

VÁC

Völgyzugoly Műhely Kft.



Telepítési tanulmányterv
Településrendezési szerződés megalapozásához
A 20049/43 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan
2019. február

VÁC

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

A 20049/43 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN

MEGBÍZÓ
ROTH Műanyagfeldolgozó Kft.
2621 Verőce lpartelep, hrsz.: 016/3

TERVEZŐ
Völgzugoly Műhely Kft.
Székhely: 2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3221, 06-20-9138-575
www.vzm.hu

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
vezető településrendező tervező *TT/1 13-1259*
Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök

Fotók: Pallér Csarnok Kft.



2019. február
VZM 1493/18
vác_tt_190220.doc

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	3
1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE.....	4
1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT.....	4
1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	5
1.3.1 Természetvédelmi korlátok	5
1.3.2 Környezetvédelmi korlátok	5
1.3.3 Örökségvédelmi korlátok	5
2 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	6
2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	6
OTRT ÉS BATRT JELENLEG HATÁLYOS ELŐÍRÁSAI	6
2.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	6
2.1.2 Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények	7
2.1.3 Országos övezetek ismertetése	8
2.1.4 A kiemelt térségi övezetek ismertetése	9
MATRT 2019. MÁRCIUS 15-ÉT KÖVETŐEN HATÁLYBA LÉPŐ ELŐÍRÁSAI	10
2.1.5 A térségi területfelhasználási kategóriák	10
2.1.6 Új beépítésre szánt terület kijelölése	10
2.1.7 A települési térség növekménye	12
2.1.8 Térségi övezetek	12
2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELESE	13
2.2.1 Településszerkezeti terv.....	13
2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.....	13
3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	14
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	14
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	15
6 BEÉPÍTÉSI TERV	17
7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	17
8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	17
9 ÖSSZEFOGLALÓ	17
MELLÉKLETEK	18
1. MELLÉKLET: HELYSZÍNRAJZ	18
2. MELLÉKLET: A MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT. ÁLLÁSFOGLALÁSA	19

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A ROTH Műanyagfeldolgozó Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) Vác külterületén felvásárolta a 20094/43 hrsz-ú ingatlan, ahol a jelenleg Verőcén működő üzemének bővítését kívánja megvalósítani. A megvásárolt ingatlan Vác hatályos településrendezési eszközeiben mezőgazdasági területbe sorolt, így a Fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte Vác Város Önkormányzatánál. A módosítás elindítását a település önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 30/A. §-ban* foglalt felhatalmazás alapján kötetlen településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A Fejlesztő módosítási kérelme arra irányul, hogy a 20094/43 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kapjon a tervezett beruházásnak megfelelő építési paraméterekkel.

ELJÁRÁSREND, A TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. melléklete* határozza meg. Jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Fejlesztő beruházási elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A tanulmány mellékletét képezi egy részletes beépítési terv is, amelyet a beruházás építészeti tervezését végző Pallér Csarnok Kft. készített.

A telepítési tanulmányterv alapján Vác Város Önkormányzata dönt arról, hogy támogatja-e a településrendezési eszközök módosításának megindítását.

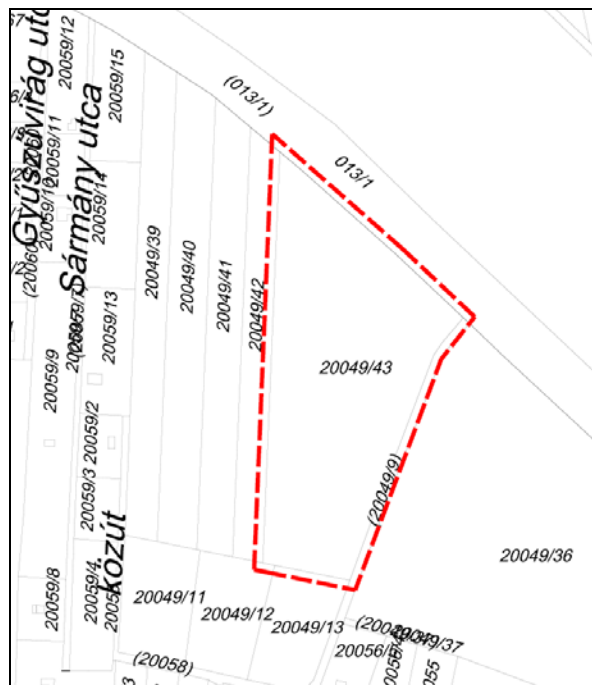
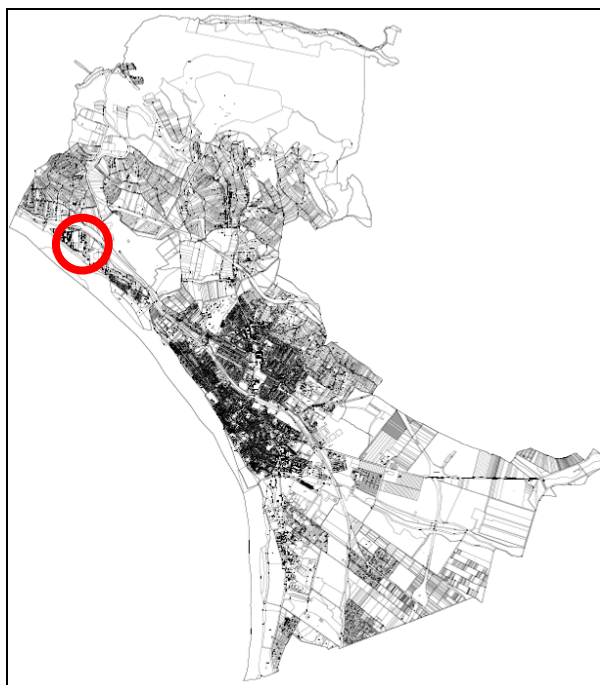
2019. január 1-jétől jelentős változások léptek életbe az ország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveinek jogi szabályozásában, megszületett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT). A jogszabályi változások lényege, hogy a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek egy törvénybe kerültek összevonásra. Vác területén jelenleg két területrendezési terv van hatályban: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT). Az OTrT és a BATrT jelenleg hatályos előírásai azokban az eljárásokban alkalmazhatók, amelyek a MATrT hatályba lépését (2019. március 15.) megelőzően indultak. Jelen tanulmány az OTrT és a BATrT jelenleg hatályos előírásai alapján készült, a településrendezési eszközök módosítása a tanulmányban bemutatottak szerint 2019. március 15. előtt megindított eljárás esetén történhet meg.

Amennyiben a MATrT hatálybalépést, tehát 2019. március 15-ét követően indul meg a településrendezési eszközök módosítási eljárása, úgy a MATrT előírásait kell figyelembe venni, amelyek a jelenleg hatályos előírásoknál esetenként szigorúbbak, így a településrendezési eszközök sikeres módosítása ebben az esetben kétséges lehet. (lásd bővebben a 2. fejezetben)

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (a 20049/43 hrsz-ú telek) Vác külterületén, a 2. sz. főút és a 12. sz. főút csomópontjától délre fekszik. A telek megközelítését északról a 013/1 hrsz-ú közút biztosítja, amely a 2. sz. főútról ágazik le zsákutcaként. A 013/1 hrsz-ú út északi oldalán húzódik a Budapest-Szob vasútvonal. A tervezési területet keleti oldalról a 20049/9 hrsz-ú földút határolja.



Tervezési terület lehatárolása

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 20049/43 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, gyeppel borított, művelési ága 'művelés alól kivett'. A tervezési terület keleti szomszédságában egy gyümölcsös, nyugati oldalán kiskertes terület, északon és délen pedig beerdősült területek fekszenek.

A tervezési terület és tágabb környezete egykor zártkertként funkcionált, ami részben még ma is jellemző, ám az átalakulás is megindult már, a tervezési terület északkeleti szomszédságában, a 013/1 hrsz-ú út északi oldalán egy közúti áruszállító cég, a Benitrans Kft. telephelye található.



A tervezési terület légifotója
(Forrás: www.google.hu/maps)



A terület északi, 013/1 hrsz-ú út felőli oldala



A terület keleti, 20049/9 hrsz-ú út felőli oldala

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 20049/43 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A 20049/43 hrsz-ú ingatlant nem érint környezetvédelmi korlátozás.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 20049/43 hrsz-ú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található, a területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

2 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Magyarország területén a térségi területfelhasználás feltételeit és a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét a területrendezési tervek határozzák meg. Vác területén jelenleg két területrendezési terv van hatályban: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT).

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-jétől jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). E törvény előírásai 2019. március 15-étől lépnek teljes körűen hatályba, addig az OTrT és a BATrT előírásai hatályosak Vác területén. Az MATrT kormányrendeletben és miniszteri rendeletekben ad felhatalmazást számos övezeti előírás megalkotására és övezeti lehatárolás megállapítására. E kormányrendelet és miniszteri rendeletek egyelőre nem születtek meg, így az alábbi fejezetben csak részlegesen ismertethetőek a Vác területét és a tervezett beruházás területét 2019. március 15-ét követően érintő övezetek.

Az alábbi fejezetben az OTrT és a BATrT jelenleg hatályos, valamint az MATrT jelenleg ismert, 2019. március 15-étől hatályba lépő előírásait ismertetjük.

OTRT ÉS BATRT JELENLEG HATÁLYOS ELŐÍRÁSAI

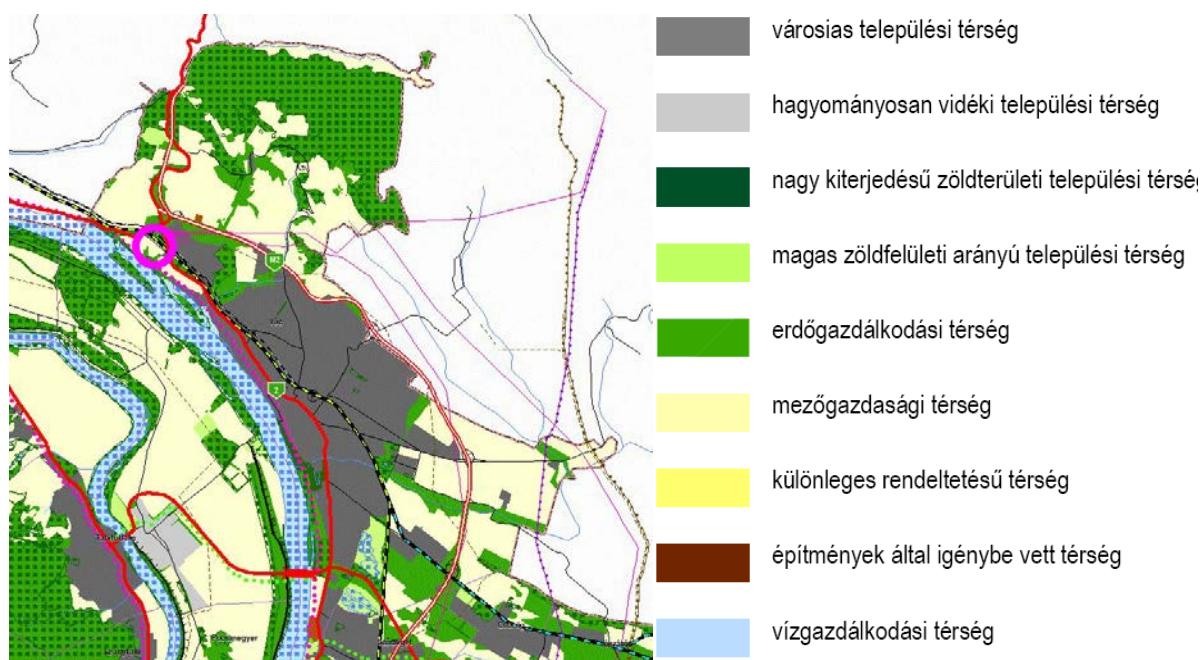
2.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

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

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

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

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



A BATrT. térségi szerkezeti tervlapján Vác erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, városias települési, magas zöldfelületi arányú települési, illetve vízgazdálkodási térségként van ábrázolva. A tervezési terület **mezőgazdasági térségbe** tartozik, amelyre a BATrT 7.§ (1) bekezdése az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

7.§ (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

Vác Város Önkormányzata a 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozatával fogadta el a településszerkezeti tervének felülvizsgálatát. A településszerkezeti terv 4.1. A BATrT Szerkezeti terv és a Vác Trt módosítás területi mérlege c. fejezete alapján a mezőgazdasági térségből a felülvizsgálatot követően további igénybe vehető terület nagysága 193,239 ha. Jelen módosítás 1,17 ha nagyságú területet vesz igénybe a mezőgazdasági térség területéből, így a BATrT 7.§ (1) bekezdés előírásainak a javasolt módosítást követően is megfelelnek a településrendezési eszközök.

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

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

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

A tervezési terület a 2. sz. főút és a 12. sz. főút csomópontjától délre helyezkedik el.

2.1.3 Országos övezetek ismertetése

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

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével a helyi építési szabályzat 17.§-a foglalkozik.



Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

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

A tervezési területen honvédelmi terület nem található.



2.1.4 A kiemelt térségi övezetek ismertetése

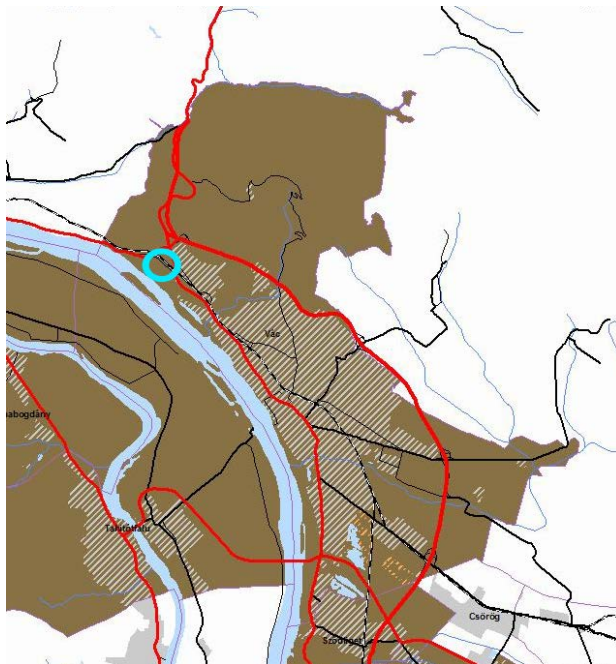
A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező terülapok tartalmazzák. Vác közigazgatási területét 5 övezet, a tervezési területet ezek közül 2 érinti.

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

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

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

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



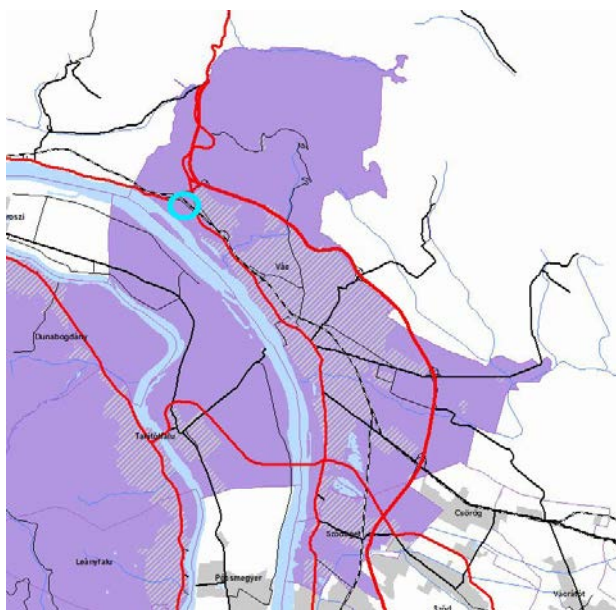
Földtani veszélyforrás terület övezete

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

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

A tervezési területet földtani veszélyforrás terület nem érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarésze a földtani veszélyforrás területének övezetével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza, amely alapján megállapítható, hogy a tervezési terület az övezet által nem érintett:

„ A BATrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú. Az adatszolgáltató a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya. Az adatszolgáltatás alapján 3 db felszínmozgással érintett terület található Vácon. A terület 10-25° meredekségű lejtő részben bokros részben szőlő-művelésbe vont területen. A mozgás 1873 előtt történt. (rétegcsúszás) helye: Fenyves-hegy Védekezési javaslat: rézsű rendezése, felszíni vízelvezetés.”



MATRT 2019. MÁRCIUS 15-ÉT KÖVETŐEN HATÁLYBA LÉPŐ ELŐÍRÁSAI

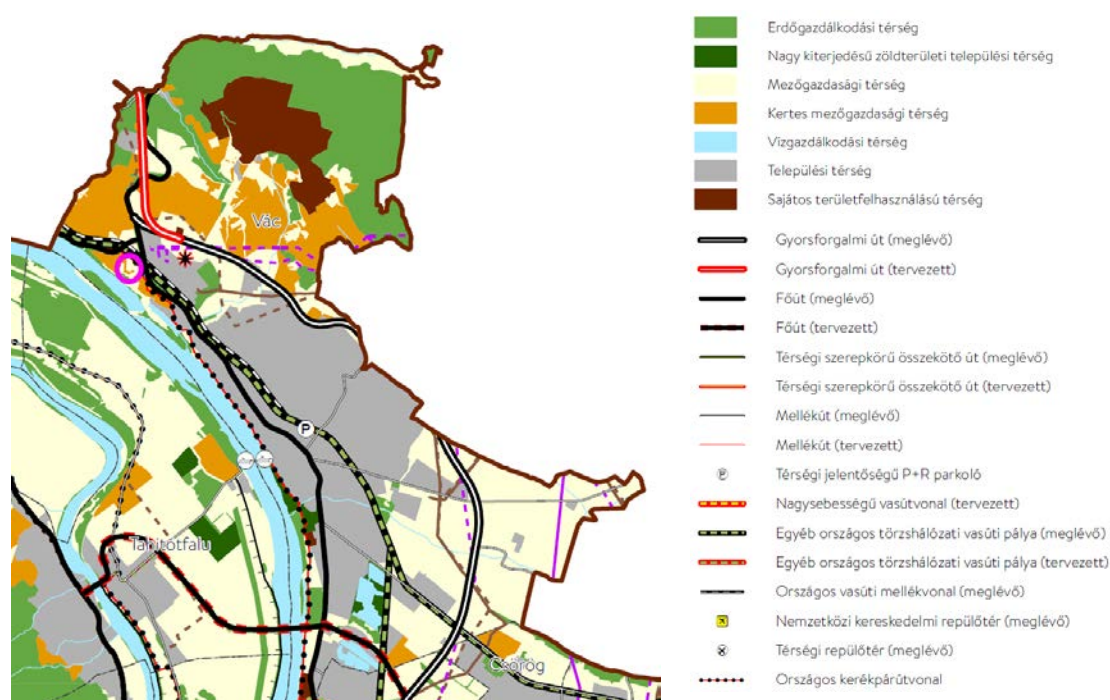
2.1.5 A térségi területfelhasználási kategóriák

Az MATrT 7. melléklete által meghatározott Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve a tervezési területet mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja, amelyre a 11. § b) pont fogalmaz meg előírást az alábbiak szerint:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

Vác Város Önkormányzata a 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozatával fogadta el a településszerkezeti tervének felülvizsgálatát. A településszerkezeti terv 4.1. A BATrT Szerkezeti terv és a Vác Trt módosítás területi mérlege c. fejezete alapján a mezőgazdasági térségből a felülvizsgálatot követően további igénybe vehető terület nagysága 193,239 ha. Jelen módosítás 1,11 ha nagyságú területet vesz igénybe a mezőgazdasági térség területéből.



MATrT 7. melléklete: Budapesti Agglomeráció
Településszerkezeti Terve

2.1.6 Új beépítésre szánt terület kijelölése

Jelen tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így az MATrT új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

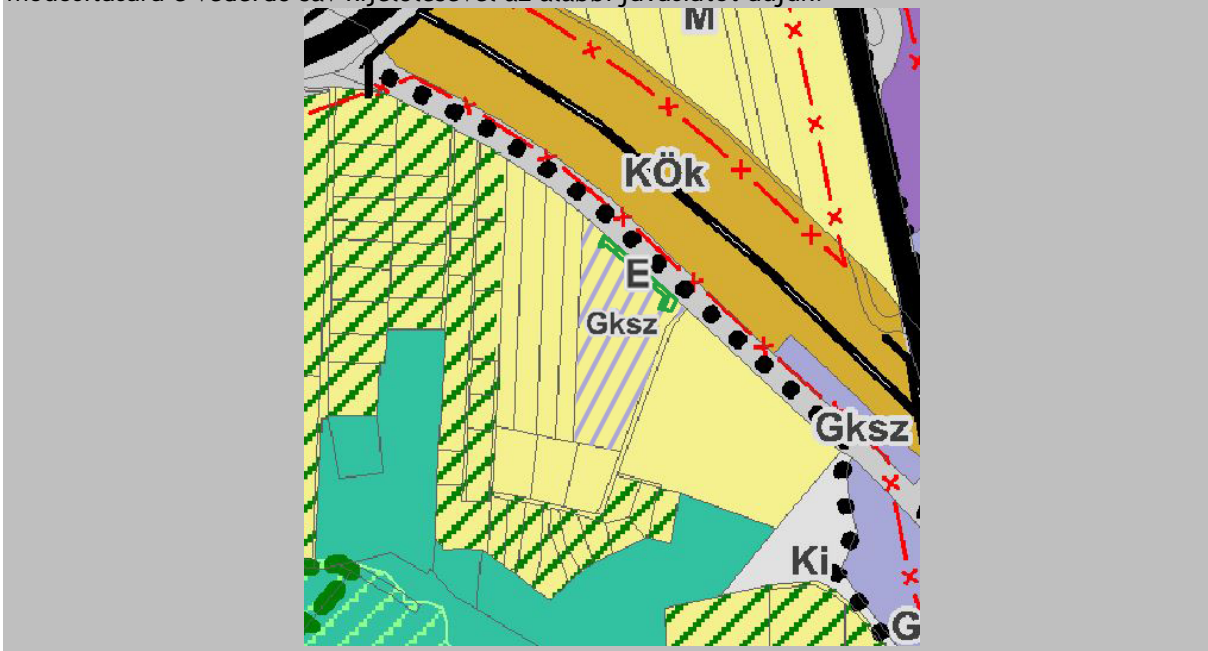
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

A fenti szempontoknak jelen új beépítésre szánt terület kijelölése nem felel meg teljes mértékben.

- a) pont: Az új beépítésre szánt terület nem csatlakozik a meglévő települési térséghez, így mérlegelni kell, hogy a fenti előírásnak való megfelelés nem biztosított. Megfontolandónak tartjuk nem csupán e tanulmányterv tárgyát képező teleknek a gazdasági területbe sorolása, hanem a keleti szomszédos, 20049/36 hrsz-ú teleknek az átminősítését is, ezáltal a települési térséghez való csatlakozás biztosított lehet. További előnye mindeket telek gazdasági területbe sorolásának, hogy nem szigetszerűen történik új beépítésre szánt terület kijelölése, hanem meglévő beépítésre szánt területhez csatlakozóan, annak növekedésével.
- b) pont: Az új beépítésre szánt terület kijelölésével a szomszédos település, Verőce beépítésre szánt területeivel nem történik összenövés.
- c) pont és (2) bekezdés: A beruházás számára kiválasztott terület a Roth Kft. verőcei telephelyéhez közel helyezkedik el, Vác verőcei településhatárához közel. Ha a beruházás számára távolabbra, délkeleti irányban Vác belterületén kellene területet kijelölni, a verőcei telephely már jóval nagyobb távolságra kerülne, így aránytalanul nagy költséget jelentene a beruházó részére a telephely létesítés.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Ezen előírás betartásához egy véderdő sáv kijelölésére van szükség a telken belül legalább 585,8 m² nagyságú területen. E véderdő sáv a Beépítési terv alapján az előkert területén jelölhető ki, itt biztosítható egy megfelelő szélességű, növénytelepítésre alkalmas sáv. A településszerkezeti terv módosítására e véderdő sáv kijelölésével az alábbi javaslatot adjuk:



38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

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

A tervezett kereskedelmi, szolgáltató terület besorolás a környező kereskedelmi, szolgáltató területekhez illeszkedik, a vasút környéki területek fokozatosan átalakulnak gazdasági területté, amit e területfelhasználás-váltás is követ. A területet átsorolása táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket nem sért. A tervezett funkció ellátásához a megfelelő műszaki infrastruktúra-kapacitás biztosított:

a megközelítése közúton a 2. sz. főútról leágazó 013/1 hrsz-ú útról biztosított. Az ingatlan közműellátása biztosítható, elektromos áram, hírközlési-, vezetékes ivóvíz- és szennyvízhálózat az utcában rendelkezésre áll, vezetékes földgáz igénye esetén közműfejlesztés szükséges.

2.1.7 A települési térség növekménye

Az MATrT szigorúan szabályozza a beépítésre szánt terület növekményét, amelyre a következő előírást fogalmazza meg:

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

Vácra a települési térség területe az MATrT 8. melléklete alapján 1818,03 ha, amelynek 2%-a 36,36 ha. Jelen tervezett módosítás során 1,11 ha (1,17 ha-os telekterület véderdősáv területével csökkentett területe) új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ami a 36,36 ha-nál kevesebb.

2.1.8 Térségi övezetek

Az MATrT 42.§-a alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. nagyvízi meder övezete,
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
14. földtani veszélyforrás terület övezete,
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A fenti övezetek lehatárolása mindössze a vastagon szedettek esetében áll rendelkezésre, a fennmaradó övezetek lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja majd meg. Azon övezetek közül, amelyeknek jelenleg rendelkezésre áll a lehatárolása, a módosítással érintett területet kizárólag a *Honvédelmi és katonai célú terület övezete* érinti.

32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

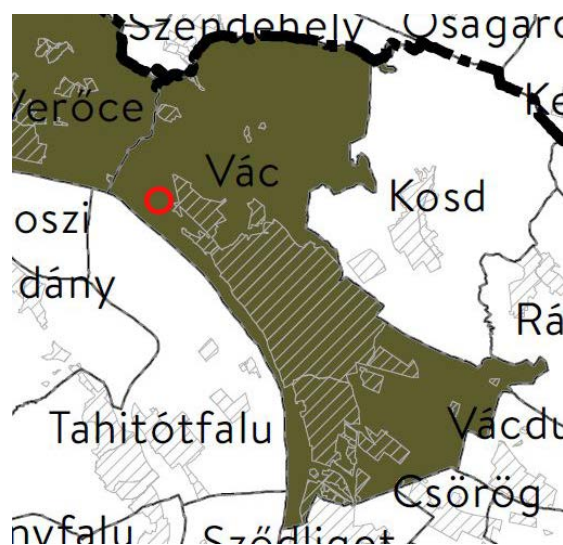
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A településrendezési eszközök 2017-es felülvizsgálata alapján a tervezési területen honvédelmi terület nem található.

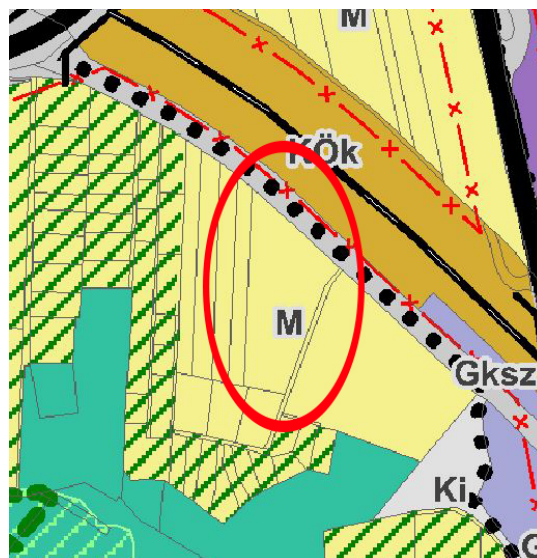


2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.2.1 Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a 20049/43 hrsz-ú ingatlant mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A terv a telek területén korlátozó tényezőket nem tüntet fel. A 013/1 hrsz-ú úton regionális kerékpárutat (EURO-VELO), az út északi oldalán pedig közlekedési terület védőtávolságát tünteti fel (vasút).



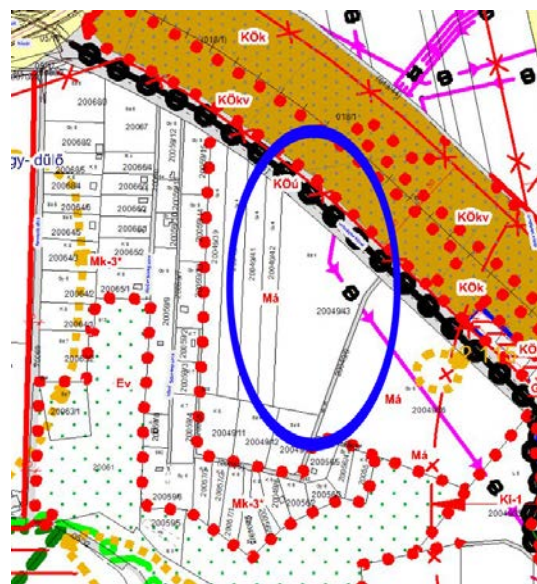
2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A szabályozási terv (E2 jelű szelvény) a 20049/43 hrsz-ú telket Má jelű övezetbe sorolja.

Má övezetre vonatkozóan a HÉSZ 68.§ (2) bekezdése határozza meg az elhelyezhető építmények körét:

„(2) Az Má jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)
- a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”



Má övezetben a telekalakítás és épület-elhelyezés feltételeit a 68.§ (10) bekezdés határozza meg:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területfelhasználás	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*						Megengedett legnagyobb épület-magassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)	szélessége (m)	felett (%)		alatt (%)		min.	max.		
							gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület			gazdasági épület	lakó+gazdasági épület
Általános övezet	Má	SZ	10.000	-	300.000	500.000	50	50	1,0	1,0	-	-	4,5**	7,0**

A szabályozási terven feltüntetetteknek megfelelően a telek északkeleti csücskén egy villamosvezeték halad keresztül.

3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a műanyagfeldolgozó üzem megépülhessen, a verőcei üzem bővítése itt Vácon megvalósulhasson.

Az önkormányzatnak a módosítás támogatása azért áll érdekében, mert a Roth Kft. egy sikeresen működő vállalkozás, amely váci telephelyet is létrehozva a helyi önkormányzat adóbevételeit növelheti, valamint új munkahelyeket teremthet.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja a 20049/43 hrsz-ú telek olyan építési övezetbe sorolása, amely lehetővé teszi a tervezett beruházás megvalósítását. A tervezett beruházás egy fröccsöntő üzem elhelyezése a tervezési területen az alábbi építési paraméterekkel:

- beépítés: szabadonálló
- bruttó beépítés: 2990,90 m²
- beépítettség: 25,53 %
- összes beépített szintterület: 3324,62 m²
- szintterületi mutató 0,28 m²/m²
- zöldfelület: 7389,19 m²
- zöldfelületi mutató: 63,07 %
- épületmagasság: 8,5 m

(A beruházás tervezett helyszínrajzát lásd az 1. mellékletben.)

A fenti paraméterekkel rendelkező beruházás megvalósítása érdekében Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint az utóbbi mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükségessé válik.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

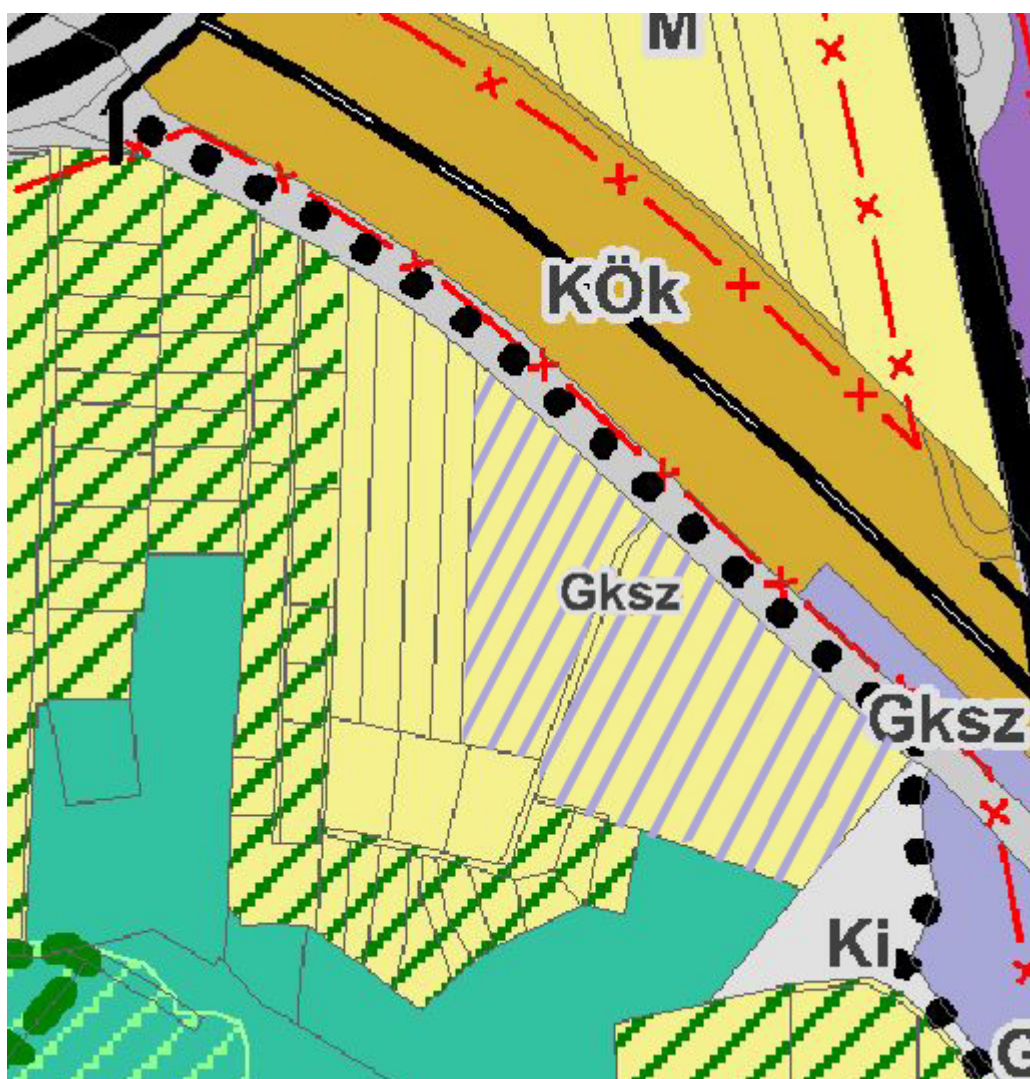
A szabályozási koncepció egyrészt a településszerkezeti terv, másrészt a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozik. A szabályozási koncepció a jelenlegi jogszabályi környezetre vonatkozik, a településrendezési eszközök módosítási eljárásának 2019. március 15-éig történő megindítása esetén érvényes. 2019. március 15. után, a 2. fejezetben leírtak szerint, hatályba lép a MATrT, aminek köszönhetően új szempontokat is figyelembe kell venni a településrendezési eszközök módosítása során.

A szabályozási koncepcióban a telepítési tanulmányterv tárgyát képező 20049/43 hrsz-ú telek mellett a szomszédos 20049/36 hrszú telekkel is foglalkozunk, mivel településrendezési szempontból a két telek területfelhasználási módját közösen célszerű módosítani. Új beépítésre szánt területet - amennyiben fizikailag, elhelyezkedés szempontjából lehetséges -, meglévő beépítésre szánt területhez kapcsolódóan célszerű kijelölni, elkerülve a beépítésre nem szánt területek - mezőgazdasági területek, erdőterületek - közé történő szigetszerű beékelődést.

A két telek együttes átsorolását a tágabb térségükben megfigyelhető területfelhasználás-változások is alátámasztják. A terület gazdasági területté történő átalakulása, a különböző gazdasági funkciót betöltő telephelyek (raktárak, logisztikai központok stb.) megjelenése egy olyan tendencia, amely a tervezési terület telkeinek átsorolását is megalapozza.

Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett módosítás megvalósítása érdekében a tervezési területet és a szomszédos telket Vác hatályos településszerkezeti tervében már létező (Gksz jellel jelölt) kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egységbe javasolt besorolni, hiszen a terület gazdasági szerepet tölt majd be.



A szerkezeti tervlap tervezett módosítása

6 BEÉPÍTÉSI TERV

A beruházáshoz a Pallér Csarnok Kft. egy részletes beépítési tervet készített, amelyet külön dokumentumként mellékelünk. A beépítési terv szöveges munkarésze a beruházás részletes ismertetését tartalmazza, rajzi munkarészei pedig helyszínrajzot, metszeteket, alaprajzi funkciószámot és beépítési modellt is magukba foglalnak.

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

• Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően északról továbbra is a 013/1 hrsz-ú út biztosítja majd, ami a 2. sz. főúttal biztosít kapcsolatot.

A Fejlesztő jelen telepítési tanulmánytervet benyújtotta a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-hez, akik a 2. mellékletben szereplő közútkezelői állásfoglalást adták. Az állásfoglalás alapján a helyszínrajzon szereplő két db útcsatlakozás a 013/1 hrsz-ú útra túlzó, csupán egy csatlakozási pontot tudnak támogatni. Az állásfoglalást a telep tényleges kialakítása, az előzetes engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.

• Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás - szükség esetén - földgázhálózat fejlesztését igényli.

• Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára.

8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

• Természeti-táji értékek

A 20049/43 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

• Épített értékek

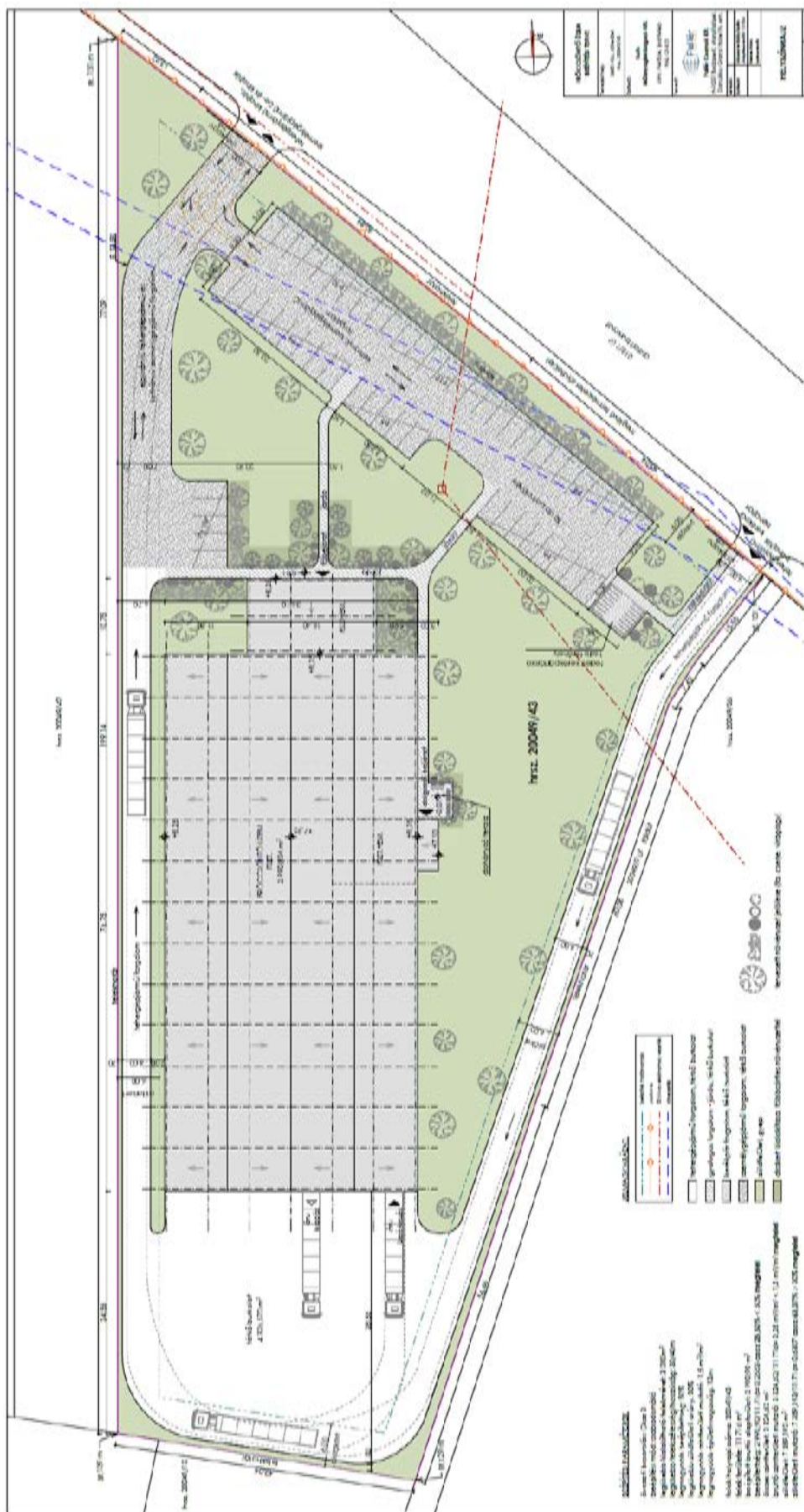
A 20049/43 hrsz-ú ingatlan területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, így a tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

9 ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a 20049/43 hrsz-ú telken a tervezet beruházás a **jelenlegi jogszabályi környezet alapján** jogszerűen megvalósítható. A terület átalakuló jellege, a szomszédos szintén gazdasági jellegű területhasználat, a megfelelő közlekedési- és közmű infrastruktúra rendelkezésre állása mind alátámasztják, hogy e tervezett funkciónak van helye a tervezési területen.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: HELYSZÍNRAJZ



2. MELLÉKLET: A MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT. ÁLLÁSFOGLALÁSA



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest Megyei Igazgatóság
1187 Budapest, Gyomri út 93-95., 1676 Budapest, Pf.: 250.
■ Telefon: +36 (1) 819-9042, Fax: +36 (1) 336-8379
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

ROTH Műanyagfeldolgozó Kft.

2621 Verőce, Ipartelep
016/3 hrsz

Tisztelt Cím!

Hivatkozással Igazgatóságunk megkeresésére, a tárgyi ügyben az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

A benyújtott tervdokumentáció szerint Vác külterületén, a 20049/43 hrsz-ú ingatlanon műanyag feldolgozó üzemet terveznek kialakítani, melynek megközelítését a 2. sz. főút 39+000 kmsz- ben lévő csomóponton és a 013/1 hrsz-ú helyi úton, a 97786 j. kerékpárúton keresztül tervezik biztosítani.

A 013/1 hrsz-ú helyi út az „Eurovelo” E06-os számú kerékpárút nyomvonal része, melyen a kerékpáros forgalom kiemelt szerepet tölt be.

Továbbá a 013/1 hrsz-ú 97786 j. kerékpárútra a benyújtott helyszínrajz szerint 2 darab útcsatlakozást terveznek, melyet a telep várható forgalmára való tekintettel Igazgatóságunk túlzónak talál.

A fentieket figyelembe véve, Igazgatóságunk a telep megközelítését a 013/1 hrsz-ú ingatlanra csak 1 csatlakozási ponton keresztül történő kialakítással támogatja. A csatlakozást a 013/1 hrsz-ú és 20049/9 hrsz-ú helyi út csatlakozásánál kell a telep teherforgalmára és személygépjármű forgalmára való méterezés után kialakítani, melynél kérjük a 013/1 hrsz-ú ingatlanon zajló kerékpáros forgalmat is figyelembe venni.

Amennyiben a későbbiekben a telep forgalma oly mértékűre nő, hogy az a helyi úton lévő kerékpárforgalmat zavarja, balesetveszélyes helyzetet idéz elő, úgy a helyi út mellett új nyomvonalon történő kerékpárúti nyomvonalat kell a telep részéről kialakítani.

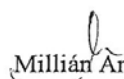
Egyúttal jelezzük, hogy a kerékpárnyomvonal kezelési feladatait Vác Város Önkormányzata látja el. A fentiek alapján, mint szakhatóságot kérjük az Önkormányzatot és a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalát is megkeresni és a kialakítás vonatkozásában a szakhatósági nyilatkozatukat/ hozzájárulásukat beszerezni.


Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2019. február 11.

Üdvözlettel

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1187 Budapest, Gyomri út 93-95.
3006.


Millián Anna
megyei osztályvezető


Rutkay László
megyei osztályvezető