

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Vác,
Törökhegy

Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6375 hrsz.-ú út –
6271 és 6272 hrsz.-ú telek határa – 6267 hrsz.-ú út – 6226 és 6228 hrsz.-ú telek határa –
Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek határa – Alsó Törökhegy út – 6047 hrsz.-ú út – 6058 hrsz.-ú
út – Felső Törökhegy út által határolt terület



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

2020. július

MEGBÍZÓ:

Váci Polgármesteri Hivatal
2600 Vác, Március 15. tér 11.

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

Előzmények - Történelem

Vác Törökhegy

A lakosság száma 1715 és 1784 között csaknem megtízszereződött. A városban otthonra lelt betelepülők zöme német nyelvterületről érkezett, de találhatunk közöttük cseheket, morvákat, szlovákokat, szerbeket, horvátokat, sőt franciákat és olaszokat is. A megművelt területek - párhuzamosan a lakosság számának növekedésével - gyarapodtak, különösen a szőlővel beültetett területek nagysága nőtt ugrásszerűen.

A város fejlődése a 19. században lelassult. Ennek oka egyrészt sajátos jogi helyzetében, másrészt Buda, s különösen Pest ugrásszerű gazdasági és demográfiai fejlődésében kereshető. Vác ekkor mezőváros, püspöki székhely és ikerváros is egyszerre. Lakói, bár magukat „*váci polgárok*”-nak tartották, jogilag jobbágyoknak tekinthetők. A váciak mezőgazdasággal – főként szőlőműveléssel -, kézműiparral és kereskedelemmel foglalkoztak.

Az 1828-as összeírás szerint a város lakosságának közel 20%-a foglalkozott kézművesiparral, ami megfelel a legiparosodottabb mezővárosok adatainak. Igaz ugyan, hogy a mesterek jelentős része csupán idény jelleggel űzte az iparát, s jövedelmét a szőlőműveléssel egészítette ki.

A fejlődés lendülete azonban egy sajnálatos esemény hatására megtorpant. Az 1880-as években a filoxérajárvány következtében a szőlőterületek kétharmada kipusztult, s ennek nemcsak súlyos gazdasági, de társadalmi következményei is voltak. A szőlőtermelők - főként a kevésbé mobil kisgazdaságok - tönkrementek. Míg a filoxérapusztítás előtt a lakosság több, mint 60%-a a mezőgazdaságból élt, addig a századfordulóra ez az arány csaknem 24%-ra csökkent.

forrás: muzeumvac.hu

Törökhegy területe Vác történelme során szőlőhegy volt, melyen kisebb mezőgazdasági épületek sorakoztak, hosszú-keskeny telkeken, szőlőművelésre alkalmas felosztással.

A területre 2003-ban készült szabályozási terven már lakóövezetet jelöltek ki, változatlan telekstruktúra mellett és az útvonalhálózat jelentős átalakítása nélkül. A terület lassú átalakulásnak indult, a beépítés napjainkban felgyorsult a bevezetett egyszerűsített lakóépület építési előírások és kedvezményes hitelek miatt. A meglévő telekstruktúra és a hész beépítési paraméterei együttesen szerkezetileg és városképileg kedvezőtlen telekaprózódást, és a beépítés kritikus sűrűségét indították el.

1.2. A terület vizsgálati bemutatása

A területen kizárólag lakóövezet található a hatályos szabályozási terven.

A közelben található a Jávorszky Ödön kórház, melyre szintén településrendezési eszközök módosítása van folyamatban.

Az adott területet az intézményi, településközponti, kereskedelmi építési övezetek, valamint a tervezett zöldövezetek hiánya jellemzi.



a terület műhold képe

/Forrás: Google Maps/

1.3 Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának¹ (a továbbiakban: HÉSZ) előírásai az érintett területekre:

Kertvárosias lakóövezetek

37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) 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-1	SZ	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0

- (4) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az épület legmélyebb tereptől mért homlokzati magassága a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.
- (5) Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:
 - a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

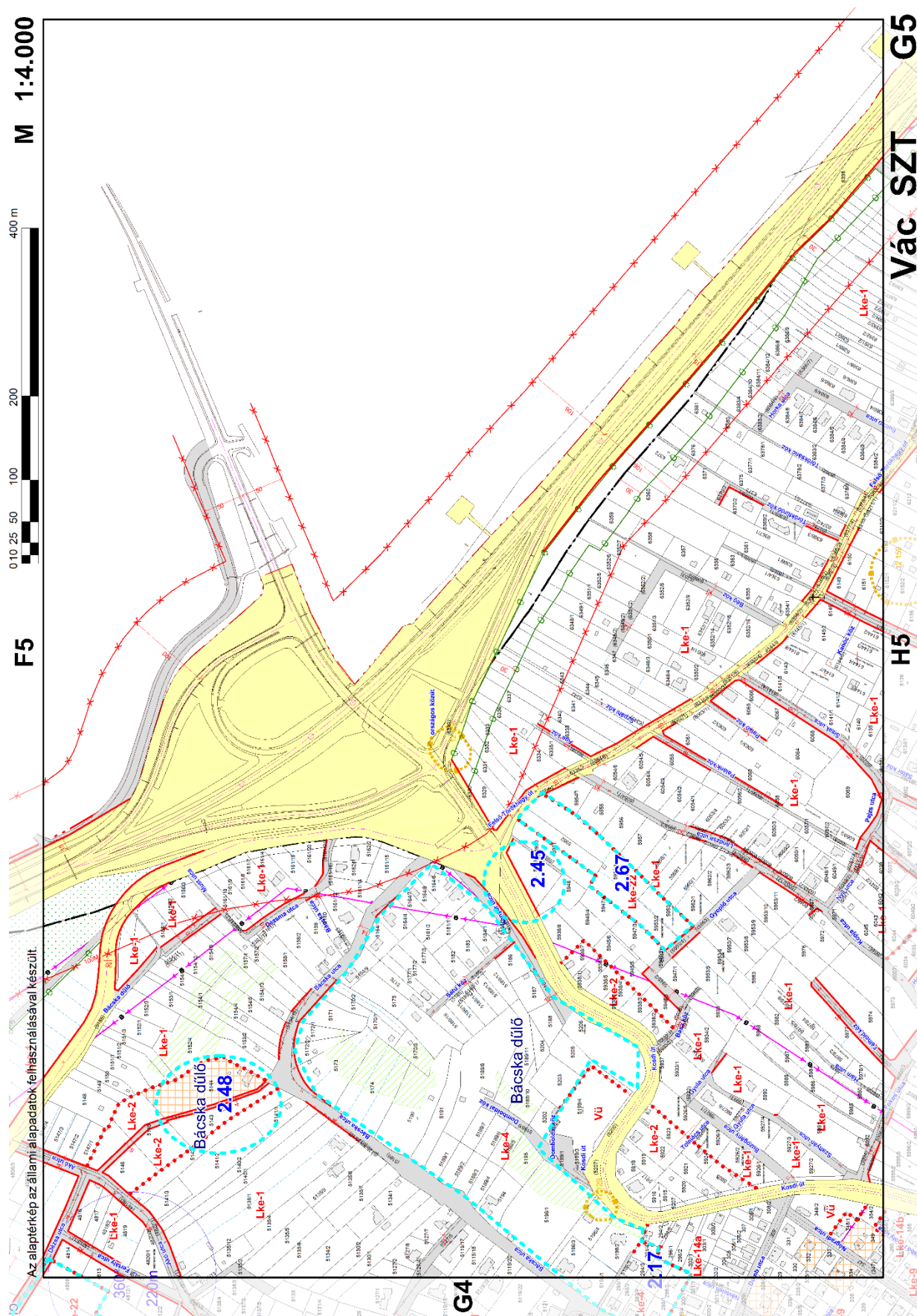
ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

33. §

- (5) Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep lejtésének függvényében – ahol a tereplejtés a tervezett épület hosszában a végleges tereprendezés vonalában értelmezett – növelhető az alábbiak szerint:
 - a) sík terepen az övezeti előírás szerinti érték
 - b) 10%-os tereplejtésig 10%-kal növelt érték
 - c) 10% és 30 % között 30%-kal növelt érték.

¹

²



hatályos SZT G5 tervlap

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

A módosítás során elérendő cél, hogy Törökhegy területén ne aprózódjanak el a telkek, és szellősebb, minőségi zöldövezetbe illő laza beépítés alakuljon ki.

Telepítési tanulmánytervünk szerint jelenleg főként a minimális kialakítandó telekméret változna.

Hosszabb távon azonban szükség van a terület teljes átszervezésére, hogy megfelelő szélességű, és vonalvezetésű útvonalhálózat, átjárható lakóterület alakulhasson ki, melybe vegyes intézmény illetve településközponti területek is ékelődhetnek, zöldfelületekkel együtt. Mivel a terület gyorsan alakul át és épül be, ezért sürgető a még be nem épült területeken ezen elvek érvényesítése.

Ezért is minél előbb szükséges egy átfogó, Vác teljes közigazgatási területét érintő HÉSZ módosításra, melyben a szabályozási terv teljes átszabásra, frissítésre kerül.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Javasoljuk, hogy a legkisebb kialakítható telekméret növekedjen minden érintett övezetben.

A Szabályozási javaslat fontos szempontjai, hogy:

- a beépítési paraméterek ne változzanak
- az épületmagasság ne növekedjen, egyértelműbb legyen az épületmagasság meghatározása (lejtésből adódó +kedvezmény sok esetben nem egyértelműen ítélhető meg)
- épületszám korlátozás bevezetése (szellősebb beépítés)

Javasolt szabályozás – kékkel jelölve az új vagy módosuló részeket:

33. § (általános, teljes településre érvényes előírások)

(5) Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep lejtésének függvényében – ahol a tereplejtés a tervezett épület hosszában a végleges tereprendezés vonalában értelmezett – növelhető az alábbiak szerint:

a) 10%-os tereplejtésig az övezeti előírás szerinti érték

c) 10%-os tereplejtés felett 10%-kal növelt érték.

(10) A legkisebb kialakítható zöldfelületbe nem számítható be a gépjármű várakozóhely alatti terület (min.: 2,50x5,0m).

Kertvárosias lakóövezetek

37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) ³
- (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-1*	SZ	4000	20	60	20	20	0,4	75	3,0	5,0

- (4) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az épület **közterület felőli homlokzatmagassága** a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.
- (5) Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- a) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

(11) Az Lke-1* építési övezetekben elhelyezhető különálló épületek száma:

- a) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három;
b) 5000 m² telekméret felett az elhelyezhető épületek számát beépítési tanulmánytervben kell meghatározni, melyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés is szükséges.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A javasolt módosítás infrastrukturális változásai:

- nem alakulnak ki további zsákutcák, melyek a terület közlekedését, átjárhatóságát ellehetetlenítik
- a fő közlekedési hálózatot, a meglévő utakat nem érinti

Közműfejlesztés:

- a zsákutcás kialakítás elkerülésével előnyösebben, gazdaságosabban alakíthatóak ki a közműbekötések

Humán infrastruktúra fejlesztést ez közvetlenül nem érint.

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

A javasolt módosítások hatására a terület nem aprózódik tovább, lazább beépítés alakulhat ki, a településképi rendelet további előírásait figyelembe véve, miszerint 3000-5000 m közötti telken (az adott modern kertvárosi területen) legfeljebb telkenként 3 épület, 5000 m² telekméret felett pedig beépítési tanulmánytervet szükséges készíteni, melyet a tervtanácsnak és a Szakbizottságnak is el kell fogadnia.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület régészeti, épített örökségi, táji, környezeti értékekkel nem bír, a tervezett építés ezeket nem befolyásolja.