabályozási körülmények között használhatatlan. Megközelítése gyalogosan és gépkocsival is a kapualjon keresztül lehetséges. A Széchenyi utca sétálóutca lévén célszerű a gépkocsi forgalmat, bármely olyan funkció telepítését mellőzni, mely teherforgalommal, áruszállítási igényt feltételez.

Az Építető szándékában áll a melléképületek lebontása után a meglévő épület mögött üresen álló belső udvarra egy lakóházat építeni.



A telek beépítésének jellege

Az előzetes tervek szerint a négylakásos társasház L alakban a telek szomszédos tűzfalal zárt oldalához simul. A kereszt szárny elhatárolja a közlekedésre és publikusan is igénybe vehető telekrészt a lakásokhoz tartozó pihenő kertrésztől.

A környezet bemutatása

A tervezési telek környezete keretes beépítésű, ahol az utcai épületszárnyak a dominánsak. Az udvarokat keretező épületszárnyak rendszerint később épültek és jellemzően melléképületi funkcióval. A használat mód időközben megváltozott. A környék egyre inkább városközponttá vált, az ingatlanok felértékelődtek. A használatban egyre inkább dominánssá vált a lakó funkció. Jelenleg a környező ingatlanok utcai oldalán a földszinten kereskedelmi-szolgáltató helyiségek vannak, míg az emeleten és az udvarra néző épületrészekben jellemzően lakások, illetve a korábbi lakásokat sokszor irodának átalakítva használják.



Légifelvétel 2002-ből

A kertlábnál a főposta ingatlana van. A postahivatal épülete a Postaparkra néz, az udvaron üzemi épületek találhatóak. A kerítés mentén földszintes, barakk jellegű raktárak láthatók. Az ingatlanokat téglakerítés választja el egymástól.

Tervezett fejlesztés

Az építető által a többéves piackutatás és a gazdasági megfontolások is mellett szólnak, hogy lakóingatlan-fejlesztés az, amire a felhasználóknak szüksége van.

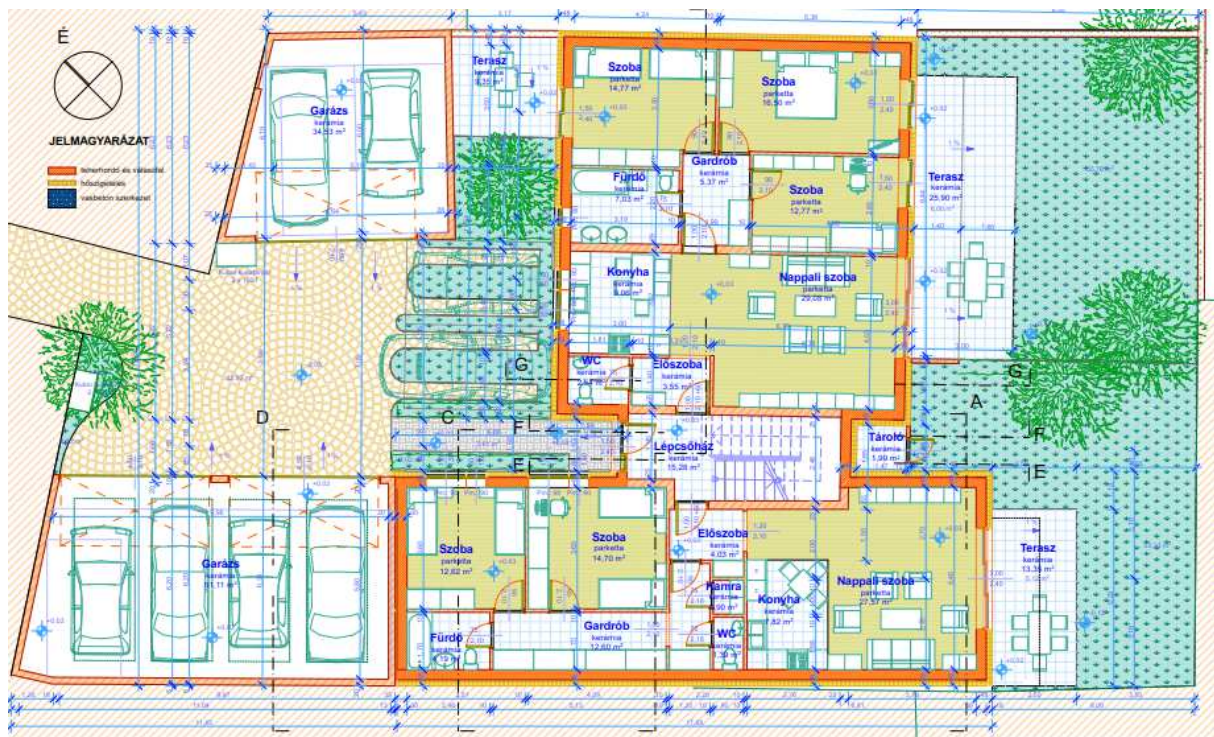
A tervezett lakóház alapincézeten, földszint + emeletes lesz, tetőtér beépítéssel.

Az utcai épület toldalékként földszintes raktárak állnak, mely nem tartozik bele a fejlesztés területébe, az a földszinti üzletek tulajdonában van.

Az építészeti minőséget nem mutató raktárakhoz a fejlesztés szintén kis magasságú melléképületekkel, a lakó igényeknek szükséges gépkocsi tárolókkal csatlakozik.

A lakásokat tartalmazó keresztirányú épületrész mögött füvesített belső udvar kerül kialakításra. A beépítés délnyugati telekhatár menti része a szomszéd nagy tűzfalát takarja le.

A gazdaságosság miatt a beépítési lehetőségeket lehetőség szerint kihasználó, a városképbe illő, megjelenésében a meglévő épület jellegzetességét átörökítő, ugyanakkor gazdaságos épületet kell építeni.



Tervezett alaprajz

Településszerkezeti hatástanulmány

A beavatkozás településszerkezetre gyakorolt hatása

Az elmúlt években Vác főtere, a Március 15. tér átalakult. A sétáló övezet kialakítása folytatódott a Széchenyi utcán, valamint több kisebb utcán is, a Március 15. tér kialakításának szellemében. A Széchenyi utcán felújításra került a burkolat, a szegélyek, továbbá több zöld sziget kerül kialakításra. Az érintett ingatlan közelében díszkút került elhelyezésre.

A Széchenyi utca is sétáló utcává vált, emiatt csak célforgalmat engedtek az utcában. Ennek köszönhetően nagyot csökkent a forgalom az utcában, ezzel együtt a kipufogógázok általi levegőszennyezés is. A tisztább levegő megőrzésében segítenek a fák valamint bokrok is.

A társasház telkére történő beépítése után a beépítettség mértéke jelentősen nő, de továbbra is megfelel a jelenlegi rendezési tervi előírásoknak is.

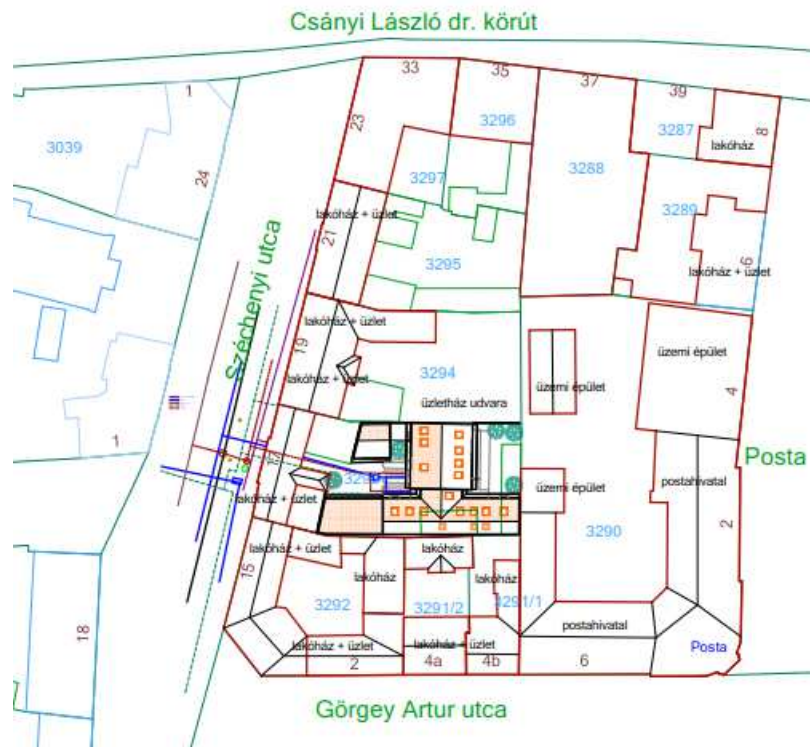
A beépítés a telket mintegy keretezi, az új épületrész „L” alakot formázva, szűk belső udvarral. Tendencia a belváros sűrűsödése, a lakások, szolgáltatások koncentrációja, így e tervezett beépítés is ebbe a folyamatba illeszkedik.

Az építés csak telken belül történik, illetve a főépületet nem érintve a hátsó kertben, így a környezetére, az úthálózatra, a szomszéd telekre érdemi hatást nem gyakorol. A megközelítés mind gyalogosan, mind gépkocsival a korábbiak szerint, a meglévő utakon, a Széchenyi utcáról, a meglévő épület kapualján keresztül történik.

A jelen állapot szerint semmilyen lényegi zavaró tényező nem merül fel az üzemeltetéssel kapcsolatban.

A beépítés a telek belsejében történik, az közterületekről nem látható. Magassága a környezetbe illeszkedik, onnan nem lóg ki, a fejlesztés kívülről szinte láthatatlan.

Beépítési terv:



Tervezett helyszínrajz

A tervezett építés a már említett módon sűríti a Széchenyi utca és környékének népességét. A fejlesztés természetes igény a Beruházó és az ide költözők részéről is, mivel a belvárosban lakni sok előnnyel jár, így az értékes hely a lakásokat is értékessé teszi.

A Beruházó, érezve ezen értékeket, nem a manapság szokásos, jól eladható kis lakásokat kíván építeni, hanem inkább nagyobb, polgári lakásokat, melyek minden olyan igényt kielégítenek, melyeket a vevők ebben a körben támasztanak.

Gyalogos távolságban érhető el a vasútállomás és a buszpályaudvar, vásárlási lehetőség, és szinte minden hivatal gyalogos távolságban van. Hátránya ugyanakkor a saját telek hiánya, illetve a szűk méretek miatti kis távolságok, az esetleges átlátási-áthallási problémák.

A környezetet az új lakói létszám természetesen terheli. Megnö a lakónépesség, mely a környezet infrastruktúráját használja. A növekedés a négy család által nem tekinthető számottevőnek, hatásait nem lehet kimutatni.

Közműigények kielégíthetők, a gyalogos forgalom változása egyáltalán nem jelentős, a környék kiskereskedői számára hasznot hoz e növekedés.

Értékvédelmi vizsgálat

A telket korábban is lakóterület céljára használták. Funkcióváltás nem történik.

A közvetlen környezet jellegzetesen váci belvárosi épített környezet, mely az egyes épületeknek nem adott külön értéket, az együttes megjelenés, a megmaradt településszerkezet, az épületsorok összképe a meghatározó.



Széchenyi utcai utcakép

A környezetnek ezen általánosságokon túl nincs semmi olyan táji, vagy épített környezeti értéke, mely egyedileg védendő. A tervezett épület ugyan nem a telek utcai frontján helyezkedik el, de igyekszik a tömegformálásával és homlokzataival beilleszkedni ebbe a környezetbe, megőrizve ezt az utcaképi értéket.

Jelenlegi üzemelés szerint a belsőben csak lakások létesülnek, így a kapualj általában zárt, csak a lakók mozgás esetén nyitják, így a telken belüli fejlesztés az utcaképet nem befolyásolja. Az új épületszárnyak tömege kisebb marad, mind a környező, az utcákat határoló meglévő épületmagasságok, méretek, ezért a tervezett ház(ak) nem befolyásolják a településképet, vagy bármely utcaképet.

Védendő növényzet az ingatlanon nem található. Az elbontott ház udvarán néhány ültetett cserje nőtt immár évek óta szabadon.



Tömbbelső növényzete

A melléképületek elbontása során ezen értéktelen növényzetet is eltávolítják, garázsok feletti zöldtetőn új telepítéssel, értékes, a körülményekhez illeszkedő az épület értékét növelő növényzetet kell telepíteni.

Területre vonatkozó hatályos tervek vizsgálata

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell. A két területrendezési terv felülvizsgálata jelenleg zajlik.

A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Vádra, azon belül is a tervezési területre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

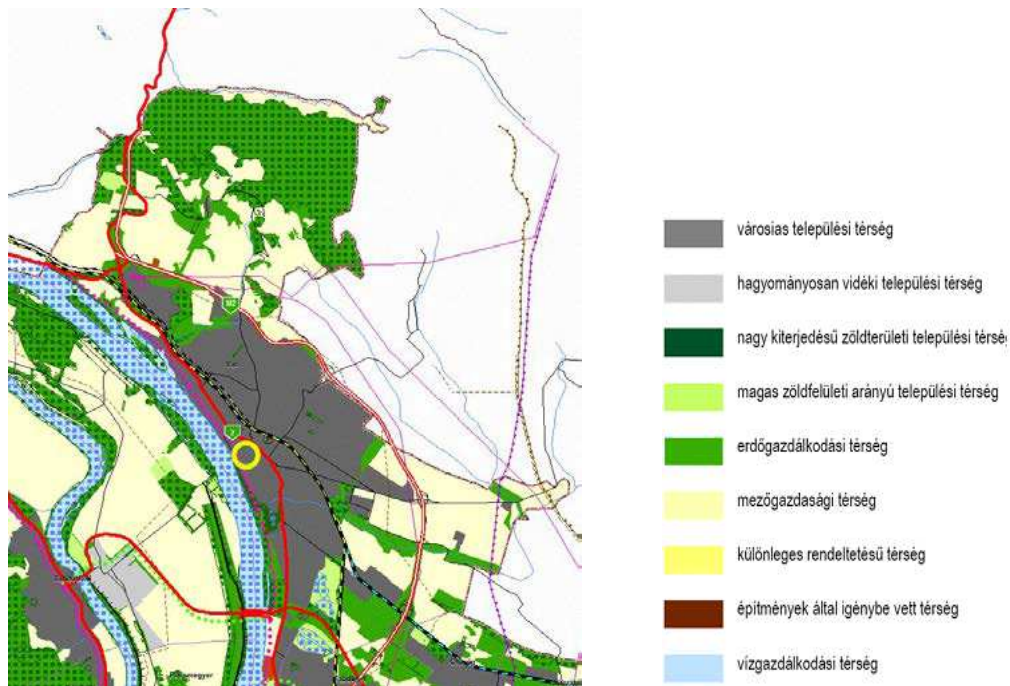
A térségi terület-felhasználás rendjére vonatkozó szabályok

AZ OTrT 31 /B.§ c) bekezdése kimondja, hogy a BATrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

*„ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni.”*

A BATrT térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) legalább 5 ha kiterjedésű területi egységek:
 - erdőgazdálkodási térség,
 - nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
 - magas zöldfelületi arányú települési térség,
- b) legalább 10 ha területű térségek:
 - mezőgazdasági térség,
 - különleges rendeltetésű térség,
- c) területi korlát nélküli térség:
 - városias települési térség,
 - hagyományosan vidéki települési térség,
 - építmények által igénybe vett térség,
 - vízgazdálkodási térség.



A BATrT. térségi szerkezeti tervlapján Vác erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, városias települési, magas zöldfelületi arányú települési, illetve vízgazdálkodási térségként van ábrázolva. A tervezési terület városias **települési térség**be tartozik, amelyre a BATrT 5.§ (2)-(6) bekezdései az alábbi előírásokat fogalmazzák meg:

(2) *Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,*
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és*
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.*

(3) *Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

(4) *Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.*

(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.

(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. A BATrT települési térségre vonatkozó előírásai a tervezett módosítást nem befolyásolják.

Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

Vác közigazgatási területét érintő országos és térségi infrastruktúra hálózati elemek az OTrT és a BATrT alapján:

- M2 gyorsforgalmi út
- 2. sz. főút
- Budapest [XV. kerület, Rákospalota-Újpest] – Vácrátót – Vác vasútvonal
- Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Szob – (Szlovákia) vasútvonal
- 1C Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Földgázszállító vezeték
- Göd - Bánk - Hont - (Szlovákia) 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme

A tervezési területet az OTrT és a BATrT által meghatározott infrastruktúra elemek nem érintik

Országos övezetek ismertetése

Az OTrT által meghatározott országos övezetek közül Vác közigazgatási területét 8 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

Országos vízminőség-védelmi terület övezete:

OTrT 15. § (1) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a HÉSZ-ben az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.



A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának 17.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a felszíni, illetve a felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

OTrT 16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.



A tervezési területen honvédelmi terület nem található.

A kiemelt térségi övezetek ismertetése

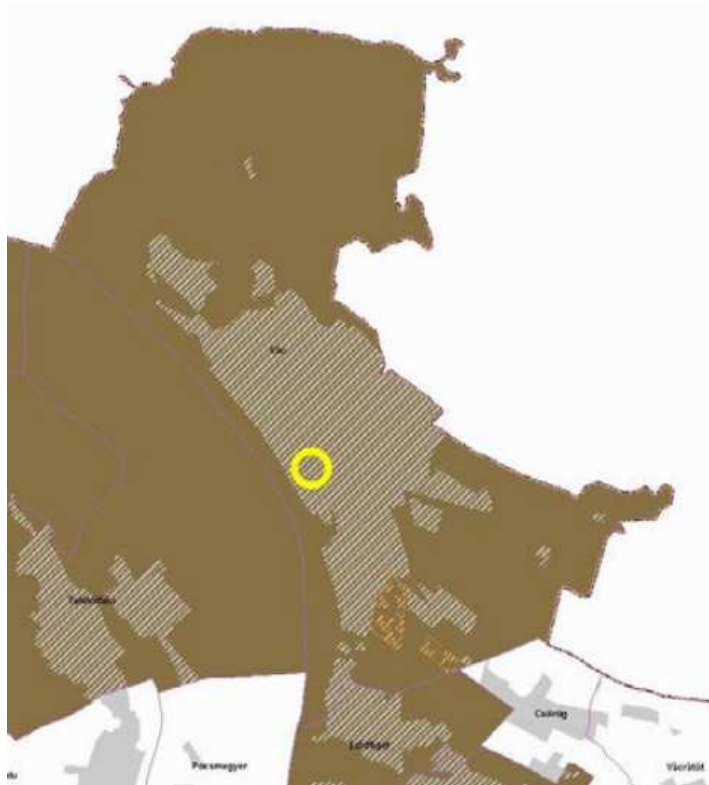
A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező tervek tartalmazzák. Vác közigazgatási területét 5 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti:

- Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

19/B.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

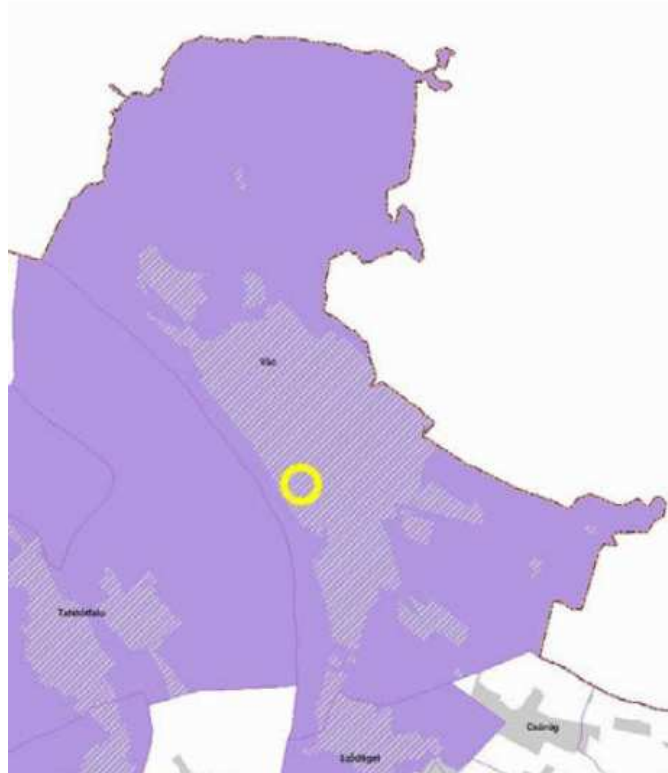


A tervezési területet élő bányatelek nem érinti, ásványi nyersanyag-lelőhely nem található rajta.

Földtani veszélyforrás terület övezete

25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

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



A tervezési területet földtani veszélyforrás terület nem érinti.

Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

A településszerkezeti terv felülvizsgálata a tervezési területet intézmény terület területfelhasználási egységbe sorolja, a Széchenyi utcát pedig a város fő gyalogútjaként jelöli ki. Az intézményi területbesorolás főlegesen korlátozza az utca funkcióját.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) által, a rendezési tervben megadott terület felhasználás az alábbiak szerint lehetséges:

*Intézmény terület*⁵¹

17. §⁵²

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti és

e) sport

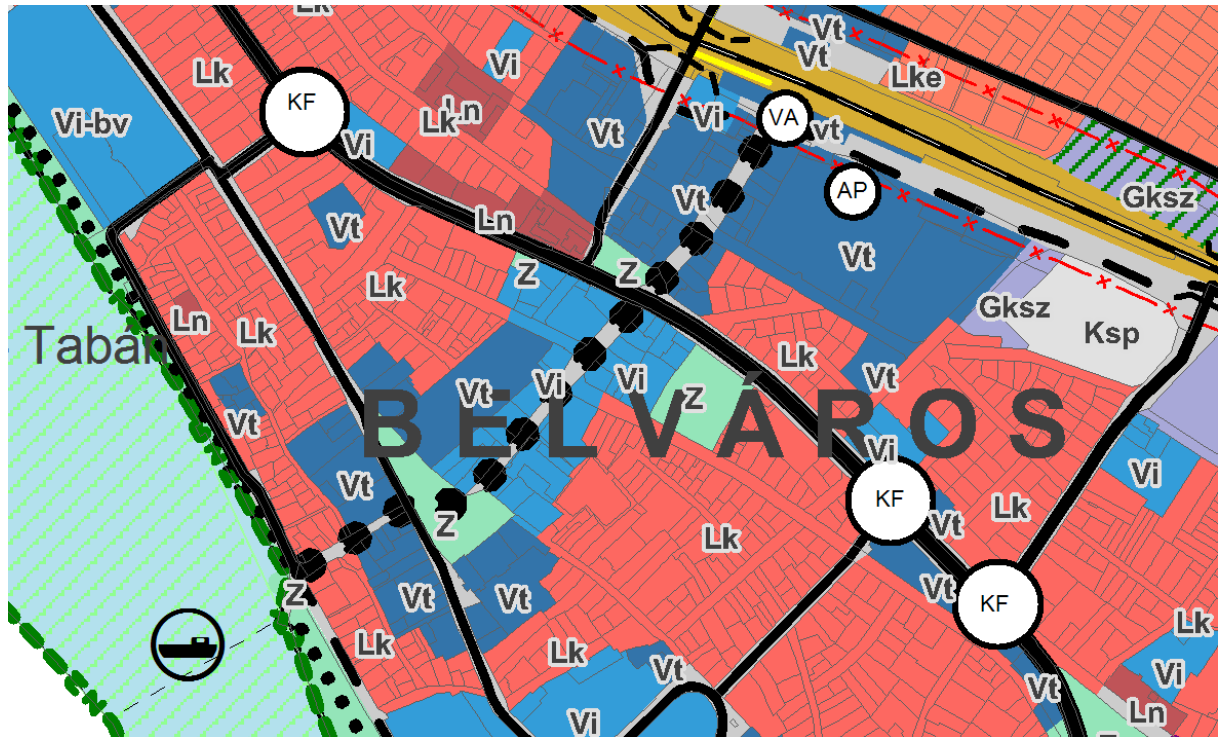
rendeltetést is tartalmazhat.

Megállapítható, hogy a fenti felsorolásból kimaradt a lakó funkció, mely a korábban leírtak szerint az emeleteken majdnem kizárólagosan szerepel. A jelenlegi szabályozási előírások szerint ez a gyakorlat visszaszorítandó, mert bármilyen lakóterületi fejlesztés kizárt. Nem lehet cél, hogy a város főutcájáról kiszoruljon a helyben lakás.

Az életszerűsége túl a tudottan felmerült igények sem kérik, hogy itt jelentős iroda területek épüljenek. A kereskedelem és a szolgáltatás pedig hagyományosan a földszinten, leginkább az utcáról nyílóan folyó tevékenység, melynek nincs jelentős igénye a felsőbb emeletekre.

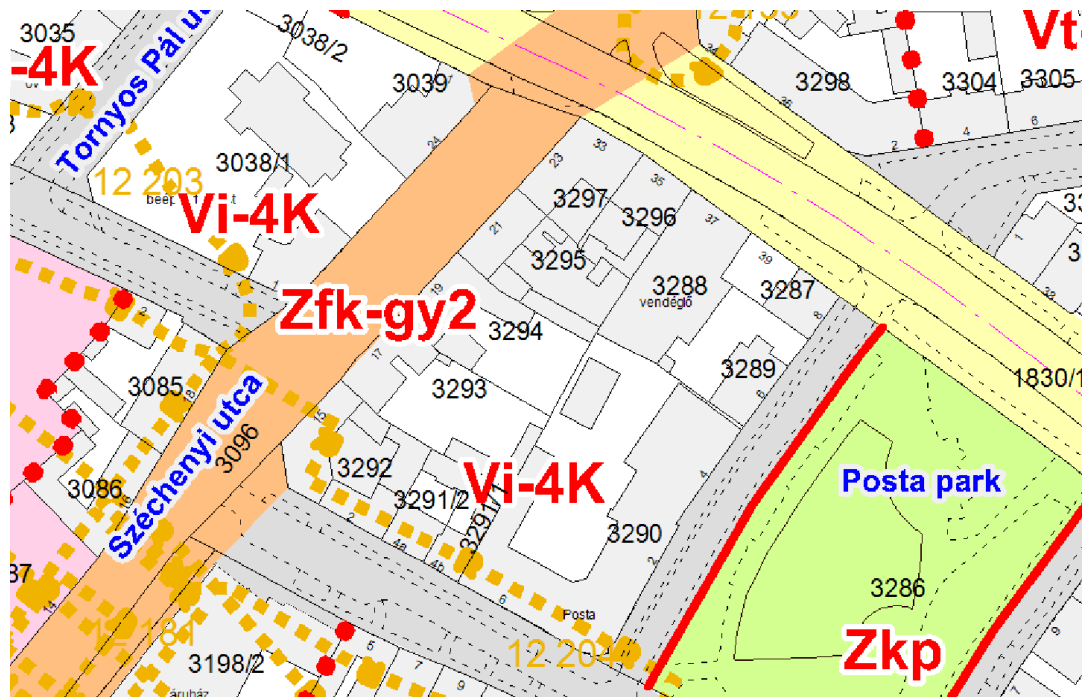
Szabályozási környezet

Helyi Építési Szabályzat



LAKÓTERÜLET	
	nagyvárosias lakóterület
	kisvárosias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület
VEGYES TERÜLET	
	településközpont terület
	intézmény terület

Szabályozási terv



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 %	épület-magasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vi-4K	Z	800	10	25	70	90	2,5	10	4,5	K

A szabályozási terv korlátozó elemei közül nyilvántartott régészeti lelőhelyek és műemléki környezetek érintik a tervezési területet, amelyeknek részletes bemutatását az 1.3.3. Örökségvédelmi korlátozások c. fejezet tartalmazza.

Az OTÉK 17§(3) bekezdés szerint az intézményi területen a tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki illetve a HÉSZ-ben meghatározott számban és módon.

HÉSZ 41§(1) bekezdés szerint az intézmény területben lakóépület nem helyezhető el.

Javasolt szabályzás

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vt-7	Z	150	8	-	80	100	2,5	10	6,5	10,0

A Széchenyi utca középső szakaszán az utcától kissé távolabb lévő szabályzás a Vt-7. Ennek bővítése a Széchenyi utca teljes, jelenleg intézményi besorolású szakaszára indokolt lehet. A szabályzás így egyszerűbb, áttekinthetőbb, és a meglévő állapotnak, valamint a jövőbeni céloknak is megfelel.

A szabályzás paramétereit lényeges változást nem hoznak, a beépítésnél az illeszkedés HÉSZ-ben lévő szabályai érvényesek maradnak, így a szabályzási értékeket valójában nem lehet felső határon betartani.

Szabályzás-változás infrastruktúra igénye

A tervezett fejlesztés egyben a város megjelenésére is kedvező hatást gyakorolhat. Felújításra kerül az elhanyagolt homlokzat, valamint a jelenleg kihasználatlan belső udvarra új épület kerül, amely a parkolását saját telken belül meg tudja oldani, új parkolóhely-igénnyel nem terheli környezetét.

A környező épületek mind hasonló funkcióval rendelkeznek, illetve fejlesztések során hasonló módon változnak.

Megmarad az utcai oldalon az üzleti felhasználás, míg a tömbbelsőben jellemző a lakófunkció.

Korábban felmerült, hogy a tömbbelső zöldterületeit össze lehessen nyitni, ezáltal átjárhatóvá tenni a belsőt.

Ez azonban a tulajdonjogi korlátok miatt nem lehetséges. Minden telek más tulajdonban van. Vagyonvédelmi okok miatt a bejárás minden esetben az utca felől adott, és a hátsó átjárás biztonsági problémáit a tulajdonosok nem vállalják. Telket leadni, hogy gyalogos átjárás számára közterületet lehessen kialakítani, nem reális.



Belső udvar a szomszéd telek felől

Környezeti hatások, értékek változása

A tervezett lakóház az építési tevékenység befejezése után anyagbeszállítási és áruszállítási forgalmat nem vonz és nem okoz. Környezetre veszélyes anyagot nem használnak fel és nem tárolnak az üzemeltetés során.

A környezetre gyakorolt hatás többfajta lehet, ezért a védekezés módja az alábbi területekre terjed ki:

- a. felszíni vizek védelme
- b. talajvíz védelem
- c. levegő védelem
- d. zajvédelem
- e. talajvédelem
- f. élő környezet védelme

A lakótevékenység nem gyakorol semmilyen érdemi, vagy mérhető hatást semelyik ágazatra sem.

Felszíni vizek védelme:

Szennyezési helyek nincsenek, a szabadtérben a közlekedési utak burkoltak. A térburkolatokon szennyezés nem keletkezik. Az utcáról a garázsba vezető út tisztítását a lakók végzik. Az udvari belső utak csak gyalogosan használhatók. Parkolás szabad térben nem történik, a garázsokban kocsimosásra nincs mód. A tetőkről és a térburkolatokról összegyűlő csapadékvíz a városi csapadék csatornába kötendő be.

Talajvíz-védelem:

A tervezett fejlesztés a talajvízre nem gyakorol hatást. Az épület talajvíz elleni szigeteléssel készül, mely teljes mértékben izolálja a házat a talajvíztől.

A talajmechanikai szakvélemény szerint a talajvíz szintje mélyen van. A tervezett fejlesztés lemezalappal készül, így a talajvízre, a talajvíz mozgására és szintjére hatást nem gyakorol.

Levegő védelem:

A levegőt érő szennyezés kizárólag a lakók gépkocsijai által keltett levegőszennyezés a kipufogógázok által történhet. Várhatóan olyan kevés autós mozgás történik, és a sétáló utca miatt olyan kis sebességgel, hogy a szennyezés elhanyagolhatónak tűnik. Az új épület fűtése hőszivattyúval történik, így az elektromos energia felhasználásán túl szennyezéssel nem kell számolni.

Zajvédelem:

A közvetlen környezet zajterhelése jelentős. A közelben lévő Csányi körút nagy forgalmú út, kora reggeltől estig jelentős forgalommal és zajterheléssel. A Széchenyi utca kis helyi forgalommal rendelkezik.

A fejlesztés miatti többlet lakói autóforgalom ehhez a már meglévő forgalomhoz képest mérhetetlenül kis növekményt okoz. Figyelembe kell venni azt is, hogy a kihajtás és behajtás során a kis távolságok, szintkülönbség, és a forgalmas járda keresztezése miatt lassan történik, kigyorsítás nincs, az lassú, szinte alapjáratú gépkocsik igen kis zajt keltenek.

A közlekedési zajon kívül az zajkeltő tevékenység a fejlesztéssel kapcsolatban nem kerül szóba.

Az építés szükségszerű zajterhelése és a szállítás miatti többlet forgalom csak időszakos, az építés idejére korlátozódik.

Talajvédelem:

A tervezett fejlesztések nem járnak nagyarányú földmunkával. Mivel e terület évszázadok óta a városhoz tartozott, ezért a felső talajréteg a különböző építések és bontások következtében több méter mélységig törmelékkel kevert, szennyezett, így mint talaj, nem képvisel védendő értéket.

A lakóterülettel kapcsolatos zöldfelület kiépítése során intenzív zöldtető létesül ugyan kis vastagságú, de jó minőségű földtakarással.

A lakótevékenységből és a meglévő burkolt felületekből adódóan működés közben sem várható semmilyen károsítás.

Élő környezet védelme:

Az érintett terület az ezt megelőző funkció és használat miatt nem rendelkezik semmilyen különösebb élő környezeti értékkel. Az élővilágot a fejlesztés után a várhatóan esztétikusan kivitelezett, gondozott udvari park felülete képviseli, mely kereskedelemben kapható növényekkel lesz beültetve. A közterületi fákat az épület használata nem érinti.



Belső udvar meglévő növényzete

Közmű vizsgálat

A meglévő bekötések felbővíthetők, a tényleges közműigény a jelenleginél nagyobb lesz. Mivel lakossági fogyasztásról van szó, ez oly kismértékű növekedést okoz, amely a meglévő gerincvezetékek tartalékaihoz képest elhanyagolhatók.

Az új épületen belül teljesen új épületgépészeti hálózat készül a mai, modern anyagok felhasználásával.

Gépkocsiforgalom:	
Személyautó	8..db/nap
Létszám:	16-20..fő

Közmű igénybevétel

Elektromos energia:	80 kW
Víz:	4,25 m ³ /d
Kommunális szennyvíz:	4,00 m ³ /d
Csapadékvíz:	120 l/s
Kommunális hulladék	1,50 m ³ /hét

A fenti igények kielégítése a közművek szempontjából már most biztosítható.

A közművek a Széchenyi utcában megtalálhatók, a bekötéseket át kell építeni. Az udvarban föld feletti tűzcsapot kell létesíteni.