

MEGBÍZÓ ÉS: **Szabó Márton Zoltán**
FINANSZÍROZÓ 2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: **2509/2019**

KASIB

mérnöki
manager
iroda



VÁC

5779/4 HRSZ.-Ú INGATLAN HASZNOSÍTÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2019. szeptember hó

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ ÉS FINANSZÍROZÓ:

Szabó Márton Zoltán

Cím: 2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Képviselet: Juhász Sándor ügyvezető Cím:

1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

VEZETŐ TERVEZŐ:

Sin Emília

vezető településrendező tervező

településmérnök

városép. - városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657, TR 01-4657



VÁROSRENDEZÉS:

Kovács Nóra Beáta

okl. településmérnök



1

Budapest, 2019. szeptember hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	6
1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása.....	6
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök.....	7
1.2.1. Hatályos Településszerkezeti Terv.....	7
1.2.2. Hatályos Szabályozási Terv.....	10
1.3 Területhasználat és beépítettség vizsgálata.....	13
1.4 Zöldfelület vizsgálata.....	14
1.4.1. Közterületi zöldfelületek.....	14
1.4.2. Telken belüli zöldfelület, növényállomány.....	14
1.6 Környezetvédelem vizsgálata.....	15
1.6.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	15
1.6.2. Levegőtisztaság és védelme.....	15
1.6.3. Zajterhelés.....	16
1.6.4. Hulladékkezelés.....	16
1.7 Értékvizsgálat.....	17
1.7.1 Épített értékek vizsgálata.....	17
1.7.2 Táji-, természeti értékek vizsgálata.....	17
1.8 Közlekedés vizsgálata.....	17
1.8.1. Közúti kapcsolatok.....	17
1.8.2. Főbb közlekedési csomópontok.....	18
1.8.3. Közösségi közlekedés.....	18
1.8.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	19
1.8.5. Parkolás.....	19
1.9 Közművizsgálat.....	19
1.9.1. Víziközművek.....	19
1.9.2. Energiaközművek.....	20
1.9.3. Táv- és hírközlés.....	20
1.10 Fotódokumentáció.....	21
2. A vizsgálatok összefoglalása, értékelése.....	22
2.1. A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában.....	22



2.2. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában	22
A hatályos TSZT vonatkozásában	22
A hatályos HÉSZ vonatkozásában.....	22
2.3. A területhasználat, funkciók vonatkozásában	22
2.4. Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében	22
2.5. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban	22
2.6. A közlekedéssel kapcsolatban	23
2.7. A közműellátottsággal kapcsolatban	23
2.8. A környezetvédelemmel kapcsolatban	23
2.9. Összefoglaló táblázat.....	23
3. Tervezett beépítés, telepítési javaslat	25
3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés bemutatása.....	25
3.2 Szabályozási koncepció.....	26
3.3 Tervezett funkció várható infrastrukturális igényei	27
3.3.1 Közlekedés infrastruktúra.....	27
3.3.2 Közmű infrastruktúra.....	28
3.4 Zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatások	29
3.5 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások	30
3.6 Táji- természeti és örökségi érték védelme	30
RAJZI MUNKARÉSZEK	31

RAJZI MUNKARÉSZEK:

I. VIZSGÁLAT

V-1	Földhivatali alaptérkép	M 1: 2 000
V-2	Közműhálózat vizsgálata	M 1: 2 000
V-3	Összefoglaló vizsgálat	M 1: 2 000

II. JAVASLAT

J-1	Telekalakítási javaslat	M 1:2 000
J-2	Környezetalakítási javaslat	M 1:2 000
J-3	Szabályozási koncepció	M 1:2 000



BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmánytervet (TT) a Vác déli részén található, gazdasági besorolású 5779/4 hrsz.-ú ingatlan hasznosíthatósága érdekében az ingatlan tulajdonosainak megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette.

A TT célja a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása, a módosítási javaslat kidolgozása Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési döntése előkészítéseként.

A Fejlesztő célja a tulajdonát képező 5779/4 hrsz.-ú ingatlanon a kisvállalkozások megtelepedésének az elősegítése az érintett telek felosztásával.

A hatályos településrendezési eszköz módosítása azért szükséges, mert a jelenlegi szabályozás keretein belül a változással érintett területen a fejlesztői elképzelés a jelenlegi övezeti paraméterek között nem megvalósítható.

A telepítési tanulmány készítésének célja a Fejlesztő és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása településrendezési szempontból, valamint - a szerződés létrejötté esetén - a településrendezési eszköz javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépülhessenek a településrendezési eszközökbe (TSZT, HÉSZ).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak megfelelően készült.



1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása



A tanulmánytervben vizsgált terület a budapesti agglomerációs térség északi szektorában, a Dunától és a 2. sz. főúttól keletre található Vác déli ipari területein.

A fejlesztéssel érintett területet a **5779/4 hrsz.-ú telek** képezi, melyet a Deres utca határol. A terület jelenleg beépítetlen.

A fejlesztési terület a környezetében levő hasonló gazdasági funkciójú létesítményekkel egy összefüggő, több tömbből álló Gksz besorolású területfelhasználási egységet képez Vác déli részén. Az érintett területet északi,

nyugati és déli irányból is további ipari területek veszik körbe, míg keleti oldalról tervezett rekreációs terület határolja.

A telek megközelítését biztosító Deres utca a 2-es sz. főútba csatlakozik, mely jelentős észak-déli irányú átmenő forgalmat bonyolít le Budapest és a távolabbi északi települések között.

Fejlesztési terület lehatárolása – Google earth kivágat



1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
- Vác Város 268/2017 (XI.23.) sz. Kt. határozattal (módosításokkal egységes szerkezetben) elfogadott Településszerkezeti Terve
- Vác Város 30/2017. (XI.24.) sz. ök. rendelettel (módosításokkal egységes szerkezetben) jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata

1.2.1. Hatályos Településszerkezeti Terv

Vác Képviselő-testülete a **268/2017 (XI.23.) sz. Kt. határozattal** fogadta el a Város módosításokkal egybeszerkesztett településszerkezeti tervét, mely a vizsgált területet **Gksz – Kereskedelmi, gazdasági terület** területfelhasználási kategóriába sorolja.

A fejlesztési terület Vác Derecske városrészének beékelődött lakóterületétől délre található, de közvetlenül nem határos vele. Keletről Kre – Rekreációs park terület, míg a többi irányból további Gksz – Kereskedelmi, gazdasági terület, illetve délen egy kis szakaszon Gip – Ipari terület területfelhasználási egység veszi körbe.

Közlekedési infrastruktúrát tekintve a telek déli határán tervezett kerékpár út és tervezett települési mellékút nyomvonalát jelöli a terv, mely utóbbi a 2. sz. főútba körforgalmi csomóponttal köt be. A területtől keletre tervezett országos mellékút fut végig. A tervezett nyomvonal északi irányban a 2104 jelű Gödöllői úton keresztül az M2 autópáttal, míg déli irányban a szintén tervezett kelet – nyugati irányú országos mellékúttal és a tervezett Duna-híddal biztosítja majd a kapcsolatot.

A területtől keleti irányból határos tervezett rekreációs park egészét a „Bányatelek határa”, valamint az „Intenzíven fásítandó terület” jelölés fedi le. A Településszerkezeti Terv Táj és Természetvédelem, Értékvédelem (TSZT-2) tervlapja a telekre vonatkozóan további korlátozó elemeket nem határoz meg, azonban a fejlesztési területtől nyugatra található telkek déli része Tájképvédelmi területként, míg keletre, a tervezett rekreációs park egy része vízgazdálkodási térségként jelölt.

A hatályos Településszerkezeti Terv a tervezési területre vonatkozó területfelhasználásra az alábbi megállapításokat teszi:

„1.1.1. A település területfelhasználási egységei

3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség ¹	Jellemző	Megengedett legnagyobb
		beépítettség (%) ²	
	...		
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	2,0	30-45	50
	...		



¹ Szintterületsűrűség: a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonyszáma.

² A telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke. A történelmi városmag („Szilvámag”) területén a megengedett legnagyobb beépítettség a szabályozási tervben az adottságok szerint határozandó meg.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A város gazdasági szervezeteinek egy része többé-kevésbé összefüggő iparterületeken tömörül:

- az északi iparterületen (a DDC körül)
- a város belső területein, az ún. "ipari ék" területén, elsősorban a vasút mellé települve, de a lakóterületekbe is beékelődve
- a keleti iparterületen, a Deákvári fasor mentén
- és a déli iparterületen.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és új fejlesztési területek mérsékelt kijelölése is cél.

A gazdasági területek kijelölésénél a Településszerkezeti terv a települési adottságokat és az önkormányzati fejlesztési elképzeléseket egyaránt figyelembe veszi.

A tervmódosítás a szolgáltató funkciójú telkek iránt jelentkező igények színvonalas kielégítését irányozza elő a meglévő lehetőségeket és szolgáltatói helyigényeket figyelembe véve.

Az állandó társadalmi és gazdasági átalakulás, a vállalatok, üzemek helyzetét jelentősen befolyásolják. Ezért azok létét és távlati fejlesztési lehetőségét, vagy visszafejlesztését prognosztizálni nem lehet.

A Településszerkezeti Terv ezért csak irányelveket tud megfogalmazni, melyek betartásával a város környezeti terhelése csökkenthető, a létesítmények üzemelése a lakóterületek, intézményterületek zavarása nélkül megoldható, illetve a városkép javítását szolgálja.

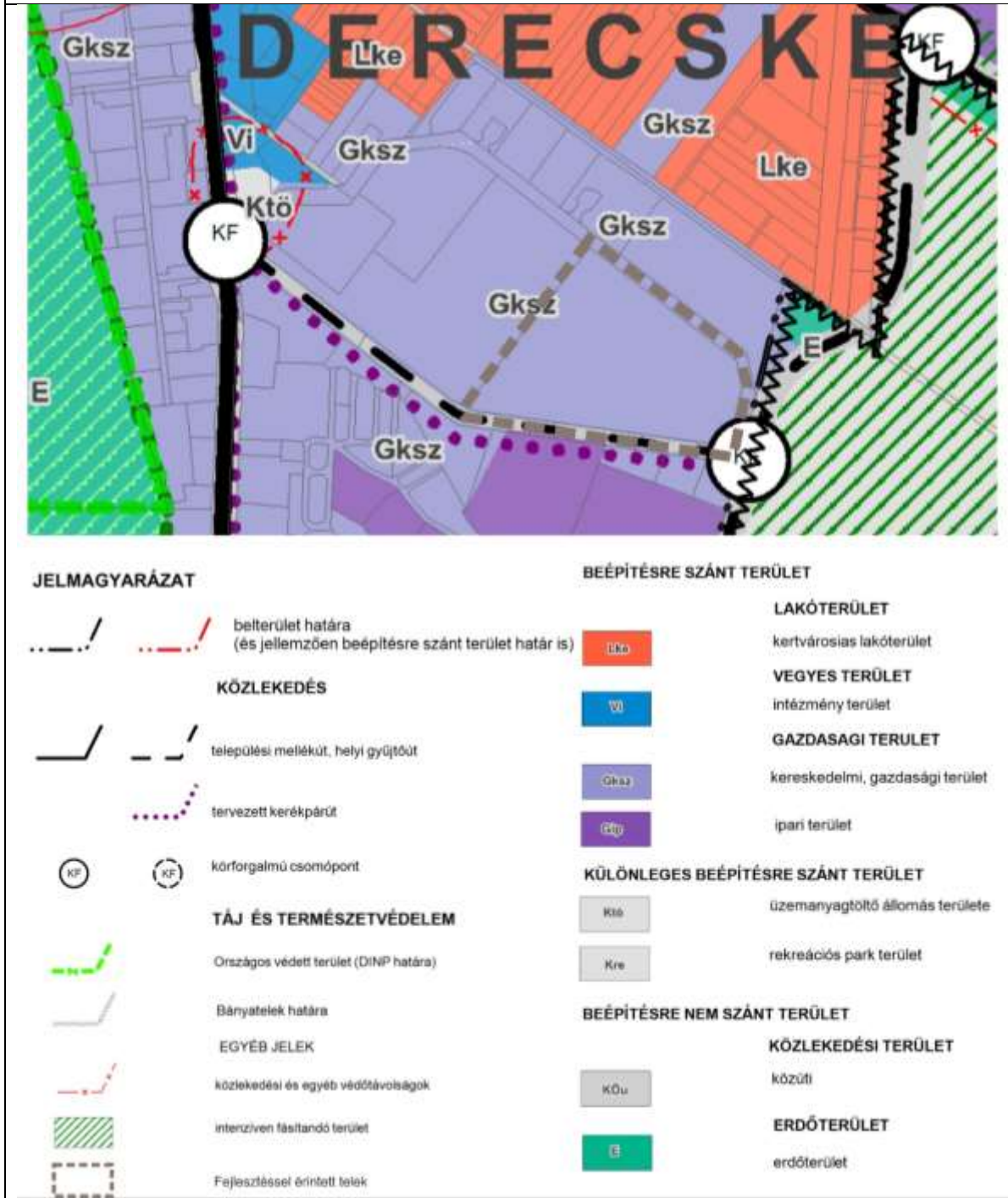
Ezek az előírások:

A város lakóterületeibe ékelődő meglévő gazdasági területek nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató terület kategóriába soroltak azzal, hogy az ott folytatott tevékenység csak olyan lehet, mely tevékenységből és az általa keltett forgalomból eredő környezeti terhelés a lakóterületre vonatkozó határértékeket nem haladja meg. Ennek érdekében a meglévő technológia korszerűsítendő, vagy védőterület kialakításával a zavaró hatás közömbösítendő,

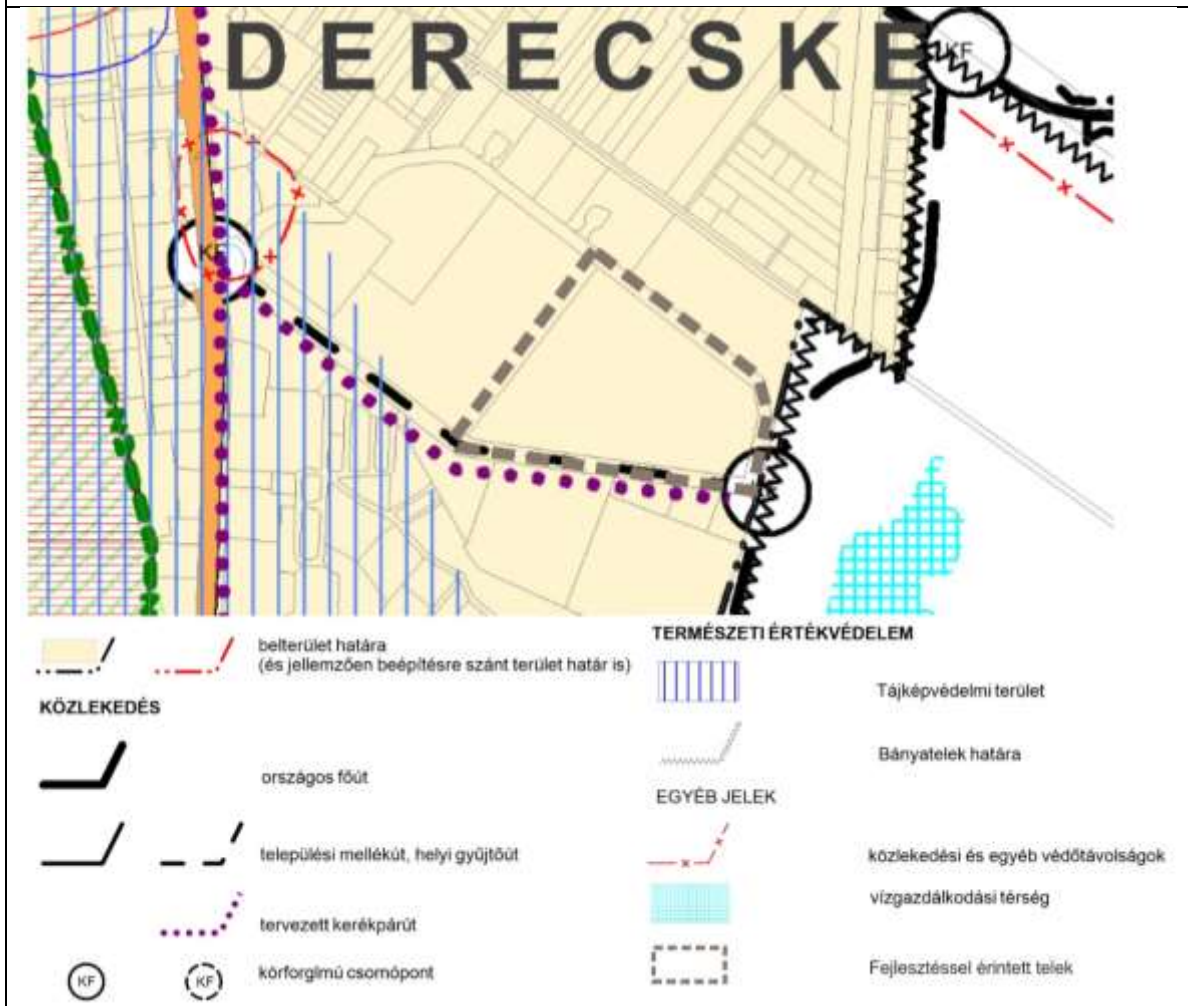
- a megszűnő gazdasági létesítmények helyére települő kereskedelmi, szolgáltató terület szintén teljesíteni köteles a fenti kritériumokat,
- a meglévő, de területileg felosztódó gazdasági területekre az üzemeltetési feltételek meghatározására, városrendezési követelményekre (városkép, gépkocsi-kiszolgálás stb.) terv készítendő,
- a környezetét zavaró gazdasági tevékenység csak a lakóterületektől megfelelő védőtávolság biztosításával, a déli városrész ipari területén folytatható
- a gazdasági területek működését segítő vízi-közlekedési lehetőséget, illetve dunai kikötőkapcsolatot javasolt megtartani, szükség esetén a szomszédos területhasználatok és a tágabb térség által elvárható környezeti normáknak megfelelően fejleszteni."



Vác 268/2017 (XI.23.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv – kivágat



Vác 268/2017 (XI.23.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv
Táj és Természetvédelem, Értékvédelem – kivágat-



1.2.2. Hatályos Szabályozási Terv

Vác Város Képviselő-testülete a **30/2017. (XI.24.) sz. ök. rendelettel** hagyta jóvá a település módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzatát, mely a vizsgált terület **Gksz-14 jelű** kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolja.

A tervezési területet északi és keleti irányból határoló kiszolgáló út túloldalán Gksz-17 jelű kereskedelmi, szolgáltató területek veszik körbe, míg délről településszerkezeti jelentőségű út határolja, mely Gksz-11 és Gksz-15 jelű kereskedelmi, szolgáltató területtől, valamint Gip-4 jelű ipari területtől választja el. Nyugati irányból további Gksz-14 jelű övezetbe kapcsolódik. A telektől keletre a magánút mentén 30 méter szélességben tervezett településszerkezeti jelentőségű út kiszabályozását jelöli a terv. Az út nyomvonala északi irányban a víztározó mellett a bányatelken keresztül köt be a 2104 sz. Gödöllői útra, míg déli irányban a bányatelek mellett végigfutva biztosít kapcsolatot a tervezett Duna-hídra rávezető országos mellékúttal.

A terület 10-10 m szélességben előírt beültetési kötelezettséggel érintett a nyugati telekhatáron, illetve a terven kijelölt javasolt telekhatár mentén is.

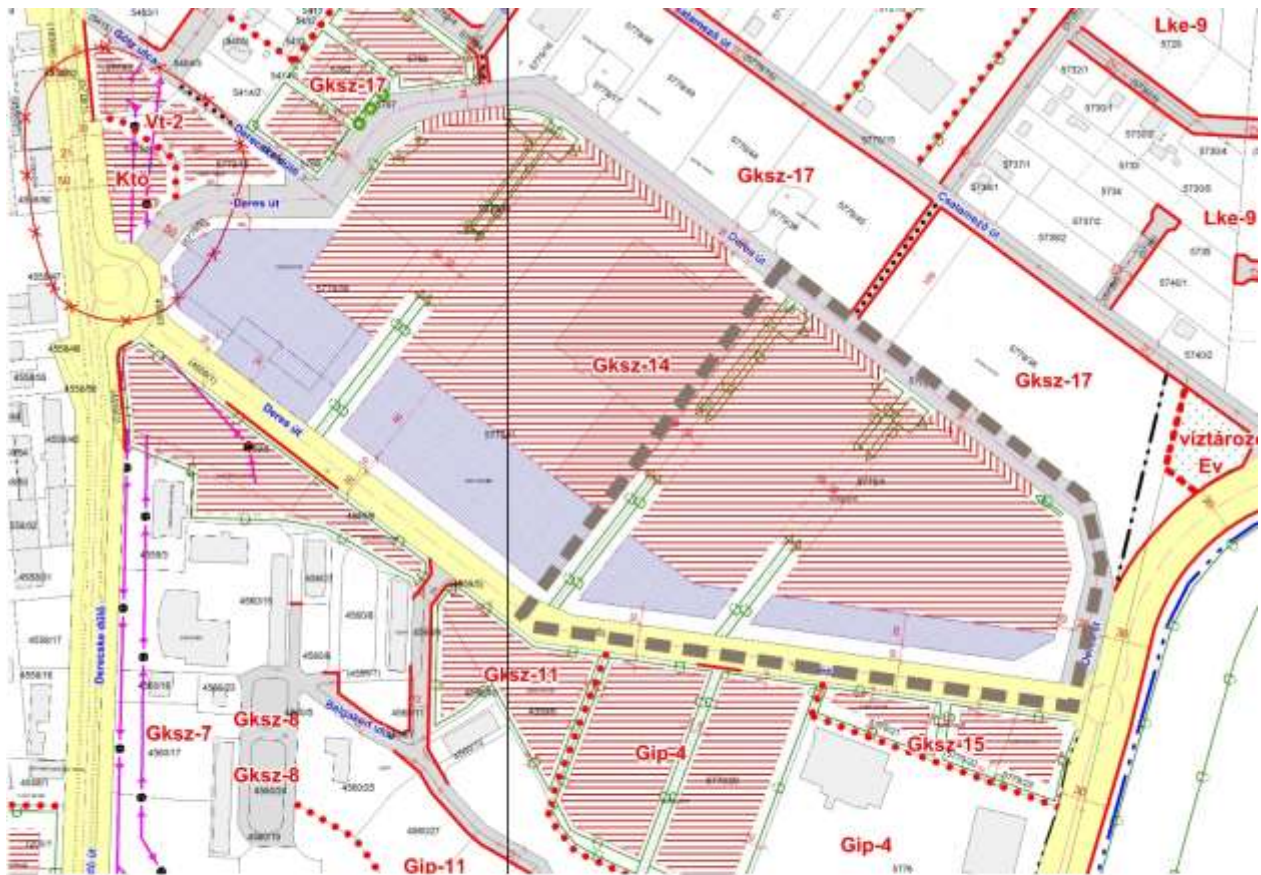
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Az építési hely a telken belül differenciálódik. Az általános építési helyen kívül a szabályozási terv az északi részen „Építési hely a gazdasági kiszolgálás előkertje létesítményeihez (kerítés, szeméttároló stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)”, a déli részen pedig „Egyéb építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esőtető, vendéglátás, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)” jelöl.



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Belterület határa
		Beépítésre szánt terület határa

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség 16 m
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele Lke-1

SZABÁLYOZÁS ÁSODLAGOS ELEMEI

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Építési hely
	Építési hely a gazdasági kiszolgálás előkertje létesítményeihez (kerítés, szeméttároló, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)
	Egyéb építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esőtető, vendéglátás, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)
	Üzemanyagotöltés állomás építési helye (a Déli Kereskedelmi Központ területén)

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyalogút terepszint

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Erdőterület
--	-------------

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

	Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (1000 m)
--	---

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Beültetési kötelezettség (többszintes zöldsáv)
--	--

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Országos és településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló út, magánút
	Fejlesztéssel érintett telek



A fejlesztési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

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 beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telékterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, tercszint alatt %	A megengedett legnagyobb szántterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
...										
Gksz-14	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0
...										

(3) Az övezetekben az építési hely az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki, kivétel ez alól a Gksz-2a jelű építési övezet, ahol az elő- oldal- és hátsókertek mérete - egyéb korlátozó szabályozást nem tekintve - minimum 8m.

(4) A **Gksz-1, Gksz-2, Gksz-2a, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12** építési övezetben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló, az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100m² alapterülettel, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal biztonsági, technológiai okokból, lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve helyezhető el. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.

(5) A Gksz-2 jelű építési övezetben teljes közműellátás biztosítandó (út /magánút/, vízellátás, elektromos energia-ellátás, zárt szennyvízcsatorna, nyílt, illetve a gyalogos fővonalak mentén zárt csapadékvízvezetés)

(6) *A Gksz-9 jelű építési övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni a következők szerint: a maximális épületmagasság 36 m.

(7) A gazdasági terület épületeinek tájba, illetve környezetbe illesztését a kertépítészeti terv alapján kialakított zöldfelületek fa- és cserjetelepítésével kell biztosítani.

(8) A Gksz-14 jelű építési övezetben a kereskedelmi funkció kiegészítéseként üzemanyag-töltő állomás elhelyezhető, de csak egy telken, egy egységben.

(9) A Gksz-14 jelű építési övezetben a további előírások az SZT-n kijelölt építési helyek megkülönböztetésére:

a.) elsődleges építési hely a főfunkció – kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás – elhelyezésére szolgál

b.) másodlagos építési hely a főfunkció összekötésére, ami az egyes telkeken elhelyezett főfunkció gyalogos közönségforgalmi összenyithatóságát szolgálja és ahol főfunkció is elhelyezhető, de az az elsődleges építési helynek a telekhatárok mentén csak a harmad hosszán létesíthető. A másodlagos építési helyen csatlakozó szomszédos épületek funkcionális összenyitása ennek megfelelően megengedett,

c.) építési hely a gazdasági kiszolgálás előkertli létesítményeihez (kerítés, szeméttároló, egyéb)

d.) építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esőtető, vendéglátás, stb.)



e.) építési hely az építési övezeten belüli üzemanyagtöltő állomás létesítményei elhelyezéséhez

(10) A Gksz-14 jelű építési övezetben a zárt sorú beépítési mód meghatározása a másodlagos építési helyen kialakítható, az egyes telkeken az elsődleges építési helyen szabadon állóan elhelyezhető, fő funkciót tartalmazó épületek összeköthetőségét szolgálja. Amennyiben valamely épületet ennek megfelelően zárt sorú épületrésszel helyeznek el, ahhoz a szomszédos telken is zárt sorú épületrésszel kell csatlakozni, annak érdekében, hogy tűzfal ne maradjon takarás nélkül.

(11) A Gksz-17, Gksz-18 és Gksz-19 jelű építési övezetben a 7. számú táblázatban előírt legkisebb kialakítandó zöldfelületet, illetve az SZT szerint megjelölt beültetési kötelezettséget és többszintes telepítendő zöldsávot (5 m-es oldalkert esetén 4,5 m, 6 m elő- és oldalkert esetén 5,5 m széles zöldsáv figyelembevételével) egyidejűleg kell teljesíteni, illetve megvalósítani. A többszintes telepítendő zöldsáv az előkertben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható.

(12) A Gksz-21 jelű építési övezetben alkalmazandó további előírások:

- az SZT-n kármentesítendő területként megjelölt területeken az építés csak a környezetvédelmi hatóságnak a terület kármentesítettségét igazoló véleménye alapján lehetséges
- az elő- és oldalkertek mérete 6 m, a hátsókert mérete – amennyiben az SZT másként nem rendelkezik – 10,5 m.
- az elő- és oldal- és hátsókertben beültetési kötelezettséggel többszintes zöldsáv létesítendő, mely zöldsáv az előkertben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható
- az SZT-n geodéziailag megjelölt 0,3 m átmérőjűnél nagyobb törzsátmérőjű faegyedek megtartandók, kivágni ezen faegyedeket csak szakértői (kertész, erdész, stb.) véleménnyel alátámasztott fakivágási engedély alapján lehet a pótlási kötelezettség teljesítése mellett.
- a d) bekezdés szerint kivágott fák törzsátmérőjének megfelelő faegyenértékét faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel, elsősorban telken belül kell pótolni.
- Az építési övezetben olyan telekalakítás esetén, mely az SZT-n jelölt irányadó magánúthálózattól való eltérést eredményez, a telekalakítási engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy a telekalakítás után kialakult terület a további, építési övezeti előírások szerinti telekosztása esetén magánúthálózattal feltárható.

(13) A Gksz-23 jelű építési övezetben alkalmazandó további előírások:

- az övezetben üzemanyagtöltő állomás nem építhető.

1.3 Területhasználat és beépítettség vizsgálata

A fejlesztéssel érintett 5779/4 hrsz.-ú ingatlan Vácon a 2. sz. főúttól keletre, a Déli Kereskedelmi Központjában található. Közúti kapcsolatát – a területet három oldalról is határoló – Deres utca biztosítja, mely közvetlen elérést biztosít a 2. sz. főúthoz.

A telek egésze gazdasági területbe sorolt, mely jól illeszkedik a környezetében kialakult gazdasági tevékenységi körhöz. Nyugatról a Tesco Áruház telkével határos, míg a többi irányból jellemzően több kisebb kereskedelmi, szolgáltató funkciójú vállalkozás telephelye, illetve még beépítetlen területek veszik körbe. A telek tulajdoni lap szerinti művelési ága kivett építési terület.

Hrsz.	Tulajdonos	Terület-felhasználás	Terület (m ²)	Terület (ha)	Övezeti besorolás
5779/4	Szabó Zoltán és Dóra János	kivett építési terület	46 129	4,61	Gksz-14



A telek nagysága 4,61 hektár, ami a gazdasági terület korábbi, nagytelkes telekstruktúráját tükrözi. Az elmúlt években a fejlesztési terület környezetében a kisvállalkozások megjelenésével elindult a telkek felosztódása, melynek következtében a telektől északra és délre is 2000-3000 m² nagyságú telkek alakultak ki. A telekstruktúrában elindult változáshoz való igazodás a még kihasználatlan, fejlesztéssel érintett telek esetében nem megoldható, mivel a hatályos övezeti besorolása alapján a Gksz-14 építési övezetben a kialakítandó új telek legkisebb telekterülete nem lehet kisebb, mint 10 000 m².

Vác Déli Kereskedelmi Központjában a funkcióból adódóan a földszintes épületek jellemzőek, F+1 szintes gazdasági épület csak elvétve található. A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen, nincs körülkerítve.

A telek minden tekintetben megfelel a hatályos övezeti előírásoknak.

Lásd: V-3 Összefoglaló vizsgálat c. tervlap

1.4 Zöldfelület vizsgálata

1.4.1. Közterületi zöldfelületek

A közterületi fasorok fontos zöldfelületi elemek, melyek zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe igen sokrétű (közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, vizuális szerep). A vizsgált területen utcafásítás mindössze a beépített ingatlanok előtt található, a fejlesztéssel érintett ingatlan közterülettel határos részein nem. A meglévő fasorok a település egészére jellemző, újonnan telepített, jó állapotú fajokból állnak (Robinia, Acer, Tilia).

1.4.2. Telken belüli zöldfelület, növényállomány

A vizsgált terület környezetében a gazdasági tevékenységből adódóan magas a telken belüli burkolt felületek aránya. A beépített területek kevésbé értékes, de rendszeresen fenntartott zöldfelülettel rendelkeznek. Azonban ez a kihasználatlan, beépítetlen ingatlanokról nem mondható el. Ezekben a részeken a természetes szukcesszió következtében a gyomfajok megjelenésével egy közel 100%-os borítást adó gyepes vegetáció alakult ki, mely között már fellelhető a kezdődő fás szárú növényállomány, a gyomcserjék megjelenése. Értékes növényállomány a fejlesztéssel érintett telken sem fordul elő. Jelenleg a terület feltöltése zajlik, így gyepes vegetáció mindössze a tevékenységgel nem érintett részeken található.



1.5 Környezetvédelem vizsgálata

1.5.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából *fokozottan érzékeny területnek* számít. Vác ezen felül *kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen* lévő település. A talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme szempontjából kedvező, hogy a településen a csatornahálózat nagyrészt kiépített.

A közutak potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrást jelentenek. A szennyező anyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és talajvízbe.

Vác legjelentősebb vízfolyása a Gombás patak. Természetes állóvíz, tó nincs a településen, azonban a vizsgált területtől keletre bányatavak találhatóak, melyek jelenleg horgásztóként működnek.

A telek egésze beépítetlen terület. A fejlesztési területen talajszennyezést keltő létesítmény jelenleg nem található.

1.5.2. Levegőtisztaság és védelme

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Vác teljes területe, így a fejlesztési terület is a *Budapest és környéke* légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrészatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűrészatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűrészatár között van.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

Vác kedvező térségi, természeti adottságából adódóan a levegő minősége jónak mondható, azonban a közlekedési eredetű légszennyezés a település egészén Budapest és az agglomeráció között zajló áthaladó forgalom miatt számottevő.

Jelentős közlekedési eredetű szennyezést okoz a terület közelében haladó 2. sz. főút, mely É-D-i irányban szeli ketté a várost, illetve az M2 gyorsforgalmi út. Mindezek mellett megemlítendő a területet határoló utcákban a gazdasági-kereskedelmi tevékenységet kiszolgáló forgalom képez kisebb mértékben szennyező környezeti hatást.

A fejlesztési területet érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így a területre magas porszennyezettség nem jellemző.

1.5.3. Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza. A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi.

Vácon közúti közlekedésből származó zajterhelést a település nyugati részén áthaladó jelentős forgalmat bonyolító 2. sz. főút jelenthet, valamint az M2 autópálya. Az autópálya a beépített területektől, védendő területhasználatoktól távol halad, azonban a 2. sz. főút a terhelt útvonalak közé tartozik. A vizsgált területet feltáró és a 2. sz. főútba csatlakozó Deres utca teher- és személygépkocsi forgalmából adódó közlekedési zaj mértéke a településen nem okoz konfliktus forrást.

A településre nem készült stratégiai zajtérkép.

1.5.4. Hulladékkezelés

Vácon a kommunális hulladékok gyűjtése megoldott. A település csatlakozott az Észak-Kelet Pest és Nógrád Megyei Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi Önkormányzati Társulás régiós ISPA projektjéhez. A kommunális szilárd hulladékot szervezeten, ennek keretében a Kerepes – Ökörtelek völgyi lerakóba szállítják.



1.6 Értékvizsgálat

1.6.1 Épített értékek vizsgálata

Védett illetve védendő értékek a területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, TKR) a területre vonatkozóan épített értékeket, más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket, nemzetközi, országos, illetve helyi művi értéket nem jelölnek.

1.6.2 Táj-, természeti értékek vizsgálata

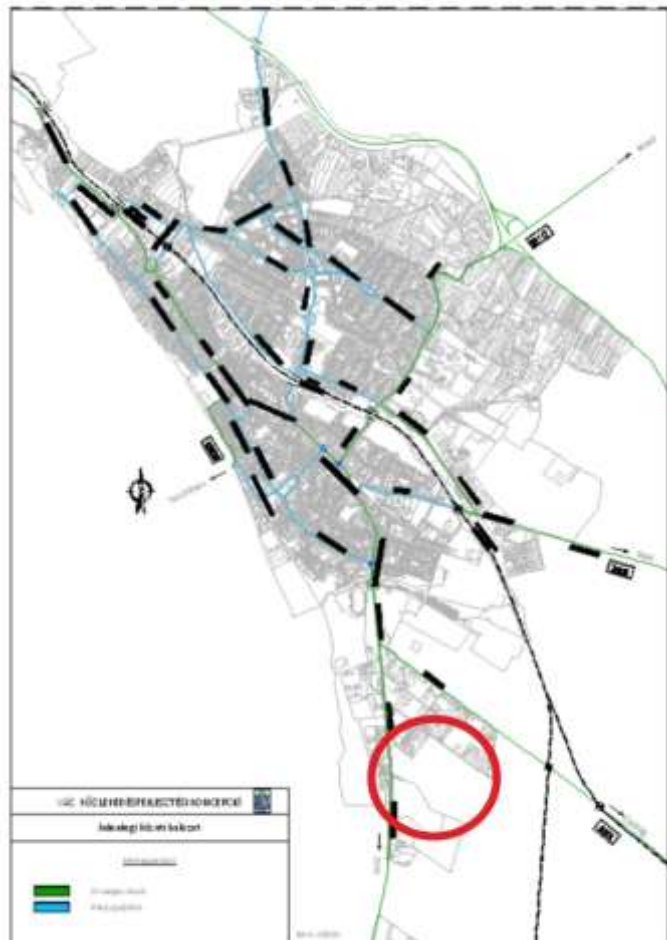
A fejlesztéssel érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet **nem érint**. A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket a fejlesztési területen.

1.7 Közlekedés vizsgálata

1.7.1. Közúti kapcsolatok

Vác város Pest megyében, a fővárostól 30 km-re északra fekszik. Egyszerre a fővárosi agglomeráció része és saját vonzáskörzettel rendelkező térségi központ. A település az országos közúthálózatba tartozó, közvetlen kapcsolatát a településen É-D-i irányban áthaladó 2. sz. országos elsőrendű főút és az M2 gyorsforgalmi út, valamint a 12. sz. Vácot Szobbal összekötő másodrendű főút biztosítja.

A vizsgált terület Vác déli részén a 2. sz. főút mellett található. Közúti kapcsolatát a Deres utca biztosítja. Vác Közlekedésfejlesztési koncepciója alapján a Deres utca 2. sz. főút csomópontja (*Deres út, 2. sz. Körforgalom után, déli ág*) estében az átlagos napi forgalom (két irányban) a forgalomszámláláskor elérte a körülbelül 5500 EJM nagyságot.



Közúti vizsgálat – Az országos és a fontosabb helyi utak
Forrás: Vác Közlekedésfejlesztési Koncepció



1.7.2. Főbb közlekedési csomópontok

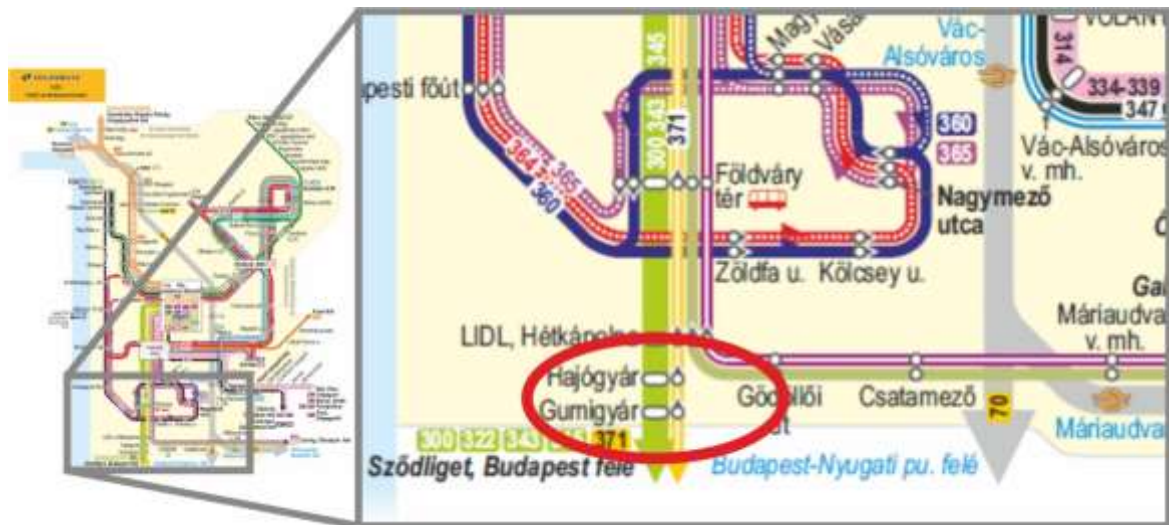
A fejlesztéssel érintett terület környezetében jelentős kiépített külön szintű csomópont vagy lámpás kereszteződés nem található. A területtől nyugatra a Deres utca és a 2. sz. főútra körforgalommal csatlakozik, ahol gyalogos átkelőhely is található. A 2. sz. főút irányából ennél a körforgalomnál keleti irányba fordulva lehet megközelíteni a fejlesztéssel érintett területet.

1.7.3. Közösségi közlekedés

1.7.3.1. Közúti tömegközlekedés

A településen az autóbusz közlekedés biztonsággal megoldott. A főutak városi szakaszai mentén a VOLÁNBUSZ helyközi járatai biztosítják az összeköttetést, míg a főutaktól távolabb eső területek ellátása helyi járatok üzemeltetésével történik. Vácon összesen 14 helyi járat működik.

A fejlesztéssel érintett terület tömegközlekedési ellátottsága a jelenlegi utasforgalomnak megfelelő, a területtől 500 méterre a 2. sz. főúton északi (Vác, Hajógyár) és déli (Vác, Gumigyár) irányban is található buszmegállóhely.



Vác helyi autóbuszvonalai - Forrás: Volánbusz

1.7.3.2. Kötőpályás közlekedés

A kötőpályás tömegközlekedési kapcsolatot Vác vonatkozásában a MÁV Zrt. által üzemeltetett 70. sz. Budapest – Szob kétvágányú, villamosított vasútvonal, a 71. sz. Budapest – Vácrátót – Vác egyvágányú, villamosított vasútvonal, valamint a 75. sz. Vác – Balassagyarmat egyvágányú, nem villamosított mellékvasútvonala biztosítja. A fejlesztéssel érintett terület a vasútállomástól és vasúti megállóhelyektől délre található. A legközelebb eső megállóhely Máriaudvar (71. sz. vasútvonal) és Vác – Alsóváros (70 és 71. sz. vasútvonal).



1.7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A hatályos Településszerkezeti Terv tervezett kerékpárutat jelöl a fejlesztéssel érintett telek délkeleti végétől a 2. sz. főútig, majd észak felé egészen a Gombás-patakig. Ennek egy kis, a Tescótól a 2. sz. főútig (körforgalomig) tartó szakasza már megvalósult, és ez a fejlesztési terület elérését is biztosítja.

Jelenleg erről a kiépített osztott gyalog és kerékpárútról lehetséges a gyalogos közlekedés is a telek délnyugati részéig. Kiépített gyalogos átkelőhely csak a Deres utca főút felőli részén van.

1.7.5. Parkolás

Vác Déli Kereskedelmi Központ területén telken belül történik a parkolás. A fejlesztéssel érintett telek beépítetlen jellege következtében kiépített parkoló a telken belül nincs. Egyéb közterületen kialakított parkoló a fejlesztési terület környezetében nem található.

1.8 Közművizsgálat

1.8.1. Víziközművek

Vác településen a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt biztosítja az ivóvízellátást. A településen az ivóvízellátó hálózat körvezetékes formában épült ki. A vízbázis oldal jelentős többletigények biztosítására is alkalmas, mivel több vízbázisról kapja a vizet (verőcei és Buki-szigeti vízbázis és a főváros).

A fejlesztéssel érintett terület esetében az ipari területekre jellemző kommunális és tűzi-vízigények biztosítása érdekében DN 300 elosztóvezeték épült ki, mely a 2. sz. főúton egy 400-as átmérőjű elosztóvezetékbe köt be.

A városban a szennyvízcsatornázás elérte a 90%-os kiépítettséget. A szennyvízcsatorna-hálózata jellemzően gravitációs és elválasztott rendszerű, DN 200-500 közötti csőátmérővel. A szennyvíz a Váci szennyvíztisztító-telepre érkezik, mely egyben a regionális szennyvízcsatorna-hálózat szennyvíztisztító telepe is.

A tervezési területen a szennyvíz gyűjtése és elszállítása megoldott. A hálózat gravitációs rendszerű, az ingatlanok kikötését DN200-as gyűjtővezeték biztosítja. A kiépített szennyvízelvező rendszer a Deres utcában történő végigvezetését lehetőségét is biztosítja telekmegosztás esetén.

A településen hulló csapadékvíznek a befogadója a Duna. Vác elválasztott rendszerű csatornahálózattal rendelkezik, de a fejlesztéssel érintett területen nincs zárt csapadékvíz elvezető hálózat, így a területre hulló csapadék teljes egészében elszikkasztásra kerül.



1.8.2. Energiaközművek

A településen a villamosenergia-ellátás üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. A települést és környezetét a Vác 120/35/20 kV táppont látja el, mely a város északi részén üzemel. A Vác észak 35/10 kV és a Vác dél 35/10 kV-os transzformátorállomásokon keresztül történik a belterületek betáplálása, míg a külterületek esetében a Sződ 120/20 kV-os táppont is.

A fejlesztéssel érintett területen az elektromos ellátást földalatti kábelek biztosítják. A területet határoló Deres utcában a közvilágítás megoldott, a vizsgált telek felőli oldalon futó lámpatestekkel.

A település gázellátása a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hajdúszoboszló feladata. A gázellátás 6/3 bar-os gázfogadókon és nyomásszabályozókon keresztül a közép és kisnyomású hálózatokon történik. A város földgázellátása 100%-osnak mondható.

A tervezési terület gázellátását közvetlenül biztosító elosztó hálózat az északi részen DN63 KPE, míg délen DN110 KPE elosztóvezetékéből áll. A jelenleg kiépített rendszer kapacitása megfelelő, megbízhatóan ki tudja szolgálni a területen levő fogyasztókat.

1.8.3. Táv- és hírközlés

Vácon a vezetékes és a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatás is megoldott. A területen a vezetékes ellátást az Invitel Távközlési Zrt. alépítményben biztosítja a helyi elosztó hálózat részeként. A vezeték nélküli elektronikus hírközlés szempontjából megfelelő lefedettséggel rendelkezik. A településen mindhárom mobilszolgáltató és több vezeték nélküli internetszolgáltató is jelen van.

Lásd: V-2 Közműhálózat vizsgálata c. tervlap



1.9 Fotódokumentáció



A fejlesztéssel érintett terület keleti irányból



A fejlesztéssel érintett terület déli irányból



A fejlesztéssel érintett terület északi irányból



Trafóház a telek É-i részén



Telephelyek a telektől É-ra (Deres utca)



Deres utca a 2. sz. főút irányába



Osztott gyalog és kerékpárút a telektől DNy-ra

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



2. A vizsgálatok összefoglalása, értékelése

2.1. A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A felsőbbrendű területrendezési tervekkel (Mind az OTrT mind a BArT) **az összhang biztosított**, mivel a terület belterületi, beépítésre szánt terület és annak megfelelő területfelhasználási és övezeti rendszerrel rendelkezik.

2.2. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT vonatkozásában

A terület a hatályos előírások alapján Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába sorolt, mely megfelel a tervezett fejlesztésnek, így elmondható, hogy a tervezett változtatások **nem igénylik Vác város Településszerkezeti Tervének módosítását.**

A hatályos HÉSZ vonatkozásában

A hatályos HÉSZ a fejlesztéssel érintett telekre Gksz-14 építési övezetet határoz meg. Az övezet jelen paramétereit elsősorban a legkisebb kialakítható telekméret, telekszélesség és telekmélység tekintetében a tervezett fejlesztés számára nem megfelelőek, így a fejlesztés érdekében **szükséges a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása.**

2.3. A területhasználat, funkciók vonatkozásában

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg még kihasználatlan, beépítetlen, azonban környezetében már egyre kevesebb az alulhasznosított terület. A beépült területeken jellemzően kereskedelmi – szolgáltató, gazdasági tevékenység folyik, melyhez jól illeszkedik a fejlesztéssel érintett telek jövőben tervezett gazdasági hasznosítása.

2.4. Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében

A fejlesztéssel érintett telek minden tekintetben **megfelel a hatályos előírásoknak.**

A vizsgált területen telekméret tekintetében elmondható, hogy a gazdasági terület nagytelkes **telekstruktúrája átalakulóban** van. A közelmúltban megjelent kisvállalkozások hatására a fejlesztési terület környezetében elkezdődött a telkek felosztódása, melynek következtében a telektől északra és délre is 2000-3000 m² nagyságú telkek alakultak ki. A telkek felosztása iránti igény a vizsgált terület esetében is jelentkezett, azonban **a 4,6 hektáros telek felosztását** a hatályos övezeti paraméterekben meghatározott **legkisebb telekméret, telekszélesség és telekmélység** ezt **nem teszi lehetővé.**

2.5. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet **nem érint.**



A fejlesztéssel érintett telek beépítetlensége következtében **zöldfelületi aránya megfelel** a hatályos övezetben előírt minimum 20%-nak, azonban összességében elmondható, hogy a feltöltéssel nem érintett részeken a zöldfelület elhanyagolt, **értékes növényállománnyal a telek nem rendelkezik.**

2.6. A közlekedéssel kapcsolatban

A vizsgált terület közvetlen elérését a Deres utca biztosítja. Jelentősebb szintbeli csomópontnak a vizsgált terület környezetében a 2. sz. főút és a Deres utca körforgalmú csomópontja számít. Különszintű vagy lámpás kereszteződés a terület közvetlen környezetében nem található.

A hatályos településrendezési eszközök a telek keleti határán **egy új, településszerkezeti jelentőségű út kiszabályozását is jelölik**, mely az M2 autópút és a tervezett Duna-hídra vezető tervezett országos mellékút összekötésén túl, déli irányban a terület könnyebb megközelítését és körbejárhatóságát, valamint a 2. sz. főút tehermentesítését is szolgálná. A tervezett út északi szakaszának Gödöllői útra történő rákötését a vizsgált telektől északkeletre található lakóterületek és a bányatelek (bányató) közelsége nehezíti, így megvalósíthatósága további műszaki egyeztetéseket kíván, **megépítése jelenleg távlati cél.**

A fejlesztéssel érintett telek a Tesco áruház déli határán kiépített osztott gyalog és kerékpárútnak köszönhetően mind a gyalogos, mind a kerékpáros forgalom számára elérhető. A telek beépítetlensége okán azonban mindeddig nem volt igény a gyalog és kerékpár út folytatására a Deres utca további szakaszán, ezért a telek körbejárása jelenleg csak az útpályán lehetséges.

Szintén a beépítetlenség következtében kiépített parkoló a telken belül nem található. A terület közúti és tömegközlekedési kapcsolatai megfelelőek.

2.7. A közműellátottsággal kapcsolatban

A fejlesztési területen a közműellátottság megfelelő.

2.8. A környezetvédelemmel kapcsolatban

A vizsgált területen nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű negatív környezeti hatást eredményez sem levegőminőség, sem talaj, felszíni és felszín alatti vizek minőségének tekintetében.

2.9 Összefoglaló táblázat

A fejlesztési szándékkal érintett ingatlanra vonatkozó vizsgálatok alapján a tervezett beruházás során figyelembe veendő főbb előnyös-, ill. hátrányos tulajdonságokat és a helyi sajátosságokat, adottságokat az alábbi táblázat tartalmazza:



Városrendezési szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Fejlesztési terület kedvező megközelíthetősége, a főúthálózat közelsége • Gazdasági tevékenységnek megfelelő domborzat • Beépítetlen jelleg nyújtotta fejlesztési lehetőségek • Szomszédos területeken szabályozott ipari és kereskedelmi-szolgáltató területeken megtelepedett kisvállalkozók 	<ul style="list-style-type: none"> • Főútvonalhoz közeli elhelyezkedése okán a településképi szempontok kiemelten kezelendők • A kisvállalkozások megjelenésével a telek környezetében megindult telekfelosztódáshoz való alkalmazkodás megoldatlansága • Lakóterület közelsége miatt a környezetvédelmi szempontok hangsúlyosan kezelendők. • Közterületi zöldfelület fásítása hiányos
Művi-, táji-, természeti értékek és környezetvédelmi szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Védett természeti terület által nem érintett • Védett ill. védendő értékek nem találhatóak a területen • Környezetkárosító hatás kibocsátását keltő létesítmény nincs a telken 	<ul style="list-style-type: none"> • A lakott területek közelsége miatt figyelmet igényel az esetleges zavaró hatások minimalizálása • A fejlesztés teherforgalmat is generál
Közlekedési szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • A 2. sz. főútról közvetlenül megközelíthető • Kedvező összeköttetések a belváros és az M2-es autópálya irányából egyaránt • Jó burkolati állapotú, széles keresztmetszetű utcák 	<ul style="list-style-type: none"> • Számolni kell a megnövekedő forgalommal • A telek feltárását elősegítő belső úthálózat hiánya • Kerékpáros közlekedési infrastruktúra hiányzik
Közműellátottság szempontja szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Ivóvízellátás, tüzvíz hálózat megfelelő kiépítettsége • Szennyvíz elvezetését biztosító hálózat megléte • Elektronikus hírközlést szolgáltató társaságok jelenléte a kerületben 	<ul style="list-style-type: none"> • A fejlesztés miatt szükséges a jelenlegi belső hálózati kapacitások felülvizsgálata szükséges



3. Tervezett beépítés, telepítési javaslat

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés bemutatása

A tervezett módosítás Vác déli részén, a Deres utca mentén található 5779/4 hrsz.-ú beépítetlen telken valósulhat meg. A fejlesztés célja a Déli Kereskedelmi Központ területén elindult telekstruktúra változáshoz való igazodás, illetve a területen jelentkező, kisvállalkozások megtelepedésére irányuló igények kiszolgálása. A terület beépülése a helybeni munkavállalás lehetőségét erősíti.

A fejlesztés legfontosabb eleme az 5779/4 hrsz.-ú telek felosztása a feltáró úthálózat kialakításával. A vizsgált terület környezetében a korábbi nagytelkes telekstruktúra helyett már inkább a 2000-3000 m² között mozgó telekméretűek a jellemzőek, ezért a fejlesztéssel érintett terület felosztása során az ehhez hasonló méretű telkek kialakítása a cél. A több mint 4,6 hektárnyi területen a kedvezőtlen telekosztás elkerülése érdekében egy észak – déli irányú magánút átvezetése javasolt, ami a tömbbelső feltárását, a közbenső telkek közterületi kapcsolatát biztosítja. Az újonnan kialakítandó úton, valamint a már meglévő közterületeken az egységes utcakép érdekében fasorok telepítése javasolt.

A tervezett fejlesztések nyomán nagyjából 14-15 telephely létesíthető. A területen megtelepedő kisvállalkozások az övezeti besorolásnak megfelelően gazdasági, raktározási, kereskedelmi és szolgáltató feladatokat látnak el, a funkciótól és technológiától függően egy – két szintes épületekben. Építészeti megformálásukat tekintve kiemelendő, hogy a rendezett településkép érdekében a fő és a kiegészítő rendeltetésű épületek, épületrészek vagy helyiségek telkenként egy tömeget képeznek.

A tervezett beépítés közúton történő **megközelítését** és kiszolgálását a közeljövőben továbbra is a 2. sz. főút biztosítja. **A szabályozási terv által a telek keleti határán jelölt új településszerkezeti jelentőségű út nyomvonalát a környezetalakítási javaslat az út távlati jellege miatt nem ábrázolja**, azonban általánosságban elmondható, hogy hosszútávon, a vizsgált terület teljes beépítésével a tervezett nyomvonal déli szakaszának (Deres utcától délre) kiépítése mindenképp indokolt a gazdasági területek egyszerűbb megközelítése és körbejárhatósága, valamint a 2. sz. főút tehermentesítése érdekében.

Az újonnan kialakuló telkeken megtelepedő kisvállalkozások számos új munkahelyet eredményeznek, melyek **parkolási** igényét az OTÉK-nak megfelelően telken belül kell megoldani.

A közúton történő megközelítés mellett a koncepciónak fontos eleme a fejlesztéssel érintett terület **kerékpáros és gyalogos** elérésének biztosítása is, mely a telek délnyugati részén végződő gyalog és kerékpárút már kiépített szakaszának továbbvezetésével oldható meg.



A tervezett beépítés mind méreteiben, mind pedig magassági viszonyaiban illeszkedik a környező beépítéshez. A telek felosztásával az eddig kihasználatlan területek is a város életébe integrálódhatnak elősegítve ezzel a település fejlődését.

Lásd: J-1 Telekalakítási javaslat c. tervlap

Lásd: J-2 Környezetalakítási javaslat c. tervlap

3.2 Szabályozási koncepció

A vizsgálatokat összegezve megállapítható, hogy a fejlesztéssel érintett telek felosztása érdekében szükséges Vác Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása.

A jelenleg hatályos építési övezet paraméterei közül a kialakítandó legkisebb telekterület, telekmélység és telekszélesség nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztést. A megvalósíthatóság érdekében szükséges ezen érték módosítása, hogy a telkek felosztásával az eddig alulhasznosított terület a kisvállalkozások számára elérhetővé váljon.

A fejlesztéssel érintett 5779/4 hrsz.-ú telek esetében Vác jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata már rendelkezik a **fejlesztés biztosításához szükséges építési övezettel (Gksz-17)**, így újak képzése nem indokolt.

A Gksz-17 építési övezet előírásait az alábbi táblázat foglalja össze:

	HATÁLYOS övezeti paraméterek (Gksz-14)	VÁLTOZÁS	JAVASOLT övezeti paraméterek (Gksz-17)
Beépítési mód:	Z	→	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (új telek esetén):	10 000 m ²	→	2 000 m ²
Legkisebb telekszélesség (új telek esetén):	60 m	→	45/35 m
Legkisebb telekmélység (új telek esetén):	100 m	→	35/45 m
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	35 %		35 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	50 %		50 %
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,0 m ² /m ²	→	1,1 m ² /m ²
Legkisebb kialakítandó zöldfelület:	20 %	→	35 %
Építménymagasság:	4,5 m – 12,0 m	→	3,5 m – 9,0 m

A módosítás eredményeként az új építési övezet előírásai a 2000 m² legkisebb kialakítható telekterület, a 45/35 m telekszélesség és a 35/45 m telekmélység tekintetében lehetővé teszik a tervezett telekmegosztást.



Az átsorolással azonban további paraméterek is változnak (beépítési mód, szintterületi mutató, zöldfelületi arány és építménymagasság). **Az új építési övezet alacsonyabb építménymagasságot (3,5 m – 9,0 m), illetve valamivel magasabb szintterületi mutatót (1,1) határoz meg.** A várható beépítés szempontjából fontos, hogy a hatályos paraméterekhez képest az új övezet a legnagyobb beépítettség megtartása mellett **magasabb zöldfelületi arányt (35 %)** határoz meg, mely az esztétikai, környezetminőségi szempontok mellett a későbbiekben elősegítheti a többszintes növényállomány kialakítását a zavaró hatások megelőzése érdekében.

Az átsorolással a területen a zárt sorú beépítési mód szabadonállóra változik. Ez a változás, valamint a tervezett telekfelosztás következtében javasolt **az építési helyek szöveges meghatározása** a jelenleg alkalmazott rajzi lehatárolás helyett.

Az építési helyek funkcionális lehatárolása helyett javasolt szövegesen előírni, hogy a főépület rendeltetését kiegészítő épület, épületrész, rendeltetési egység, helyiség **csak a főépülettel egy tömegben alakítható ki**, valamint, hogy **a területen a továbbiakban sem lehet üzemanyag-töltő állomást elhelyezni.**

A tervezett telekmegosztási szándék miatt szükséges **a beültetési kötelezettség felülvizsgálata** is a hatályos tervben alkalmazott elveknek megfelelően. Vác Déli Kereskedelmi Központjában jellemzően a telekhatárok mentén határoz meg a terv beültetési kötelezettséget, eszerint a fejlesztéssel érintett telek esetében a Tesco áruházzal közös telekhatár mentén mindenképp indokolt szövegesen előírni egy **10 méteres zöldsáv** fenntartását, melyen háromszintes növényállomány kialakítása javasolt.

A fejlesztéssel érintett terület kedvező felosztását a telken észak – déli irányban jelölt **új magánút** segíti elő.

Lásd: J-3 Szabályozási koncepció c. tervlap

3.3 Tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

3.3.1 Közlekedés infrastruktúra

A jelenlegi alulhasznosítottsághoz képest a tervezett beépítés hatására a forgalom intenzitása mindenképp emelkedni fog. A megnövekedő forgalmi terhelés a közeljövőben elsősorban a Deres utcát, a 2. sz. főutat és az M2 autópályát, valamint a Deres utca – 2. sz. főút körforgalmát terhelné. **Hosszútávon** – a Déli Kereskedelmi Központ teljes beépülésével – javasolt a településrendezési eszközökben a fejlesztéssel érintett telek keleti határán jelölt **új településszerkezeti jelentőségű út déli szakaszának** (Deres utcától délre) **kiépítése.** A tervezett útszakasz új kapcsolatot teremtené a tervezett Duna-hídra vezető országos mellékúthoz és az M2 autópályához, valamint a gazdasági terület többirányú megközelítését és a 2. sz. főút tehermentesítését is elősegítené. A Deres utca és tervezett **új településszerkezeti jelentőségű út**



csomópontjától északra eső szakasza távlati kialakításának felülvizsgálata javasolt, miután tervezett nyomvonalának rentábilis kiépíthetősége a terepi adottságok és forgalomban betölteni kívánt szerepe miatt megkérdőjelezhető. A Magyar Közút részéről az e témában tartott személyes egyeztetés alkalmával elhangzott, hogy ezen új településszerkezeti jelentőségű út kiépítése és fenntartása nem tartozik az illetékességi körükbe, illetve a tervezett Duna híd kapcsolódó projektjeként történő kiépítése nem valószínűsíthető, melyről azonban csak NIF Zrt hivatott pontos tájékoztatást adni.

Ezen kérdéskör tisztázása feltétlenül szükséges, mivel a tervezési területet érintő, a hatályos szabályozási tervlapon jelölt csomópont kialakítás a Magyar Közút véleménye szerint nem túl szerencsés, így annak esetleges változásával a helyigény is módosulhat.

A tervezett új településszerkezeti jelentőségű útra történő becsatlakozás kiépítése, illetve annak csomópontjával kapcsolat létesítése a gazdasági telephelyek telkeiről kizárólag szerviz úton keresztül megengedhető.

A tervezett új településszerkezeti út jelölése a környezetalakítási tervlapon nem került feltüntetésre megvalósulásának bizonytalansága okán.

A tervezett telekosztással körülbelül 14-15 telephely létesíthető, melyek közterületi kapcsolatát a már meglévő úthálózat, illetve az észak – déli irányban **tervezett**, a tömbbelső feltárását szolgáló **magánút** biztosítja.

A terület tömegközlekedési kapcsolatai a jelenlegi forgalmat biztonsággal képesek ellátni, azonban a terület beépítésével várhatóan **új buszjáratok indítása** is szükségessé válik. VÁC Közlekedési Konceptiója a Déli Kereskedelmi Központ területén jelentkező megnövekedő utasforgalom kiszolgálására a beépítések ütemezéséhez igazodva szintén új buszjárat bevezetését javasolja. Az új járatok nyomvonala az új településszerkezeti jelentőségű úton tervezett.

A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos parkolási igények megvalósításánál a legfontosabb szempont, hogy a tervezett funkciók alapján kalkulált gépjármű – **parkoló szám elhelyezését telken belül kell megoldani.** Ugyanígy a kerékpárok elhelyezéséről is telken belül kell gondoskodni.

A fejlesztéssel érintett terület kerékpáros megközelítése érdekében a jelenleg a terület délnyugati határán végződő **gyalog és kerékpárút továbbvezetése** javasolt a város Településszerkezeti Tervének megfelelően.

A tervezett beépítéssel együtt új **gyalogos hálózat kiépítése** is javasolt, mely a telephelyek felé irányuló gyalogos forgalmat képes lebonyolítani. A járdaburkolatot a határoló utak telephelyek menti oldalán szükséges kialakítani.

3.3.2 Közmű infrastruktúra

A megfelelően kiépült külső közműhálózatnak köszönhetően a módosítással érintett telek közműellátottsága megfelelő, azonban a telek felosztásával kialakuló beépítéshez



igazodva a területen belüli közműhálózat kis mértékben átalakulhat. A fejlesztés során létrejövő új épületek csak a telek jelenlegi alulhasznosítottságához képest jelentenek növekményt, a területre tervezett beépítettség nem nő.

A technológiák igényelte esetleges külső közműfejlesztések biztosítása a közműszolgáltatókkal történő egyeztetések alapján lesz meghatározható a konkrét beruházási tervek ismeretében méretezett közműkapacitásokra. A belső közmű infrastruktúra fejlesztése a tervezett beruházás mértékétől és jellegétől függően kerül kialakításra.

Számított közműigények:

Ivóvízellátás:

Közműigény a legnagyobb beépítettséggel (35%) számolva kereskedelmi és szolgáltató funkció esetén:

Teljes terület: 4,61 hektár

Beépíthető terület: 15 046 m²

$$6 \text{ l/d} \cdot \text{m}^2 \cdot \text{terület} = 90\,277,8 \text{ l/d} (1,045 \text{ l/s})$$

Összesen: 90 m³/nap

Szennyvízelvezetés:

Közműigény: $90 \cdot 0,9 = 81 \text{ m}^3/\text{nap}$

Csapadékvíz elvezetés: a tervezett 35% beépítettséggel és 35% minimum zöldfelülettel számolva kereskedelmi és szolgáltató funkció esetén:

keletkező csapadék m ³						
Q _m	A	i _p	α	p	t	V
keletkező csapadék l/s	vízgyűjtő Ha	mértékadó intenzitás l/s/Ha	lefolyási tényező	gyakoriság	időtartam	keletkezett csapadék
797,54	3,1093	270	0,95	4 év	30 perc	1435,56 m³

3.4 Zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatások

A tervezett módosítás után a jelenleg beépítetlen, homokos, gyepes terület kerül beépítésre. A zöldfelület mértéke a tervezett épületek és a hozzá kapcsolódó úthálózat kiépülésével jelentősen csökken ugyan, azonban a jelenleg főként gyomfajokból álló gyepes vegetációt egy értékesebb, rendezettebb zöldfelület váltja fel. Ezt a folyamatot segíti elő a minimum **zöldfelületi arány növelése 20%-ról 35%-ra**. A rendezett zöldfelületek az esztétikai szempontok mellett a környezetminőség javításához és a zavaró hatások megelőzéséhez is hozzájárulnak.

A szabályozási koncepcióban szereplő **zöldsáv** a fejlesztéssel érintett terület nyugati határa (Tesco-val közös telekhatár) mentén **10 méter** szélességben javasolt előírni. A kötelező zöldsáv esetében intenzív háromszintes növényállomány kialakítása javasolt.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



A terület rendezése a felosztott telkek beépítése mellett a közterületek fejlesztését is indokolja. A határoló és az újonnan kialakított utak mentén a kedvező utcakép kialakítása érdekében fasorok telepítése javasolt. Növénytelepítéskor az adott tájra jellemző, őshonos fajok alkalmazandók. Fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növények kerüljenek telepítésre.

3.5 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A fejlesztés hatására megnövekszik a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés, mely növekmény csupán a telekrész jelenlegi alulhasznosítottságához képest jelent növekményt és sem **lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti és nem korlátozza.**

3.6 Táj- természeti és örökségi érték védelme

A fejlesztési területen nem helyezkedik el országos műemlékvédelemben vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény.

Budapest, 2019. szeptember hó



RAJZI MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

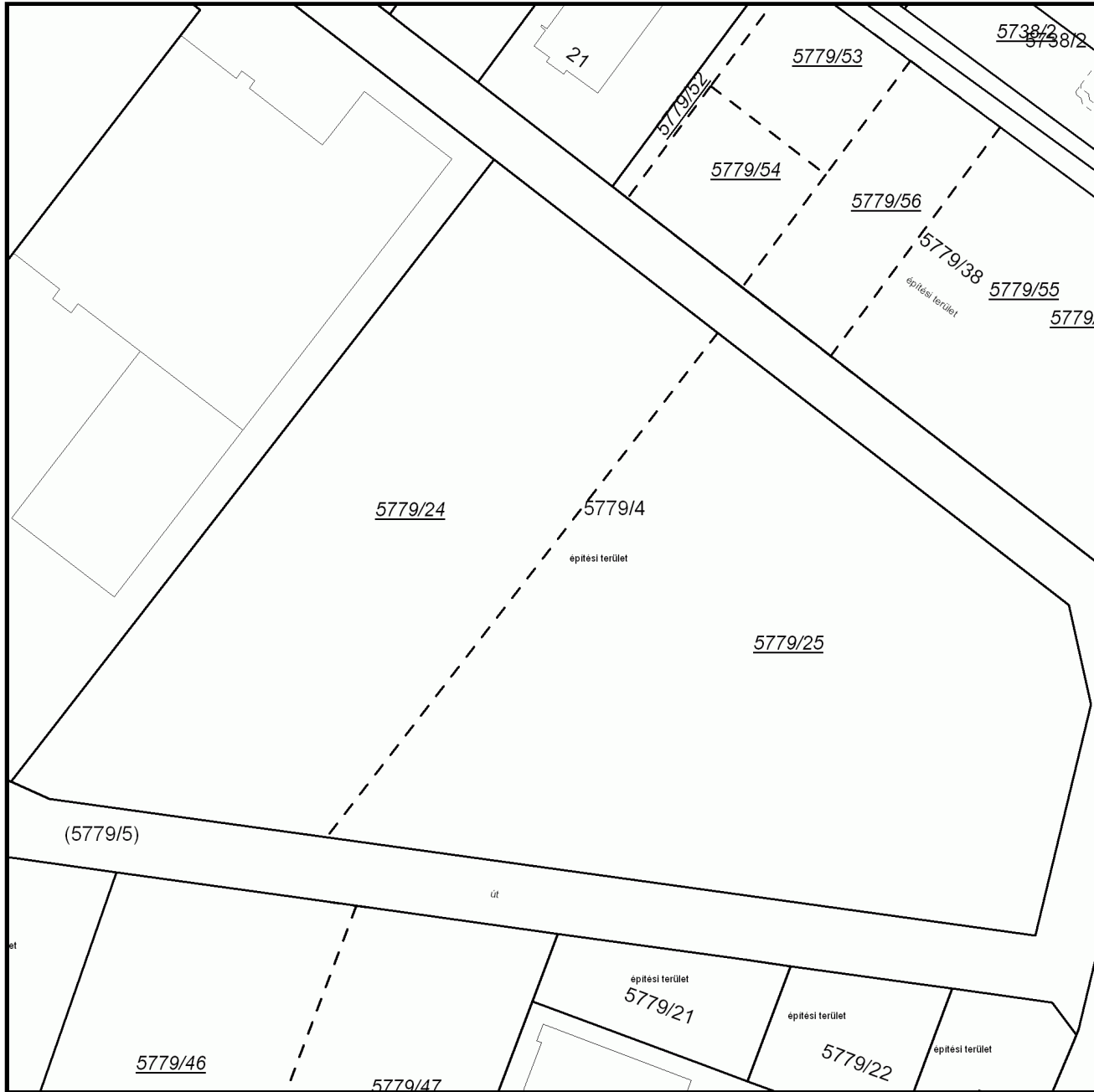
2019.05.29 13:45:59

Helyrajzi szám: VÁC belterület 5779/4

Megrendelés szám: 7/1280/2019

Méretarány: 1 : 2000

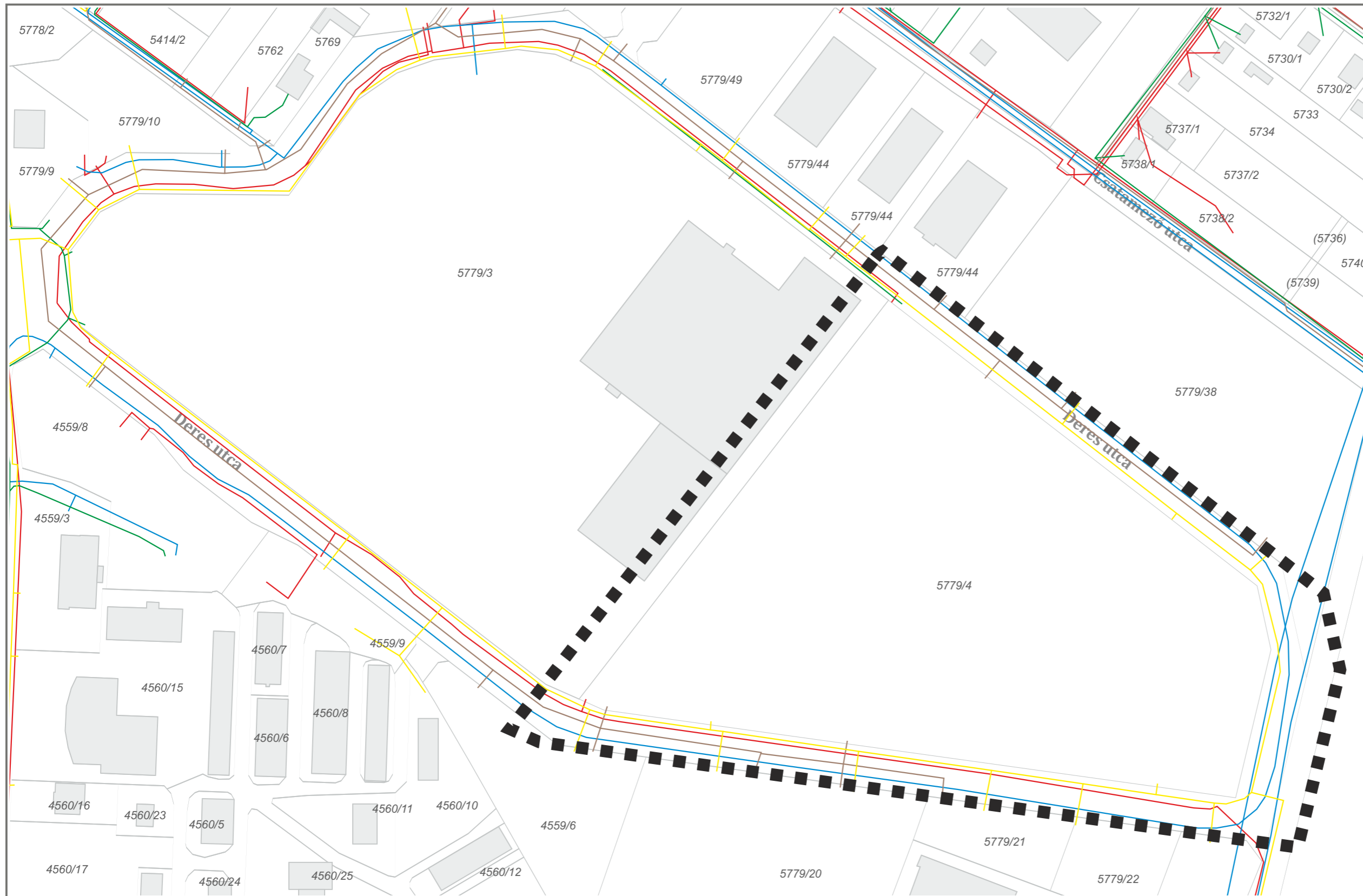
Térrajzsám: 21858750002019









A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

VÁC VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



IELMAGYARÁZAT

-  Vizsgált terület
- 5779/4 Helyrajzi szám
- Deres utca Utcanév
-  Vízellátás
-  Vízvezetés
-  Villamosenergia
-  Gázellátás
-  Hírközlés

VIZSGÁLATOK
V- 2 KÖZMŰ VIZSGÁLAT
M 1:2000

2019. június














KASIB
mérnöki
manager
iroda

VÁC VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



IELMAGYARÁZAT

-  Vizsgált terület
- 5779/4 Helyrajzi szám
- Deres utca Utcanév
- F** Szintszámok
-  Meglévő épületek
-  Közmű építmény
-  Útburkolat
-  Kapubeajtó
-  Telken belüli homokos terület
-  Gyalog és kerékpárút
-  Telken belüli zöldfelület
-  Közterületi zöldfelület
-  Telken belüli fásítás
-  Közterületi fásítás

VIZSGÁLAT
V- 3 ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT
 M 1:2000

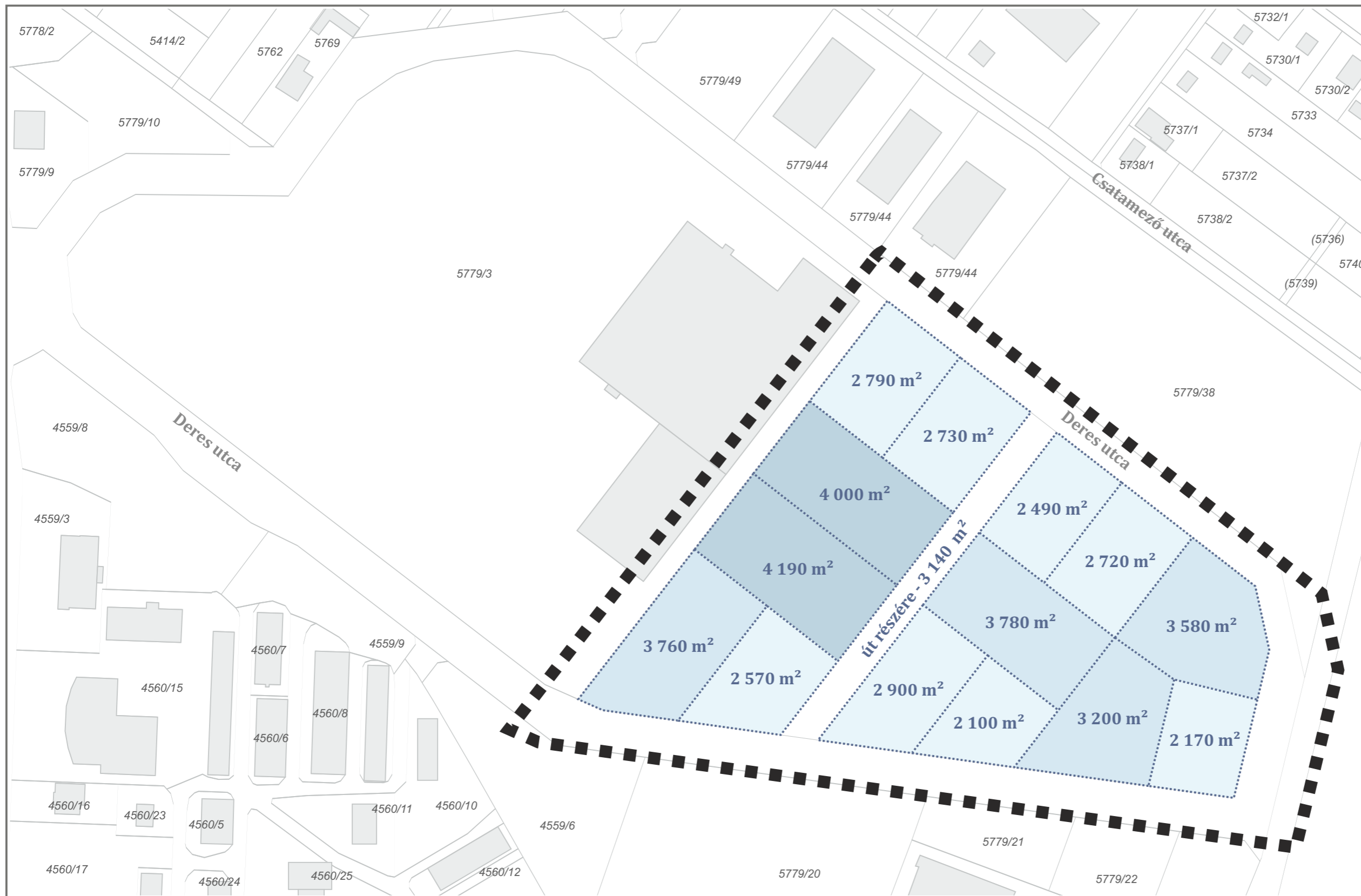
2019. június



KASIB
 mérnöki
 manager
 iroda

VÁC VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



IELMAGYARÁZAT

Vizsgált terület

5779/4 Helyrajzi szám

Deres utca Utcanév

Tervezett telekméretek:

2 000 - 3 000 m²

3 000 - 4 000 m²

4 000 m² feletti

JAVASLAT
J-1 TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT
 M 1:2000

2019. június







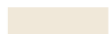



KASIB
 mérnöki
 manager
 iroda

VÁC VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



IELMAGYARÁZAT

-  Vizsgált terület
- 5779/4 Helyrajzi szám
- Deres utca Utcanév
- F** Szintszámok
-  Meglévő épületek
-  Közmű építmény
-  Tervezett épületek
-  Útburkolat
-  Kapubehajtó
-  Telken belüli burkolat
-  Gyalog és kerékpárút
-  Járdaburkolat
-  Telken belüli zöldfelület
-  Közterületi zöldfelület
-  Telken belüli fásítás
-  Közterületi fásítás

JAVASLAT
J- 2 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT
 M 1:2000

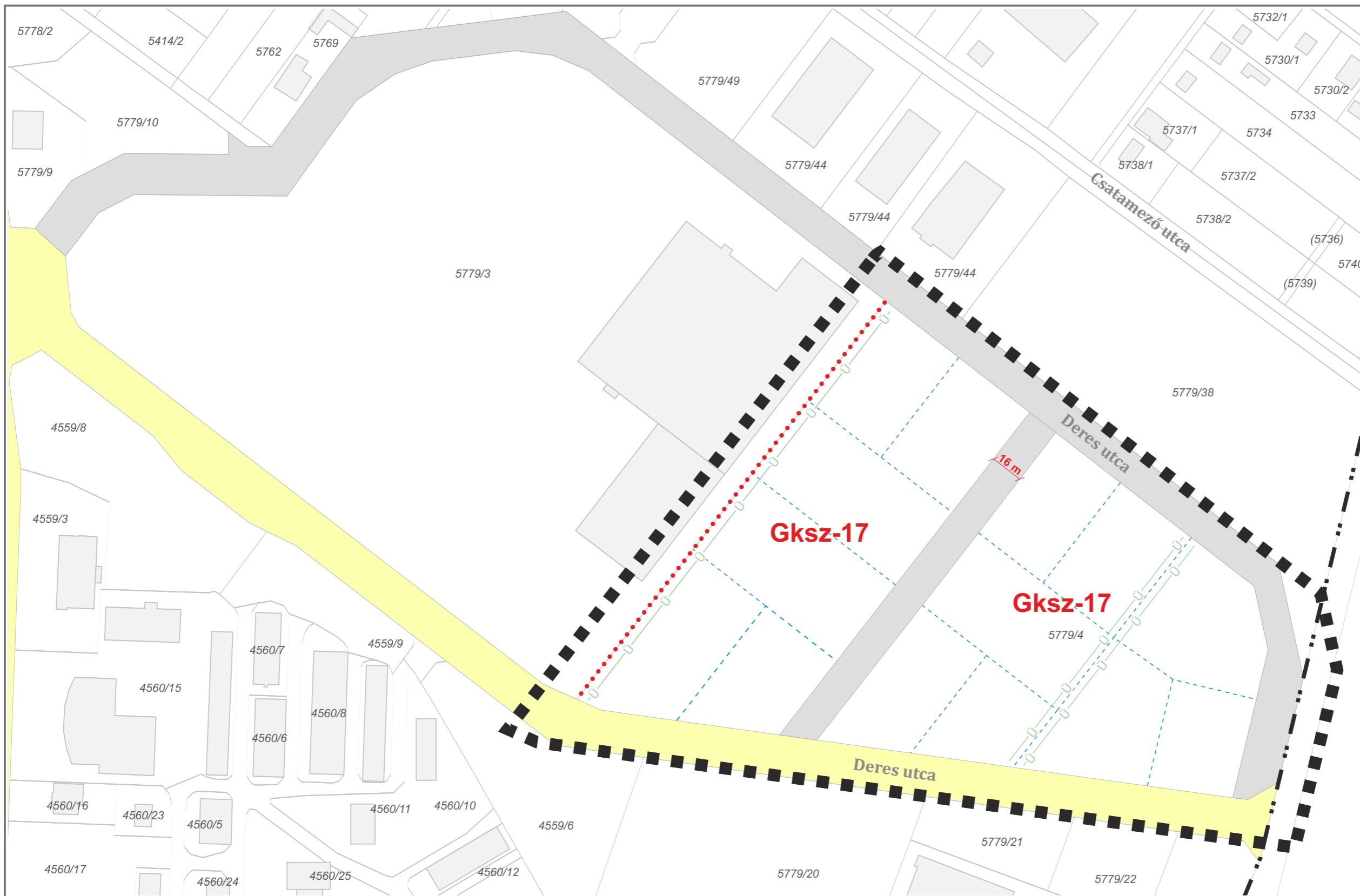
2019. június



KASIB
 mérnöki
 manager
 iroda




VÁC VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



JELMAGYARÁZAT


SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

-  Építési övezet, övezet határa
-  **Gksz-17** Építési övezet, övezet jele
-  **16 m** Szabályozási szélesség



SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

-  Javasolt telekhatár





EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  Beültetési kötelezettség (többszintes zóldsáv)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

-  Országos és településszerkezeti jelentőségű út
-  Kiszolgáló út, magánút

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  Belterület határa
- 5779/4 Helyrajzi szám
-  Telekhatár
- Deres utca Utcanév
-  Épület
-  Vizsgált terület

JAVASLAT
J-3 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
 M 1:2000

2019. szeptember



KASIB
 mérnöki
 manager
 iroda