



Korényi és Társai Építésziroda Kft.

H-1124 Budapest, Sashegyi út 15. T: 4660 300, 3810 411

**VÁC, VOLT ESZE TEMÁS LAKTANYA  
(TÉGLAHÁZ DÚLÓ – TÖRKÖLY KÖZ – MUNKÁCSY PARK  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**TERVEZŐ:**  
KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.  
1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.

## TARTALOMJEGYZÉK

### 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása
- 1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása
- 1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
- 1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
- 1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

T-1	Tervezési terület lehatárolása	
ÉKV-1	Területfelhasználás vizsgálata	m = 1:2000
ÉKV-2	Telekstruktúra vizsgálata – telekméret vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-3	Építmények vizsgálata – épületek funkció vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-4	Építmények vizsgálata – beépítési mód vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-5	Építmények vizsgálata – beépítési mérték vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-6	Építmények vizsgálata – szintterületi mutató vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-7	Építmények vizsgálata – épületek szintszám vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-8	Építmények vizsgálata – tetőidom vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-9	Építmények vizsgálata – épületállag vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-10	Épített környezet értékei– régészeti terület, védett régészeti terület	m = 1:2000
ÉKV-11	Épített környezet - szomszédos tömbök szintterületi mutató vizsgálat	m = 1:2000
KNY-1	Környezeti adottságok, hatások	m = 1:2000
TTV-1	Zöldfelület vizsgálata	m = 1:2000
VRV-1	Hatályos KÉSZ vizsgálata	m = 1:2000
KÖV-1	Közúti közlekedés vizsgálata	m = 1:2000
KV-V	Viziközművek - ivóvízellátás vizsgálata	m = 1:2000
KV-CS	Viziközművek - Szennyvízelvezetés vizsgálata	m = 1:2000
KV-G	Energia - Főgázellátás vizsgálata	m = 1:2000
KV-H	Elektronikus hírközlés vizsgálata	m = 1:2000

KV-T	Energia - Távhőellátás vizsgálata	m = 1:2000
KV-VIL	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás vizsgálata	m = 1:2000

## **2. A BEÉPÍTÉSI TERV**

J-1	Beépítési javaslat	m = 1:3000
J-2	Parkolászám szám kimutatás	m = 1:3000
J-3	Beépítést alátámasztó számítások	m = 1:3000
J-4	Épületfejlesztési javaslat	m = 1:3000
J-5	Látványképek	
J-6	Látványképek	
J-7	Látványképek	
J-8	Látványképek	
SZ-1	Szabályozási javaslat	m = 1:3000
ÖV-1	Övezet módosítási javaslat	m = 1:3000
KF-V	Viziközművek - ivóvízellátás javaslata	m = 1:3000
KF-CS	Viziközművek - szennyvízelvezetés javaslata	m = 1:3000
KF-G	Energia - Főgázellátás javaslata	m = 1:3000
KF-H	Elektronikus hírközlés javaslata	m = 1:3000
KF-T	Energia - Távhőellátás javaslata	m = 1:3000
KF-VIL	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás javaslata	m = 1:3000

## ALÁÍRÓLAP

### VÁC-ÉSZAKKELETI VÁROSKAPU, RÁDI ÚT - VÁSÁR UTCA - DAMJANICH UTCA - MAGYAR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERVE

Tervező:	Korényi és Társai Építész Kft. 1113 Budapest, Edömer u. 4.	 .....
Városrendezés:	Korényi András TT1 01-2590	 .....
	Nagy Csilla TT1 01-1210	 .....
	Tóth Zoltán TT1 01-4470	 .....
	Kimle Olga É 01-4762	 .....
Zöldfelületek:	Nemes Zoltán	 .....
Környezetvédelem	SZK1 01-5053	.....
Közlekedés:	Rhorer Ádám K1 1-01-3157	 .....
Közművek:	Jordán Péter T-01-0088	 .....
	Dima András T-01-8635	.....
	Benedek Péter VZT-13-16318	.....

## **1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

### **1.1. Az érintett terület rövid bemutatása**

A váci Esze Tamás Laktanya létesítését 1942-ben határozták el. A Magyar Királyi Honvéd Központ Híradó Iskola és Laktanya építését Vácon 1943-ban kezdték el, és 1944 őszén több épület is befejezés előtt állt.

1947-ben a híradósok átveszik a területet, és ezután csaknem fél évszázadig a magyar híradás szakma bölcsője volt, és egyben a magyar tisztképzés vezető helyévé is vált.

A városban így 1943-tól 2001-ig voltak jelen híradós katonák.

2001-ben, azaz húsz éve szűnt meg a laktanya, és ekkortól a terület a rajzon lévő épületekkel együtt Vác város Önkormányzatának tulajdonába került.

Az azóta eltelt húsz év alatt a terület jelentősen leamortizálódott. A beépítetlen részeken a természet lényegében visszafoglalta a területet, a vadon nőtt fák teljesen betakarják a meglévő épületek nagy részét. Az épületek állaga nagymértékben romlott, a nyílászárók kitörve, a tetők szigetelése sérülve, így jelentős épületeken belüli beázások állapíthatók meg. A földszintes raktárak illetve járműtárolók használhatatlanná váltak.

Mivel a telepítési tanulmányterv készítése során a meglévő épületek hasznosítására, illetve bontására is javaslatot kell tenni, helyszíni szemlék alapján döntöttünk arról, hogy melyek azok az épületek, melyek megtartását, és hasznosítását javasoljuk, illetve melyek a bontásra kijelölt épületek.

Az előzményekhez tartozik, hogy időközben történtek telekalakítások a területen belül. Egyes területek a laktanyán belül értékesítésre, illetve bérbeadásra kerültek, ezek a következők:

- 1620/32 hrsz-ú telek, itt létesült a Dunakanyar Kézilabda Akadémia, kézilabda csarnokkal, és bentlakásos kollégiummal.
- 1620/36 hrsz-ú telek, a laktanya északkeleti sarkában, a tulajdonos CBA itt raktárbázist épít, és egy üzletet nyit.
- 1620/31 hrsz-ú telek a laktanya kijáratánál, a rajta lévő épülettel, melyet a továbbiakban megtartásra, és hasznosításra javaslunk.
- 1620/7 hrsz-ú telken az itt lévő F+1 szintes épület. Fel lett újítva és itt működik a Váci Waldorf óvoda és iskola.

Fentiekén kívül az érvényes szabályozási terv alapján a területen belül egyes közterületek is ki lettek alakítva, ezek a következők:

- ( 1620/30 ) hrsz-ú közút 20,0 illetve 16,0 m szélességgel a laktanya főbejáratától induló 20,0 m széles gyűjtőúttól

- ( 1620/39 ) hrsz-ú közút 16,0 m-es szabályozási szélességgel az előző út folytatásaként az északi oldalt határoló Törköly-közig.  
megjegyzendő, hogy ez az út a szabályozási terv szerint a Kristóf Bálint nevet kapta
- ( 1620/37 ) hrsz-ú közút 12,0 m szabályozási szélességgel, a Munkácsy parktól az ( 1620/39 ) hrsz-ú útig. Ez lesz a Nagy Iván utca a szabályozási terv szerint.

Az előbb felsorolt telkeken illetve közterületeken kívül további nagyterületű tömbök alakultak ki a telekalakítások után, amelyeket a telepítési tanulmánytervben további közterületekkel kisebb telkekre kívánjuk osztani. Ezek hasznosítására a továbbiakban teszünk javaslatot.

## **1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása**

### ***1.2.1. Hatályos tervek vizsgálata***

#### *Vác Város Településfejlesztési koncepciója - kivonat*

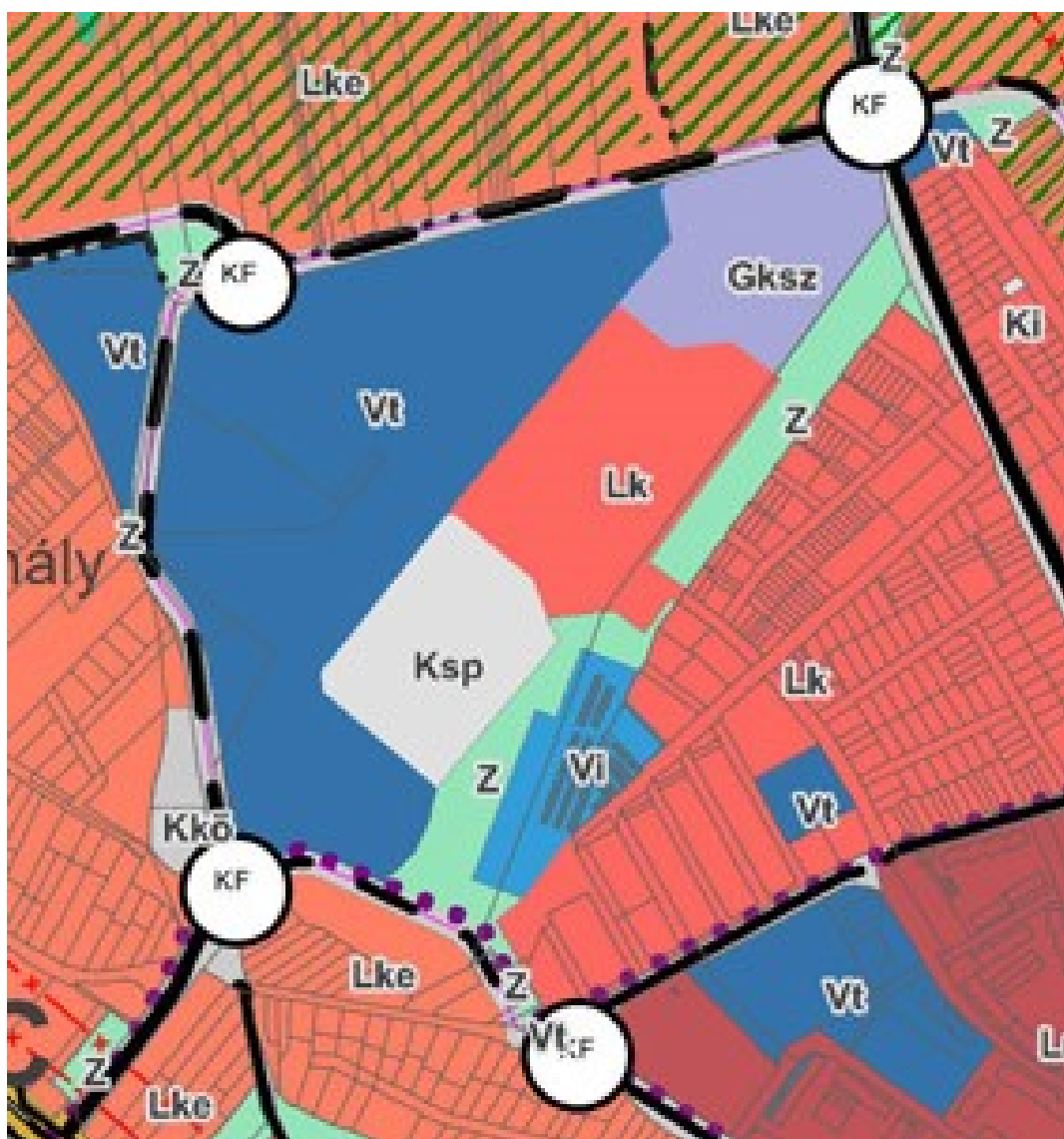
Vác számottevő kisebb léptékű barnamezős területekkel rendelkezik, amelyek hasznosítása jelentős gazdasági és társadalmi haszonnal jár, ezért e területek rehabilitációja és a jelenlegi városszövetbe való integrálása a város fontos célkitűzései közé tartozik. A megvalósulás a megújító városfejlesztéshez és a gazdasági növekedéshez fog hozzájárulni. Eredményeként a barnamezős területeken elsősorban közösségi, kisebb részt lakáscélú fejlesztések fognak megvalósulni, melyből közvetetten az egész lakosság profitálhat. Ez az égető lakáshiányt is enyhíti.

Ilyen terület a volt Híradó laktanya. A Laktanya területének rendezési célja a terület szerves kapcsolatának megteremtése a várossal, egyben az északi városrész rendezési terv szerinti közlekedésének megvalósítása lesz. A terület jó adottságokkal rendelkezik (közel ötven épület található a területen, értékesnek mondható a növényállomány, mindez jó településszerkezeti adottságok mellett). A fejlesztési cél komplex szociális-kulturális-szolgáltató központ létrehozása. A többi területen lakáscélú fejlesztés kívánatos, amely magántőke részvételével valósulhat meg.

## Vác Településszerkezeti Terve

Vác településszerkezeti terve a tervezési területet a következő területfelhasználási egységekre bontja:

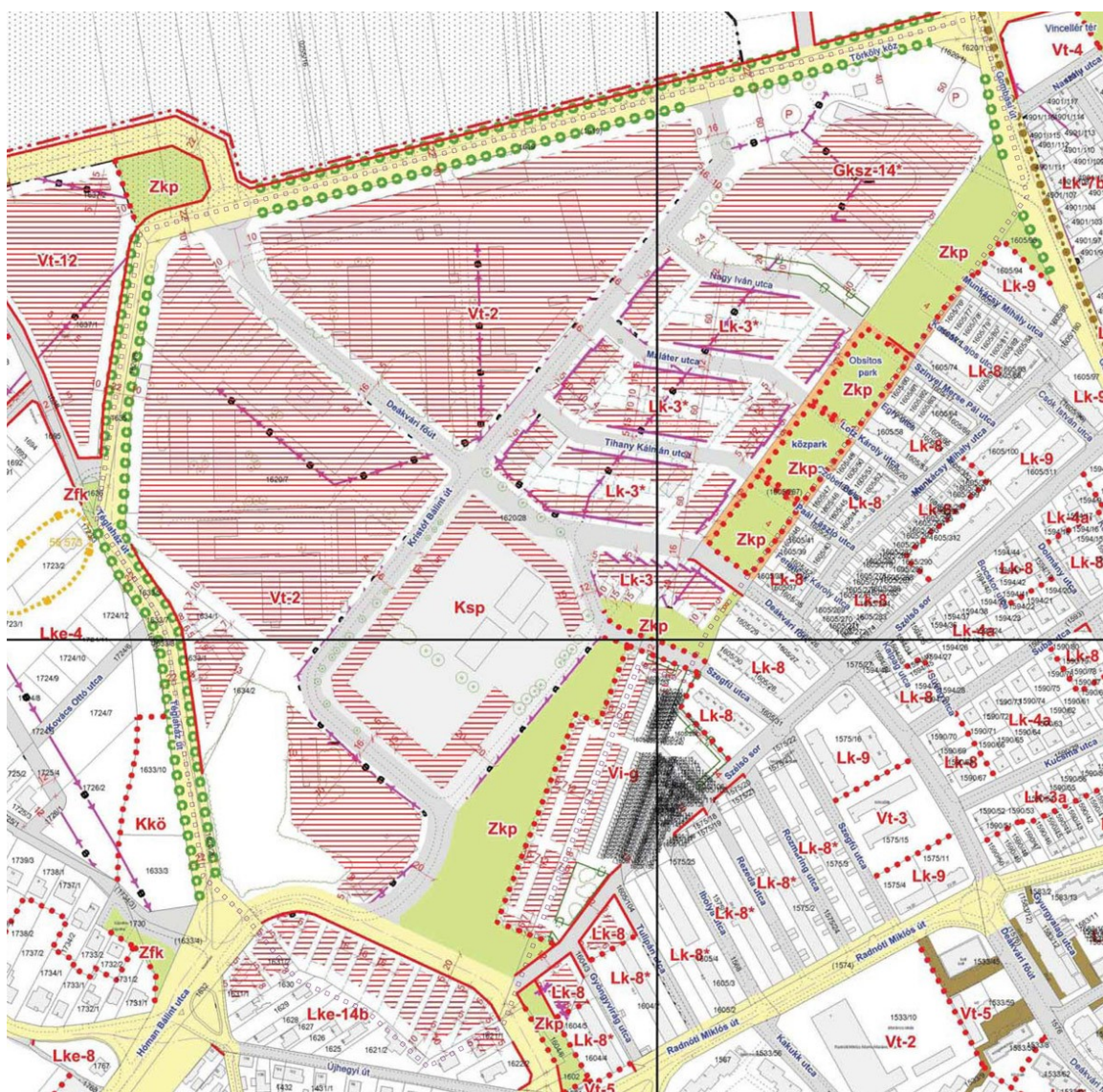
- Lk - kisvárosias intenzív beépítésű lakóterület
- Lke - kertvárosias lakóterület
- Vt - településközponti vegyes terület
- Vi - vegyes intézményterület
- Gksz - kereskedelmi és szolgáltató terület
- Ksp - jelentős zöldfelületi intézményterület
- Z - zöldterület



## HÉSZ

Vác Helyi Építési szabályzata és részletes szabályozási terve a tervezési területet a következő övezetekre bontja:

- Lk -3\* - kisvárosias lakóövezet
- Lke-14b - kertvárosias lakóövezet
- Vt-2 - településközponti vegyes
- Vi-g - intézményterület
- Gksz - kereskedelmi szolgáltató terület
- Ksp - jelentős zöldfelületű különleges intézményterület
- Z - zöldterület





### 35. Kisvárosias lakóövezetek

#### 36.§

- (1) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) termelő kertészeti építmény
  - b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
- (2) Az Lk jelű kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zárt sorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (3) Az épületek tetőhajlásszöge 35-45° közötti, vagy az utcában kialakult állapothoz igazodó lehet.
- (4) A kisvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

#### 2. számú táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lk-3*	Z	400	12	30	35	40	1,0	55	4,5	6,5

- (5) A hagyományos beépítés és városkép megőrzése érdekében a vasút és a Duna közötti terület zárt sorú, kisvárosias lakóterület építési övezeteiben levő saroktelkeken a beépítési százalék maximuma 75% lehet. A 75%-os maximális beépítettség mellett az érintett saroktelkeken a további előírások:
  - a) a terepszint alatti beépítettség maximuma 75%
  - b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 15%
  - c) a szintterületi mutató 2,0.

### 36. Kertvárosias lakóövezetek

#### 37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) Az épületek tetőhajlásszöge 35-45° közötti, vagy az utcában kialakult állapothoz igazodó lehet.
- (3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-14b	O	400	14	25	30	40	0,5	60	3,0	5,0

### 39. Településközpont vegyes övezetek

#### 40.§

- (1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes övezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

6.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vt-2	Z	4000	30	30	35	65	1,5	35	4,0	13,0

- (3) A Vt-2 építési övezetben, a volt Esze Tamás laktanya területén a meglévő épület kontúrvonala –az épület megtartása esetén –építési helyként értelmezendő, de az épület elbontása esetén az SZT-n kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.

### 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 beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-g	K	K	-	-	K	-	1,0	K	K	-

- (3) A Vi-g övezetben csak gépkocsitároló épület helyezhető el, más rendeltetésű épület, építmény nem helyezhető el.

#### 42.Kereskedelmi, szolgáltató terület

##### 43.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-14	Z	10 000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0

#### 46. Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek

##### 47.§

- (1) **Ksp, Kspé, Kst** és **Ksp-gő** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek).
- (2) A **Ksp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú, a **Kspé** jelű, jelentős építményigényű sportolási célú, a **Kst**, a **Ksp-st** jelű vízi sportolási célú, valamint a **Ksp-gő** jelű sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést lehetővé tevő különleges területek építési övezeteiben a) elhelyezhető:
1. sportépítmény
  2. a pihenést, testedzést szolgáló építmény

3. kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület
4. kereskedelmi, szolgáltató épület
5. szolgálati lakás
6. a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények
7. a Kspé jelű különleges területek építési övezet ideiglenesen, a terület végleges felhasználásáig parkoló kialakítására felhasználható

b) nem helyezhető el:

1. önálló lakóépület
2. üzemanyag-töltő állomás
3. parkolóház.

(3) A jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

10.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
<b>Ksp</b>	SZ	10 000	50	50	10	30	025	60	3,5	8,0

## 57. Közlekedési területek

### 58.§

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az alábbi övezeteket tagozódik:
  - a) parkoló övezet  
jele: **KÖp**

## 65. Zöldterületek

### 66. §

- (1) A zöldterületi övezetek olyan, jellemzően növényzettel fedett közhasználatú zöldfelületek, amelyek elsődlegesen közparki, közkerti vagy védő zöldterületi funkciót töltenek be.
- (2) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
  - a) a Zkp jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, - közparkok, közkertek és kegyeleti park - vagy közhasználatra átadott kertterületek
  - b) a Zfk jelű övezet területei az első sorban díszkertként funkcionáló fásított közterületek, vagy közhasználatra átadott területek

- c) a Zv jelű övezet területei védelmi célú zöldterületek.
- (3) A Zkp jelű közpark övezetben:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
  - vendéglátó-, valamint
  - a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
  - a terület használói számára kialakított parkolók helyezhetők el.
- (4) A Zfk-gy jelű gyalogos fásított közterületek övezetében:
- a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények
  - vendéglátó-, valamint
  - a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- (5) A Zfk jelű fásított közterületek övezetében:
- a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények
  - vendéglátó-, valamint
  - a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- (5) A Zvjelű védőzöld övezetben épület nem helyezhető el. A védőzöld övezetben kizárólag abban az esetben létesíthetők:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
  - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
  - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak, amennyiben ezek máshol és másként nem helyezhetők el.
- (6) A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

25. sz. táblázat

Övezet jele	A kialakítható új telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb épület magasság (m)
	legkisebb	legnagyobb		terepszint					
				alatt <input type="checkbox"/>	felett				
<b>Zkp</b>	-	-	-	2	1	0,015	85	40	5,5

### 1.2.2. Épített környezet vizsgálata

#### Területfelhasználás

A laktanya bezárása után az épületeket kiürítették, tovább nem használták, egy részüket az évek alatt elbontották. Az utóbbi években a Waldorf Iskola által üzemeltetett épületet felújították, ami jelenleg óvodaként és iskolaként üzemel. A további meglévő épületek jellemzően használaton kívül vannak. Pár épületet használ az Önkormányzat raktárnak, de ezek is nagyon rossz műszaki állapotban vannak. A terület bejáratánál lévő épület portaként üzemel. A volt laktanya délnyugati oldalán húzódik végig a Munkácsy park területe.

A tervezési területen belül a területfelhasználási egységek vizsgálatát az **ÉKV-1** rajzi melléklet mutatja be.

### Telekstruktúra, telekméret

A laktanya épületei egy telken álltak. Az utóbbi években több telekalakítás is történt a területen belül, az ésszerű ingatlanhasznosítás érdekében. A jelenlegi telekstruktúra még mindig jellemzően 2 hektár feletti telkekre osztja a területet.

- 1620/32 hrsz-ú telek, itt létesült a Dunakanyar Kézilabda Akadémia, kézilabda csarnokkal, és bentlakásos kollégiummal.
- 1620/36 hrsz-ú telek, a laktanya északkeleti sarkában, a tulajdonos CBA itt raktárbázist épít, és egy üzletet nyit.
- 1620/31 hrsz-ú telek a laktanya kijáratánál, a rajta lévő épülettel, melyet a továbbiakban megtartásra, és hasznosításra javasolunk.
- 1620/7 hrsz-ú telek az itt lévő F+1 szintes épület. Fel lett újítva és itt működik a Váci Waldorf óvoda és iskola.

Fentiekén kívül az érvényes szabályozási terv alapján a területen belül egyes közterületek is ki lettek alakítva, ezek a következők:

- ( 1620/30 ) hrsz-ú közút 20,0 illetve 16,0 m szélességgel a laktanya főbejáratától induló 20,0 m széles gyűjtőúttól
- ( 1620/39 ) hrsz-ú közút 16,0 m-es szabályozási szélességgel az előző út folytatásaként az északi oldalt határoló Törköly-közig.  
megjegyzendő, hogy ez az út a szabályozási terv szerint a Kristóf Bálint nevet kapta
- ( 1620/37 ) hrsz-ú közút 12,0 m szabályozási szélességgel, a Munkácsy parktól az ( 1620/39 ) hrsz-ú útig. Ez lesz a Nagy Iván utca a szabályozási terv szerint.

A terület hasznosítási javaslatának készítése során, a telekméretetek még mindig jóval a racionálisan , jól értékesíthető méret felett vannak, ezért a javaslatunk a jelenlegi telekstruktúra további aprózódását tartalmazza.

A tervezési területen belül a az épületek telekstruktúra vizsgálatát az **ÉKV-2** rajzi melléklet mutatja be.

### Építmények vizsgálatai

#### Épületek funkcióvizsgálata

A területen belül a Waldorf iskola épületét leszámítva a meglévő épületállomány jellemzően használaton kívül van. Néhány épületet az Önkormányzat használ raktárként, illetve a bejáratnál a korábbi őr és fogdaépületben működik portaszolgálat.

A tervezési területen belül a az épületek funkció vizsgálatát az **ÉKV-3** rajzi melléklet mutatja be.

### *Beépítési mód vizsgálata*

A beépítési mód esetében a tervezési terület viszonylag homogénnek tekinthető, az épületek szabadonállóan lettek elhelyezve a területen belül.

A tervezési területen belül a az épületek beépítési mód vizsgálatát az **ÉKV-4** rajzi melléklet mutatja be.

### *Beépítési mérték (beépítési százalék) vizsgálata*

A tervezési terület telkeinek beépítettsége jelenleg a terület fejlesztési potenciálját tekintve meglehetősen szellős. Az elmúlt húsz év alatt számos épület gyakorlatilag használhatatlanná vált, ezeket részben el is bontották. Összességében kijelenthető, hogy a terület alulépített.

A tervezési területen belül a beépítési mérték vizsgálatát az **ÉKV-5** rajzi melléklet mutatja be

### *Szintterületi mutató vizsgálata*

A szintterület mértéke szintén jóval elmarad a terület fejlesztési elképzeléseitől. Ennek elsősorban a beépítés mértéke az oka, mert a meglévő épületek között szép számmal vannak 1-2 szintes épületek . Általánosságban elmondható, hogy a terület a távlati fejlesztési koncepcióhoz képest minden területrészen alulépített.

A tervezési területen belül a meglévő szintterületi mutató értékek vizsgálatát az **ÉKV-6** rajzi melléklet mutatja be.

### *Épületek szintszám vizsgálata.*

A tervezési terület a szintszámok tekintetében is heterogén, az épületek jellemzően földszint +1 szintesek, vagy földszintesek.

A tervezési területen belül az épületek szintszám vizsgálatát az **ÉKV-7** rajzi melléklet mutatja be, az alábbi tartományokat ábrázolva:

### *Tetőidom vizsgálat.*

Az épületek tetőidomainak kialakítása függhet a kor építészeti irányelveitől, lehet funkcionális, vagy esetenként esztétikai megfontolású is. Az épületek tetőformájának kialakítása ugyanakkor az egyes területek karakterét is meghatározza, így a városkép, vagy egy-egy terület megjelenésének az egyik meghatározó eleme lehet. A terület épületei lapostetősek.

A tervezési területen belül az épületek tetőidomainak vizsgálatát az **ÉKV-8** rajzi melléklet mutatja be.

### *Épületállag vizsgálat*

A tervezési területen belül az épületek állaga általában rossz.

A tervezési területen belül az épületek állagának vizsgálatát az **ÉKV-9** rajzi melléklet mutatja be.

### *Tulajdonviszony vizsgálat*

A terület, a Laktanya bezárása után, az Önkormányzat tulajdonába került. A területen belüli telekalakítások során alakultak ki önálló ingatlanok, amiket az Önkormányzat értékesített, mint a Dunakanyar Kézilabda Akadémia, valamint a CBA területe.

### *Épületek részletes vizsgálata*



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/31
FUNKCIÓ	PORTA
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ





ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/31
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/32
FUNKCIÓ	KÉZILABDA CSARNOK
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ÚJÉPÍTÉSŰ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/29
FUNKCIÓ	SPORTPÁLYA
BEÉPÍTÉSI MÓD	-
SZINTSZÁM	-
ÉPÜLET ÁLLAGA	-
TETŐIDOM	-



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/38
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/38
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	AVULT
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/36
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/36
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/36
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/36
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/36
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	DONGATETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ





ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/40
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/33
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/34
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/34
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/33
FUNKCIÓ	WALDORF ISKOLA
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	JÓ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC. VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/33
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+3
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	VÁC, VOLT ESZE TAMÁS
HRSZ.	1620/33
FUNKCIÓ	HASZNÁLATON KÍVÜLI ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ROSSZ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ

### 1.2.3 Zöldfelületi vizsgálatok

#### Táji kapcsolatok

A tervezési terület az egykori katonai laktanya bekerített területe, mely Vác beépített területeinek északi peremén, a Téglaház út, a Törköly köz, a Gombási út és a Munkácsy Park közötti önkormányzati tulajdonú területen fekszik.

A területtől északra található a Duna- Dráva Cement Kft erősen szennyező üzemi területe, tőle nyugatra fekszik a Huszár utca- Kápolna utca térségében lévő kertés- családi házas lakóterület. A volt laktanya területtel délről határos a Munkácsy Mihály utca menti új sorházas lakóterület. A laktanya terület közvetlenül határos a Dunakanyar Kézilabda Akadémia közelmúltban létrehozott sportközpontjával.

A tervezési területtől északra mezőgazdasági hasznosítású területeken túl a Naszály erdős hegyvidéke található.

#### Zöldfelületek

A laktanya területe már 10- 15 éve használaton kívüli, őrzött, de teljesen hasznosítatlan. Ennek megfelelően egykori ápolt gyepfelületei és fás növényzete elvadult, az egykor parkos intézménykertek, spotpályák, alakulótér és az épületek közötti szabad zónák cserje és faállománya erdőszerűen magára hagyottan, a spontán szukcesszióknak kitett módon alakult át.

A sportpályáknak és akadálypályáknak mára csak a körvonalai rajzolódnak ki, a terület túlnyomó része mára inkább erdős jelleget, illetve leromlott gyepterületi arculatot öltött.

A terület épületállományának hasznosítása céljából az egykori laktanya kerítésén belül Waldorf Iskola jött létre a terület egy részén. Az önállóan lekerített intézmény megőrizte az épületek közötti idős, értékes lombhullató faállományt, a fák közötti szabad területet árnyas, hangulatos iskolakertként használják az iskolás gyerekek.

### **Faállomány**

A faállomány túlnyomó része az eredetileg a laktanyaudvar takarására és árnyékolására telepített fák megmaradt példányaiból, valamint az azok között időközben felnőtt pionír jellegű cserje és magonc fa bozótosokból állnak. A lombhullató faállományt a korábban szórványosan, dekorációs céllal ültetett fenyő és tujafélék is kiegészítik. A fenyőfák a volt laktanyaudvar déli határoló sávjában véderdő jellegű zöldsávot alkotnak, mely közvetlenül kapcsolódik a Munkácsy Mihály utca melletti új lakóterülethez. Ezért Munkácsy Park néven a lakosság már ma is sétaterületnek, szabadidős közterületnek tekintve használja.

Az egykori gyepterületeket az ápolás hiánya miatt elgazosodott ruderalis lágyszárú növénytársulások szorították ki.

A területen kiemelkedő értékű, feltétlenül megtartandó, egyedileg védendő növényegyed nem található. A továbbtervezés során a fák helyét is tartalmazó geodéziai felmérést és részletes favizsgálatot kell készíteni, melynek segítségével a beépítés, az út és közműépítés tervezésekor a legértékesebb fák megtarthatóan figyelembe veendőek lesznek.

### **1.2.4. Közlekedési kapcsolatok**

#### **Közúti közlekedés**

A terület közúti hálózati kapcsolatait a települési gyűjtőút-hálózat két irányból biztosítja:

- Északon érinti a területet a Gombási út, amely az M2 autóúttól északra fekvő Gombás településrész kapcsolatát is biztosítja.

Az út 2x1 sávós, elavult burkolatú, a terület menti szakasza a Naszály utcától délre belterületi, északra külterületi jellegű.

A volt laktanya közúti kapcsolata a belterületi szakaszhoz csatlakozik.

- A terület DNY-i határánál van az Újhegyi út – Huszár utca- Hóman Bálint út csomópontja (Híradó tér), ezek az utak a területnek a 2. számú főút felé illetve Deákvár városrész felé irányuló forgalmát bonyolítják le.

A csomópontához csatlakozik észak felől a terület nyugati határán húzódó Téglaházi út. Az út külterületű jellegű, 2x1 sávós, aszfalt burkolata 4-5 m széles. Az út a Harangliget lakópark forgalmát bonyolítja le.

- A terület északi határán a Törköly köz kiépítetlen földút

A terület belső úthálózatának tengelye a DNY – ÉK irányban végighaladó út a Téglaházi úthoz csatlakozik. 2x1 sávós, beton burkolatú 6 m széles útpályával kiépítve. Az ehhez az úthoz kapcsolódó a volt laktanya – épületek megközelítését biztosítják, szintén beton burkolatúak.

### **Közösségi közlekedés**

A területet érinti a Gombási úton az Autóbusz állomás és Sejce között közlekedő 363-as járat, megállója 200 méterre a Gombási út 94-nél van.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A területen kiépített kerékpárút nincs.

Kedvezőtlen, hogy a Téglaházi úton nincs járda kiépítve.

A terület belső útjának sincs gyalogos járdája.

### **Parkolás**

A területen levő Dunakanyar Kézilabda Akadémia épületéhez, az igényeknek megfelelő 25 parkolóhely kiépült. A Waldorf Iskola parkolója a Téglaházi út felől közelíthető meg.

### **1.2.5. Közművizsgálatok**

Vác városában a **vízi-** (vízellátás, szennyvízcsatornázás, csapadékvíz-elvezetés), **az energiaközművek** (villamos-, és hőenergia), valamint **az elektronikus hírközlés** (távbeszélő hálózat, mobil távközlés, telekommunikáció) közművei kiépítésre kerültek, és mint látható a város összközműves ellátással rendelkezik.

A városban a vízi-közművek kiépítettsége vízellátásnál közel 100%-os, a szennyvízcsatornázás tekintetében 90-95 %/, míg az energiaközműnél, a gázellátásnál és villamosenergia-ellátásnál is 100 %-osnak vehető.

A leggyorsabban fejlődő hírközlés vezetékes illetve vezeték nélküli rendszerei összességében szintén teljes ellátottságúnak tekinthető.

A városban közművek közül a csapadékcatornázás kíván az elkövetkezendőkben jelentősebb fejlesztéseket, mivel a burkolt utak mentén még mindig nem valósultak meg a vízvezetés rendszerei, pedig a csapadékvíz-elvezetés az úthálózatnál az alapkövetelménynek kell tekinteni.

Mint látható a városban a közműellátás mennyiségi oldala megvalósításra került. A közműfejlesztések a továbbiakban a minőségi igények kielégítése felé kell, hogy irányuljanak, ennek megfelelően a vizsgált területen is ezzel kell számolni.

Az előzőekben ismertetett közműellátottság a jelen vizsgálati területre - **Vác Laktanya beépíthetőségi tanulmány közművesítési munkarészénél is igaz.**

A Laktanya tanulmányterv közművesítési vizsgálatához felhasználtuk az E-közmű adatait, illetve az üzemeltetőknél történt egyeztetéseinket, valamint helyszíni bejárásainkat, vizsgálatainkat.

### **1.2.5.1. Víziközművek**

#### Vízellátás

Vác város és egyben a vizsgált terület közműves vízellátását a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt biztosítja. A város vízellátása 100 %-osnak tekinthető.

A városban három nyomásövezet került kialakításra, melyek a következők: 1310 Vác alap nyomásövezet, 1420 Deákvár felső, 1405 Vác III. övezet.

A vizsgált területet a Laktanya ellátása Vác alap nyomásövezet hálózatáról került biztosításra, viszont a Gombási útnál Vác III. övezet hálózata és nyomásfokozója érinti a területet.

A vizsgált területet, a Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken a kiépült vízellátó hálózata következő:

Vác alap nyomásövezet hálózata

Hóman Bálint – volt Rabtemető út - DN 150 mm KM-PVC,

Újhegyi út - DN 200 mm ac vízvezeték

Deákvári főút - DN 150 mm ac,

Közparkot határoló út DN 150 mm KM-PVC

Téglaház út DN 100 mm-es KM-PVC ágvezeték. A Téglaház út vezetékének nyilvántartása, nem zavaros. A Waldorf Iskola előtti

D 90 mm-es KPE vezeték és vízbekötése után nem épült ki közcső. Szintén nincs vízellátó hálózat a Laktanyát északnyugatról határoló közterületen a Törköly közben sem. A Törköly köz /utca/ mellett jelenleg nem található vízellátást igénylő fogyasztó.

Gombási út DN 250 mm-es KM-PVC

A vizsgált területen két közintézmény üzemel.

Az egyik a Waldorf iskola és óvoda, melynek vízellátása a Téglaház úti DN80 mm-es közcsőről került megoldásra. Itt meg kell jegyezni, hogy a Téglagyár út vezetéke valószínű nem került, egyes szakaszokon az üzemeltetőnél átvételre.

A másik közintézmény a Dunakanyar Kézilabda Akadémia, ahol a vízellátás a Laktanya üzemelő DN 150 mm-es bekötővezetékéről történik külön mérővel.

A vizsgált területet körbe-vevő közterületek vízellátó hálózatáról a Laktanya egy vízbekötéssel rendelkezik.



A vízbekötés DN 150 mm-es mely a Hóman Bálint út, folytatásaként a Laktanya belüli vízmérőaknáig húzódik.

**A Laktanyán belüli vízellátó hálózatról nincs tudomásunk. A közüzemi vízellátó hálózat üzemeltetőjének a DMRV Zrt-nek nyilvántartásában nincs meg a Laktanya ingatlanon belüli hálózata, nem is üzemeltette.**

A vizsgált terület a beépítés-fejlesztéshez megfelelő kapcsolódó vízhálózattal rendelkezik, viszont a Laktanya új beépítése és az úthálózat közterületi funkciója a tervezési területen belül új vízellátó hálózat kialakítását igényli

A vizsgált terület meglévő vízellátó hálózatát a **KV-V rajzon** mutattuk be.

#### Szennyvízcsatornázás és szennyvíztisztítás

Vác város szennyvízelvezetését és tisztítását a Duna Menti Regionális Vízművek Zrt. (DMRV Zrt.) végzi. A szennyvíz-elvezetés szinte az egész városban megvalósult.

Az ipari kibocsátók megfelelő előtisztítás után engedik be a közcsatornába a szennyvizet, majd közcsatornán keresztül kerül a szennyvíztisztító-telepre. A szennyvízcsatorna-hálózat a lakossági szennyvizek mellett fogadják a közintézmények, és így annak idején a Laktanya szennyvizeinek elvezetését is

#### *Szennyvíztisztító-telep kapacitása:*

A szennyvíztisztító-telep Vác város déli részén a 2. sz. főút és a Duna közötti területen helyezkedik el a Duna bal partján.

A tisztított szennyvíz befogadója a Duna 1667 fkm szelvénye, sodorvonali bevezetéssel.

A telep regionális feladatokat lát el, feladata Vác, Szódliget, Kosd, Szendehely, Verőse, Kismaros, Szokolya, Nagymaros, Visegrád, Dömös, Pilismarót települések csatornázott területein keletkező összegyűjtött és átemelt szennyvizeinek a fogadása, mechanikai, biológiai és III. fokozatú tisztítása.

A város éves szennyvíz mennyisége: 3.469.000 m<sup>3</sup>/év

Védőtávolság: a KTVF: 375-12/2009. módosítással érvényes vízjogi üzemeltetési engedélybe a 253/1997, (XII. 20.) Korm. Rendelet (OTÉK) függelékére való hivatkozással került megállapításra a Váci szennyvíztisztító-telep védőtávolsága 300 m.

A szennyvíztisztító-telep intenzifikációja folyamatban van.

#### *Vizsgált terület szennyvízcsatornázása*

A Vác Északnyugati részén elhelyezkedő vizsgált terület, a Laktanya szennyvízelvezetése a vízellátáshoz hasonlóan került megoldásra. A Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózata

A határoló közterületek

Szennyvízcsatornázása a következő:

Hóman Bálint – volt Rabtemető út - DN 450 mm beton főgyűjtő,

Újhegyi út - DN 300 mm beton gyűjtőcsatorna

Deákvári főút - DN 300 mm ac, gyűjtőcsatorna

Ratnóti Miklós u. DN 300 mm ac, gyűjtőcsatorna

A felsorolt szennyvízcsatorna rendszer főgyűjtője a Hóman Bálint út DN 450 mm beton szennyvízcsatorna, mely fogadja a Laktanya volt szennyvíz bekötőcsatornáját, valamint az Újhegyi út gyűjtőcsatornáját, melyre a Radnóti Miklós u. és a Deákvári főút gyűjtő-csatornái is csatlakoznak.

Téglaház út, Törköly köz nem épült ki szennyvízcsatorna.

A Waldorf Iskola előtti közterületen nincs nyilvántartásban szereplő közcsatorna, elképzelhető, hogy a Laktanya csatornarendszerére csatlakozik az iskola szennyvíz bekötőcsatornája.

A Dunakanyar Kézilabda Akadémia szennyvízeit a Laktanya üzemelő DN 450 mm-es bekötőcsatornáján keresztül érkezik a Hóman Bálint út DN 450 mm beton főgyűjtőjéhez.

A Gombási úton a Naszály utca és a Cindróka utca között épült ki DN 150 mm-es KG-PVC, majd DN 200 mm –es KG-PVC szennyvíz közcsatorna. A Gombási úton a Cindróka utca és a Cserhát utca között nem üzemel, majd a Cserhát utca Radnóti Miklós utca között újra üzemel közcsatorna, mely a már említett Radnóti u. Újhegyi út szennyvízcsatorna rendszeren keresztül kerül a befogadó Hóman Bálint út DN 450 mm beton főgyűjtőjébe.

A Laktanyán belüli a szennyvízcsatorna-hálózatról a vízellátáshoz hasonlóan nincs információnk.

A város közüzemi szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetőjének, a DMRV Zrt-nek nyilvántartásában a Laktanya ingatlanon belüli hálózatáról nincs adata, nem is üzemeltette.

A vizsgált terület meglévő szennyvízcsatorna hálózata az **KV-CS rajzon** látható.

### Csapadékvíz-elvezetés

Vác város csapadék elvezetéséről a település területén vegyes rendszerű elvezető hálózat gondoskodik. Részét képezik a kisvízfolyások, árkok, valamint elsősorban a városközpont területén található zárt csapadékvíz csatornák.

A burkolt útfelületek elterjedésével a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetést felváltotta a zárt

csapadécsatorna-hálózat, melynek hossza a városban ~ 85 km. A kertvárosi lakóterületeknél azért még megtalálhatók a nyílt árkos csapadékvíz-csatornák. A csapadékvíz-hálózat az önkormányzat tulajdonában van, és a Váci Városfejlesztő Kft. végzi a fenntartását, üzemeltetését.

A város csapadécsatorna-hálózatának befogadója a Duna, illetve részvízgyűjtők csapadékvizét keleti- északkeleti városrészben a Gombás-patak, a északnyugatiban a Felső-Gombás patak, melyek végül szintén a Dunába gravitálnak.

A **vizsgált területen** a Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken kiépült az elválasztott rendszerű már előzőekben ismertetett szennyvízcsatorna hálózat mellett az utak mentén a nyílt árokhálózat, a gyűjtő utaknál a burkolt nyílt árokhálózat valamint a zárt gravitációs, egy és kétoldali felszínközeli zárt csapadék csőcsatorna hálózat.

A vizsgált területen a szennyvízcsatornázáshoz hasonlóan a csapadékvizeket a Hóman Bálint út menti nyílt kétoldali burkolt árokhálózat vezeti le a vasútig, majd a vasút alatti csőátereszekkel történt átvezetés után a Kodály Zoltán úton szintén kétoldali földmedrű árokhálózat üzemel.

A Laktanyán belüli a csapadécsatorna-hálózatról a vízellátás és a szennyvízcsatorna-hálózathoz hasonlóan nincs információnk.

A vizsgált terület csapadékvíz-csatornáit az E-közmű adatai alapján, a **KV-CS tervlapon** adtuk meg.

#### **1.2.5.2.2. Energiaellátás**

##### Villamos energia ellátás

##### *Nagy-, és középfeszültségű hálózatok*

Vác városát és annak közvetlen környékét a város északi oldalán üzemelő VÁC 120/35/20 kV-os táppont látja el. A belváros megtáplálása a VÁC ÉSZAK 35/10 kV-os és a VÁC DÉL 35/10 kV-os városi transzformátorállomásokon keresztül történik, míg a külterületek ellátásában részt vesz a SZŐD 120/20 kV-os táppont is. A belvárosi fogyasztói kört jelenleg alapvetően 10 kV-os kábelhálózat, míg a peremvidékek fogyasztóit 20 kV-os szabadvezetési hálózat táplálja.

A városban rendszerszintű fejlesztés mentén a VÁC ÉSZAK és VÁC DÉL városi transzformátorállomásokat megszüntetik. VÁC DÉL állomás helyén egy minimális helyigényű, korszerű, telemechanizált és táv-működtethető 20 kV-os kapcsolóállomást terveznek létesíteni.

##### *Kis-, és közvilágítás hálózatok*

Vácott a kis és közvilágítású hálózat lég-, és földkábeles kialakítású. Az ellátás 100 %-osnak tekinthető.

A vizsgált területen is a kis-, és a közvilágítási hálózatok lég-, és földkábeles rendszerben épültek ki.

#### *Vizsgált terület villamos-energia ellátása*

A Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken kiépült villamos energiaellátásánál a középfeszültségű 20 kV-os szabad vezetékes, illetve a 10 kV-os földkábeles hálózat. Középfeszültségű 20 kV-os légvezetékes hálózat húzódik a Törköly közben a Gombási út és a Téglaház út között.

A Laktanya villamos energia ellátása a Hóman Bálint út mentén húzódó 10 kV-os kábelrendszeren keresztül történik. A Laktanyán belül transzformátorállomáson keresztül épült ki a kisfeszültségű kábelhálózat, mellyel épületek villamos-energia ellátása megoldott volt.

A Laktanyán belüli villamos energia ellátás vezetékrendszeréről, az előzőekben ismertetett vízi-közművekhez hasonlóan nincs információnk.

A Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken ismertetett lég-, és földkábeles elektromos energia hálózatok nyomvonalait az E-közmű adatai alapján, **az E-1. számú** tervlapon adtuk meg.

#### *Gázenergia ellátás*

Vác városában a hő-ellátás – főzés, fűtés, meleg-víz előállítás – nagyrészt vezetékes földgázellátással történik. Vác város földgáz-ellátása teljesnek tekinthető.

Vác város gázhálózatának üzemeltetője a OPUS TIGÁZ Zrt.

Vác város gázellátása 6/3 bar-os gázfogadókon és nyomásszabályozókon keresztül a közép és kisnyomású hálózatokon történik.

A **vizsgált területen** a Hóman Bálint út, Téglaház út Törköly utca, Gombási út mentén D 200 mm-es KPE 3,0 bar középnyomású gázvezeték épült ki. Az E-közmű nyilvántartása alapján a Laktanya felé a Téglaház út, Törköly utca csomópontjánál a D 200 mm-es KPE 3,0 baros gázvezetékéről D110 mm-es csatlakozó vezeték található.

A Laktanya D63 mm-es középnyomású csatlakozó vezetékkel rendelkezik az E-közmű alapján a Téglaház utcai D 200 mm-es KPE 3,0 baros gázvezetékéről.

A Deákvári főúton a Radnóti Miklós utcáig D200 mm-es, majd tovább a Laktanya felé D63 mm-es középnyomású vezeték üzemel.

A Laktanyán belüli gázellátás vezetékrendszeréről, az előzőekben ismertetett közművekhez hasonlóan nincs információnk.

Az ismertetett gázhálózatot az E-közmű adatai alapján, **KV-G** tervlapon ábrázoltuk.

### Távhőellátás

Vác város távhőellátó rendszerét a Váci Távhő Kft üzemelteti.

A távhőellátó rendszerben a fogyasztók 2000 – 2019 között lényegileg nem változott 2800 db.

A vizsgált terület, a Laktanya környezetében távhőellátó hálózat a Deákvári főút mentén épült lakótelepen üzemel, ahol az elmúlt időszakban több rekonstrukciót – kazánház, primer és tágulási vezeték – hajtottak végre.

- Deákvári főút kazánház rekonstrukció
- Deákvári főút primer vezeték csere 70 nyfm hosszon
- Deákvári főút Tágulási vezeték csere 70 fm

A vizsgált területen, a Laktanya területén közüzemi távhő-ellátó rendszer az E-közmű adatai alapján nem üzemel.

### **1.2.5.3. Távközlés**

#### Vezetékes elektronikus hálózat

##### *Távbeszélő-hálózatok*

Vác város távbeszélő hálózati ellátását az INVITEL Szolgáltató Rt biztosítja. A váci fogyasztók **27-es** hívószámon csatlakozhatnak az országos rendszerhez.

A VÁCI Távközlési Központ kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépitményi és földkábeles hálózatokkal, míg a település többi részén földkábeles és kábeles kitáplálású, szigetelt légvezetékes hálózatokkal épültek ki.

A távbeszélő hálózat a település nagy részén kiépült, az INVITEL Rt. térségben színvonalas szolgáltatást nyújt. Igény esetén a távbeszélő hálózatokon keresztül vehető igénybe az Internet, e-mail, Telefax és az adatátviteli szolgáltatások. Az alközpont és a hálózatok jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek.

A vizsgált területen a hírközlő hálózatok közül az földkábeles és légvezetékes formában vesz részt az ellátásban.

A vizsgált területet érintő távközlési hálózat nyomvonalait, az E-közmű adatai alapján, **KV-H** tervlapon adtuk meg.

##### *Vezeték nélküli hírközlési építmények*

Vác város mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

A város vonzáskörzetében a mobil távközlést szolgáló bázisállomások és adóberendezések üzemelnek.

### Telekommunikáció

A műsorszórási telekommunikációs adóállomások vételére egyedi, kisközösségi és nagyközösségi telekommunikációs hálózatok valósultak meg Vác város területén.

A városban létesített kábeltelevíziós hálózatok, melyek a távközlési hálózatokkal együtt, velük azonos nyomvonalakon, alépítményekben és légekábeles tartószerkezeteken, illetve helyenként a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatok tartóoszlopaira szerelten valósultak meg.

*Fenti rendszer lehetővé teszi előfizetői részére szinte valamennyi földi és műholdas sugárzású műsorszórási telekommunikációs adóállomás vételét, a választott programcsomagokkal kapcsolatos egyedi szerződésekben rögzítettek alapján.*

#### **1.2.5.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás,**

##### Megújuló energia jelenléte:

Jelenleg egyedi napenergia-felhasználás jelent meg a városban a lakóépületeken látható napkollektor, vagy napelem formájában.

A megújuló energiák közül Vácott a napkollektorok alkalmazása jöhet leginkább szóba. Főleg közintézmények hő-ellátása biztosító napelemes rendszerrel.

Ezen fejlesztések a városban már megkezdődtek ellátásánál.

### **1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a TSZT és a HÉSZ e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

#### **JAVASLAT A JELENLEGI TSZT MÓDOSÍTÁSÁRA**

A beépítési terv készítése során kiderült, hogy szükség van a jelenlegi TSZT módosítására a következő helyeken:

- Az Lk lakóövezet mintegy 6,0 m szélességben elfoglal egy sávot a Z övezeti besorolású Munkácsy parkból. Ezt javasoljuk megszüntetni, a zöldterület növekszik, az Lk övezet a laktanya területén belül marad.
- A Deákvári körút ki lett szabályozva a Munkácsy park területéből. Ez a szabályozás megmarad, de az alatta lévő Lk övezet megszüntetését javasoljuk a Z övezet javára.
- A Vi övezet, melyben garázsok lettek megépítve ( a szabályozási terv szerint Vi-g övezet ) átnyúlik a laktanya területén is. Ezt javasoljuk megszüntetni, helyette a Z övezet területe növekszik.
- A Ksp övezetet javasoljuk két részre osztani: Ksp és Kst övezetre, így itt egy strand kialakítását is javasoljuk.
- A Vt övezeten belül két helyen Köp övezet kialakítását javasoljuk, így biztosítva a rehabilitációs területen meglévő és új épületek parkolását.

#### **JAVASLAT A JELENLEGI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA**

- A Gksz-14\* övezeten belül a jelenlegi építési hely, és az ültetési kötelezettségre bejelölt terület módosítása
- A Munkácsy parkban a meglévő beépítés, és az új beépítés közé jelölt gyalogos utak kiszabályozásának megszüntetése. ( gyalogos utakat Zkp közparkban kiszabályozás nélkül lehet kialakítani )
- A Szekfű utca meghosszabbítása ki lett szabályozva a Munkácsy park területéből. Ezt megszüntetésre javasoljuk, így a zöldfelület növekszik ( nincs szükség a Deákvári főúton kívül további utcák átvezetésére a Munkácsy parkon keresztül
- Az Lk-3\* övezet módosítása:
  - az utak által határolt tömbökön belül az építési hely, és az építési vonal változtatása, ill. megszüntetése
  - a leendő Kristóf Bálint út felől az Lk övezeten belül új övezeti besorolású telkek kialakítása – Lk10, ( amely egyébként már meglévő övezet Vácott. )
  - a javasolt min. 12,0 m széles telekszélesség helyett 10,0 m minimális szélesség

-meglévő építési szintenként egyes beépítési paraméterek módosítása. Ezeket külön ismertetjük a szabályozási koncepción belül.

Az egyéb változtatási igényeket a TSZT javasolt módosításaként ismertettük.

## BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A beépítési terv készítése során az alábbi meglévő adottságokat kellett figyelembe vennünk:

- az érvényes TSZT
- az érvényes HÉSZ
- a laktanya területéből kiszabályozott terület a Dunakanyar Kézilabda Akadémia részén
- a szabályozási terv alapján megkezdett szabályozások:
  - CBA telke
  - Waldorf óvoda és általános iskola telke
  - egyres közutak kialakítása
- meglévő épületek szétválasztása megmaradó és hasznosítható, illetve bontandó épületekre.
- a Főépítési Irodától kapott tervezési program alapján a szükséges épületfunkciók elhelyezése megmaradó, és új épületekben
- a területen meglévő utak lehetőség szerinti megtartása, hasznosítása

A laktanya területén két kiemelt, 16,0m széles lakóút osztja 4 részre. A két kiemelt lakóutat a laktanya főbejáratától kiszabályozott új gyűjtőútból induló Kristóf Bálint út, és a rá merőleges, a meglévő lakóterületen lévő út meghosszabbításaként létrejövő Deákvári főút alkotja. A többi lakóút 12,0 m széles.

A két kiemelt lakóút kereszteződésében körforgalom kialakítását javasoljuk, mintegy jelezve, hogy itt van az új beépítés centruma.

### A beépítésről általánosságban

-a kiemelt lakóutak mentén az utcák felé a földszinten kereskedelmi-szolgáltató funkciókat javasolunk

-a meglévő és megmaradásra javasolt épületek többségükben F+1szintesek és lapostetősök

A terület fejlesztése során ezekre az épületekre egy plusztetőszint építését javasoljuk.

-a laktanya területén Vác kialakult városszerkezetébe helyezve a területen belül maximum F+1+T magasságot javasolunk, erre való tekintettel a Vt-2 övezetben a max.épületmagasságot 11,0 m-ben határoznánk meg



-a meglévő F+3 szintes volt szakközépiskola ennek a módosításnak nem felel meg, mint kialakult állapot megmaradhat, amennyiben bővítését tervezik, a HÉSZ módosítása szükséges

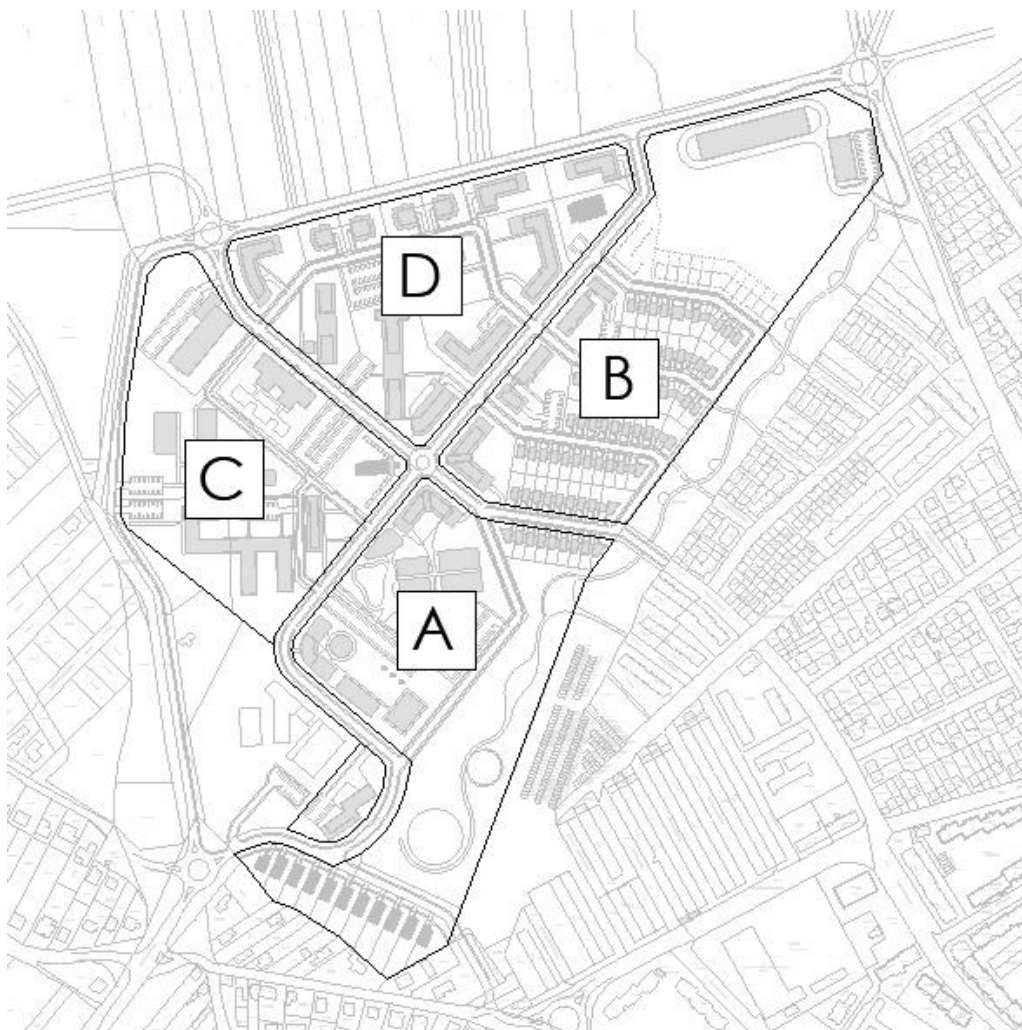
-a tervezett kápolna harangtornya szintén nem felel meg a módosításnak, ennek létesítésére külön előírást alkalmazunk.

-megállapítható, hogy a rehabilitációs területen a megmaradó épületbe javasolt új funkcióknak megfelelő parkolás több teleknél nem biztosítható telken belül, mivel a meglévő épületek alá nem lehet szint alatti parkolót biztosítani. Ezért szükség volt 2 db Köp – közparkoló elhelyezésére, ahol a szükséges parkolószám biztosítható. A parkolási mérleget külön tervlapon mutatjuk be, bizonyítva, hogy a parkolás a laktanya teljes területén a tervezett módon biztosítva van.

-az új épületeket a Vt-2 és Lk-10 jelű övezetekben P+F+1+T magasságra tervezzük, a pincében gépkocsi tárolás, a földszinten üzlet vagy lakás, az emeleteken általában lakás funkcióval.

-az egyes meglévő és megmaradó, illetve új építésű épületek funkcionális kialakítására a Főépítési Iroda által átadott tervezési program alapján tettünk javaslatot.

-a beépítési terv alapján kialakított telkekre vonatkozó beépítési paramétereket megvizsgáltuk, ahol szükséges, módosítást javaslunk.



## A. terület

A területen belül az alábbi övezetek találhatók:

- Vt-2
- Lke-14b
- Zkp
- Ksp
- Lk-3\*
- gyűjtőút
- Vi-g (megszüntetendő )

A területen belül kiszabályozásra kerül egy 20 m széles gyűjtőút ,amely a Hóman Bálint utat összeköti az Újhegyi út - Radnóti Miklós utcával. Ettől az új úttól délre a laktanya telekhatáráig Lke-14bjelűövezet található, amely oldalhatáron lévő beépítést jelent. Az új gyűjtőútból indul a kiemelt lakóút, amely először 20 m, utána 16 m szélességgel lett kialakítva.

A területen belül egy darab meglévő, és megmaradó épület található a Vt-2 övezeten belül, a bejárat mellett álló volt portaépület F szintben, melyet kereskedelmi hasznosításra javaslunk.

A terepadottságok figyelembevételével egyenletesen emelkedő út felérkezik az egykori honvédségi gyakorlótérhez, amely lényegében sík terület, övezeti besorolás szerint Ksp – sport – szabadidő céljára fenntartott terület. Ezt a mintegy 3,0 hektáros területet javasljuk megosztani Ksp és Kst övezetű területre, így lehetőséget adunk egy strand kialakítására. A strand öltözőépületét a főút mellé helyeztük F+1 szintben. A földszinten az öltözők, az emeleten bár és napozóterasz létesíthető. A medencék vizét napelemekkel javasljuk felmelegíteni.

A Ksp övezetben maradó sport – szabadidő centrum vegyes funkciójú épületek a körforgalom déli térfalát adja. P+F+1+T magasságú, a pincében parkolás, a földszinten öltözők, és étterem -terasz található. Az 1. emeleten klubház, és többfunkciós terem, míg a tetőszinten irodák találhatók.

A telken két kosárlabdapályát, két tenispályát, és egy kézilabdapályát helyeztünk el, valamint javasljuk egy mesterséges tó, és mellette játszó-pihenő funkció kialakítását is.

Fentiekén kívül két Zkp-közpark, és a Deákvári főút mellett Lk-3\*sorházaz beépítés tervezett.

## B. terület

A területen belül jelenleg két építési övezet található:

- Lk-3\*
- Gksz-14\*
- újonnan javasolt az Lk-10 övezet

A meglévő épületek felülvizsgálata során a kiemelt lakóútként meghatározott Kristóf Bálint út mentén két épület megtartását javasoljuk. Ezért az Lk-3\* övezet kiemelt lakóút melletti mindhárom Lk-3\* tömbjében az Lk övezeten belül egy-egy új övezeti besorolású telket kívánunk kialakítani Lk-10 övezetként, amely jelenleg is megtalálható Vác területén belül.

Megmaradó épületek:

- a Tihanyi Kálmán és a Maléter utca között, a Kristóf Bálint utca mentén egy F+1 szintes épület megtartását javasoljuk, tetőszinti beépítéssel. A földszinten orvosi rendelők és gyógyszertár, az emeleteken lakófunkció javasolt. Az épületet a Tihanyi Kálmán utca mentén egy új épületrésszel javasoljuk bővíteni, a földszinten az utcák felé üzletekkel, a többi területen lakófunkcióval.
- a Maléter utca és a Nagy Iván utca között, a Kristóf Bálint utca mentén egy F+1 szintes épület megtartását javasoljuk, tetőszinti beépítéssel. A földszinten üzletek javasoltak, a további területekre lakófunkció javasolt. Az épületet a Nagy Iván utca mentén egy új, P+F+1+T szintes épülettel javasoljuk bővíteni, a földszinten az utcák felé üzletekkel, a többi területen lakófunkcióval

Új épület

Az új beépítés központját jelentő körforgalom keleti térfalát egy új épülettel alakítjuk ki. Az új épület P+F+1+T magasságú, a pincében parkolók, a földszinten üzletek-szolgáltatás az utcák felé, a többi területen lakófunkció javasolt.

Lk-3\* övezet

A három tömbben sorházas beépítés javasolt. A korábbi szabályozási tervhez képest kisebb változtatásokat javaslunk:

- a Deákvári főút és a Tihanyi Kálmán utca között közúti összeköttetés a laktanya telkén belül történik
- a Maléter utca és a Nagy Iván utca között közúti összeköttetés a laktanya telkén belül történik
- a Tihanyi Kálmán és a Maléter utca között 4,0 m széles gyalogút összeköttetés a laktanya telkén belül, víz és csatorna átvezetésére.
- 10,0 m széles minimális telekhosszúság
- építési hely módosítása, építési vonal megszüntetése

A sorházak F+1 szintesek, a gépkocsitároló feletti terület alternatív módon beépíthető:

- F+1 szint, gépkocsitároló F: nappali +3 szoba
- F+1 szint, gépkocsitároló F+1szint: nappali+4 szoba

## Gksz-14\* övezet

A területet a CBA már megvásárolta az Önkormányzattól, és itt szeretne egy raktárbázist létrehozni, és a Gombási út felé pedig egy kiskereskedelmi üzletet építeni. Az érvényes szabályozási terv szerinti építési hely nem felel meg az építető igényeinek, így erre a telekre (tömbre ) egy szabályozási terv módosítást kell készíteni.

Mivel a telek területe jóval nagyobb a CBA által igényeltnél, ezért felmerült, hogy csak távlatban a már kialakított Nagy Iván utca mellett egy további Lk-3\* illetve Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület alakítható ki. Ez magyarázza, hogy a beültetési kötelezettségi zöldterületet nem az út mellé, hanem a távlati elképzelések figyelembevételével attól távolabb jelöltük ki, a korábbi 10,0 m helyett 25,0 m szélességben, így biztosítva a lakóterület és a kereskedelmi-gazdasági terület közötti védőzónát.

## C. terület

A területen belül a Vt-2 településközpont, és Köp ( javasolt ) övezet található

Megmaradó épületek:

- kiemelt lakóút mellett egy volt legénységi szállás F+1 szintben, lakófunkcióval, tetőszinti ráépítéssel
- volt szakközépiskola F+3 szintben, funkcióban megosztva: idősek otthona, illetve lakófunkció. A lakások megközelítése a Téglaház út felől történik, de a központ felé egy 4,0 m széles gyalogutat szabályoztuk ki
- Waldorf óvoda és általános iskola telkét a tényleges használatnak megfelelően módosítani javasoljuk. A javaslatot egyeztettük Rádeyné Szigeti Zsuzsannával, a létesítmény igazgatójával, aki a módosítási javaslatot elfogadta.
- volt legénységi étterem, és különterem földszintes. A meglévő épület továbbhasznosítását javasoljuk művelődés-kultúrház funkcióra.

A meglévő épületek parkolási igényét csak egy Köp övezetű, szintbeli parkolást biztosító parkolóval lehet biztosítani.

## Új épületek

- A centrumba a körforgalomnál átlósan elhelyezve egy kápolna létesítését javasoljuk, nyugati térfalként. A telek kerítés nélküli közös zöldfelületként funkcionál.

## Új bölcsőde

A Deákvári főút mellett egy földszintes bölcsőde elhelyezését javasoljuk, így kiegészítve a szomszédos óvoda és iskola funkcióját.

## D. terület

A területen az alábbi megmaradó épületek találhatóak:

- legénységi szállás a körforgalom mellett F+1 szintes, tetőszint beépítés javasolt lakófunkcióval, illetve egy bővítés új épületszárnyal, amely a körforgalom felé a negyedik térfalat adja. Az új rész P+F+1+T magasságú, az utca felé a földszinten üzletekkel, az emeleteken lakófunkcióval
- legénységi szállás P+F+1 szintes, tetőszint ráépítéssel, lakófunkcióval
- földszintes kosárlabdacsarnok, ez az épület maradt meg a legjobb állapotban, hasznosítása sport-szabadidő funkció

A meglévő épületek parkolási igényét itt is csak egy Köp övezetű, szintbeli parkolást biztosító parkolóval lehet biztosítani.

A területen belüli összes további épület új kialakítású, P+F+1+T magassággal. A kiemelt lakóutak felé a földszinten kiskereskedelem-szolgáltatás funkcióval, a többi területen lakófunkcióval. A parkolás szint alatt megoldott.

## A BEÉPÍTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE, KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Meglévő, működő ingatlan

A területen belül egyedül a felújított Waldorf óvoda és általános iskola működik.

A közműellátottsága a Téglaház út felől biztosított.

I. ütem ( közeljövőben beépítésre kerülő ingatlan )

A CBA ingatlan megközelítése egy, a latanyát korábban kiszolgáló útról történik, a Gombási út felől. A sürgős építési igény biztosítására a telekre ( amely egyúttal önálló tömb is ) HÉSZ módosítás elkészítése szükséges, mivel a jelenleg érvényben lévő HÉSZ által meghatározott építési hely nem felel meg az építetési igényeknek. Ugyanígy módosítani kell a telken belül kijelölt ültetési kötelezettség területét is.

A telek közműellátása a Gombási út felől biztosított.

II. ütem

Az Önkormányzat először a saját tulajdonában lévő területen belül az Lk-3\* jelű építési övezetet kívánja fejleszteni. Ez a terület a Munkácsy park mellett helyezkedik el, sorházas, F+1 szintes zárt sorú beépítéssel.

A terület feltárását négy kiépítendő út biztosítja:

- Deákvári főút
- Tihanyi Kálmán utca
- Maléter utca

- Nagy Iván utca

Mivel az a terület esik a legközelebb a Munkácsy park másik oldalán meglévő beépítéshez, a terület közművesítését a Deákvári főúton keresztül lehet a meglévő közműhálózathoz csatlakoztatni. Ezt egyébként a meglévő terepviszonyok is lehetővé teszik. A területre mintegy 65 db sorházas jellegű lakás helyezhető el.

III. ütem

A Kristóf Bálint úttól délkeletre eső terület beépítése. Ehhez azonban értelemszerűen ki kell építeni a laktanya teljes területét ellátó alapközműveket.

IV. ütem

A Kristóf Bálint úttól északnyugatra eső terület beépítése

#### **1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására**

A javasolt korrekciók a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§. (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül egyeztetésre, mivel

- "a) a településszerkezet meghatározó infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet közeli terület megszüntetése."

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2021. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdés, valamint a 62.§ (6) bekezdés 6.pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1.§ Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező F2 jelű szabályozási tervlap a módosítással érintett vonatkozásában jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.

2. § A HÉSZ 36.§ (4) bekezdés 2.számú táblázata az alábbiak szerint módosul és egészül ki.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lk-3*	Z	250	10	30	35	40	1,0	50	4,5	6,5

3. § A HÉSZ 40.§ (2) bekezdés 6. számú táblázata az alábbiak szerint módosul és egészül ki.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vt-2	SZ	1200	30	30	35	65	1,5	35	4,0	11,0

4. § A HÉSZ 40. §. további bekezdésekkel egészül ki:

(4) Az övezetben templomtorony építése esetén a torony megengedett legmagasabb pontja 22,0 m-nél magasabb nem lehet.

5. § A HÉSZ 43.§ (2) bekezdés 7.számú táblázata az alábbiak szerint módosul és egészül ki.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-14	<b>SZ</b>	10 000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0

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

A javasolt beépítés a tervezési tömbre vonatkozóan a jelenleg meghatározott megengedett legnagyobb beépíthető szintterületet nem növeli, ezért a tervezett módosítás a területre nem jelent többlet terhelést infrastrukturális, közműfejlesztési többletigénye nincs.

### 1.5.1. Közlekedési kapcsolatok

#### Közúti közlekedés

A város területrendezési terve a laktanya környezetében a következő közúti fejlesztéseket tartalmazza:

- A területtől délre lévő Újhegyi út – Huszár utca gyűjtőútnak a Hóman Bálint út és Radnóti Miklós út közötti szűk, családi házas beépítésű szakasza helyett, a területen átvezetve új útszakasz kiépítését teszi lehetővé a gyűjtőúti funkciónak megfelelő paraméterekkel, 2x1 sávós keresztmetszettel.

A terület nyugati és északi határán a Téglaház út – Törköly köz vonalán gyűjtőút nyomvonalát jelöli ki a Hóman Bálint út – Gombási út között (2x1 forgalmi sáv).

- A gyűjtőutak tervezett csomópontjainak szabályozása körforgalom kialakításának lehetőségét biztosítja.

A területen belül javasolt úthálózat, a már kialakított közutak vonalán vezetett, jelentős részben meglévő burkolatokat felhasználó utakból áll:



- Az Újhegyi úttól a terület ÉK-DNY irányú tengelyében haladó út, északon a Törköly köz tervezett útvonalához kapcsolódik.
- ÉNY-DK irányban a Deákvári főút meghosszabbítása a Törköly közig biztosítja a hálózati kapcsolatokat.
- A belső utak kiszolgáló út funkciójúak, tervezési osztály: B.VI.d.B.
- A Gombási út menti kereskedelmi létesítmény és raktár kapcsolatát a meglévő útcsatlakozás biztosítja.

### **Közösségi közlekedés**

A terület közösségi közlekedési kapcsolatainak javítására a határoló gyűjtőút – hálózat biztosítja autóbusz vonalak vezetését.

### **Parkolási, forgalom**

A területen tervezett összesen 1175 parkolóhely általában telken belülre kerül a beépítési funkcionak megfelelő kapacitással. Egyes intézmények esetében a parkolók időben eltérő használata (bölcsőde-Kápolna) miatt a kettős kihasználás megfelelő.

Kedvező a terület vegyes funkciójú beépítése miatt (lakás-munkahely), hogy a csúcsidei forgalom ezek parkolóiból, ellentétes irányban jelentkezik, így a határoló utakon és csomópontjaiban a forgalom lebonyolítása nem okoz túl nagy terhelést.

### **1.5.2. Közműfejlesztés**

Vác Laktanya telepítési tanulmánytervéhez a területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken a kiépült közművezetésekről átfogó közművizsgálati munkarész készült.

A városban a vízi-közművek kiépítettsége vízellátásnál közel 100%-os, a szennyvízcsatornázás tekintetében 90-95 %/, míg az energiaközműnél, - a gázellátásnál és villamosenergia-ellátásnál - is 100 %-osnak vehető.

A közművizsgálati munkarészben ismertettük a tervezési területet érintő közművezetéseket, de az egységes szemlélet érdekében a jelentősebb összefüggéseket megismételjük.

Általánosságban megállapítható, hogy a tervezési terület, annak idején a Laktanya, és tágabb környezete hagyományos rendszerű közműhálózatokkal, az igény szintnek megfelelő összközműves ellátásban részesült.

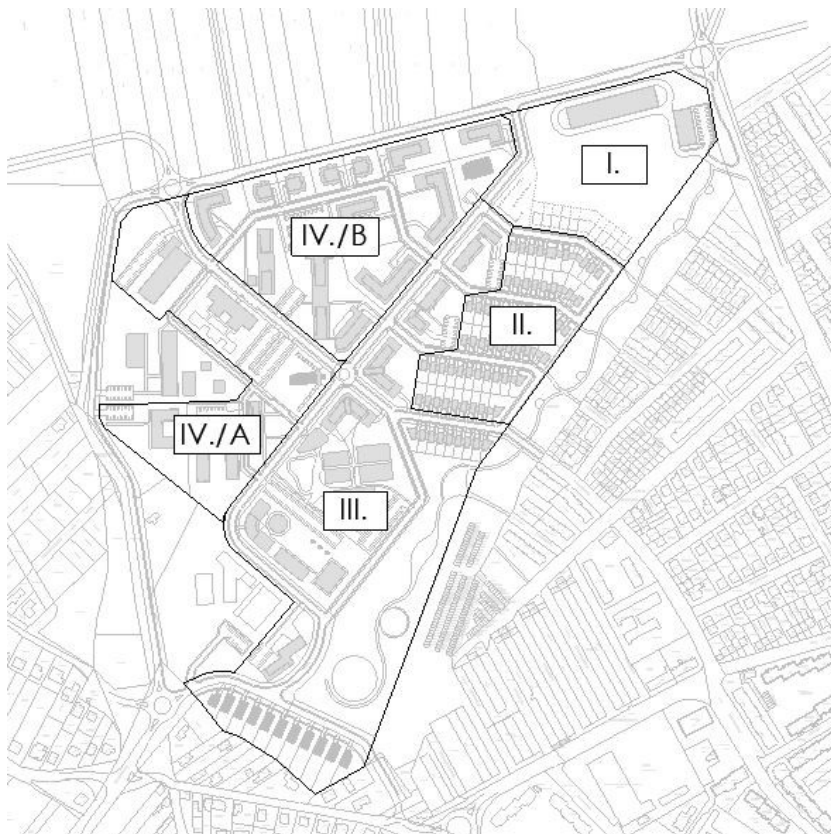
Itt viszont fontos kiemelni, hogy a Laktanyán belüli közmű hálózatokról nincs tudomásunk.

A Laktanyán, ingatlanon belül se a vízi-közművek üzemeltetőjének a DMRV Zrt.-nek, se az energiaellátók üzemeltetőinek nem állnak rendelkezésre - nyilvántartásában nincs - a Laktanya ingatlanon belüli hálózata, és nem is üzemeltették azokat.

Vácott a volt Esze tamás laktanya 2001-ben számolták fel, és akkortól a terület, és a rajta lévő épületek Vác város Önkormányzatának tulajdonába kerültek.

Az eltelt húsz év alatt a terület - épületek, közművek - jelentősen leamortizálódott. Ennek megfelelően a beépítési javaslat alapján tervezett úthálózat mentén, a Laktanya területén belül új tervezett közmű-hálózatokat javaslunk kialakítani az új közműigények biztosítására.

A Vác Laktanya telepítési tanulmányterv közműfejlesztési javaslati munkarészéhez, felhasználtuk az elkészült közművizsgálati munkarész anyagát, az E-közmű adatait, illetve az üzemeltetőknél történt egyeztetéseket.



### **1.5.1. Víziközművek**

#### Vízellátás

Vác város közműves vízellátását a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. biztosítja. A város vízellátása 100 %-osnak tekinthető

A fejlesztési területet határoló közterületeken a vízellátó hálózat fő-, és ellátó hálózat formájában, körvezetékes rendszerben épült ki.

A fejlesztési területet, a Laktanya ellátását Vác alap nyomásövezet hálózatáról biztosították. A

Gombási útnál Vác III. övezet hálózata és nyomásfokozója érinti a fejlesztési területet. A nyomásfokozó nem rendelkezik külön helyrajzi számmal.

A Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken a kiépült vízellátó hálózat a következő:

Hóman Bálint – volt Rabtemető út - DN 150 mm KM-PVC,

Újhegyi út - DN 200 mm ac vízvezeték

Deákvári főút - DN 150 mm ac,

Közparkot határoló út DN 150 mm KM-PVC

Téglaház út DN 100 mm-es KM-PVC ágvezeték. A Téglaház út vezetékének nyomvonala „zavaros”. A Waldorf Iskola előtti

D 90 mm-es KPE vezeték és vízbekötése után nem épült ki közcső. Szintén nincs vízellátó hálózat a Laktanyát északnyugatról határoló közterületen a Törköly közben sem. A Törköly köz mellett jelenleg nem található vízellátást igénylő fogyasztó, vízellátó hálózat nem épült ki.

Gombási út DN 250 mm-es KM-PVC / alap nyomásövezet, DN100 mm-es KM-PVC vezeték III. nyomásövezet

*Vízigények:*

Kommunális vízigények:

1. Ütem becsült vízigénye

Fogyasztó egység: CBA raktárbázis

CBA Zrt által DMRV Zrt-nél bejelentett kommunális vízigény: 0,1 m<sup>3</sup>/d

A raktárbázis vízigényét az épületgépész számítások során az engedélyezési terv során lehet felülvizsgálni és meghatározni!

2. Ütem - Lk-3\* övezet – becsült vízigénye:

Fogyasztók: 65 lakás,

Évszakos egyenlőtlenségi tényező: 1,5

Átlagos napi vízigény: Q<sub>2</sub>átlag: ~ 35,0 m<sup>3</sup>/d

Napi csúcs vízigény: Q<sub>2</sub>dmax: 52,5 m<sup>3</sup>/d

3. Ütem becsült vízigénye:

Fogyasztók: 69 lakás, 104 üzlet, 280 m<sup>2</sup> étterem, 460 m<sup>2</sup> iroda, 400 fős strand

Lakások: ~ 40,0 m<sup>3</sup>/d

Üzletek: ~ 20,0 m<sup>3</sup>/d

Étterem: ~ 15,0 m<sup>3</sup>/d

Iroda: ~ 5,0 m<sup>3</sup>/d

Strand: ~ 80,0 m<sup>3</sup>/d

Átlagos napi vízigény összesen: Q3 átlag: ~ 160,0 m<sup>3</sup>/d

Napi csúcs vízigény: Q3dmax: 240,0 m<sup>3</sup>/d

4/A. Ütem becsült vízigénye:

Fogyasztói egység: 85 db lakás, 164 idősek otthona, bölcsöde 250 fős

Évszakos egyenlőtlenségi tényező: 1,5

Lakások: ~ 45,0 m<sup>3</sup>/d

Idősek otthona: ~ 30,0 m<sup>3</sup>/d

Bölcsöde: ~ 25,0 m<sup>3</sup>/d

Átlagos napi vízigény összesen: Q4/A átlag: ~ 100,0 m<sup>3</sup>/d

Napi csúcs vízigény: Q4/A dmax: ~ 150,0 m<sup>3</sup>/d

4/B. Ütem becsült vízigénye:

Fogyasztói egység: 323 db lakás 820 m<sup>2</sup> üzlet, 40 fős sportcsarnok

Lakások: ~ 160,0 m<sup>3</sup>/d

Üzletek: ~10,0 m<sup>3</sup>/d

Sportcsarnok: ~5,0 m<sup>3</sup>/d

Átlagos napi vízigény: Q 4/B átlag: 175,0 m<sup>3</sup>/d

Napi csúcs vízigény: Q4/Bdmax: 262,5 m<sup>3</sup>/d

A fejlesztési terület - Átlagos napi vízigény: Qátlag: 470,0 m<sup>3</sup>/d, ~ 500,0 m<sup>3</sup>/d

- Napi csúcs vízigény: Qdmax: 705,0 m<sup>3</sup>/d ~ 750,0 m<sup>3</sup>/d

Tűzi-vízigények:

1. ütem CBA Javasolt tűzszakasz 1600 m<sup>2</sup> tűz-vízigény: 2100 l/min 35 l/s

tűzszakasz 3200 m<sup>2</sup> tűzi-vízigény: 3000 l/min 50 l/s Tűzi-víztárolóval biztosítható

2. ütem /Lk-3\* övezet/ becsült tűzvízigénye:

Javasolt mértékadó tűzszakasz: 51 - 150 m<sup>2</sup> tűz-vízigény: 600 l/min 10,0 l/s

3. Ütem becsült tűzvízigénye:

Javasolt mértékadó tűzszakasz: 1601 - 2000 m<sup>2</sup> tűzi-vízigény: 2400 l/min 40 l/s

4/A. Ütem becsült tűzi-vízigénye:

Javasolt mértékadó tűzszakasz 2501 - 3200 m<sup>2</sup> tűzi-vízigény: 3000 l/min 50,0 l/s

4/B. Ütem becsült tűzi-vízigénye

Javasolt mértékadó tűzszakasz 1601 – 2000 m<sup>2</sup> tűzi-vízigény: 2400 l/min, 40 l/s

### *Hálózatfejlesztési javaslat*

A Laktanya területének kommunális vízigényeit a Hóman Bálint, volt Rabtemető út DN 150 mm-es vezetékéről biztosították. A Laktanya DN 150 mm-es vízbekötése az ingatlanon belül kialakított vízmérőig ismert. A vízmérő /vízóra akna/ után üzemelt a laktanya valószínűleg ágvezetékes hálózata.

A hálózat állapota és kora indokolja, hogy a tervezett beépítés és közterületté kiszabályozott úthálózat mentén az igényeknek megfelelő körvezetékes közüzemi vízellátó hálózat kerüljön kialakításra.

A Laktanyán belül a Hóman Bálint út folytatásaként, a Kristóf Bálint út mentén DN 150 mm-es KPE fő-vezetékét javaslunk kialakítani, mely az egyik betáp vezetéke a Laktanya javasolt körvezetékes hálózatának.

Az ismertetett „fő-vezetéseken” kívül, a kertvárosi jellegű lakóterületeknél, DN 100 mm-es KPE vízvezetékét javaslunk kialakítani, mely szintén körvezetéket alkot a Kristóf Bálint út DN 150 mm-es vezetékével.

A másik oldali betáp a körvezetékes ellátáshoz a Deákvári főút mentén meglévő DN150 mm-es KM-PVC vezetékének tovább-építése a Laktanya területén.

A Laktanya területén a Deákvári főút mentén szintén DN150 mm-es KPE fő-vezetékét célszerű kiépíteni az új beépítés kommunális és tűzi-vízigényinek biztosítására. A DN 150 mm-es körvezetékes hálózat 2,0 m/s sebességgel tudja kiadni az egyes beépítési ütemek, javasolt tűzszakaszok mértékadó tűzi-vízigényét!

A kertvárosi jellegű 2. beépítés ütem - a Tihanyi Kálmán, Maléter, Nagy Iván utcákban - úthálózatánál DN 100 mm-es KPE körvezetékes hálózat kiépítését javasoljuk.

Külön meg kell említeni, hogy a fejlesztési terület két telkén, az 1620/32 hrsz.-ú telken a Dunakanyar Kézilabda Akadémia kézilabda csarnokkal és bentlakásos kollégium, az 1620/7 hrsz.-ú telken a Váci Waldorf óvoda és iskola üzemel, melynek vízellátása biztosított.

Az 1620/36 hrsz.-ú telken, a Gombási út alatt a Laktanya felső északkeleti részén a CBA raktárbázist épít. A vízellátásához rendelkezésre áll a Gombási út DN 250 mm-es alapzónai és a III. nyomásövezet DN 100 mm-es vezetéke.

Az ingatlan vízellátásához DN 80/25 mm-es kombinál vízbekötés javasolható.

A fejlesztési területet határoló közterületek meglévő, és a Laktanya tervezett beépítéséhez javasolt vízellátó hálózatot a KF-V. számú rajzon mutattuk be.

### Szennyvízcsatornázás és szennyvíztisztítás

Vác város szennyvízelvezetését és tisztítását a Duna Menti Regionális Vízművek Zrt. (DMRV Zrt.) végzi. A szennyvíz-elvezetés szinte az egész városban megvalósult.

A szennyvíztisztító-telep Vác város déli részén a 2. sz. főút és a Duna közötti területen helyezkedik el a Duna bal partján. A tisztított szennyvíz befogadója a Duna 1677 fkm szelvénye, sodorvonalai bevezetéssel. A telep regionális feladatokat lát el, ezért Vácon kívül még tíz település szennyvizeit is fogadja és tisztítja.

A szennyvíztisztító-telep rekonstrukciója az elmúlt évben megtörtént.

A tervezési terület szennyvízcsatornázása

A Vác Északnyugati részén elhelyezkedő vizsgált terület, a Laktanya szennyvízelvezetése a vízellátáshoz hasonlóan került megoldásra. A Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózata.

A határoló közterületek szennyvízcsatorna hálózata a következő:

Hóman Bálint – volt Rabtemető út - DN 450 mm beton főgyűjtő,

Újhegyi út - DN 300 mm beton gyűjtőcsatorna

Deákvári főút - DN 300 mm ac, gyűjtőcsatorna

Ratnóti Miklós u. DN 300 mm ac, gyűjtőcsatorna

A felsorolt szennyvízcsatorna rendszer főgyűjtője a Hóman Bálint út DN 450 mm beton szennyvízcsatorna, mely fogadja a Laktanya volt szennyvíz bekötőcsatornáját, valamint az Újhegyi út gyűjtőcsatornáját, melyre a Radnóti Miklós u. és a Deákvári főút gyűjtő-csatornái csatlakoznak.

A fejlesztési terület átlagos napi szennyvízmennyisége a vízigények alapján a következő:

1. Ütem becsült szennyvízmennyisége

Fogyasztó egység: CBA raktárbázis

CBA Zrt által DMRV Zrt-nél bejelentett kommunális vízigény alapján a szennyvízmennyiség: 0,1 m<sup>3</sup>/d. A raktárbázis szennyvízmennyiségét, a vízigényekhez hasonlóan az engedélyezési terv során az épületgépész számítások alapján lehet meghatározni és felülvizsgálni!

2. Ütem - Lk-3\* övezet – becsült szennymennyisége:

Fogyasztók: 65 lakás,

Napi szennyvíz mennyiség: Qsz2: ~ 35,0 m<sup>3</sup>/d

### 3. Ütem becsült szennyvízmennyisége:

Fogyasztók: 69 lakás, 104 üzlet, 280 m<sup>2</sup> étterem, 460 m<sup>2</sup> iroda, 400 fős strand

Lakások: ~ 40,0 m<sup>3</sup>/d

Üzletek: ~ 20,0 m<sup>3</sup>/d

Étterem: ~ 15,0 m<sup>3</sup>/d

Iroda: ~ 5,0 m<sup>3</sup>/d

Strand: ~ 80,0 m<sup>3</sup>/d

Napi szennyvíz mennyiség összesen: Qsz3: ~160,0 m<sup>3</sup>/d

### 4/A. Ütem becsült szennyvízmennyisége:

Fogyasztói egység: 85 db lakás, 164 idősek otthona, bölcsöde 250 fős

Lakások: ~ 45,0 m<sup>3</sup>/d

Idősek otthona: ~ 30,0 m<sup>3</sup>/d

Bölcsöde: ~ 25,0 m<sup>3</sup>/d

Napi szennyvíz mennyiség összesen: Qsz4/A: ~100,0 m<sup>3</sup>/d

### 4/B. Ütem becsült szennyvízmennyisége:

Fogyasztói egység: 323 db lakás 820 m<sup>2</sup> üzlet, 40 fős sportcsarnok

Lakások: ~ 160,0 m<sup>3</sup>/d

Üzletek: ~10,0 m<sup>3</sup>/d

Sportcsarnok: ~5,0 m<sup>3</sup>/d

Napi szennyvíz mennyiség összesen: Qsz4/B: ~100,0 m<sup>3</sup>/d

A fejlesztési terület - napi szennyvíz mennyisége összesen: 470,0 m<sup>3</sup>/d, ~ 500,0 m<sup>3</sup>/d

A Laktanya szennyvízcsatorna-hálózatának állapota és kora - a vízellátáshoz hasonlóan -

indokolja, hogy a tervezett beépítés és közterületté kiszabályozott úthálózat mentén az igényeknek megfelelő gravitációs közüzemi szennyvízcsatorna kerüljön kialakításra.

A Laktanyán belül a Hóman Bálint út folytatásában, a Kristóf Bálint út mentén DN 300 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvíz-csatornát javasolunk kiépíteni a Deákvári főút laktanyán belüli csomópontjáig.

Itt azért szükséges megvizsgálni, hogy a Hóman Bálint út DN 450 mm-es beton fő-gyűjtő a Laktanyán belül meddig épült ki a Kristóf Bálint úton, milyen az állapota, és közüzemeltetési célra átvehető-e.

Amennyiben az állapota, vízállító képessége, és kiépítése megfelelő az üzemeltető DMRV Zrt. előírásainak, akkor a Kristóf Bálint út új DN 300 mm-es KG-PVC gravitációs főgyűjtő kiépítésére nincs szükség.

A Laktanyán belül kialakított úthálózat mentén a már említett Kristóf Bálint út új DN 300 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvíz-főgyűjtőre csatlakoznak a DN 200 mm-es KG-PVC gyűjtőcsatornák.

A kertvárosi jellegű beépítés - a Deákvári főút, Tihanyi Kálmán, Maléter, Nagy Iván utcákban – úthálózata mentén javasolt DN 200 mm-es szennyvízcsatorna a Deákvári főút meglévő csatornájának meghosszabbítására csatlakozik.

Külön itt is meg kell említeni, hogy a fejlesztési terület két telkén, az 1620/32 hrsz.-ú telken a Dunakanyar Kézilabda Akadémia kézilabda csarnokkal és bentlakásos kollégium, az 1620/7 hrsz.-ú telken a Váci Waldorf óvoda és iskola üzemel, melyeknek szennyvízelvezetése megoldott, de konkrét adatok szintén nem állnak rendelkezésre.

Az 1620/36 hrsz.-ú telken, a Gombási út alatt a Laktanya felső északkeleti részén a CBA raktárbázist épít. A vízellátásához hasonlóan Gombási úton rendelkezésre áll a DN 200 mm-es gravitációs szennyvízcsatorna, viszont vizsgálni kell a gravitációs, illetve a nyomás alatti, átemelővel történő rákötés lehetőségét.

A fejlesztési terület határolt közterületek meglévő, és a Laktanya új beépítésének javasolt szennyvízcsatornázásának elvi nyomvonaltervét az KF-CS-2. számú rajzon adtuk meg.

### *Csapadékvíz-elvezetés*

Vác város csapadék elvezetéséről a település területén elválasztott, vegyes rendszerű elvezető hálózata gondoskodik. Részét képezik a kisvízfolyások, árkok, valamint elsősorban a városközpont területén található zárt csapadékvíz csatornák.

A burkolt útfelületek elterjedésével a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetést felváltotta a település központban, a zárt csapadékcsatorna-hálózat, melynek hossza a városban ~ 85 km. A kertvárosi lakóterületeknél azért még megtalálhatók a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés. A csapadékvíz-hálózat az önkormányzat tulajdonában van, és a Váci Városfejlesztő Kft. üzemelteti.

A város csapadékcsatorna-hálózatának befogadója a Duna, illetve a Felső Gombás, és a Gombás patakok, melyek végül szintén a Dunába gravitálnak. A tervezési terület csapadékvíz-elvezetése az elválasztott zárt csapadékvíz-elvezető rendszerrel történik.

A tervezési területen, a Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken kiépült az elválasztott rendszerű már előzőekben ismertetett szennyvízcsatorna hálózat mellett az



utak mentén a nyílt árokhálózat, a gyűjtő utaknál a burkolt nyílt árokhálózat valamint a zárt gravitációs, egy és kétoldali felszínközeli zárt csapadék csőcsatorna hálózat.

A tervezési területen, a Laktanya területén a csapadékvizeket a Hóman Bálint út menti nyílt kétoldali burkolt árokhálózat vezeti le a vasútig, majd a vasút alatti csőátereszekkel történt átvezetés, után a Kodály Zoltán úton szintén kétoldali földmedrű árokhálózat üzemel.

Az új beépítés során hasonló nagyságú csapadék-vízhozamok keletkeznek. Az ismertetett csapadékcsatornák a jelenlegi beépítés és úthálózatának 2 éves gyakoriságú 15 perces intenzitású csapadékvízének elvezetésére alkalmas.

A városias lakóterület ingatlanán keletkező csapadékvizek egy részét tudja csak a meglévő közcsatorna fogadni. Az ingatlanon keletkező csapadékok nagy része a tetőfelületeken, másik része pedig a telken kialakítandó zöld-, illetve burkolt felületeken keletkezik.

A már jelzett csapadék-elvezető közcsatorna kapacitása a 2 éves 15 perces intenzitás fogadására képes, annak méretezésénél ezt kell figyelembe venni, míg az épület hálózatánál, a belső gépészeti szabvány szerint a 4 éves 10 perces intenzitással kell számolni. Ebből adódóan olyan csapadékvíz is keletkezik, melyet a külső csatornahálózatba nem lehet bevezetni, így a két méretezésből származó többlet csapadékvizet késleltető tárolóba kell bevezetni. A tervezési területen ennek megfelelően felül kell vizsgálni az elvezető rendszert.

A tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz telken belül a nem-ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére is felhasználható.

A Laktanya területén kialakításra úthálózat mentén a gyűjtő jellegű utak mentén Kristóf Bálint út, Deákvári főút ki kell építeni a zárt kétoldali felszínközeli csapadékcsatornát, vagy a burkolattal ellátott fedlappal fedhető nyílt árokhálózatot.

A kertvárosi jellegű beépítés - a Tihanyi Kálmán, Maléter, Nagy Iván utcákban - úthálózatánál nyílt vagy burkolt egyoldali árokhálózat kiépítése javasolható.

A csapadékvíz-elvezetés megoldására célszerű külön csapadékvíz-elvezetési tanulmánytervet készíteni.

A vizsgált terület csapadékvíz-csatornáit az E-közmű adatai alapján, és a csapadékvíz-elvezetés javasolt elvi fejlesztéseit **KF-CS** tervlapon adtuk meg.

## **1.5.2. Energiaellátás**

### Villamos energia ellátás

#### *Nagy-, és középfeszültségű hálózatok*

Vác városát és annak közvetlen környékét a város északi oldalán üzemelő VÁC 120/35/20 kV-os táppont látja el. A belváros megtáplálása a VÁC ÉSZAK 35/10 kV-os és a VÁC DÉL 35/10 kV-

os városi transzformátorállomásokon keresztül történik, míg a külterületek ellátásában részt vesz a SZŐD 120/20 kV-os táppont is. A tervezési területet nagyfeszültségű hálózat nem érinti.

A belvárosi fogyasztói kört jelenleg alapvetően 10 kV-os kábelhálózat, míg a peremvidékek fogyasztóit 20 kV-os szabadvezetéki hálózat táplálja.

A városban rendszerszintű fejlesztés mentén a VÁC ÉSZAK és VÁC DÉL városi transzformátorállomásokot megszüntetik. VÁC DÉL állomás helyén egy minimális helyigényű, korszerű, telemechanizált és táv-működtethető 20 kV-os kapcsolóállomást terveznek létesíteni.

A Laktanya területét határoló illetve ellátást befolyásoló közterületeken kiépült villamos energiaellátásánál a közép feszültségű 20 kV-os szabad vezetékes, illetve a 10 kV-os földkábeles hálózat. Közép feszültségű 20 kV-os légvezetékes hálózat húzódik a Törköly közben a Gombási út és a Téglaház út között.

A Laktanya villamos energia ellátása a Hóman Bálint út mentén húzódó 10 kV-os kábelrendszeren keresztül történik. A Laktanyán belül transzformátorállomáson keresztül épült ki a kisfeszültségű kábelhálózat, mellyel épületek villamos-energia ellátása megoldott volt.

A tervezési terület becsült egyidejű villamosenergia-igénye:

1. Ütem becsült egyidejű villamosenergia-igénye:

Fogyasztó egység: CBA raktárbázis

Becsült egyidejű villamosenergia-igény: 50,0 – 100,0 kW

A CBA raktárbázis konkrét villamosenergia-igényét az engedélyezési terv során kell

2. Ütem - Lk-3\* övezet – becsült egyidejű villamosenergia-igénye:

Fogyasztók: 65 lakás,

Becsült villamos energiaigény: 215,0 - 360,0 kW

3. Ütem becsült egyidejű villamosenergia-igénye:

Fogyasztók: 69 lakás, 104 üzlet, 280 m<sup>2</sup> étterem, 460 m<sup>2</sup> iroda, 400 fős strand

Lakások: ~ 230,0 – 380,0 kW

Üzletek: ~ 40,0 – 50,0 kW

Étterem: ~ 25,0 – 40,0 kW

Iroda: ~ 50,0 – 80,0 kW

Strand: ~ 100,0 – 150, kW

3. Ütem becsült egyidejű villamosenergia-igénye összesen: 445,0 – 700,0 kW

4/A. Ütem becsült egyidejű villamosenergia-igénye:

Fogyasztói egység: 85 db lakás, 164 idősek otthona, bölcsöde 250 fős

Lakások: ~ 280,0 – 470,0 kW

Idősek otthona: ~ 80,0 – 100,0 kW

Bölcsöde: ~ 25,0 – 30,0 kW

4/A. Ütem becsült egyidejű villamosenergia-igénye összesen: 385 – 600,0 kW

4/B. Ütem becsült egyidejű villamosenergia-igénye:

Fogyasztói egység: 323 db lakás 820 m<sup>2</sup> üzlet, 40 fős sportcsarnok

Lakások: ~ 1065,0 – 1780,0 kW

Üzletek: ~ 50,0 – 80,0 kW

Sportcsarnok: ~ 100 - 150,0 kW

4/B. Ütem egyidejű villamosenergia-igénye összesen: 1215,0 – 2010,0 kW

A fejlesztési terület egyidejű villamosenergia-igénye összesen: 2310,0 - 3770,0 kW

A fenti teljesítmény igény szolgáltatásához, a tervezési területen jelenleg meglévő transzformátor állomásokat javasoljuk felülvizsgálni az alkalmazhatóság érdekében.

Amennyiben alkalmas a szolgáltatásra úgy szükséges felbővíteni, vagy át kell építeni azokat.

A laktanya új beépítéséhez a meglévő Hóman Bálint utcai 10 kV-os földkábeles hálózat fejlesztésével ki kell alakítani az úthálózat mentén a középvezetű 10 kV-os földkábel hálózatot. A kialakított új primer kábelivekről táplált, - és a felépítésre és felújításra kerülő épületekben célszerűen a pince szinteken elhelyezett -, közel mintegy 4 – 6 darab új ÉBTR 10/0,4 kV-os transzformátor állomás telepítése a becsült villamosenergia-igények alapján.

#### *Kis-, és közvilágítás hálózatok*

A Laktanya új úthálózata mentén földkábeles kialakítású kis és közvilágítású hálózat kiépítése szükséges fogyasztói ellátáshoz.

A fejlesztési terület két telkén, az 1620/32 hrsz.-ú telken a Dunakanyar Kézilabda Akadémia kézilabda csarnokkal és bentlakásos kollégium, az 1620/7 hrsz.-ú telken a Váci Waldorf óvoda és iskola üzemel, villamosenergia-ellátása megoldott, de konkrét hálózati adatok szintén nem állnak rendelkezésre.

Az 1620/36 hrsz.-ú telken, a Gombási út alatt a Laktanya felső északkeleti részén a CBA raktárbázist épít. A gázellátáshoz a Gombási úton és a Törköly utcában rendelkezésre áll a középnyomású gázvezeték.

Az ismertetett lég-, és földkábeles elektromos energia hálózatokat az E-közmű adatai alapján, valamint a becsült energiaigények alapján javasolt elvi fejlesztéseinket **KF-VILL** tervlapon adtuk meg.

### *Gázenergia ellátás*

Vác városában a hő-ellátás – főzés, fűtés, meleg-víz előállítás – nagyrészt vezetékes földgázellátással történik. Vác város földgáz-ellátása teljesnek tekinthető.

Vác város gázhálózatának üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

Vác város gázellátása 6/3 bar-os gázfogadókon, és ehhez rendelt nyomásszabályozókon keresztül a közép-, és kisnyomású hálózatokon történik. A lakótelep jellegű többszintes épületek és egyes intézmények hő-szükségletét biztosító kazánházak földgáz energiahordozóval üzemelnek.

A tervezési területet határoló közterületeken a Hóman Bálint út, Téglaház út Törköly utca, Gombási út mentén D 200 mm-es KPE 3,0 bar középnyomású gázvezeték épült ki.

A Laktanya D63 mm-es középnyomású csatlakozó vezetékkel rendelkezik az E-közmű alapján a Hóman Bálint utcánál, illetve szintén a Téglaház utcai D 200 mm-es KPE 3,0 baros gázvezetékéről D110 mm-es csatlakozó vezeték található.

A Deákvári főúton a Radnóti Miklós utcáig D200 mm-es, majd tovább a Laktanya felé D63 mm-es középnyomású vezeték üzemel.

A tervezési terület becsült gázigénye a következő táblázat tartalmazza:

1. Ütem becsült gázigénye: 10,0 gnm<sup>3</sup>/h

Fogyasztó egység: CBA raktárbázis

A raktárbázis gázigényét az engedélyezési terv során az épületgépész számítások alapján lehet meghatározni!

2. Ütem - Lk-3\* övezet – becsült gázigénye:

Fogyasztók: 65 lakás,

2. ütem becsült gázigénye: ~ 40,0 gnm<sup>3</sup>/h

3. Ütem becsült gázigénye:

Fogyasztók: 69 lakás, 104 üzlet, 280 m<sup>2</sup> étterem, 460 m<sup>2</sup> iroda, 400 fős strand

Lakások: ~ 40,0 gnm<sup>3</sup>/h

Üzletek: ~ 10,0 gnm<sup>3</sup>/h

Étterem: ~ 20,0 gnm<sup>3</sup>/h

Iroda: ~ 50,0 gnm<sup>3</sup>/h

Strand: ~ 100,0 gnm<sup>3</sup>/h

3. ütem becsült gázigénye összesen: ~200,0 gnm<sup>3</sup>/h

4/A. Ütem becsült gázigénye:

Fogyasztói egység: 85 db lakás, 164 idősek otthona, bölcsöde 250 fős

Lakások: ~ 45,0 gnm<sup>3</sup>/h

Idősek otthona: ~ 30,0 gnm<sup>3</sup>/h

Bölcsöde: ~ 25,0 gnm<sup>3</sup>/h

4/A. Ütem becsült gázigénye összesen: 100,0 gnm<sup>3</sup>/h

4/B. Ütem becsült gázigénye:

Fogyasztói egység: 323 db lakás 820 m<sup>2</sup> üzlet, 40 fős sportcsarnok

Lakások: ~ 160,0 gnm<sup>3</sup>/h

Üzletek: ~10,0 gnm<sup>3</sup>/h

Sportcsarnok: ~ 50,0 m<sup>3</sup>/d

4/B. Ütem becsült gázigénye összesen: 320,0 gnm<sup>3</sup>/h

A fejlesztési terület becsült gázigénye összesen: 670,0 gnm<sup>3</sup>/h

A Laktanya hőellátását gázenergiával javasoljuk biztosítani. Az új beépítés gázellátását Hóman Bálint út, Téglaház út Törköly utca nyomvonalú D200 mm-es középnyomású vezetékről lecsatlakozva a Kristóf Bálint út mentén kialakított D110 mm-es 3,0 baros gerincvezetékkel javasoljuk megoldani, illetve fel lehet használni a további volt csatlakozó vezetéseket is, a körvezetékes gázhálózat kialakítására. A gerincvezetékről a fogyasztásnak megfelelően lehet kialakítani az ellátó középnyomású gázhálózatot. A meglévő közcsőre történő csatlakozásokat egyeztetni kell az üzemeltető OPUS TIGÁZ Zrt.-vel.

A Törköly utca melletti ingatlanok gázellátása az ingatlanonkénti csatlakozóvezetékek, és nyomás szabályozók kiépítésével, közvetlenül Törköly utcai D200 mm-es középnyomású közcsőről lehet megoldani.

Itt is meg kell említeni, hogy a fejlesztési terület két telkén, az 1620/32 hrsz.-ú telken a Dunakanyar Kézilabda Akadémia kézilabda csarnokkal és bentlakásos kollégium, az 1620/7 hrsz.-ú telken a Váci Waldorf óvoda és iskola üzemel, melyeknek gázellátása megoldott, de konkrét adatok szintén nem állnak rendelkezésre.

Az 1620/36hrs-ú telken, a Gombási út alatt a Laktanya felső északkeleti részén a CBA raktárbázist épít. A gázellátáshoz a Gombási úton és a Törköly utcában rendelkezésre áll a középnyomású gázvezeték.

A meglévő ismertett gáz-hálózatokat az E-közmű adatai alapján ábrázoltuk, valamint jelöltük a Laktanyán belüli javasolt középnyomású gázhálózat elvi nyomvonalát a tervezett úthálózat mentén, a KF-G tervlapon.

### *Táv hőellátás*

Vác város távhőellátó rendszerét a Váci Távhő Kft üzemelteti.

A távhőellátó rendszerben a fogyasztók 2000 – 2019 között lényegileg nem változott 2800 db.

Az értékesített hőmennyiség fokozatosan csökkent 160.350 GJ-ról - 85.500 GJ-ra.

A tervezési terület, a Laktanya környezetében távhőellátó hálózat a Deákvári főút mentén épült lakótelepen üzemel, ahol az elmúlt időszakban több rekonstrukciót – kazánház, primer és tágulási vezeték – hajtottak végre.

- Deákvári főút kazánház rekonstrukció
- Deákvári főút primer vezeték csere 70 nyfm hosszon

A tervezési területen a távhőellátás rendszerének kiépítése is rendelkezésre áll a Deákvári főút lakótelepéről, de a hőellátás biztosítását gázenergiával javasoljuk megoldani.

A meglévő ismertett gáz-hálózatokat az E-közmű adatai alapján ábrázoltuk, valamint jelöltük a Laktanyán belüli javasolt középnyomású gázhálózat elvi nyomvonalát a tervezett úthálózat mentén, a **KF-G** tervlapon.

### **1.5.3. Távközlés**

#### *Vezetékes elektronikus hálózat*

##### *Távbeszélő-hálózatok*

Vác város távbeszélő hálózati ellátását az INVITEL Szolgáltató Rt biztosítja. A váci fogyasztók 27-es hívószámon csatlakozhatnak az országos rendszerhez.

A VÁCI Távközlési Központ kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépítményi és földkábeles hálózatokkal, míg a település többi részén földkábeles és kábeles kitáplálású, szigetelt légvezetékes hálózatokkal épültek ki.

A távbeszélő hálózat a település nagy részén kiépült, az INVITEL Rt. térségben színvonalas szolgáltatást nyújt. Igény esetén a távbeszélő hálózatokon keresztül vehető igénybe az Internet, e-mail, Telefax és az adatátviteli szolgáltatások. Az alközpont és a hálózatok jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek.

A tervezési területet határoló közterületeken, a hírközlő hálózatok közül az Invitel és a Telekom földkábeles, míg a Váci Kábel TV földkábeles és légvezetékes formában vesz részt, melyek nyomvonalait a T-1 rajzon adtuk meg.

A Laktanya új beépítéséhez ki kell építeni a hírközlési vezeték hálózatát, földkábeles formában.

#### *Vezeték nélküli hírközlési építmények*

Vác város mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

A város vonzáskörzetében a mobil távközlést szolgáló bázisállomások és adóberendezések üzemelnek. A tervezési területen a vezeték nélküli hírközlő hálózatok ellátottsága jónak tekinthető.

#### *Telekommunikáció*

A műsorszóró telekommunikációs adóállomások vételére egyedi, kisközösségi és nagyközösségi telekommunikációs hálózatok valósultak meg Vác város területén.

A városban létesített kábeltelevíziós hálózatok, melyek a távközlési hálózatokkal együtt, velük azonos nyomvonalakon, alépítményekben és légkábeles tartószerkezeteken, illetve helyenként a kifestésű szabadvezeték hálózatok tartóoszlopaira szerelten valósultak meg.

*Fenti rendszer lehetővé teszi előfizetői részére, így a tervezési területen is, szinte valamennyi földi és műholdas sugárzású műsorszóró telekommunikációs adóállomás vételét, a választott programcsomagokkal kapcsolatos egyedi szerződésekben rögzítettek alapján.*

### **1.5.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás,**

#### *Megújuló energia jelenléte:*

Jelenleg egyedi napenergia-felhasználás jelent meg a városban a lakóépületeken látható napkollektor, vagy napelem.

A megújuló energiák közül Vácott a napkollektorok alkalmazása jöhet leginkább szóba. Főleg közintézmények hő-ellátása biztosító napelemes rendszerrel.

Ezen fejlesztések, a városban már megkezdődtek a közintézmények ellátásánál.

A tervezési területen javasoljuk vizsgálni a napkollektorok kiépítésének és felhasználásának lehetőségét, melyhez külön tanulmányterv készítése javasolható

A Laktanya területén a tervezett és felújított épületeinek tetőfelületén is javasolható a napkollektorok alkalmazása.

#### *Geotermikus energia*

A geotermikus energia felhasználása a városi energiahálózatban még nem jelent meg. A tervezési területen sem valószínű kiépítése és felhasználása.

## **1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai**

### **1.6.1. Zöldfelületek rendezése**

#### **Zöldfelületrendezési javaslat**

A tervezési terület hasznosítása során új lakások, intézmények, kereskedelmi létesítmények és ezekhez tartozó zöldfelületek létesülnek az egykori Esze Tamás laktanya területén. Ezt részben a meglévő épületállomány, úthálózat és faállomány hasznosításával és átalakításával, részben új épületek építésével, utak építésével, illetve új növényzet telepítésével hozzuk létre.

#### **A tervezett új zöldfelületi rendszer elemei**

##### **Közpark**

A terület déli szélén a csatlakozó lakóterületek és a volt laktanyaterület között 750 m hosszú, 50-60 m széles parksáv alakul ki a laktanya melletti egykori védő- takaró zöldsáv hasznosításával. A zöldsávot hosszanti sétaúttal tárjuk fel, melyre pihenőhelyeket és játszótereket fűzünk fel. A szomszédos lakóterület felőli keresztező utcák meghosszabbításában gyalogos keresztirányú kapcsolódó gyalogutakat létesítünk, szervesen összekötve az új fejlesztési területet az már meglévő lakóterületekkel.

##### **Védőzöldsáv**

A tervezési terület észak- keleti felső végén létesülő kereskedelmi és raktározási zónát a tőle délre kialakított új lakóterületektől 25 m széles, zárt, védősávként ültetett védőzöldsávval választjuk le.

##### **Intézménykertek**

###### **Strand és sportpark**

A megnövekedő számú új lakosok és a szomszédos területek lakosainak kiszolgálására strand és sport intézményterületet alakítunk ki, ahol a szabadidő eltöltésére és az egészséges életmód gyakorlására szolgáló sportpályákat, játszóhelyeket fürdő és úszómedencéket létesítünk, parkosított, rendezett környezetbe ágyazva.

###### **Öregek háza kertje**

A meglévő épületállomány egy részének átalakításával külön intézményként lehatárolt idős emberek otthonát hozzuk létre, fásított, kertesített környezetbe integrálva.

###### **Templomkert**

A terület súlypontjában új templomot létesítünk, körülötte ápoltságú templomkertet alakítunk ki.

##### **Lakóterületek kertjei**

A tervezési terület túlnyomó részén lakásokat építünk. Az új lakások minden esetben intenzív zöld környezetben valósulnak meg, túlnyomó részt a meglévő faállomány felhasználásával, helyenként új növényzet telepítésével.



### **Tervezett növényzet, növényalkalmazás**

Az új növényzet telepítésénél a meglévő természetközeli fás növényállomány kiegészítését, elsősorban az őshonos hazai fajok, fajták és változatok alkalmazását javasoljuk. A gyepterületek létesítésénél is a biodiverzitás szempontjait is figyelembe vevő módon természetközeli gyepterületek, évelő és talajtakaró növény felületek létesítését tartjuk irányadónak.

### **1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

A tervezési terület nem régészeti terület, jelenleg ismert örökségi, illetve környezeti érték a területen belül nem ismert.