

SZAKDOLGOZAT

Léss Tamás

2003

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés

1.1 Összefoglalás

2. Vác általános ismertetése

2.1 Vác történelme

2.2 Vác elhelyezkedése

2.3 Vác gazdasága

2.4 Előzmények összefoglalása

3. Vizsgálatok

3.1 Tulajdonviszony vizsgálat

3.2 Értékvédelmi vizsgálat

3.3 Közlekedési hálózat vizsgálat

3.4 Zöldfelület vizsgálat

3.5 Épület funkció vizsgálat

3.6 Épület állag vizsgálat

3.7 Szintszám vizsgálat

3.8 Építési használat szerinti vizsgálat

3.9 Hatályos tervek értékelése

3.10 SWOT

4. Fejlesztési lehetőségek

4.1 Fejlesztési koncepció

4.2 A tervezett településszerkezet és terület felhasználás

4.3 Tervezett Szabályozási Terv

4.4 Fejlesztési javaslatok

1.1 Összefoglalás

A szakdolgozat témája, mely az Ybl Miklós Műszaki Főiskola Településmérnök Szakán 2007 őszi félévében készült, Vác volt Sallay laktanya (honvédségi laktanya) területének hasznosításával foglalkozik.

A választásom azzal a személyes emlékemmel szeretném indokolni, amely középiskolás koromra tekint vissza. Ez az élményszerzés kihat a jelenleg is tartó aktív hobbinak tekintendő labdarúgásra. Röviden megfogalmazva Vácon a Vác Fc labdarúgó csapatánál nevelkedtem, ami mint minden sportágnál edzésekkel jár. Az akkor még működő volt Esze Tamás laktanya közel egy évig biztosította számunkra a neveltetéshez szükséges feltételeket (sportpálya, öltöző). Az érdeklődésem a hely iránt azóta sem csillapodott ezért döntöttem úgy, hogy jobban meg szeretném ismerni a ma már magára hagyott önkormányzati tulajdonban lévő volt honvédségi laktanyát.

Az első és legfontosabb lépést a terület megismerésére helyeztem. A részletes bejárás során alaposan megvizsgáltam az általam régi emlékeket idéző területet és annak környezetét. Ennek részleteit a vizsgálatokban tüntettem fel.

A második fontos lépésem a jelenleg elfogadott Településszerkezeti Tervet és Szabályozási Tervet tanulmányozzam. Sikerült is felvennem a kapcsolatot az illetékes tervezővel, aki készségesen segítséget nyújtott nekem és meg kell még említenem, hogy az alaptérképet is a rendelkezésemre bocsájtotta. A Településszerkezeti Terv részletesebb vizsgálatát követően jól körvonalazódott előttem a város jelenlegi hasznosítási szándéka.

A vizsgálatok elkészítésénél a város általános, és a tervezési terület részletes (Közlekedési hálózat vizsgálat, Szintszám vizsgálat, Zöldterület vizsgálat, Épület funkció vizsgálat, Épület állag vizsgálat) elemzésére került sor. Ezeket a rajzokat M 1:4000-es méretarányban az alaptérképen dolgoztam fel.

Ezek után a problémák feltárása következett és ennek összegzése, amelyet egy összefoglaló térképen tüntettem fel. A problématerképen mindazt a problémát és lehetőséget törekedtem bemutatni, amelyek befolyásolják a tervezési területemet.

Célomnak tekintetem, hogy a várostól elszigetelt laktanya egésze a jelenlegi tervezésnek köszönhetően megfelelően beolvadjon a város szerkezetébe. Mindezeket a vizsgálatokat és terveket figyelembe véve elkészítettem egy saját területfelhasználást, amely nem sokban, de eltér a jelenleg elfogadott Településszerkezeti Tervben látottakkal. A tervezési területet 5 különböző területfelhasználási egységre osztotta fel: az egyik legnagyobb részt a településközpont vegyes terület teszi ki, amely a laktanya nyugati oldalán húzódik. A keleti oldalon a várost mintegy határvonalat képző közpark helyezkedik el, és a terület mintegy tengelyét képező részen találhatjuk a különleges sportterületet, a lakóterületet, és a kereskedelmi, szolgáltató területet.

A módosításom annyiban történt, hogy a terület északi részén lévő kereskedelmi szolgáltató területet megszüntettem, helyébe a tervezett lakóterület bővítését és zöldterületet (közparkot) terveztem.

A városrészhez kapcsolódási pontot eredményez az a közpark rész, amely a terület keleti oldalán húzódik végig. Ezt a funkciót egy gyalogosoknak kialakított sétány hálózza át. A sétáló rész laktanya déli oldalán „kezdődik” és végig halad az egész keleti oldalon, ahol kapcsolatot

nyújt a sportterületnek, a lakóterületnek, a meglévő városrésznek, sportcsarnoknak, a tervezett szállodáknak és végül egy olyan térbe fut bele, ami a konferencia központnak a kiszolgáló és központi tere.

Az úthálózat kialakításánál törekedtem egy észak-déli és kelet-nyugat keresztirányú megközelíthetőséget tervezni, amelyre felfűztem a további utakat. A meglévő nyomvonal jelentős részét figyelembe veszem, de a burkolatát tekintve beton és a minősége leromlott, korszerűsítést igényel. A területre megérkezéskor felszíni parkolókat alakítottam ki, hogy a belső forgalmat csillapítsam. A szálloda részénél a parkolást mélygarázsok elhelyezésével biztosítom az oda érkező vendégeknek.

A Településközpont vegyes területet több részre osztottam: egyházi terület, konferencia központ, kereskedelmi szolgáltató terület, szálloda, és tornacsarnok.

A különleges sportterületen elképzeléseim szerint egy teniszközpontot (egy center pályával lelátóval körülvette és három db edző pályával) és egy sporttelepet (egy füves labdarúgópályával és két db műfüves pályával) alakítanék ki. Továbbá kialakításra kerülne mindezt a funkciókat figyelembe véve egy kiszolgáló épület, amely tartalmazna mind a pályák üzemeltetésének feltételeit, mind a klubhelyiséget, öltözőket, kondi termet, vendéglátó egységet.

A lakóterület fejlesztésnél zárt sorú beépítést használok, ami mintegy folytatása a már meglévő városi beépítésnek.

2.1 Vác történelme

Vácot a 11. századtól említik írott források, városunkat tehát közel ezer évesnek tekinthetjük. A környék a kedvező természeti adottságok miatt természetesen már több évezrede folyamatosan lakott hely. A Duna kanyarulatában, a hegyvidék és az Alföld találkozásánál kezdetektől minden adott az emberi élet alapvető szükségletei biztosítására. A dombság, az erdő, a folyam jó lehetőség a táplálékszerzéshez, a biztonságos lakóhelyek kialakításához, a kereskedelemnek jó háttér a vízi szállítás, a dunai átkelés lehetősége, az útvonalak találkozása.

A magyarok Kárpát-medencébe érkezését, a honfoglalást (896) követően kialakult település a korai püspöki székhelyek sorába tartozik, első királyunk, Szent István megkezdte a váci püspökség szervezését. Az alapítólevél sajnos nem maradt fenn, így az első írásos említés 1074-ből származik, mikor az alsó-szászországi Yburg város évkönyve Watzenburg néven szól a városról. 1075-ből való a Garamszentbenedeki Apátság alapítólevele, ebben Wac civitas néven szerepel. A város nevének eredetéről számtalan teória keletkezett, nincs egyetértés ebben a kérdésben. Ma a nyelvészek legtöbbször személynévből származó helynévnek tartja a Vác nevet. A Bécsi Képes Krónikában leírt legenda szerint 1074-ben, mikor a közelben vívott, a magyar trónöröklési rendet meghatározó csata előtt Géza és László herceg itt járt, a területet erdőség borította, melyben egy Vác nevezetű remete élt, s róla kapta volna a város a nevét. Más elmélet szerint magyar törzsi névből (Vath) származik a név, de felmerült a "vác" szó, mint szláv eredetű, fontosabb települést, központot jelentő kifejezés is.

A város életében a kezdetektől máig meghatározó az egyházi központ szerepe. A mindenkori püspökök egyben a település földesura is volt, ami erős befolyást biztosított számára a városi szabályozásra, a helyi jogalkotásra. A püspöki központ, a főpapi udvartartás jelenléte a város építészetének, kézműiparának, intézményeinek fejlődésére, a kultúrára volt nagy hatással.



1. ábra Géza és László herceg látomása

A város középkori magja a váci vár, a belváros déli részén, egy kiemelkedő vízparti részen épült erődítmény. Géza király ide építtette fogadalomból a Szűz Mária tiszteletére szentelt székesegyházat, őt abban is temették el 1077-ben.

Vácot az országon belül elfoglalt központi fekvése, jelentősége miatt a hadi események mindig érintették, rombolták. A mongol tatárok hadjárata 1241 tavaszán érte el a várost, a támadók a vártemplomot, a püspöki központ épületeit az oda menekült lakossággal együtt felgyújtották, elpusztították. A tatárok kivonulását követően az ország szervezett újjáépítéséről éppen Vácott tanácskozott IV. Béla király a főuraival. Ennek eredményeként érkeztek először nagyobb számban telepesek ide a túlnépesedett nyugati területekről, főként délnémet vidékről. A mai főtér környékén települtek meg, itt építették fel saját hagyományaik szerint a Szent Mihály tiszteletére szentelt plébániatemplomot, intézményeiket, lakóházaikat.



2. ábra Vác Mátyás korában

A 14-15. század békét, felemelkedést, virágzást hozott a város életében. Nagyhírű humanista püspöke, Báthori Miklós, reneszánsz pompával, s a király rokona lévén a legrangosabb kézműves műhelyek termékeinek felhasználásával alakította ki váci székhelyét. A korszak magyar városainak rangsorában közvetlenül a királyi városok után Vác következett. Ennek az időszaknak a török hódítás, és a közel másfél százados uralom vetett véget. A vár és a dunai átkelő birtoklása érdekében a hadakozó felek sokszor ostromolták a várost, ez idő alatt a vár több mint negyven alkalommal cserélt gazdát.

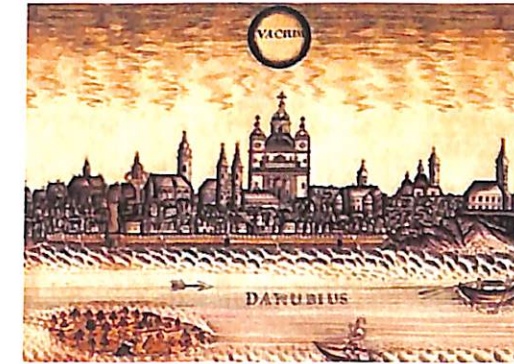
A török fennhatóság alól Vác 1686-ban szabadult fel végleg, ekkorra épületállománya teljesen romokban hevert, állandó lakossága nem volt, földjei parlagon. Az újjáépítő munkát azonnal megkezdték, de hadi események (Rákóczi szabadságharc), valamint természeti katasztrófák évtizedekig hátráltatták azt. Az 1731-es tűzvészt követően - melyben az akkor 229 belvárosi házból 198 leégett - kezdődtek meg a nagy püspöki építkezések. A 18. század második felére, az 1770-es évekre alakult ki a zömmel középkori alapokra épített barokk város.



3. ábra Vác látképe hadigályákkal, 17. sz.

A város újraneépülése részben a püspökök szervezett telepítő munkájának, részben spontán beköltözéseknek köszönhető. Az újjáépítést és a gazdaság talpra állítását célul kitűző püspökök- földesurak különböző kedvezményekkel - ingyenes házhely, építőanyag, adókedvezmények - igyekeztek idecsalogatni a - kizárólag katolikus - telepeseket. A betelepülők zöme - a visszatelepülő magyarok mellett - német nyelvterületről érkezett, de csehek, morvák, szlovákok, szerbek, horvátok, sőt franciák és olaszok is jöttek. Ez a heterogén eredetű lakosság a 18. század végére vált öntudatos váci polgárrá. Fejlődésnek indult a mezőgazdaság - különösen a szőlőtermesztés és a kézművesipar is.

A korra jellemző vallási békétlenség a városszerkezet alakulására is hatással volt. A török idők alatt reformált lakosságot a püspöki székvárosban elsősorban a katolikus vallásra visszatéríteni igyekeztek, 1712-ben Kollonich püspök megtiltotta a nem katolikusok szabad vallásgyakorlatát. A reformátusok ezért a várostól északra fekvő területre költöztek, ahol Kisvác néven jobbágyfalut alapítottak, ami külön élt és működött 1769-ig.



4. ábra Vác látképe 1770-ben

Sajátos újabb kettősség a korabeli város felosztása a Püspökség és a Káptalan birtokjoga szerint. Megegyezés alapján a Káptalan - mint önálló testület - Vác földesúri jövedelmeinek 1/8 részét kapta volna, de perre került sor, mivel a püspöki uradalom nem fizette ezeket a jövedelmeket. A per a város tényleges felosztásával fejeződött be, a Káptalan az elmaradt összeg fejében megkapta a város és határa 1/8-ad részét. Ettől kezdve Káptalan-Vác külön közigazgatási egységet alkotott, külön tanáccsal, pecséttel, önálló céhszervezetekkel. Vác ikerváros lett, s a két mezőváros - Káptalan-Vác és Püspök-Vác - csak a közös ügyeket tárgyalva alkotott közös bizottságot.

A 18. század püspökei között számos nagyformátumú, művelt, igényes főpap fordított kiemelt figyelmet a városrendezés és az intézményfejlesztés ügyének, többségük az osztrák uralkodói ház szándékából eredően nem magyar származású volt. Althann Mihály Frigyes, majd unokaöccse, Althann Károly, Eszterházi Károly és Migazzi Kristóf kiemelten sokat tett, hogy a mai városkép megjelenése megőrizze az akkori város arculatát.

A század második harmadában a városkapun kívül épült fel a "vörösház", az uradalom

gazdasági épülete, mely nevét a Nápolyból érkezett építők által használt vörös színéről kapta. Ekkor kezdték meg a mai városháza építését is. Az 1740-41-ben pusztító pestis után - a további járványok elkerülése végett - emelték a Szentháromság oszlopot, és az akkor még a város határában álló, a pestises temető melletti Szent Rókus kápolnát. 1745-ben szentelték fel a piaristák templomát, 1755-re készült el a domonkos rend temploma, melyet a váciak a "Fehérek templomának" neveznek. Eszterházy Károly püspök lebontatta a főtéren álló Szent Mihály templomot, kialakítva a tér mai formáját, s megkezdte a jelenlegi székesegyház építését. 1759-ben készült el a Gombás patakon átívelő barokk "kőszentes híd".



5. ábra Migazzi Kristóf püspök



6. ábra Althann Mihály püspök

A püspöki székváros virágkorát Migazzi Kristóf püspöksége idején (1756 - 57 és 1762 - 1786) élte. A város legjelentősebb műemlék épülete a klasszicista elemekkel kevert késő barokk stílusú Székesegyház, amely 1761 - 1777 között épült fel. 1764-ben a királynőt, Mária Teréziát látta vendégül a püspök - és a város. Fél év alatt készült el országosan is egyedülálló műemlékünk a Diadalív (a váci köznyelvben Kőkapu), s az uralkodó érkezésére fejezték be a városháza építését is. Az elpusztult vár helyén 1766-ra fejeződött be a ferencesek templomának építése, és 1772-ben készült el a Székesegyházzal szemben a püspöki palota.

A 19. század az iparosodás időszaka, a század végére a fejlett váci céhes ipar átalakul, a műhelyekből kisüzemek, gyárak fejlődnek. 1846-ban megnyílt a Pestről Vácra vezető első magyar vasútvonal. A fejlődés ezen állomása nem csak jót hozott, a város kereskedelemben betöltött szerepe erősen csökkent a könnyebben elérhető fővárosi piac révén. A vasút ugyanakkor segítette a munkához jutást a korábban főként a szőlő- és bortermelésből élő városlakók ezreinek, akik a filoxéravész következtében kipusztult ültetvények miatt kenyér nélkül maradtak. 1848-49 az ország függetlensége érdekében indított forradalom és szabadságharc időszaka. Két nagy csatája zajlott városunkban, ezekre emlékeztet az országban elsőként állított emlékoszlop a város déli kapujánál, híres búcsújáró kegyhelyünk, a Hétkápolna közelében.



7. ábra 1849. július 17-i váci csata

Az osztrák-magyar kiegyezést követően rövid, de intenzív fejlődést biztosító békés időszak következett városra. Fejlődő ipar, pezsgő kulturális- és közélet, számos öntevékeny egyesület, sportkör, sok társadalmi esemény, virágzó helyi sajtó jellemezte a várost a 19-20. század fordulóján. A Dunakanyar, a Deákvárnak nevezett új városrész tervszerű parcellázása sokakat vonzott hosszabb-rövidebb tartózkodásra, letelepedésre városunkba. Hírességek, művészek,

tudósok sora kötődött Váchoz, alkotásaikban városunk múltja, hangulata, kultúrája is fellelhető.



8. ábra Körmenet a Március 15. téren

A 20. század két világégése, ezek következménye is nyomot hagyott természetesen Vácon. Áldozatok, jogfosztottak, hadirokkantak, árvák, menekült és kitelepített családok, megszállás, fizikai és lelki tiprás, megnyomorítás. A háborút követő társadalmi váltással, az államosítással az 1950-es évekre alapvetően megváltoztak a tulajdonviszonyok a gazdaságban. Változott az intézményfenntartók köre az oktatásban, a kultúrában, megszűntették az egyesületeket, az egyházi intézményrendszert az állam drasztikusan megcsonkolta, nagyot fordult a világ. Állami tulajdonú nagyüzemek működtek a városban, a felduzzadó lakosság befogadására lakótelepek épültek, az alapvető és kényszerű életmódváltásból eredően a város társadalmi élete is átalakult. A kultúra terén a művészeti oktatás, a közgyűjtemények léte, a művelődési ház és az üzemek népművelő tevékenysége mentette át a hagyományokat, hozott létre újabb közösségeket, eredményeket.

A magyarországi rendszerváltással Vác élete újabb fordulóponthoz érkezett. A nagyipar felszámolásával a munkahelyek jelentős hányada megszűnt, ugyanakkor a város új lehetőségekhez jutott, a gazdasági élet átstrukturálódott. Az oktatás terén újra

intézményfenntartóként jelent meg városunkban is az egyház, gazdagítva az egyébként is jelentős iskolahálózatot. Felsőfokú oktatási intézményként - a Gábor Dénes Főiskola kihelyezett tagozata és a Teológiai Főiskola mellett - az Apor Vilmos Főiskola is városunkban folytatja működését. Vác ma dinamikusan fejlődő kisváros, fejlett intézményhálózattal, aktív közélettel, látványosan megújuló történelmi épületállománnyal. Barokk főtere, kiépített Duna-partja, műemlékei és múzeumi vonzó turisztikai és idegenforgalmi célponttá teszik, a város a vízi és a kerékpáros turizmus potenciális fellegvára.

Forrás: www.vac.hu

A laktanya területének történelme:

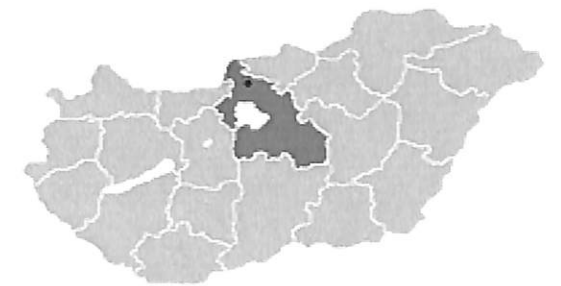
A Magyar Honvédség 15. Esze Tamás Híradóezred 1961-ben alakult Vác helyőrségben, közel 1000 fős személyi állománnyal. A vezérkar közvetlen alárendeltségébe tartozó szervezet századszinten szervezett alegységekből állt. Feladata a katonai felső vezetés tábori híradásának biztosítása volt. 1982-ben áttértek a zászlóaljszinten szervezett struktúrára. 1991-ben az aszódi MH Vonalcsatlakozó Zászlóalj integrálódott a híradóezred szervezetébe, ezzel növelve az alakulat feladatrendszerét.

2000 októberében a híradóezred beolvadt az újonnan megalapított MH Híradó-parancsnokság szervezetébe. Vác város a hosszú évtizedek alatt katonavárossá fejlődött és az volt 2001 végéig. 2001-ben végleg bezárult az Esze Tamás Híradó Laktanya kapuja.

Jelenlegi változta hasznosítást javasol rá az önkormányzat.

2.2 Vác elhelyezkedése

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy alatt. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A (a leendő M2 autópálya) gyorsforgalmi úton, zónázó pontokkal közel fél óra, autóbuszon vagy a Duna mellett futó rékpárúton, biciklivel is megközelíthető a város.



9. ábra

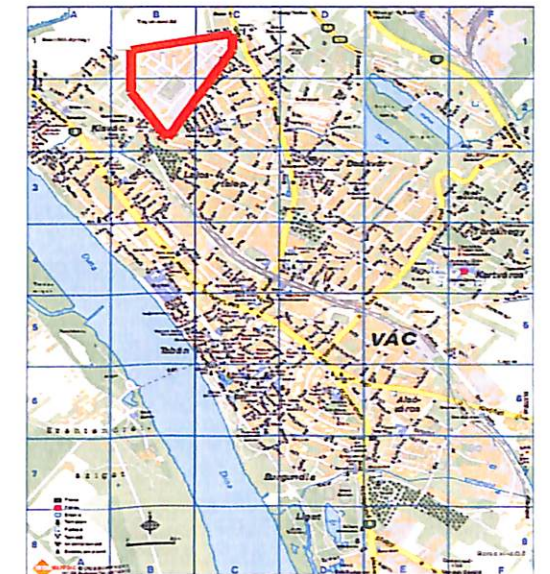
A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Zentendre felől is könnyen elérhető. Amióta megépült a 2/A út (a leendő M2 autópálya), a Budapest - Ipolyság - Krakkó útvonal elkerüli a várost ennek hatására kevesebb a kamionos forgalom a 2-es számú főúton.

A Duna nagyban befolyásolja a város hangulatát. A belvárosi részen a parton parkosított területet alakítottak ki, a külváros partját pedig - a tilalom ellenére - strandolók százai töltik meg a meleg napokon. Természetesen a művészet központja is a Duna part lett, ami magában foglalja a galériák és a múzeumok sokaságát.

Míg a szemközti parton a Pilis-hegység nyúlványai egészen a Budai-hegységig folytatódnak, Naszály a Kárpátok Magyarországra átnyúló vonulatainak záró tagja. Így Váctól Szakra hegyek, míg Váctól dél-felé sík terep képe fogadja az erre járókat.

A laktanya elhelyezkedése:

A tervezési terület város északi részén Kisvác térségben található rendkívül kedvező helyzetű, közvetlen kapcsolódik a már beépült sorházas deákvári lakóterületekhez, közel fekszik a Gombási út révén az azzal várhatóan a közeljövőben csomóponttal kibővülő 2/A-hoz, de a Kodály Zoltán út révén a régi 2-es úthoz is kedvező a kapcsolata.



10. ábra

A táji környezete a Dunával és környező hegyekkel rendkívül megnyugtató és a DDC kijelölt 1000m-es védőtávolságán is kívül esik.

2.3 A város gazdasági helyzete

Az egykori kereskedőváros életében a vasút megépülése jelentős átalakulást hozott. A helyi kereskedelem a közeli Pesti piac miatt háttérbe szorult, míg a helyi ipar a vasút megjelenésével hangsúlyosabb szerephez jutott.

Ma is működő büntetés-végrehajtási intézete (Váci Fegyház és Börtön) - ahol a rabokat a kezdeti időktől termelőmunkával foglalkoztatják - 1855-ben létesült

A kommunista hatalomátvétel után az országban zajló iparosítási hullám még inkább parvárossá tette Vácot: Dunai Cementmű (DCM) néven alakult meg a Naszályban bányászott mészből cementet készítő vállalat, az újonnan épített lakótelephez közel Fotokémia Gyárat

nyitottak (Forte), a vasút szárazföld felőli oldalán öntöde alakult, a pesti városvégénél pedig gumigyárat hoztak létre

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrumok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzeten kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár szellemetítője pedig a Henkel lett, de a vonattal ideérkezők még mindig áthaladnak a régi löket idéző, ma már üresen álló ipartelepen.

Gyorsforgalmi útja és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszik a várost: 1990 óta mintegy 4,6 milliárd USD értékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner mellett az IBM üzemeiben is három műszakban, éjjel-nappal szerelik össze számítógép alkatrészeket.

A város másik meghatározó vállalata a Ge Lighting, amely megközelítőleg kétezer embert foglalkoztat, ezzel a település kiemelkedő munkahelyének számít. Magyarországra és külföldre importált lámpákat gyártanak.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az löváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal a Széchenyi a város fő utcájában.

Forrás: www.vac.hu

2.4 Az előzmények összefoglalása

A város északi belterületéhez kapcsolódó volt Esze Tamás laktanya megszűnését követően

három év elteltével Vác Város Önkormányzatának tulajdonába került.

A több éve használaton kívül álló, jelentős épületállománnyal és zöldfelületekkel rendelkező

létesítmény meglehetősen leromlott állapotba került, nemcsak az épületek állapota romlik, de

a környezet is elvadult, az utakat és a területet benőtte az elburjánzó növényzet, gaz.

Az Önkormányzat a terület hasznosíthatóságát, értékesíthetőségét Szabályozási Terv

készítésével kívánja megalapozni.

A tervezési terület nagysága: kb. 32 ha.

A tervezési terület a volt Esze Tamás laktanya és az azt határoló utcák által határolt terület,

beleértve a meglévő csatlakozó deákvári lakóterület és a volt laktanya közötti véderdő

területét, valamint egy-két beépített, illetve beépítetlen, a területhez közvetlenül kapcsolódó

lakóterületi telket.

A terület lehatárolása:

északon a 1619. hrsz.-ú út

nyugaton a Téglaházi út (1635 és 1633/1 hrsz.)

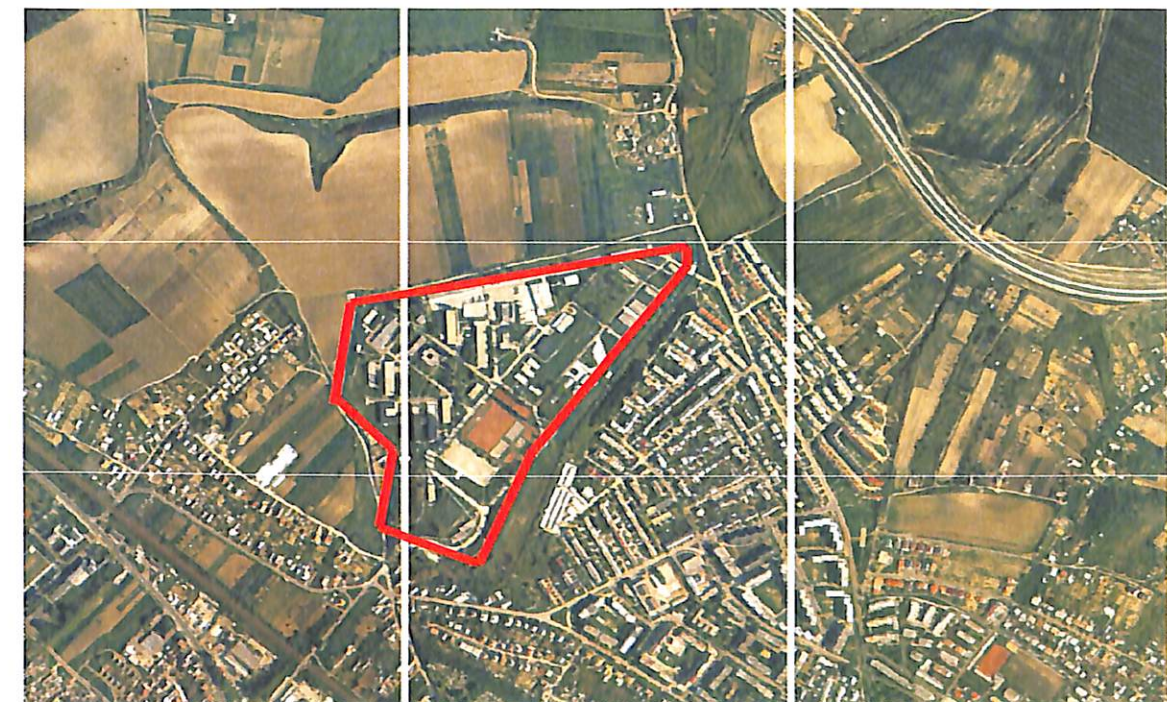
délen a Híradó tér és az Újhegyi út

délkeleten, keleten a Radnóti Miklós út – Tulipán utca – Szélsősor utca – 1605/267 hrsz.-ú

őzpark keleti határvonala - a Gombási út

- A tervezési terület túlnyomó részét képező volt laktanya és a közvetlenül ahhoz csatlakozó, védelmi szerepű erdő – közpark művelési ágú terület önkormányzati tulajdonban van.
- A tervezéshez felhasznált digitális alaptérképet az Urbanitás Kft biztosította számomra. A digitalizálást Vác Város megrendelése alapján a Zóna Földmérési Bt. Iroda készítette. A terület felmérése földi eljárással készült. A terület 1999 óta gondozatlan, a burkolt utak kivételével 0,2-0,8 m magasságú aljnövényzet borítja.
- A bokrok, cserjék, dísznövények, fák évek óta ápolatlanok, elburjánzottak. Az úthálózatot mégig árokrendszer kíséri, melyet a növényzet benőtt, így az elpiszkolódott, feltöltődött, ezért a helyek helyen felismerhetetlenné vált a korábban használt állapot.

Légi felvétel



11. ábra

Alaptérkép



12. ábra

3. A tervezési terület részletes vizsgálatai

Településszerkezeti helyzet

A terület egyik legfontosabb előnye a földrajzi elhelyezkedése, mely idegenforgalmi és közlekedési szempontból is kedvező. Mindez köszönhető a város – Dunával párhuzamosan elhelyezkedő - észak-dél irányú tengelyt képező fő útvonalának, amely a terület déli részéhez nyújt kapcsolatot.

A Településszerkezeti Tervben leírtak alapján az észak- keleti részt a Gombási út határolja le, melyet a várost elkerülő M/2 jelzésű úttal kötnének össze. Ezen fejlesztés megközelíthetőségi szempontból igen előnyös helyzetbe lépteti elő a tervezési területet.

Az Önkormányzat a terület hasznosításának első lépéseként geodéziai felmérést készíttetett a térképeken addig „fehér foltként” szereplő területről. Jelenlegi változata hasznosítást javasol. Ez a tervezet a tudásom szerint még csak a jövőben fog érvényesülni.

A tervezési terület és közvetlen környezetének tulajdonviszonyai

helyrajzi szám	cím	művelési ág	területe m ²	tulajdonviszonyok
1620	Híradó út	beépített terület	282454	önkormányzat
1605/267	Gombási út	közpark	37898	önkormányzat
1600	-	gyógyszertár	500	magán
1601	-	beépítetlen	357	önkormányzat
1602	-	beépítetlen	473	magán
1604/4	Gyönygyvirág u. 1-6.	lakóház+ud.	2163	társasház
1604/5	-	beépítetlen	437	önkormányzat
1604/6	-	beépítetlen	290	önkormányzat
1622/2	Újhegyi út.53.	lakóház+ud.	2376	magán
1621/1	Újhegyi út.57.	lakóház+ud.	1398	magán
1621/2	Újhegyi út.	lakóház+ud.	1525	magán
1631/1	Újhegyi út.75.	lakóház+ud.	1049	kft
1625	Újhegyi út.63.	lakóház+ud.	687	magán
1626	Újhegyi út.65.	lakóház+ud.	807	magán
1627	Újhegyi út.67.	lakóház+ud.	917	magán
1628	Újhegyi út.69.	lakóház+ud.	849	magán
1629	Újhegyi út.71.	beépítetlen	1061	magán
1630	Újhegyi út.73.	lakóház+ud.	801	magán
1631/1	Újhegyi út.75.	lakóház+ud.	1049	kft
1631/2	Újhegyi út.75.	beépítetlen	1042	kft
1634/1	Újhegyi út.	beépítetlen	1950	magán
1605/95	Gombási út	beépítetlen	647	önkormányzat
1605/268	Gombási út	rendezetlen	1452	kft
1605/237	Gombási út	közút	1035	önkormányzat
1636	-	beépítetlen	154	önkormányzat
1637/1	-	szántó	17459	magán
1637/2	-	beépítetlen	2649	magán
0255/2		szántó	törölt	
201723/2		lakóház+ud.	1288	magán
1634/2	Újhegyi út.71.	lakóház+ud.	4624	magán

3.1 Tulajdonviszony vizsgálat

Az Esze Tamás laktanya a 1620 helyrajzi számom fekszik, amely önkormányzati tulajdonban van. A tervezési területnél érintett egyéb ingatlanok, amelyek az önkormányzat tulajdonát képezik: keleti oldalán húzódó közpark 1605/267, szétszórta beépítetlen telkek: 1601, 1604/5, 1604/6, 1604/95 1636, közút 1605/237 helyrajzi számmal.

A további helyrajzi számmal jelzett ingatlanok magán tulajdonban vannak: 1600, 1602, 1622/2, 1621/1, 1621/2, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1634/1, 1634/2, 1637/1, 1637/2 201723/2

A megmaradt ingatlan vállalkozások üzemeltetik: 1631/1, 1631/2, 1605/268

Az említett ingatlanok a fejlesztések kapcsán érintve lesznek ezért az önkormányzatoknak el kell látniük az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltak szerint. Köteles kártalanítást fizetni „ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként nem állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom) és ebből tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás köti meg”.

Az kiszolgáló és lakóút céljára az építési törvényben szabályozott lejegyzés joga illeti meg az önkormányzatot. Az SZT-ben jelölt, szabályozással érintett helyeken a területekre nézve.

3.2 Értékvédelmi vizsgálat

Vác Város Településszerkezeti Terve és Szabályozási Terve részét képező, a város egész területére elkészült „Örökségvédelmi hatástanulmány” munkarész szerint a tervezési terület és

környezete értékvédelem szempontjából nem érintett terület, régészeti érték, területi védettség, régészeti lelőhely a területen ez idáig nem található, területi és egyedi természeti védettség nincs a területen.

Művi épített érték a tervezési területen belül nem található, hely értékvédelem alatt áll a Téglaházi dűlőút és a Szent Mihály-hegy északkeleti oldalán haladó út találkozásánál levő eszület.

3.3 Közlekedési vizsgálat

Közúti közlekedés

A volt Esze Tamás laktanya környezetének főúthálózati kapcsolatát kelet felől a Gombási út, dél felől az Újhegyi út biztosítja. Az Újhegyi út Híradó téri csomópontjától a 2.sz. főút (Balassagyarmati út) a Kodály Zoltán úton vasúti átjárón közelíthető meg, ezért a forgalom jelentős része a Huszár utcán a vasúti aluljárón éri el a főutat.

A laktanya nyugati oldalán a Téglaházi út jelenleg kis forgalmú kiszolgáló út. A volt laktanyának közúti kapcsolata a Híradó tér felől, illetve a Gombási út felől van, a deákvári lakóterület irányából kiépült lakóutcák, zsákutcás kialakításúak.

A laktanyán belül a Híradó térhez csatlakozó úthoz ÉK-DNY irányú és arra merőleges belső hálózat kapcsolódik. A fennmaradó burkolt (beton) utak rendezetlen állapotúak és viszonylag keskenyek, helyenként 6 méter közeli szélességgel, az utak mentén árokrendszer húzódik, gát és zöldsáv nélkül.

A terület mellett húzódik északi oldalról az M/2-es jelű főút, amely a jövőbeni terveknek köszönhetően egy új kapcsolatot fog nyitni a Gombási út meghosszabbításánál. Ez pozitívan illetve negatívan is kihat majd a területre.

Jelenlegi utak:

Határoló utak:

Gombási út – gyűjtő út – kétirányú forgalom – két sávós – aszfalt burkolat – jó állapotú

Híradó út – gyűjtő út – kétirányú forgalom – két sávós – aszfalt burkolat – jó állapotú

Újhegyi út – gyűjtő út – kétirányú forgalom – két sávós – aszfalt burkolat – rossz állapotú

Területen belüli utak:

Lévtelen utak közforgalom számára nincs átadva, a fejlesztésnél a meglévő nyomvonalakat figyelembe veszem, de az utak állapota nem megfelelő ezért korszerűsíteni kell.

Tömegközlekedés

A terület tömegközlekedését három helyi autóbuszjárat bonyolítja le:

A Híradó téren van a 31, 32-es járat végállomása, amelyek Deákváron végighaladva a ORTE Gyárig közlekednek.

A Deákvári főút - Szélső sor - Gombási út irányában közlekednek 13, 21, 22. sz. járatok, az autóbusz állomáshoz biztosítanak kapcsolatot, a laktanya területétől 150 méterre elhaladva.

A Gombási úton a 41 és 42. sz. járatok szintén az autóbusz állomásig közlekednek.

3.4 Zöldfelület vizsgálat

A funkcióváltással átépülő volt laktanya zöldfelületeinek egy része jelentős kondicionáló értékű, fásított terület. A terület a korábban kialakult zöldfelületi adottságai és a városszéli helyzete ellenére, a városi közlekedési hálózati kapcsolata - Gombási út, Híradó tér, Kodály Zoltán út - szempontjából is, jó adottságú, fejleszthető városrész.

A terület hosszú ideje kialakult területhasználatú, évek óta funkcióváltásra, rehabilitációs átalakulásra váró, beépített terület, ahol az értékes fás növényállomány ellenére, védendő természeti érték nem található.

A változatos domborzatú terület zöldfelületeinek egy része a gondozatlanság miatt elvadult. A portpályák körüli és a telekhatár menti meglévő fásítás településképi szempontból jelentősebb. A területen, több helyen – a javító műhely előtti tér, a légénységi épületek és a laktanya porta környezete, a lakóterület és a laktanya közötti terület - záródott lombkoronájú, nagy kondicionáló értékű, egybefüggő, fás területek alakultak ki. A kialakult és megmaradó zöldfelületek az új területhasználatú városrész zöldfelületeiként revitalizálhatók. A funkcióváltással átépülő területen értéknövelő szerepe van a kedvező környezeti feltételeket kiemelő meglévő zöldfelületeknek, fás növényzetnek.

3.5 Funkció vizsgálat

A közel 28 hektáros terület kétharmad részét épületek foglalják el, a maradék egy harmad rész pedig zöldfelület. Az épületek vizsgálata során különböző csoportokba rendeztem a

Funkciókat. A közel hatvan épületet 8 csoportra osztottam fel: Raktár, Elhelyezési épület, Iskola, Iroda épület, Közmű, Gépkocsi tároló, Étkező, Egyéb.

A terület egésze az önkormányzat tulajdonában van, amely jelenleg pénzühiányra hivatkozva csak az őriztetést biztosítja, az épületeket nem működteti.

3.6 Épület állag vizsgálat

A területen szétszórtnak helyezkednek el a jó és az igen rossz állapotban lévő épületek. Mivel az épületek elhagyatottan fekszenek ezért az elmúlt évek során az állaguk jelentősen romlott. Az időjárás viszontagságainak kitett épületek nagy részén meglátható az idő vasfoga. Az általában megartandó épületek jelentős része felújításra szorul. A laktanya igen jelentős anyada avult állapotban van és megérett a bontásra.

A fennmaradó úthálózat a terület nagy részén burkolt (beton) út, az utak állapota rendezetlen és viszonylag keskeny. A szélességük helyenként csak közel hat méteres.

sorszám	funkció	szintszám	állag	tetőidom
1	Szállás épület	F+1	közepes	lapos tető
2	Iskola	F+2	közepes	lapos tető
3	Szállás épület	F+1	közepes	lapos tető
4	Iskola	F+1	jó	lapos tető
5	Szállás épület	F+1	közepes	lapos tető
6	Szállás épület	F+1	jó	lapos tető
7	Étkező	F	jó	lapos tető
8	Szállás épület	F+1	közepes	lapos tető
9	Étkező	F	közepes	lapos tető
10	Szállás épület	F+1	közepes	lapos tető
12	Szállás épület	F+1	közepes	lapos tető
13	Tornacsarnok	F	közepes	fedett

3.7 Szintszám és tetőidom vizsgálat

Az épületek zömére jellemző szintszám a földszint, földszint +1 emelet. Egyedül az iskola épülete emelkedik ki a többi közül, amely földszint +2 emeletes. Szintenként 3-3,5 méterrel számolva 7-11 méteres magasak az épületek.

A tetőidomok jellegzetessége lapos tető, egyedül a sportcsarnok épülete, ami úgymond kilóg a sorból, a csarnokot egy félköríves alumínium borítás fedi.

3.8 Építés használat szerinti vizsgálat

Vizsgáltam a laktanya területét körülvevő beépítési típusokat.

Három beépítés volt a jellemző:

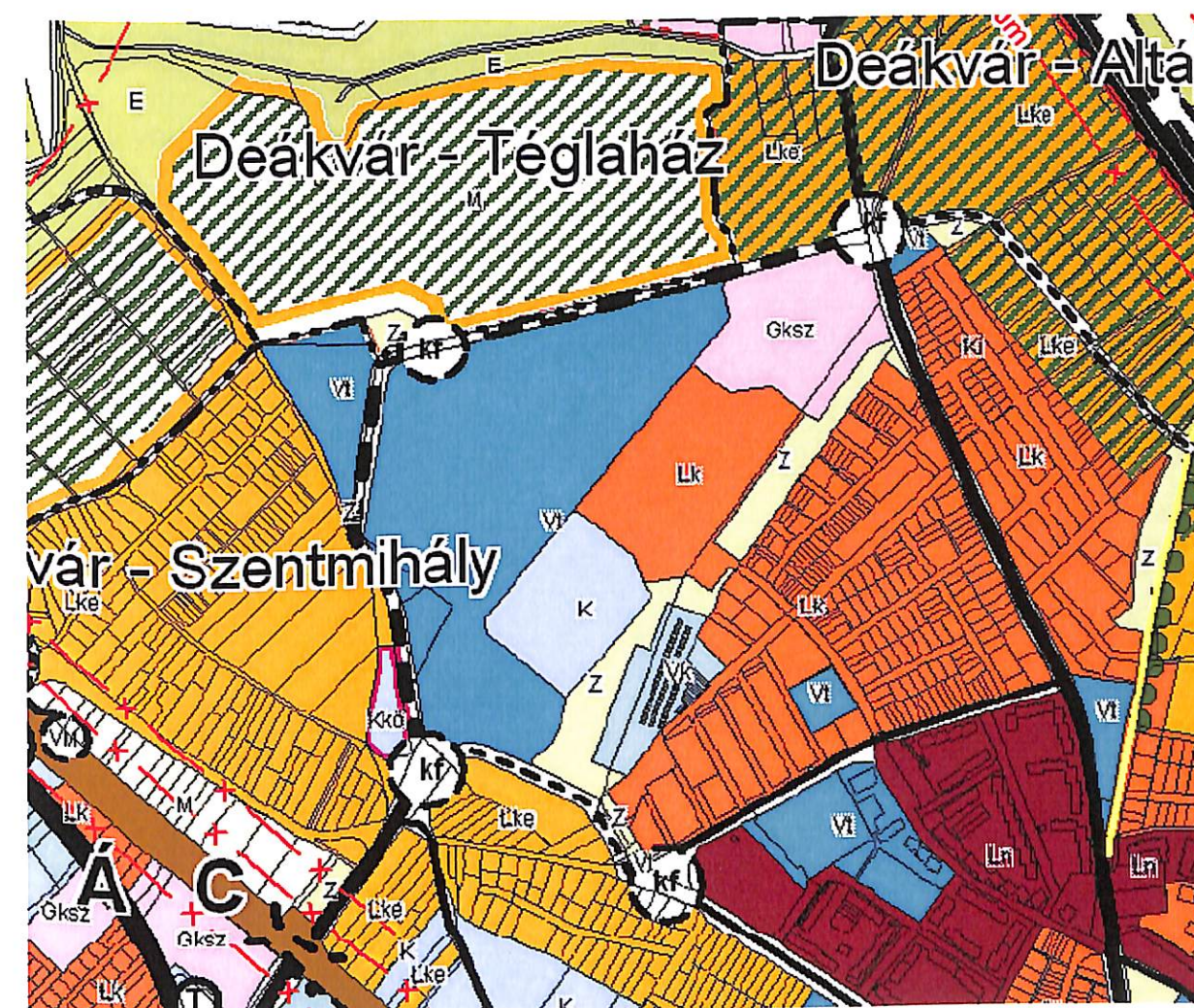
Nagyvárosias

Kisvárosias

Kertvárosias

3.9 A hatályos tervek értékelése

Vác város Településszerkezeti Terve (5. számú módosítás)



13. ábra

Jelenleg hatályban lévő Vác város Településszerkezeti Terve, Szabályozási Terve és Építési szabályzatát az Urbanitás Kft készítette 2006-ban.

Felkészítő tervező: Kertész Beáta

Településtervező: Kertész Beáta, Tóthné Pocsok Katalin

A laktanya területre a következő övezeti besorolásokat alkalmazza:

Településközpont vegyes terület (Vt)

Különleges Sportterület (K)

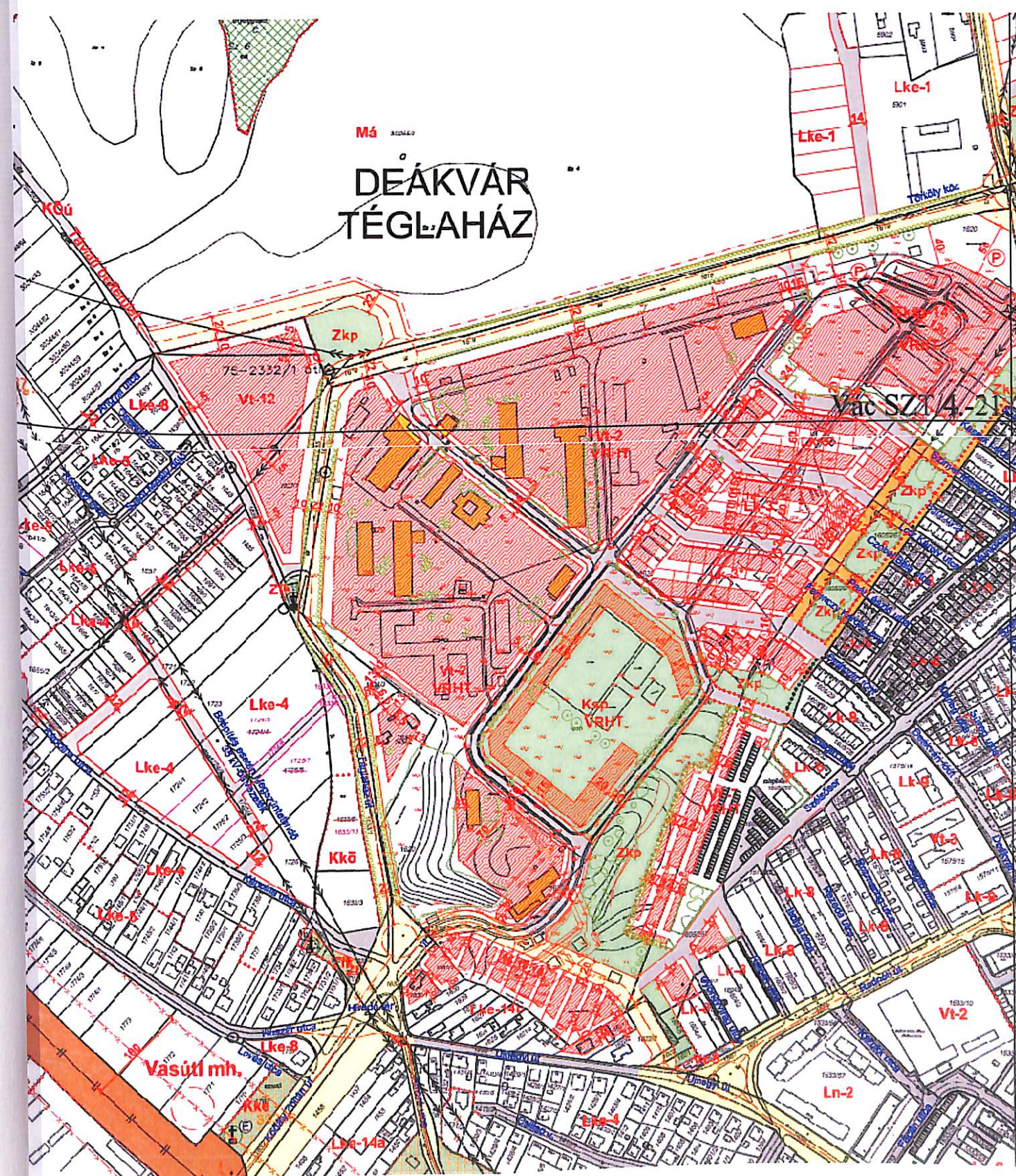
• Kisvárosias lakóterület (Lk)

• Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

• Zöldterület (közpark) (Z)

• Központi vegyes (Vk)

Vác város Szabályozási Terv részlete



14 ábra

A jelen Szabályozási Tervben alkalmazott építési övezetek, illetve övezetek Vác város
H atályos Építési Szabályzatában megfogalmazott övezetek, az alábbiak szerint :

H elepülésközpont vegyes (intézmény) terület:

A Vt-2 jelű építési övezetű területek kb. 12,1 ha:

U tervezési területet feltáró észak-dél irányú feltáró úttól nyugatra, a legnagyobb építhető
U szintterület összesen kb.181.500m² az építési övezetben megengedett 1,5-es szintterületi
U mutatóval.

U onkrét építési program hiányában megközelítő prognosztizációval lehetséges megközelíteni
U elhelyezhető létesítmények nagyságát, az alábbiak szerint: kb. 7 db 32tt-es iskola
U tesítését feltételezve, a reálisan várható épített szintterület 105.000 m² (átlagosan 2,4 szintet
U gyelembe véve), ami kb. 224 feltételezett tantermet jelent. (természetesen az oktatás mellett
U : kulturális, egészségügyi és irodalétesítmények, szabadidős létesítmények,
U zállásférőhelyek, stb is beleértendő a lehetséges funkciókba)

U feltételezett összes kb. 224 tt-es létesítménynek a parkolási igénye – tantermenként 2,7
U parkolót számítva, összesen kb. 600 db parkoló - telken belül helyezendő el.

U t-2 jelű építési övezet szabályozási előírásai (12,1 ha):

U a beépítés módja szabadonálló

U a legkisebb kialakítható telek mérete 4000 m²

U a megengedett legnagyobb beépítettség 35%

U a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 65%

U a megengedett legnagyobb szintterületi mutató:1,5

U a kialakítandó legkisebb zöldfelület 35%

U a legnagyobb építménymagasság 13,0m (max. F+3 szint)

U isvárosi lakóterület,

U deákvári sorházas lakóterületek szomszédságában, sorházas, F, F+1 szintes, átlagban
U 0mx35m=350m² telekterület, összesen kb. 83 telek, max. 2 db lakás/telek, max. 166 lakás

U k-3* jelű építési övezet, az alábbiak szerint:

U a beépítés módja zárt sorú

- a legkisebb kialakítható telek mérete 400 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 35%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 40%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató:1,0
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 55%
- a legnagyobb építménymagasság 6,5m (F, F+1 szint)

Lk-3 jelű építési övezet, az alábbiak szerint:

- a beépítés módja zárt sorú
- a legkisebb kialakítható telek mérete 300 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 35%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 40%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató:1,0
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 55%
- a legnagyobb építménymagasság 6,5m (F, F+1 szint)

Örvárosi lakóterület,

A Gyöngyvirág, Tulipán utcához és a tömbbátöréshez kapcsolódó tervezett Lk-8 építési övezetű területek területét

Lk-8 jelű építési övezet, az alábbiak szerint:

- a beépítés módja zárt sorú
- a legkisebb kialakítható telek mérete 250 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 55%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató:1,0
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 45%
- a legnagyobb építménymagasság 8,0m (F+1 szint)

Örvárosias lakóterület,

Az Újhegyi út kiváltására tervezett új út által kialakult tömbben, az úttól délre, a meglévő örvárosias lakóterület kiegészítéseként tervezett, földszintes, átlagban 16mx35-50m=560-20m² telekterületű lakóterület, összesen 10 telek, max. 2 db lakás/telek, max. 20 lakás

Lk-14b jelű építési övezet, az alábbiak szerint:

- a beépítés módja oldalhatáronálló
- a legkisebb kialakítható telek mérete 400 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 30%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 40%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató:0,5
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 60%
- a legnagyobb építménymagasság 5,0m (F, F + tetőtér szint)

Kereskedelmi gazdasági terület:

A Gombási út és a tervezett Téglaházi főút csomópontjához kapcsolódóan, a legnagyobb építhető szintterület összesen kb. 37000m² a megengedett szintterületi mutatóval, a reálisan építhető épület szintterület 20000m² (1,7 átlag szint)

Építési övezet: É-14* jelű építési övezet, az alábbiak szerint :

- a beépítés módja szabadonálló
- a legkisebb kialakítható telek mérete 10000 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 35%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 50%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató:1,0
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 20%
- a legnagyobb építménymagasság 12,0m

kb. 3,0 ha

Önkormányzati sportterület:

A volt laktanya sportterületének revitalizálásával, tervezett kb. 500 fő befogadóképességgel

Építési övezet: É-14* jelű építési övezet, az alábbiak szerint :

- a beépítés módja szabadonálló
- a legkisebb kialakítható telek mérete 10000 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 10%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 30%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,25
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 60%
- a legnagyobb építménymagasság 8,0m

Közpark terület:

A volt laktanya és a deákvári sorházas lakóterület közötti, volt védőfunkciójú, erdőszülő terület közparkként történő kialakítása, egészen a Híradó térig összefüggő rendszert kialakítva

Zkp jelű övezet, az alábbiak szerint

- a beépítés módja szabadonálló
- a megengedett legnagyobb beépítettség 1%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 2%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,015
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 85%
- beültetési kötelezettség: 40%
- a legnagyobb építménymagasság 5,5m

Sorgarázs-terület:

A Szélsősor menti meglévő sorgarázs terület bővítési lehetősége
(meglévő garázsszám kb. 160 db, tervezett bővítés kb. 220 db)

/k-7 jelű övezet, az alábbiak szerint

- a beépítés módja zárt sorú
- a legkisebb kialakítható telek mérete 1000 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 85%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 90%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,5
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 10%
- a legnagyobb építménymagasság 3,5m

3.10 SWOT analízis

A SWOT analízis során a terület erősségei, gyengeségei, lehetőségei és veszélyei kerülnek elemzésre és összevetésre.

Az elemzés az alábbi szempontok szerint halad:

1. földrajzi, természeti adottságok
2. zöldfelületi adottságok
3. közlekedési adottságok
4. városszerkezeti adottságok
5. a terület gazdasági erőforrásai

Az adott tulajdonságok csoportosításánál figyelembe kellett venni azokat amelyek befolyásolhatják a terület belső tulajdonságait és melyek azok amelyek nem lehet befolyásolni, azaz más néven külső tulajdonságnak felel meg, másrészt előnyösség szempontjából mindkét végletbe kerülhettek.

Ezek alapján az *erősségek* olyan pozitív dolgok egy helyzetről vagy tevékenységről amelyek jól működnek és ha megfelelően befolyásoljuk ezt a hatást még erősíthetjük is.

A *gyengeségek*, mint már a szó jelentése maga is takarja, ezek azok a dolgok amik nem jól működnek, de lehet rajtuk változtatni, hogy jobbak legyenek.

A *lehetőségek* olyan adottságok amelyekre lehet alapozni, és megfelelő hasznosítással használhatjuk erősségként.

A *veszélyek* pedig azok az adottságok amelyeket nem tudunk befolyásolni és csökkenthetik növekedés esélyeit, de megfelelő vizsgálat során ezek a veszélyek kiküszöbölhetőek.

SWOT elemzés

	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Veszélyek
Földrajzi adottságok	Jó kapcsolati lehetőség a várossal	Kihasználatlan kapcsolat a folyóval	Duna folyó közelsége	DDCM gyár közelsége
Zöldfelületi adottságok	Zöldfelület jelentős része kondicionáló értékű fásított terület	A gondozatlanság miatt a zöld növényzet elvadult	Nagy egybefüggő fás területek alakultak ki	Környezeti terhelés megnő, a csökkenés helyett
Közlekedés	A laktanyán belül a Híradó térhez csatlakozó úthoz ÉK-DNY irányú és arra merőleges belső úthálózat kapcsolódik	A fennmaradó burkolt (beton) utak rendezetlen állapotúak és viszonylag keskenyek	Jó közlekedési kapcsolat a várossal és egy új csomópont az M/2 jelű úttal	Megnövekvő gépkocsi forgalom
Társadalmi helyzet	A helyiekben lévő aktivitás	Kommunikáció nem megfelelő terjedése	Kooperatív hozzáállás az ott lakók részéről	Helyiek egy részének passzív hozzáállása
Városszerkezeti adottságok	Kapcsolat a várossal, megközelíthetősége	A terület nem kapcsolódik a környezetéhez	M/2 autóúttal lévő csomópont kiépítése	Környezeti terhelés növekedése

	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Veszélyek
Gazdasági erőforrások	A terület egy részének privatizálása	Önkormányzati pénzhiány	Pályázati lehetőségek	Csökkennek a pályázati lehetőségek

4. Fejlesztési lehetőségek

4.1 Fejlesztési koncepció

A fejlesztési feladatok végrehajtása során a település kisvárosias arculatának megőrzése

A természeti környezet értékeinek megtartása, meglévő zöldövezetek beépítését, felszámolását kerülni kell

A kereskedelmi, szolgáltató terület a lakosság kiszolgálására, minőségi mennyiségi növekedést eredményezzen

Sportközpont létrehozása

Konferencia központ kialakítása, amely gazdasági és turisztikai szempontból is igen jelentős beruházás lenne. A környező településeken hasonló funkciót ellátó beépítés nem található.

4.2 A tervezett településszerkezet és terület felhasználás

A terület városszerkezetbe kapcsolását alapvetően Vác hatályos Településszerkezeti Terve, illetve annak nyomán a Szabályozási Terve határozza meg. Ezek szerint a meglévő *Gombási* uton kívül a városi közlekedéshez a területet északon és nyugaton határoló, földutak nyomvonalán tervezett települési főút kapcsolja a Híradó téren, illetve a Kodály Zoltán úton keresztül a régi 2-es úthoz és így a város belső területeihez.

A további kapcsolódási, illetve feltáró útvonalak részben az Újhelyi út szűk szakaszának kiváltását is megoldó, a Radnóti úti gyógyszerháznál a tömbbe belépően és továbbhaladóan tervezett és a Híradó térnél új út, valamint az arra kapcsolódó, meglevő laktanyai út nyomvonalán haladó észak-dél irányú belső feltáró út és arra merőleges, a Deákvári főút folytatásában tervezett út adja.

A területfelhasználás elsődlegességét az intézményi jelleg határozza meg a város részéről célként tűzték ki. Így a feltáró észak-dél irányú úttól nyugatra településközpont vegyes (intézmény) területet jelöl a Településszerkezeti Terv, attól keletre, a deákvári sorházas lakóterületek szomszédságában kisvárosias lakóterületet, a terület északi, a 2/A-hoz legközelebb eső részén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelölt ki az önkormányzat.

A meglevő laktanyai sportterület megtartása és továbbfejlesztése javasolt különleges területként. A meglevő és a tervezett lakóterületek közötti volt véderdő közparkként fejlesztendő tovább. Déli részén a meglevő garázsterület mellett a közpark folytatódik egészen a Híradó térig.

A tervezett területfelhasználás megoszlása az alábbi (az önkormányzati tulajdonú volt laktanya területe 28,2 ha + a szintén önkormányzati tulajdonú véderdő terület 3,8 ha).

	12,63 ha
Településközpont vegyes (intézmény) terület:	6,88 ha
Kisvárosi lakóterület	3,02 ha
Különleges sportterület:	5,26 ha
Közpark terület:	

• Útterület		4,21 ha
	Összesen	32,00 ha

A fenti terület kimutatás nem tartalmazza a Téglaházi dűlőút nyomvonalán – a Szent Mihály hegy nyugati oldalán tervezett települési főút, valamint a települési főút menti terv szerinti Vt-2-es építési övezetű 1634/1 és 1634/2 hrsz.-ú területeket.

4.3 Tervezett Szabályozási Terv

A jelen tervezési terület Vác hatályos Településszerkezeti Terve szerint különleges terület, a korábbi területhasználatnak – honvédségi terület – megfelelően, hatályos Szabályozási Terve szerint nem szabályozott terület.

A tervezést meghatározó elemek

A jelen Szabályozási Tervben alkalmazott építési övezetek:

Településközpont vegyes (intézmény) terület:

A Vt-2 jelű építési övezetű területek kb. 12,1 ha:

A tervezési területet feltáró észak-dél irányú feltáró úttól nyugatra, a legnagyobb építhető szintterület összesen kb. 181.500m² az építési övezetben megengedett 1,5-es szintterületi mutatóval.

Vt-2 jelű építési övezet szabályozási előírásai (12,1 ha):

a beépítés módja szabadonálló

- a legkisebb kialakítható telek mérete 4000 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 35%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 65%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 1,5
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 35%
- a legnagyobb építménymagasság 13,0m (max. F+3 szint)

Kisvárosi lakóterület:

A deákvári sorházas lakóterületek szomszédságában, sorházas, F, F+1 szintes, átlagban 10m x 40m = 400m² telekterület, összesen kb. 80 telek, max. 2 db lakás/telek, max. 160 lakás

Lk-3 jelű építési övezet, az alábbiak szerint:

- a beépítés módja zárt sorú
- a legkisebb kialakítható telek mérete 400 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pinceszinten 40%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 1,0
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 50%
- a legnagyobb építménymagasság 6,5m (F, F+1 szint)

Különleges sportterület:

A volt laktanya sportterületének revitalizálásával, tervezett kb. 500 fű befogadóképességgel

Ksp jelű építési övezet, az alábbiak szerint :

- a beépítés módja szabadonálló
- a legkisebb kialakítható telek mérete 10000 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség 10%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pincszinten 30%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,25
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 60%
- a legnagyobb építménymagasság 8,0m

Közpark terület:

A volt laktanya és a deákvári sorházas lakóterület közötti, volt védőfunkciójú, erdősülő terület közparkként történő kialakítása, egészen a Híradó térig összefüggő rendszert kialakítva

Zkp jelű övezet, az alábbiak szerint

- a beépítés módja szabadonálló
- a megengedett legnagyobb beépítettség 1%
- a megengedett legnagyobb beépítettség pincszinten 2%
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,015
- a kialakítandó legkisebb zöldfelület 85%
- beültetési kötelezettség: 40%
- a legnagyobb építménymagasság 5,5m

4.4 Fejlesztési javaslat

Településközpont vegyes terület

A területet több egységre osztottam: egyházi terület, konferencia központ, kereskedelmi szolgáltató terület, szálloda, tornacsarnok.

Az egyházi területnél egy újonnan épített templomot terveztem, amit egy térhez kapcsoltam, a mellette elhelyezkedő épületet plébániának javaslom.

A konferencia központ több különálló épületegyüttesből tevődne össze, de egy központi épület kapcsolatot jelentene a többivel. Ezt a tervezett épületet előadó teremnek terveztem, a hozzá kapcsolódó tömegek pedig kisebb előadó termeknek, oktatás céljára szolgáló termeket biztosítana.

A kereskedelmi szolgáltató terület a mellette elhelyezett konferencia központ, szálloda ide érkező vendégeinek nyújtana kikapcsolódást, vásárlási lehetőséget. Ugyanakkor a városnak is remek lehetőséget jelentene, mivel a közelben hasonló funkció nincsen.

A szálloda négy épület részből áll, kapcsolatot egymásnak a köztük átmenő gyalogos sétány nyújtja. Jelentős vendégek elhelyezésére lenne itt alkalom, ami Vácot tekintve az ilyen használatot tekintve igen minimális.

A tornacsarnok megőrizne eredeti beépítését és funkcióját.

Különleges sportterület

A terület nagysága meghaladja a 3 ha-t. A fejlesztés folyamán egy olyan sportterületet szerettem volna kialakítani, aminek az elkövetkező években a környező lakók leginkább a hasznát tudják venni. A kialakításnál az előző beépítést is figyelembe vettem ezért a terület északi részén labdarúgó pályákat alakítottam ki, egy 60 x 100m-es füves, és két darab 22 x 44 m-es műfüves kispályás labdarúgó pálya kerül kialakításra.

A terület déli részén egy teniszcentrumot képzeltem el, amely rendelkezik egy center pályával ahol versenyeket is lehet rendezni, körülvéve lelátóval.

Továbbá kialakításra kerülne mindezt a funkciókat figyelembe véve egy kiszolgáló épület, amely tartalmazna mind a pályák üzemeltetésének feltételeit, mind a klubhelyiséget, öltözőket, kondi termet, vendéglátó egységet.

Lakóterület

A lakóterület fejlesztésnél zárt sorú beépítést használok, ami mintegy folytatása a már meglévő városi beépítésnek. Ezzel is azt szeretném elérni, hogy minél jobban a városba olvadjon a laktanya területe.

A beépítés folytatása mintegy tükörképe a már meglévőnek. Törekedtem egy hasonló zsákutcás kialakításra és a köztük lévő zöldterület legjobb kihasználására. Gyalogosan igen jó megközelíthetőséget jelent a tervezett sétány a közparkon belül.

Közlekedési javaslat

Közúti közlekedés

A város Településszerkezeti Tervének megfelelően a terület fejlesztésének feltétele a volt laktanya északi és nyugati határán tervezett főút kiépítése a Gombási úttól a Híradó térig. A laktanya területét érinti az Újhegyi út szűk szakasza helyett, a Radnóti úti csomópont és a Híradó tér között javasolt, új nyomvonalon kiépítendő főút.

A Híradó térhez csatlakozó 6 fő- és gyűjtőút kapcsolatát kettős körforgalmú, esetleg a Huszár utcánál körforgalom nélküli rendszerrel javasolja a terv megoldani, amelynek fő iránya a Téglaház út - Kodály Zoltán úti tervezett vasút alatti aluljáró vonalán kiépítendő főút.

A volt laktanya területén belüli úthálózat két fő eleme:

- a Híradó út felől a terület északi határáig, a meglévő belső út felhasználásával kialakítandó út, illetve
- a Deákvári főút nyugati irányú meghosszabbításában kiépítendő út

A területen belül tervezett lakóterület telkeit is e két útról javasolt megközelíteni.

A területen a meglévő és tervezett beépítés parkoló igényét az OTÉK szerinti parkoló mennyiség elhelyezésével telken belül kell kielégíteni.

Tömegközlekedés

A terület nyugati határán az intézmények utasforgalmának lebonyolításához a tervezett főúton autóbusz közlekedés szükséges a Híradó tér és Gombási út között.

A lakóterület kiszolgálását a Deákvári főút - Szélső sor vonalán közlekedő járat módosításával lehet javítani.

Zöldfelületi javaslat

A település környezeti állapota szempontjából meghatározó a zöldfelületek mennyisége és minősége. A települési zöldfelületi rendszer egésze szempontjából lényeges a biológiailag aktív felületek területi arányának, biológiai aktivitásának növelése, amelynek egyik lehetősége megfelelő területi arányú, jó kondicionáló-, védelmi értékű, kedvező látványú zöldfelületek kialakítása, a meglévő zöldfelületek funkcionális fejlesztése, kondicionáló értékük növelése. A környezetminőség javítása érdekében, a terület átépítéséhez és funkcióváltásához célként fogalmazható meg, hogy legalább a jelenleginek megfelelő, vagy a jelenleginél magasabb biológiai aktivitású, esztétikai értékű fásított zöldfelületek maradjanak meg, illetve alakuljanak ki.

Az új létesítmények műszaki (pl. építészeti-, kertépítészeti-) terveit a meglévő faállomány védelméhez is jól használható, a meglévő fás növényzet helyét is ábrázoló részletes geodéziai felméréssel aktualizált térképen kell elkészíteni.

A terület építési övezetekben szabályozott telkeinek legkisebb zöldfelületi fedettsége az övezeti besorolástól függően igen változatos. Az Lk-3 jelű kisvárosias lakóterületi övezetben 50 %, a Vt-2 jelű településközpont vegyes területen 35 %. A kötelező zöldfelületek kialakításánál a lombhullató és az örökzöld fás fajokat egyenesen célszerű használni. A

zöldfelületek díszítő értékére, térhatároló szerepére a téli időszakban is szükség van, ezért kívánatos az örökzöldek, áttelő lombú növények mértéktartó alkalmazása.

A terület új létesítményeihez szükséges parkolók kiépítése csak az OTÉK előírásai szerinti fásítással együtt engedélyezhető. A parkolók fásítására közepes lombkoronájú, közepes vagy gyors növekedésű fafajok közül kell választani. Az átépülés során kialakuló új létesítmények környezeti illeszthetősége érdekében a terület feltárhatóságát biztosító, határoló közutak mentén az út menti fásításokat településképi- és környezeti kondicionálás szempontjából is teljes értékűvé kell fejleszteni. A parkolók és az utak fásítását előnevelt, jó kondíciójú faiskolai anyaggal szükséges elvégezni, mert a gyenge egészségi állapotú, fiatal faanyaggal történő fásítás környezeti hatékonysága a tapasztalatok szerint hosszú éveken át csekély, figyelmen kívül hagyható, illetve bizonytalan.

A Zkp jelű zöldterületként szabályozott megmaradó zöldfelületek egy része köztertként kialakítva lehetőséget ad a Deákvári kialakult lakóterület és az új lakóterület lakóinak a mindennapi szabadtéri pihenési szükségleteik kielégítésére.

A Ksp jelű övezetben megmaradó és fejlesztendő sportpálya és a garázsok közötti zöldterület elsősorban védelmi funkciójú. A jól fásított zöldterület fás növényzete megfelelő módon takarhatja az általában kedvezőtlen városképi megjelenésű, garázsépületek látványát a sportterület felől. A sportpálya és garázsok közötti közpark lejtős és mozgalmas terepfelület, ezért a zöldterület fás növényzet megtartása és új ültetésekkel történő revitalizálása javasolt a talajerózió elleni védelem és a településképi védelme érdekében.

zöldfelületek díszítő értékére, térhatároló szerepére a téli időszakban is szükség van, ezért kívánatos az örökzöldek, áttelő lombú növények mértéktartó alkalmazása.

A terület új létesítményeihez szükséges parkolók kiépítése csak az OTÉK előírásai szerinti fásítással együtt engedélyezhető. A parkolók fásítására közepes lombkoronájú, közepes vagy gyors növekedésű fajok közül kell választani. Az átépülés során kialakuló új létesítmények környezeti illeszthetősége érdekében a terület feltárhatóságát biztosító, határoló közutak mentén az út menti fásításokat településképi- és környezeti kondicionálás szempontjából is teljes értékűvé kell fejleszteni. A parkolók és az utak fásítását előnevelt, jó kondíciójú faiskolai anyaggal szükséges elvégezni, mert a gyenge egészségi állapotú, fiatal faanyaggal történő fásítás környezeti hatékonysága a tapasztalatok szerint hosszú éveken át csekély, figyelmen kívül hagyható, illetve bizonytalan.

A Zkp jelű zöldterületként szabályozott megmaradó zöldfelületek egy része közkertként kialakítva lehetőséget ad a Deákvári kialakult lakóterület és az új lakóterület lakóinak a mindennapi szabadtéri pihenési szükségleteik kielégítésére.

A Ksp jelű övezetben megmaradó és fejleszthető sportpálya és a garázsok közötti zöldterület elsősorban védelmi funkciójú. A jól fásított zöldterület fás növényzete megfelelő módon takarhatja az általában kedvezőtlen városképi megjelenésű, garázsépületek látványát a sportterület felől. A sportpálya és garázsok közötti közpark lejtős és mozgalmas terepfelület, ezért a zöldterület fás növényzet megtartása és új ültetésekkel történő revitalizálása javasolt a talajerózió elleni védelem és a településképi védelme érdekében.

A városi forgalmi úti szerepkörű Téglaházi dűlő és a Szent Mihály hegyi út 22 m-es szabályozási szélességén belül kétoldali fásított zöldsáv kialakítását írja elő a terv. A forgalmi út melletti fásításnak nagy a jelentősége a településkép alakításában és a környezeti levegő kondicionálásában. A kisebb szabályozási szélességű lakóutcákban az utcafásítást kevésbé terjedelmes növekedésű fajok alkalmazásával javasolt megvalósítani. Az utcafásítások segítik a városi zöldhálózat kialakulását.

Ábrajegyzék

1. ábra Géza és László herceg látomása
2. ábra Vác Mátyás korában
3. ábra Vác látképe hadigályákkal, 17. sz.
4. ábra Vác látképe 1770-ben
5. ábra Migazzi Kristóf püspök
6. ábra Althann Mihály püspök
7. ábra 1849. július 17-i váci csata
8. ábra Körmenet a Március 15. téren
9. ábra Vác elhelyezkedése
10. ábra A laktanya területének elhelyezkedése
11. ábra Légi felvétel az Esze Tamás laktanyáról
12. ábra Alaptérkép a területről
13. ábra Vác város Településszerkezeti Terve (5. számú módosítás)
14. ábra Vác város Szabályozási Terv részlete

Forrásjegyzék

- Országos Települési és Építési Követelmények 2004
- internet www.vac.hu
- Urbanitás Kft

1. MELLÉKLET



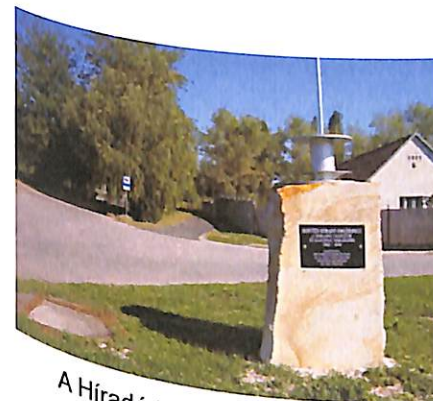
Szent Mihály-dűlői kereszt



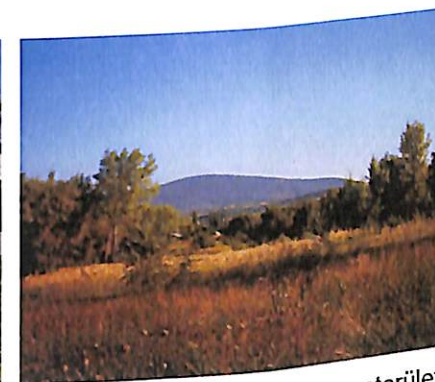
Porta



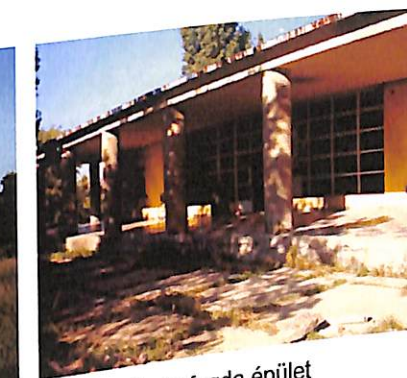
A volt laktanya a Téglaházi-dűlő felől



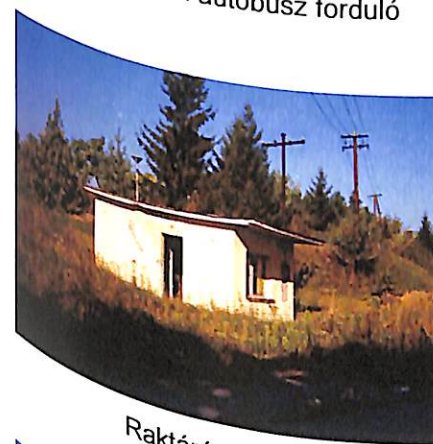
A Híradó téri autóbusz forduló



Füves gondozatlan laktanyaterület



Őr és fogda épület



Raktárépület



Parancsnoki épület



A parancsnoki épült mögötti zöldfelület



Az iskola épülete



Az iskola elhanyagolt főbejárata



Az iskola F+1-es épülete



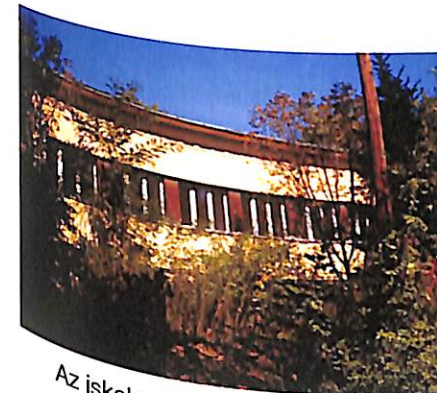
Trafó épület



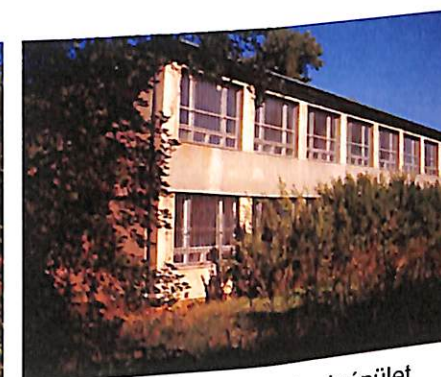
Tantermi épület



A gyengélkedő földszintes épülete



Az iskola melletti irodaépület



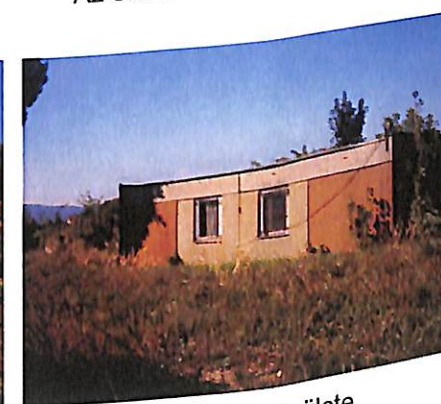
Az étterem melletti irodaépület



Az étterem-konyha épülete



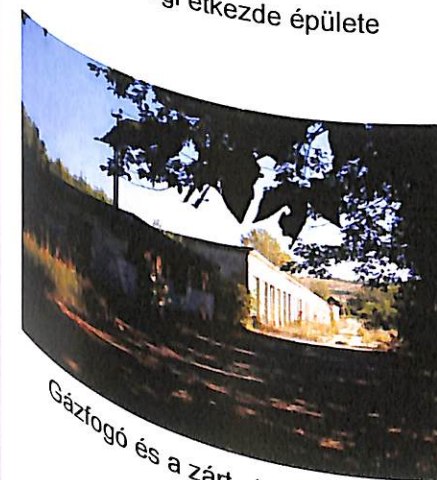
Legénységi étkeзде épülete



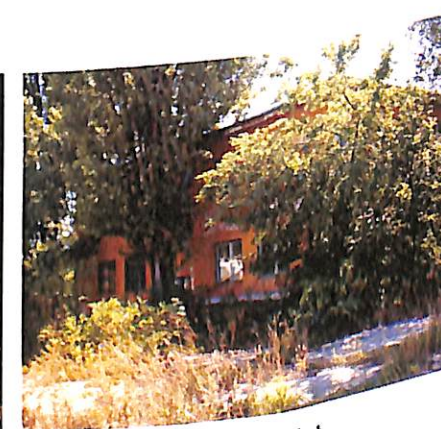
Az adóház épülete



Barakképület az étkeзде mögött



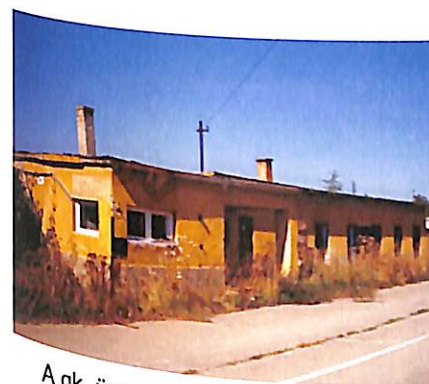
Gázfogyó és a zárt gk. tároló



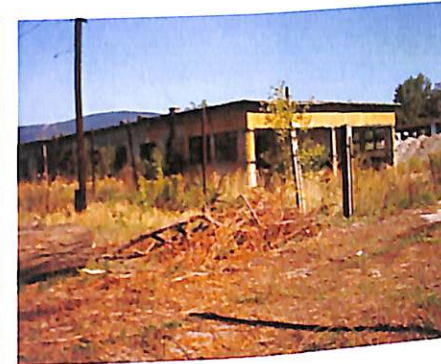
Legénységi épület



Zárt gk. tároló



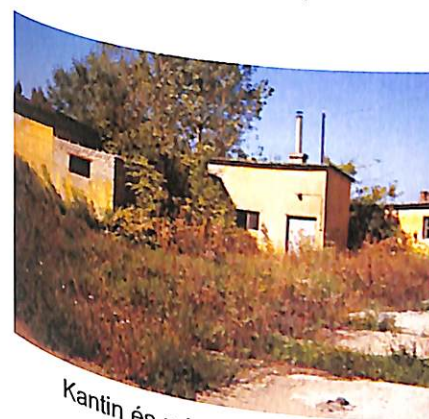
A gk. ügyeletes fsz-es épülete



Gépjármű javító



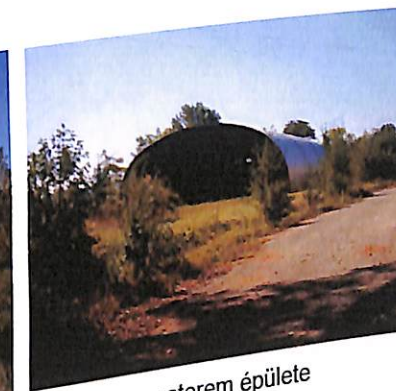
Nyitott gk. tároló



Kantin és raktár épület



Élelmezési raktár



A tomaterem épülete

Melléklet jegyzék

1. Fotók

2. Vizsgálatok

- Zöldfelület vizsgálat
- Épület funkció vizsgálat
- Épület állag vizsgálat
- Szintszám vizsgálat
- Építési használat szerinti vizsgálat
- Épület vizsgálat
- Szintézis térkép

3. Fejlesztési lehetőségek

- Környezetalakítási Terv
- Szabályozási Terv

2. MELLÉKLET

Zöldterület Vizsgálata

Jelmagyarázat:

○ Fa

○ Növényzettel
borított terület



Jelmagyarázat:

- Raktár
- Szállás épület
- Iskola
- Iroda épület
- Közmű épület
- Gépkocsi tároló
- Étkező
- Egyéb



Jelmagyarázat:

- Jó állapotú
- Közepes állapotú
- Rossz állapotú



Jelmagyarázat:

- Földszint +1
- Földszint +2
- Földszint 3-5



Jelmagyarázat:

- Földszint +1
- Földszint +2
- Földszint 3-5
- Megmaradó épület
- Bontandó épület
- Fa
- Növényzettel borított terület
- Szennyezett terület

É



 Megmaradó
épület

 Bontandó épület



Jellemző Építés Használat szerinti Vizsgálát

Jelmagyarázat:

- Kertvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Nagyvárosias lakóterület



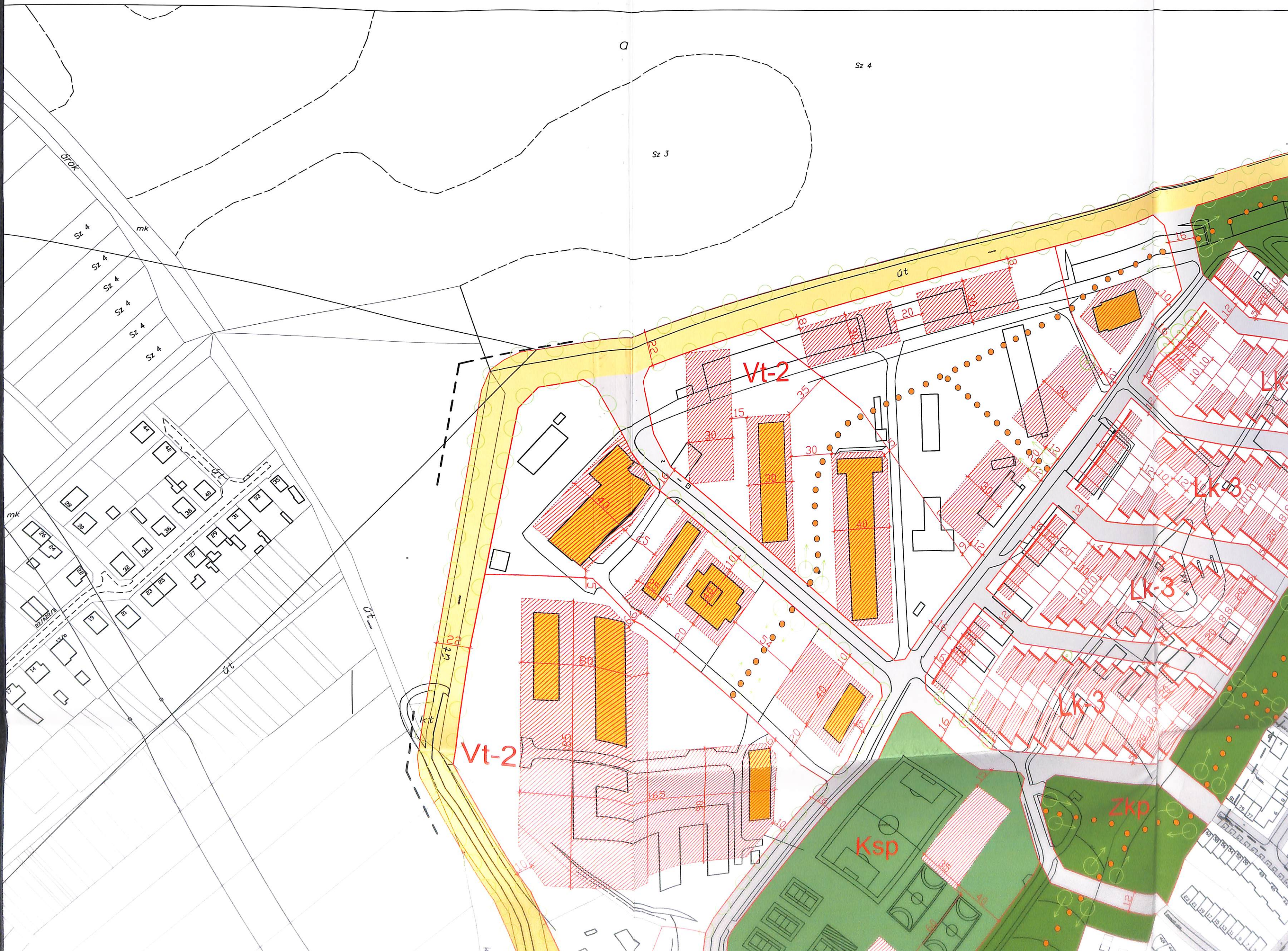
3. MELLÉKLET





Jelmagyarázat:

-  Tervezett épület
-  Telekhatár
-  Országos fő- és mellékút, települési főút
-  Kiszolgáló út
-  Meglévő megtartásra javasolt fás növényállomány
-  Megtartásra javasolt épület
-  Tervezett Fa
-  Lakókert
-  Járda
-  Zöldfelület
-  Közpark
-  Sportkert
-  Felszíni parkoló férőhelyszámmal
-  Díszburkolat
-  Snornálva



Jelmagyarázat:

Kötelező szabályozási elemek

-  A Szabályozási Terv területi érvényességének határa
-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet rövidített jele

- Építési hely
- Építési vonal
- Fa beültetési kötelezettség

Irányadó szabályozási elemek

-  Telekhatár
-  Közpark
-  Önálló gyalogút
-  Tájékoztató elemek
-  Országos fő- és mellékút, települési főút