



VÁC

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanokra



2019. 05.

**VÁC**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ**

**a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanokra**

2019. július

## Tartalom

1. Bevezető.....	4
Előzmények, a megbízás ismertetése .....	4
Eljárásrend, a további tervezési folyamat .....	4
Az érintett terület rövid bemutatása .....	5
Korlátozások vizsgálata .....	7
2. A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE .....	9
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	9
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE .....	11
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	11
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	11
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	14
Közlekedési infrastruktúra.....	14
Közmű infrastruktúra .....	14
Humán infrastruktúra .....	15
7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI.....	15
8. ÖSSZEFOGLALÓ.....	15

**MEGBÍZÓ:**

Ritzl István és Ritzl Istvánné  
2133 Sződliget, Liget utca 48.

**TERVEZŐ:**

*Mohácsi Katalin*

Mohácsi Katalin  
okl. településmérnök  
TT 01-6108

### 1.1 Előzmények, a megbízás ismertetése

Ritzl István és Felesége 15 évvel ezelőtt saját családjuk egészsége érdekében kezdett el néhány méhcsaláddal méhészkedni. Az idő múlásával méhészetünk bővülni kezdett, érdeklődésük és szeretetük a méhek iránt egyre nőtt, szakképesítést is szereztek, hogy bővítsék tudásukat. Hat éve mindketten őstermelők, főállású méhészek lettek. Ritzl István időközben három településen méhegészségügyi felelős is lett. A megtermelt mézet saját csomagolással, kistermelőként értékesítik. Méhészetük pillanatnyilag stagnál, fejlődésüket akadályozza a helyhiány. Kinőtték saját udvarukat, így nem tudnak ott több méhcsaládot elhelyezni. Emiatt lenne nagy szükségük a Máriaudvaron található, saját tulajdonukat képező, három külön helyrajzi számú, egymás mellett elhelyezkedő, összesen egy hektáros területre. Ezeket összevonatva egy helyrajzi számra, bekerítve, tanyaként és mezőgazdasági területként kezelnék. Ezen a területen képzelik el jövőjüket és fejlődésüket, kihasználva a környező területek mezőgazdasági adottságait, melynek termésátlagára is pozitív hatással volna egy állandó méhészet letelepedése. A területre tervezett, környezetbe illő családi ház teljes félpincéje a méhészeti tevékenység kiszolgáló egységét képezné, ahol helyet kapna egy mézkiszerezésre alkalmas csempézett helyiség, pergetőhelyiség, hordómosó, és az egyéb méhészeti eszközök tárolására szolgáló raktár.

A telek többi részén dió ültetvényt terveznek telepíteni.

Az ott lakást azért tartják fontosnak, mert így kiküszöbölhetőek az őrizetlenségből adódó, ezáltal megélhetésüket veszélyeztető problémák, melyeket számos kolléga elszenved. Rongálás, lopás, gyűjtogatás, téli időszakban a betelelt kaptárak felborogatása, szétrugdosása gyakori probléma. (Ezen a télen, Sződön pusztítottak el 20 méhcsaládot vandálok március elején, a legnagyobb hidegben szétborogatva, szétrugdosva a kaptársort, ezzel a méhek pusztulását okozva.)

Mivel a méhészetükből élnek, egy ehhez hasonló veszteség a családjuk megélhetését veszélyeztetné.

### 1.2 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 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 Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

### 1.3 Az érintett terület rövid bemutatása

#### 1.2.1 A vizsgálati terület elhelyezkedése

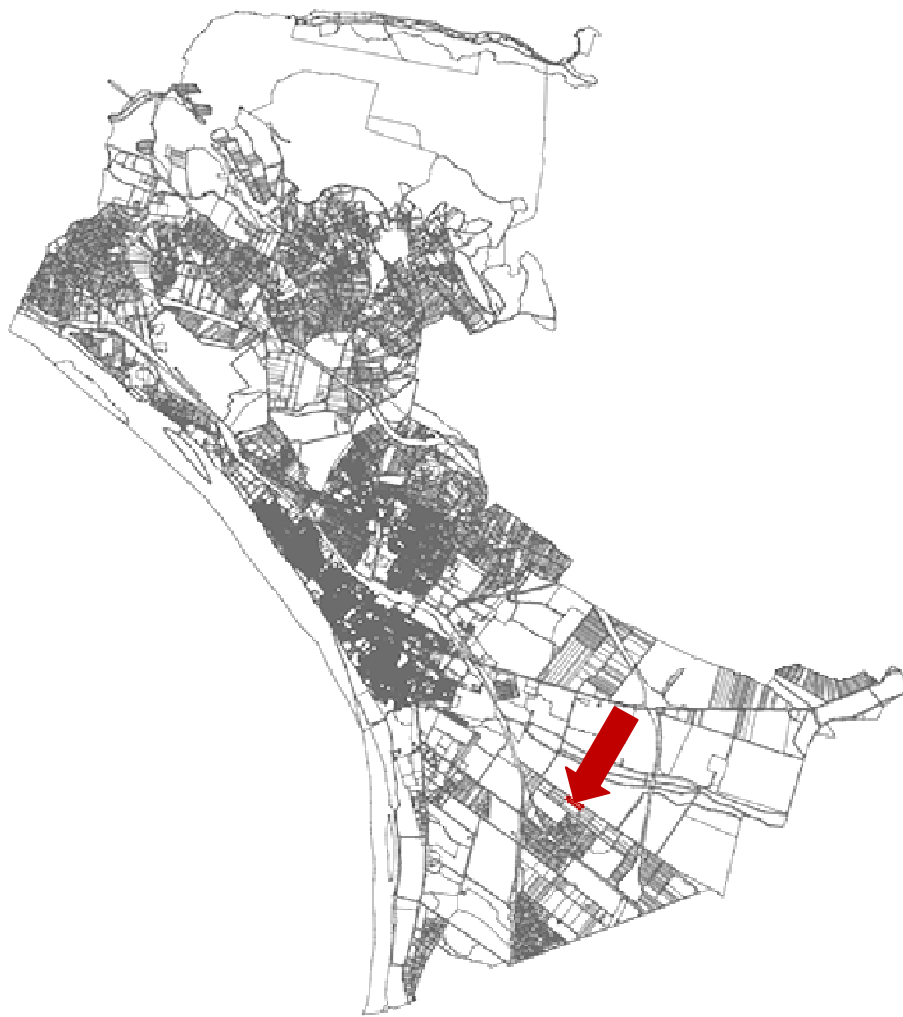
A tervezési terület – vagyis a 0360/41-43 hrsz-ú telkek – Máriaudvar településrész mellett, külterületen helyezkedik el. A telkek a Gyöngyike utca folytatásában találhatóak, a Homokdűlő, és Búzavirág utcákkal párhuzamosan, a 0359/4-es külterületi úttal határolva.



a tervezési terület légifotója  
/forrás: Google Maps/

Tervezési terület helyszíni fotója (forrás: saját felvétel)





a tervezési terület  
elhelyezkedése Vác  
déli lakóterületi  
részén



a tervezési terület  
földhivatali helyszínrajza  
és lehatárolása



## 1.2.2 Területhasználat vizsgálat

Máriaudvar területe volt zártkertes városrész, ahol a ma még ritkásan beépített, a zártkertekre jellemző szűk utcákban megjelentek az állandó lakók. A beépítések kezdenek átalakulni, a hétvégi házak helyét lassan átveszik a kertvárosias lakóterületi beépítések, amit a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) lakóterületi besorolással lehetővé is tesz.



*Máriaudvari átalakuló lakóterület jellemző utcaképe  
/forrás: Google Maps/*

A kérelemmel érintett ingatlanok területe, művelési ága és minőségi osztálya:

0360/41 hrsz.: 1660 m<sup>2</sup>; szőlő, Sző5

0360/42. hrsz.: 1664 m<sup>2</sup>; szőlő, Sző5

0360/43 hrsz.: 7022 m<sup>2</sup>; szőlő, Sző5

**a három telek területe az összevonás után: 10.346 m<sup>2</sup>.**

A tervezés tárgyát jelentő telkek összevonásra kerülnének. Az ingatlan jelenleg bozótos, cserjés, gondozatlan mezőgazdasági terület. A terület beépítettsége a beruházás megvalósulását követően közel 2% lesz. A tervezett lakóingatlan építménymagassága 6 m körül alakul.

## 1.4 Korlátozások vizsgálata

### 1.4.1 Természetvédelmi korlátok

0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

A területet érinti az országos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A táj- és természet védelmével a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának 15.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.



#### 1.4.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

#### 1.4.3 Örökségvédelmi korlátok

A 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

#### 1.4.4 Építési korlátok

##### Országos Erdőállomány Adattár:

Az Erdő Adattáras erdőkre településrendezési besorolástól függetlenül az Erdő-tv. vonatkozik, valamint a TSZT-n a település egészére vetített 95%-át erdő területfelhasználási egységben kell tartani.

A terület Erdő Adattári erdőterületet nem tartalmaz.



Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

##### Földhivatali művelési ági, minőségi osztályi besorolás:

A Tulajdonos, valamint a PMKH Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya tájékoztatása alapján a terület Sző5, azaz 5-ös minőségi osztályú szőlőterület (57,3 AK/ha). Vácon az 5-ös minőségi osztályú szőlőterület ún. települési átlag feletti minőségű termőföld (a települési átlag: 45,91 AK/ha), így a Termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény vonatkozik rá.

##### Vonatkozó előírások:

A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során

6/B.§ (2)

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása

mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető.

#### 15.§

(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészekkel.

Fentiek értelmében a településrendezési eszközök készítésekor, valamint az épületek tervezése előtt az épületek területének művelés alól kivonásának lehetőségét a Földhivatali Osztállyal egyeztetni kell!

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

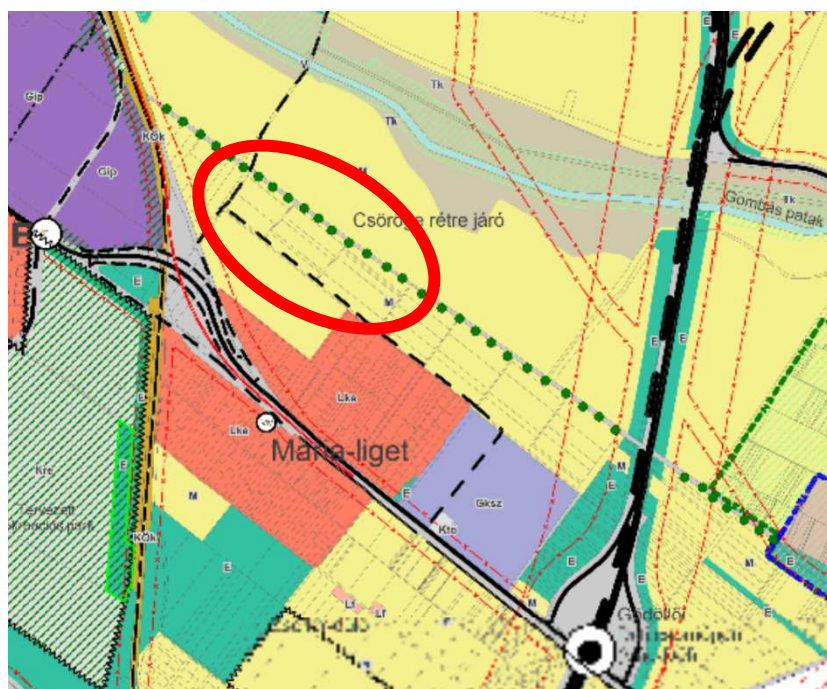
### 2.1 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelés igazolásra került. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár (lásd: 2.2.1.), így a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

### 2.2 Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

#### 2.2.1 Vác város Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata

A TSZT középtávú terv, a Képviselő-testület magára vonatkozólag, határozattal fogadta el, építési jogokat nem keletkeztet, a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének az övezeti besorolásait ez alapján kell meghatározni:

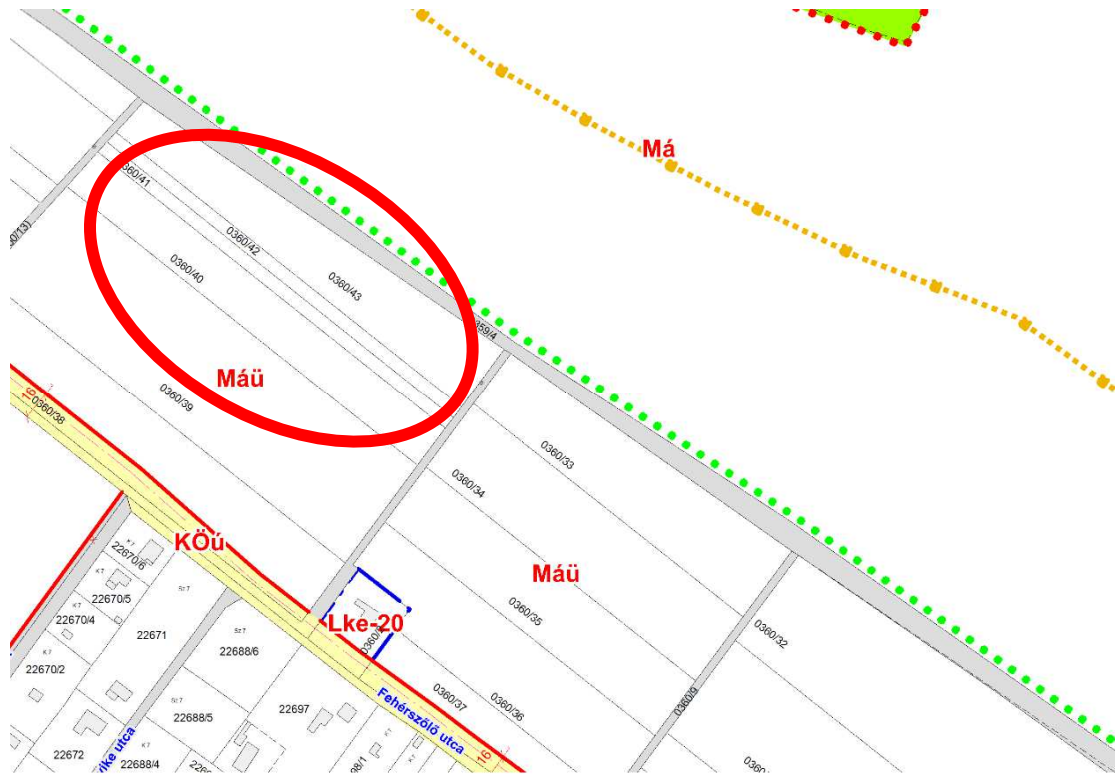


M mezőgazdasági terület

A TSZT-n a terület Mezőgazdasági területként van besorolva.

/Forrás: [www.vac.hu/](http://www.vac.hu/)

**Vác város Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete**  
Az Építetők részére építéssel kapcsolatos jogokat, kötelezettségeket keletkeztet.



Forrás: [www.vac.hu](http://www.vac.hu)

A terven a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok „Máü”, azaz ültetvényes mezőgazdasági terület besorolásúak.

HÉSZ 68.§

„b) az **Máü** jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző „

Jelenlegi beépítési paraméterek:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	felett (%)		alatt (%)		min.	max.		
							gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület			gazdasági épület	lakó+gazdasági épület
Ültetvényes mg-övezet	Máü	SZ	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1,0	4,5	7,0

### 3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok új övezeti besorolást kapjanak, ami által az új övezet kisebb telekméret esetén is beépíthetővé válna, így a tervezett beruházás megvalósítható lenne.

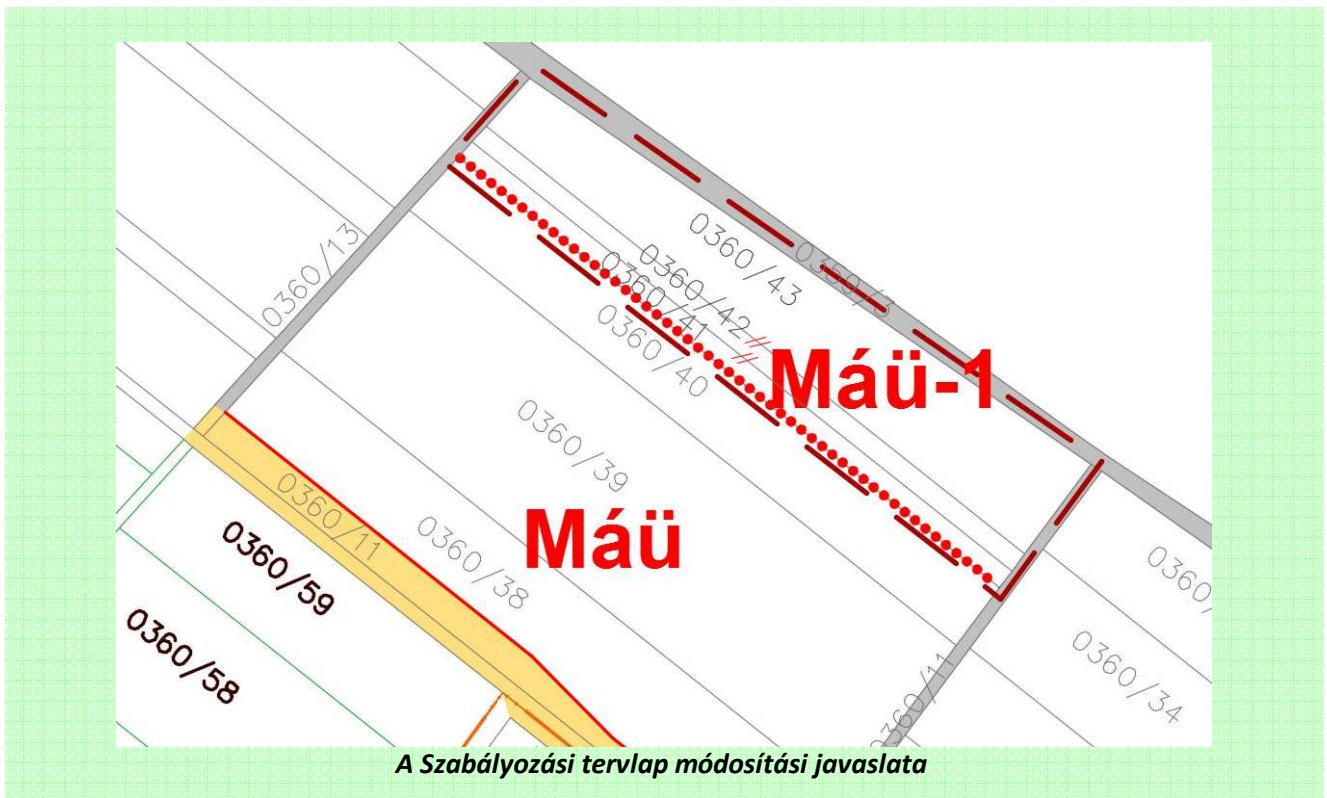
### 4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja az érintett 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok esetében az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret csökkentése. A módosítás által a területre tervezett lakóépület és garázs megépítésével elhelyezhetővé válnak a méhészethez kapcsolódó funkciók (hordómosó, üvegező helyiség, eszköztároló helyiség, méztároló helyiség), valamint a lakófunkció.

Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek mezőgazdasági területfelhasználási besorolása megfelelő. A módosítás során kizárólag a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges az új övezeti besorolás megállapítása tekintetében.

### 5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (K6 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához az „Máü-1” jelű új övezet feltüntetése szükséges az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret 10.000m<sup>2</sup>-re való csökkentésével és a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%-ra való módosításával.





Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épület magassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		min	max
					gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)		
Általános mg-i övezet	<b>Máü-1</b>	Sz	10.000	—	10.000	10.000	20	20	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	6,0

***A HÉSZ javasolt, kérelmezett új övezete a beépítési paraméterekkel***

A HÉSZ 68.§ (1) b) pontját az alábbi előírásokkal javasolt kiegészíteni:

***„Az Máü-1 jelű övezetben 20,0 méter előkert tartása szükséges.”***

***„Az Máü-1 jelű övezetben az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de maximum 300 m<sup>2</sup>.”***

## Beépítési terv

A Beépítési terv javaslaton az épületek a terület lakóövezethez legközelebbi részén, a telek sarkától 20m-es előkert és 10m-es oldalkert elhagyásával lennének telepítve.

A lakóépület és mezőgazdasági géptároló összesen bruttó 250m<sup>2</sup> beépített alapterületet jelentenek, kb. 6m épületmagassággal. A telek pontos beépítettsége így 2,4% lesz, de az esetleges későbbi fejlesztési igények felmerülése érdekében 3%-ban javasoljuk meghatározni.

Építési helyet a telken nem javasolunk meghatározni! Az épületek elhelyezkedése a tervezés során kis mértékben változhat.

A telek zöldfelületi részein a Tulajdonosok dió ültetvényt terveznek telepíteni, így a jelenleg meghatározott „Általános mezőgazdasági övezet – ültetvény” megfelelő, csak az építési paraméterek módosítása indokolt.





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

### 6.1 Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is Búzavirág utcába becsatlakozó 0360/11 hrsz-ú 4m széles földút út biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

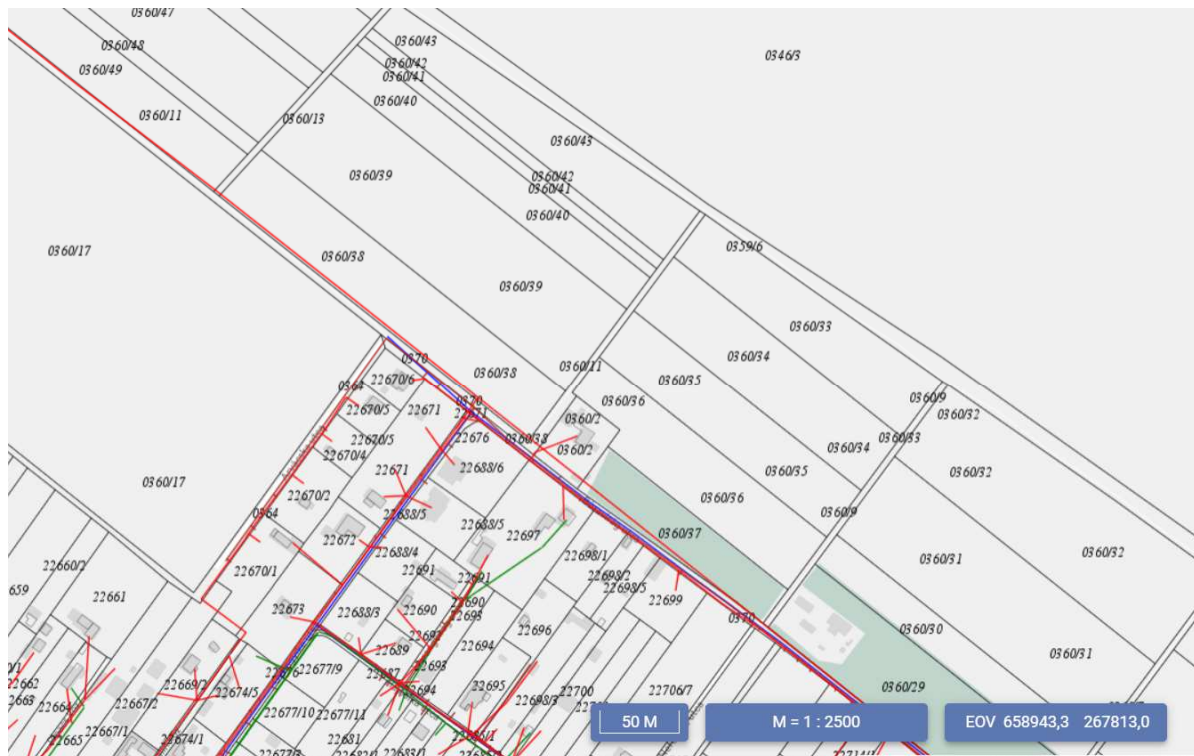
### 6.2 Közmű infrastruktúra

**Ivóvízellátás:** Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése szükséges, csatlakozási pont a Búzavirág utcában üzemelő DN 100 KMPVC hálózat.

**Szennyvízelvezetés:** Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése szükséges, csatlakozási pont a Búzavirág utcában üzemelő DN 200 KGPVC hálózat.

**Tűzi víz:** Csapok a Gyöngyike- Hajnalka utca csatlakozásánál és a Búza utcában a 22699hrs-ú telek előtt találhatóak.

**Elektromos hálózat:** Máriaudvar minden utcájában (kivéve a Nefelejcs és a Boglárka utcákat) légkábeleken biztosított az elektromos közmű ellátás. A tervezési területhez legközelebbi rácsatlakozási lehetőség a Búzavirág utcában található, ami kb 150m vezeték kiépítését teszi szükségessé.



Elektromos hálózat a tervezési terület környékén

/forrás: e-közmű adatszolgáltatás és a szolgáltatók közműnyilatkozatait/

A Tulajdonosok a területük ellátásához a szükséges közműfejlesztés költségeit vállalják.

### **6.3 Humán infrastruktúra**

A tervezett módosítással települési humán infrastruktúra vonzat nem keletkezik.

## **7 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

### **2.2.2 Természeti-táji értékek**

A 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

### **2.2.3 Épített értékek**

A 0360/41-43 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

## **8 ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a 0360/41-43 hrsz-ú telkek övezeti besorolásának megváltoztatásához a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. Vác felülvizsgálata során a települési tanulmányterv beépítésével az épület elhelyezésére igénybe vehető telkek legkisebb mérete kerül csökkentésre, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3,0%-ra, terepszint alatt 5,0%-ra emelkedik. A minimális telekszélesség 20m-re csökkentésével, valamint az épületmagasság 6,0m-re emelésével az indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület megvalósítása további építésügyi akadályba nem ütközik.