



VÁC VÁROS

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 4224/2 HRSZ-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN



2. melléklet

**Megalapozó vizsgálatot és alátámasztó munkarészeket is tartalmazó
teljes dokumentáció**

Megrendelő:

Vác Város Önkormányzat

Költségviselő:

Field Bau Invest Szolgáltató Kft.

2018. szeptember



VÁC VÁROS

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 4224/2 HRSZ-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN

TERVEZŐK NÉVSORA



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,
honlap: www.urbanitas.hu

Településrendezési tervező,
ügyvezető:

Vojnits Csaba Ferenc
Terv. jog.: TT 01-6112

Vojnits Csaba Ferenc

Településrendezési
munkatárs:

Beleznai Teodóra
okl. településmérnök

Beleznai Teodóra

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692
honlap: www.kesztervezo.hu

Energia közművek:

Hanczár Zsoltné 01-2418
Terv. jog.: TE, TH, TV

Hanczár Zsoltné

Vízi közművek:

Bíró Attila 01-2456
Terv. jog.: TE, TH, TV

Bíró Attila

A megalapozó és alátámasztó munkarészek tekintetében jelen módosításhoz (aktualizálva) felhasználásra kerültek a korábbi évek településrendezési tervi módosításait megalapozó és alátámasztó anyagok is, melyek elkészítésében közreműködtek:

Tájrendezés-, zöldfelületek,
környezetvédelem:

Bardóczi Sándor okl. kert- és
tájépítész mérnök
Terv. jog.: TK 01-5126,
K/1 01-5126

Bardóczi Sándor



Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:

Rhorer Ádám
01-3157 Terv. jog.: Tkö

Rhorer Ádám



VÁC VÁROS

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 4224/2 HRSZ-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK

- 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA
- 1.2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
- 1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
- 1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
- 1.5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI
- 1.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE
- 1.7. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA
- 1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA
- 1.9. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA
- 1.10. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA
- 1.11. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT
- 1.12. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT
- 1.13. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA
- 1.14. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

- 5.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁS
- 5.2. SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS
- 5.3. A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

- 6.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA
- 6.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
- 7.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK
- 7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK
- 7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI SZEMPONTOK
- 7.5. A SZÜKSÉGES KISZOLGÁLÓ INTÉZMÉNY ÉS INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Vác Város Településszerkezeti tervének módosítása
Vác Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása
Vác Város Településképi Arculati Kézikönyvének módosítása
Vác Város településképi védelméről szóló rendeletének módosítása

V. TERVIRATOK – CD mellékleten



I. BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

Vác Város hatályos Településrendezési eszközei:

Vác Város Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT) a 268/2017. (XI.23.) számú határozattal, Vác Város Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervet (továbbiakban: SZT) a 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete. A tervek 2017. november 24. napján léptek hatályba és azóta még nem módosultak.

Jelen módosítás célja:

Jelen módosítás a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT módosításának kidolgozására terjed ki Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 272/2017.(XI.23.) számú határozatában foglaltak alapján, az Önkormányzat által előzetesen támogatott módosítással, csak a módosításra kiterjedő dokumentálás mellett.

A határozati döntés megalapozását egy korábban elkészített Telepítési tanulmányterv biztosította, mely az alábbiak szerint részletezi a tervmódosítás céljait:

- A beruházás célja új lakóterület kialakítása Vác település Alsóváros-Luxemburg városrészében.
- A fejlesztő célja olyan területfelhasználási és építési övezeti besorolás kijelölése az érintett ingatlanon (4224/2 hrsz.), amely lehetővé teszi két kisvárosias környezetbe illő, szabadonálló, többlakásos társasház elhelyezését.
- A telek nagyobb része jelenleg sportterületi besorolásban van, de régóta nem tölti be a kijelölt funkcióját, így ennek módosítása indokolt. Belső területeit nagyrészt használaton kívüli, rossz állagú, aszfalt burkolatú sportpályák alkotják.
- A fejlesztő kezdeményezi az ingatlanon jelenleg kijelölt két építési övezet (Ksp és Lk-9) összevonását és új, egységes kisvárosias (Lk) lakóövezetbe sorolását.
- A tervezett fejlesztés során a lakóingatlanok mellett a sportpálya funkció is megtartásra kerül, mely közhasználat számára is nyitottan kerülhet kialakításra.

Jogszabályi környezet:

A tervezési feladatot az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény és a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve Vác kialakult tervrendszeréhez.

Az eljárásra vonatkozó megállapítások:

A hatályos településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bek. c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretében történik, mivel Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 272/2017. (XI.23.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a jelen módosítással érintett területet és az azon tervezett beruházást.

A tervmódosítás partnerségi egyeztetése Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településrendezési és településképi eszközök készítésével kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III.14.) számú rendelete alapján történik.

Megbízás:

A tervmódosítás költségviselője, a Field Bau Invest Szolgáltató Kft. a településrendezési tervek módosításával - a korábbi telepítési tanulmánytervet is készítő - Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.



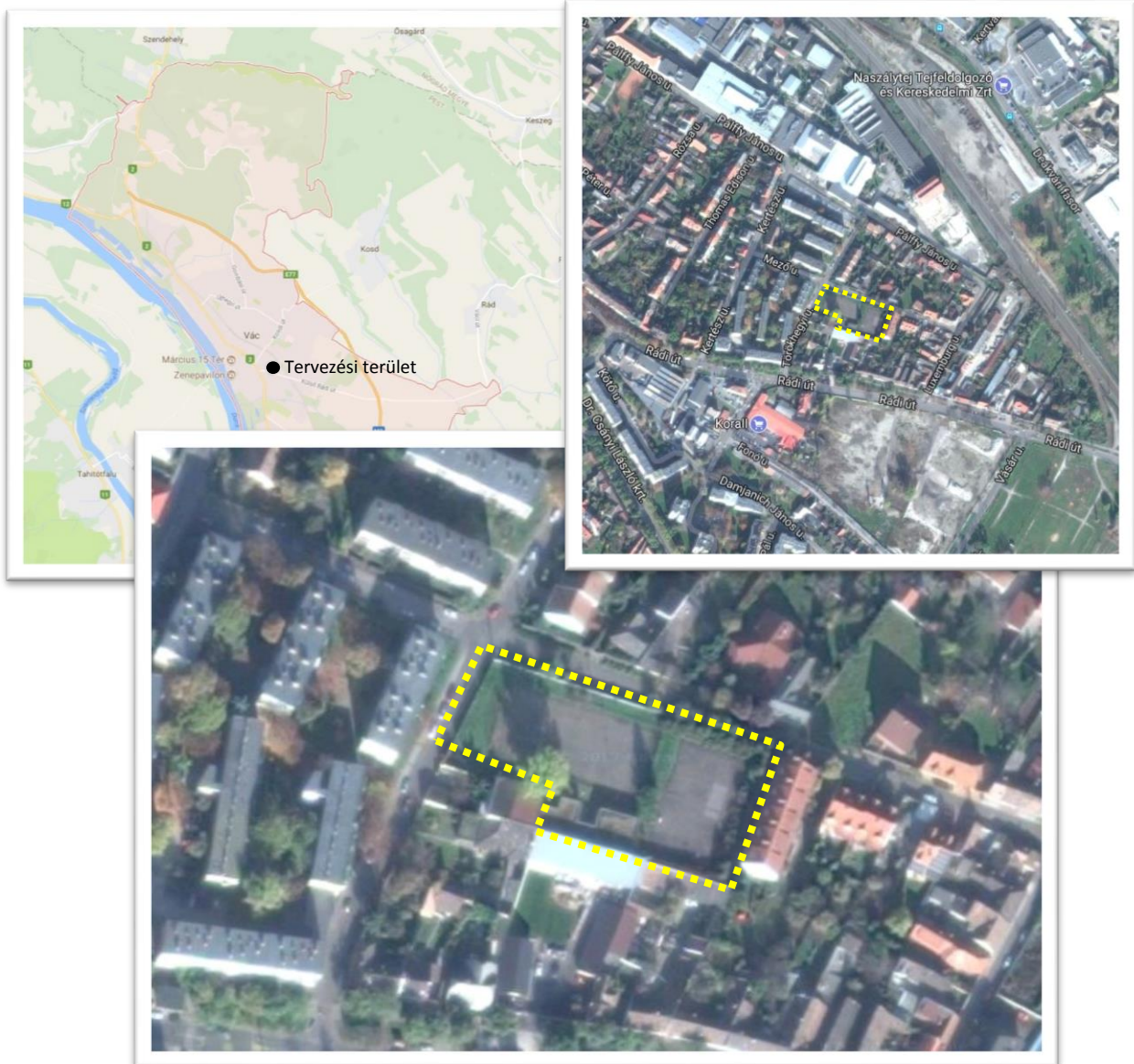
II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Pest megyében, Vác város dél-keleti részén, Alsóváros-Luxemburg városrészben található a Törökhegyi utca – Mező utca – Luxemburg utca – Rádi út által határolt tömbben. A városrész túlnyomó részt kisvárosias jellegű lakóövezet, melyben elszórtan jelennek meg a lakótelepi és intézményi övezetek, északi részén – a vasút mentén – pedig nagyobb, összefüggő gazdasági terület található.

A hatályos tervek szerint a tervezési tömb majdnem egésze (Lk) kisvárosias lakóterület. Kivételt képez ez alól a fejlesztésre kijelölt ingatlan, amely nagyrészt Ksp - sportolási célú különleges terület – övezetbe sorolt. A tömböt észak-kelet felől lakótelep, dél-nyugat felől intézményi terület, északra kisvárosias lakóterület, délre pedig a Rádi út főútvonala határolja.



A módosítással érintett terület kapcsolatai:



1.2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. Az Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) vizsgálata

Az **OTrT 2. mellékletét** képező „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap alapján a tervezési terület egésze – Vác részeként - az 1000 hektár feletti kiterjedésű települési térség kategóriájába esik.

A tervezéssel érintett tömb környezetében az országos jelentőségű közlekedési hálózat elemei közül a következő elemek szerepelnek:

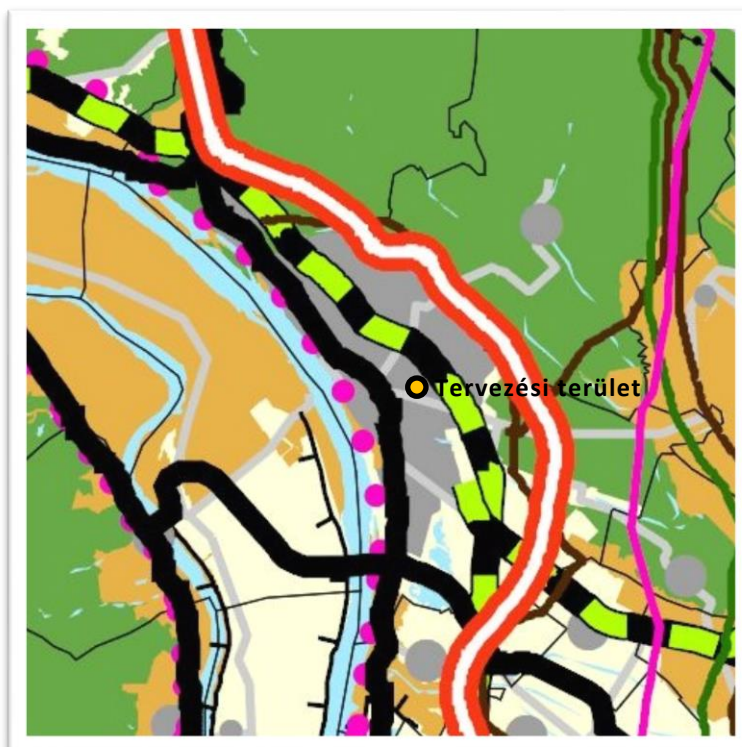
Főutak:

2. sz. főút: Budapest – Dunakeszi – Vác – Rétság – Hont – (Szlovákia) – a tervezési tömbtől nagyjából 350 méterre délnyugati irányban húzódik

Az országos vasúti törzshálózat elemei közül:

a Budapest – Szob – (Szlovákia) és a Budapest – Vác – Vác vasútvonalak húzódnak a tervezési tömbtől nagyjából 200 méterre északkeleti irányban

A tervezési tömböt dél felől burkolt főútvonal (a Rádi út) határolja.



ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség

Települési térség

- 1000 ha felett
- 750 - 1000 ha között
- 500 - 750 ha között
- 100 - 500 ha között
- 100 ha alatt

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

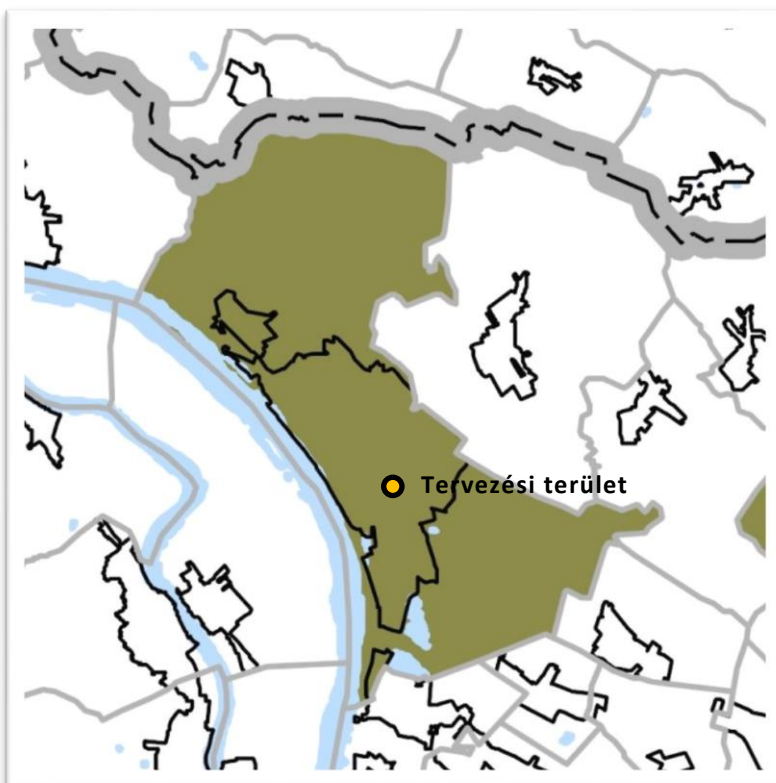
Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Nagy sebességű vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

OTrT – 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve

Az **OTrT 12. § (1)** bekezdésben felsorolt országos övezetek közül csak a teljes települést lefedő i) pont szerinti „kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete” érinti a tervezési területet.

Jelmagyarázat	
	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezet
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Települési térség
	Vízfelület, vízfolyás



Országos térségi övezetek – 3.9. melléklet, kiemelt fontosságú honvédelmi területek

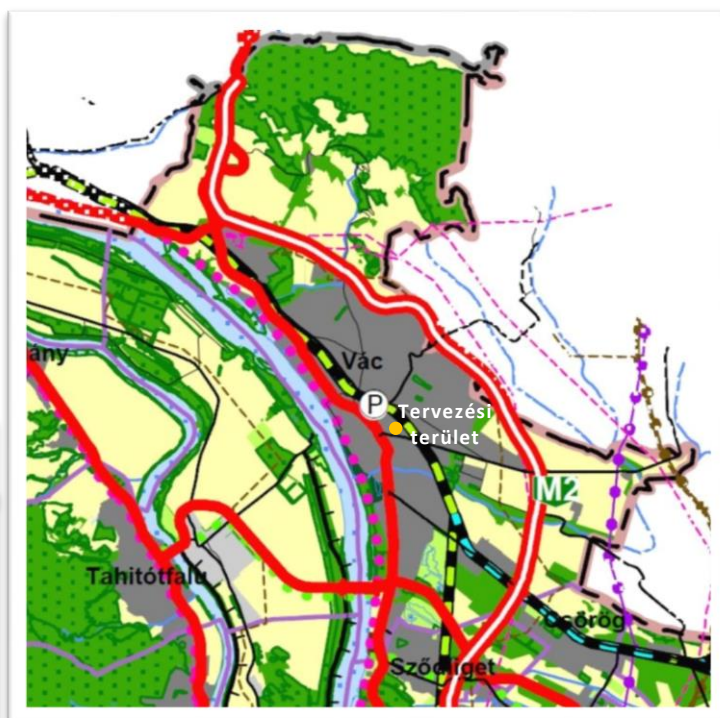
OTrT 16/C. § „A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe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

1.2.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve -2005. évi LXIV. törvény (BATrT) vizsgálata

Az **BATrT 2. mellékletét** képező „Szerkezeti Terv” szerint a tervezési terület egésze – Vác város részeként - városias települési térség kategóriájába esik. A tervezési területtől északra térségi jelentőségű P+R parkoló található.

BATrT –
2. melléklet,
Szerkezeti Terv

JELMAGYARAZAT	
	városias települési térség
	gyorsforgalmi út
	főút
	térségi mellékút
	nagysebességű vasútvonal
	a transzeurópai vasúti áruszállítási hálóza részeként működő országos közlekedési vasútvonal

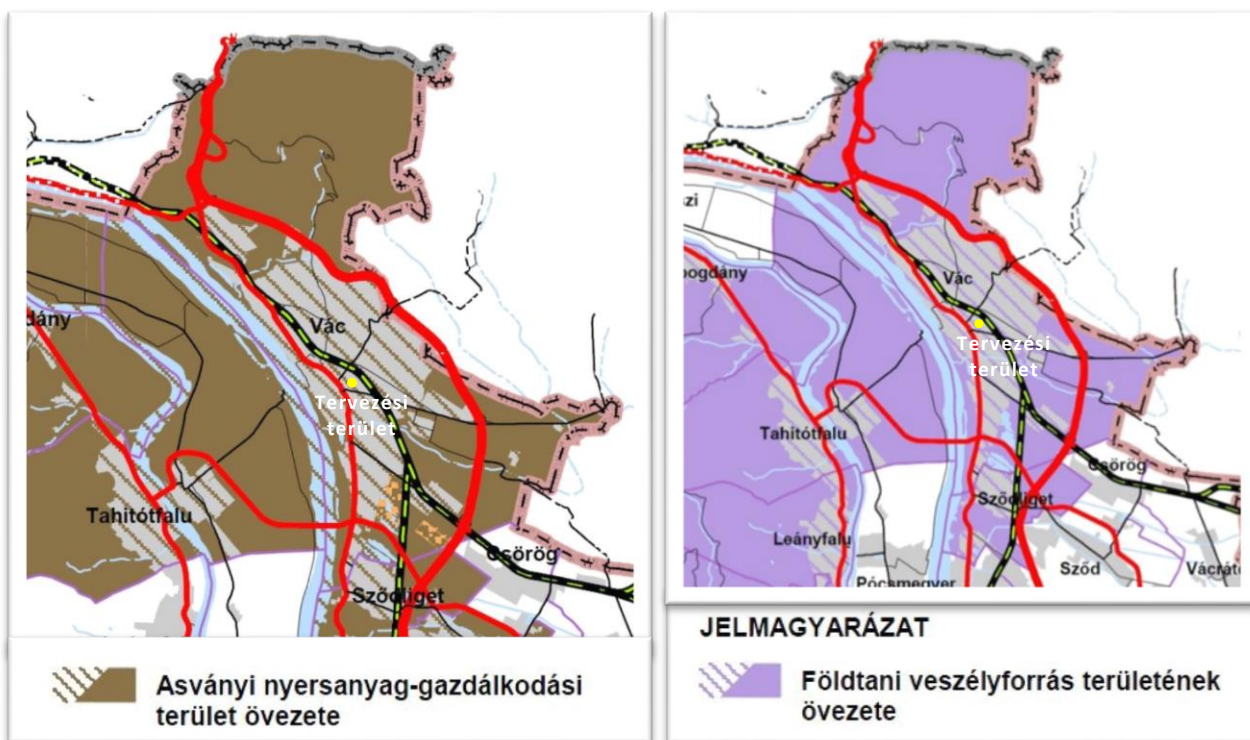


BATrt 5. § (2) „Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

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

A tervezett új lakóterület kijelölése illeszkedik a tömb már meglévő (jellemzően) lakó funkciójú területfelhasználásába. Az egyéb megfelelés az alátámasztó munkarészek között kerül igazolásra.

Az **OTrt 12. § (2)** bekezdésében felsorolt kiemelt térségi és megyei övezetek közül a teljes települést lefedő e) pont szerinti „*ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete*” és a g) pont szerinti „*földtani veszélyforrás területének övezete*” érinti a tervezési területet.



OTrt 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 nem érinti ásványi nyersanyagvagyon-terület.

OTrT 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.”

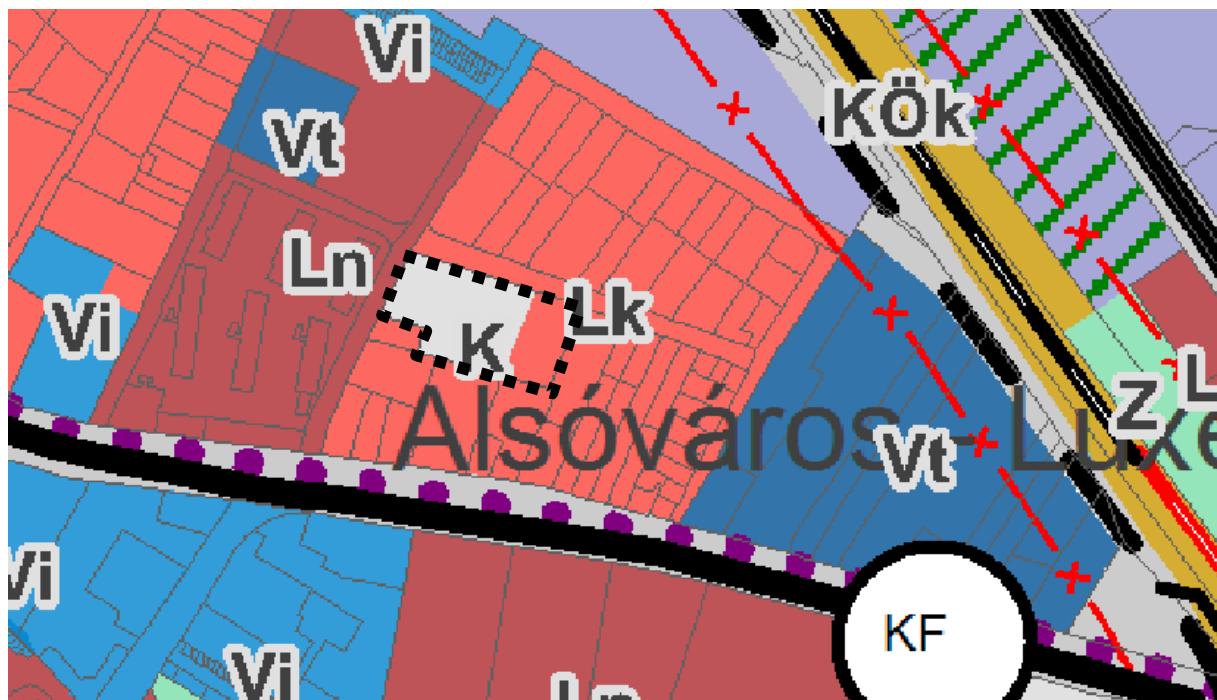
A hatályos településrendezési tervek alapján a tervezési területet nem érinti földtani veszélyforrás területe és a területen új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre, mivel csak a meglévő beépítésre szánt területek közti átsorolás tervezett.

1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

1.3.1. Vác Város Településszerkezeti Terve

Vác Város Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 268/2017. (XI.23.) számú határozatával hagyta jóvá.

A Településszerkezeti terv alapján a tervezési terület két beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába esik. Nyugati (nagyobbik) része beépítésre szánt különleges sportolási célú terület, míg keleti (kisebbik) része kisvárosias lakóterületbe sorolt. A sportpályával szemben, a Törökhegyi utca túloldalán nagyvárosias lakóövezet található, teleszerű beépítéssel. A tervezési tömb, valamint a tőle északra elhelyezkedő tömb egésze kisvárosias lakóövezet. A tervezési tömböt dél felől települési főút, a Rádi út határolja.

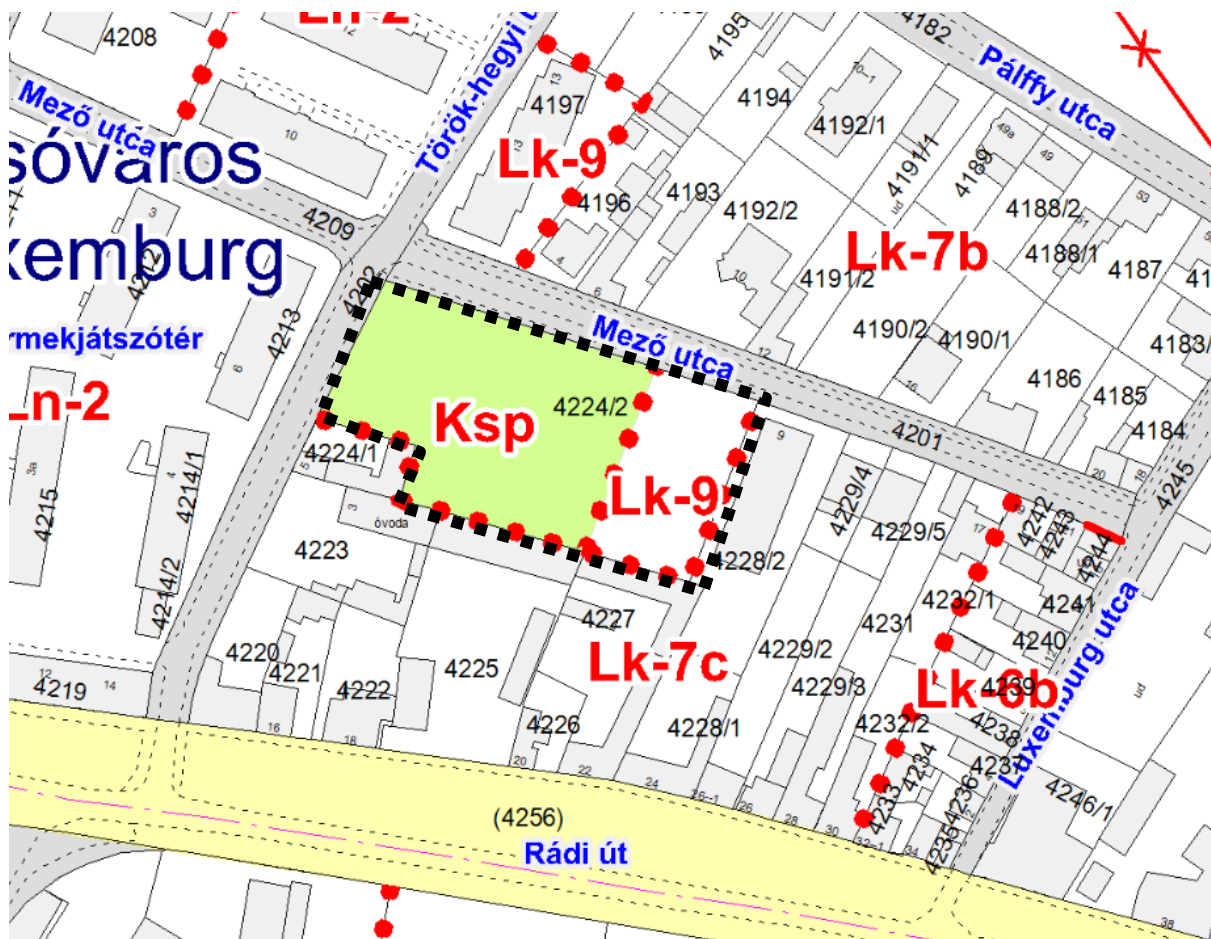


A terven, a tervezési terület vonatkozásában grafikai hiba, hogy a „Ksp” jelölés helyett, csak a „K” betű szerepel. A Szabályozási terven már megfelelő a jelölés.

1.3.2. Vác Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT)

Vác Város Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervet (továbbiakban: SZT) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 30/2017. (XI.24.) számú rendeletével hagyta jóvá.

Az SZT alapján a terület nyugati része Ksp jelű, beépítésre szánt nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges terület építési övezetbe sorolt, míg keleti része Lk-9 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt.



A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai:

„35. Kisvárosias lakóövezetek 36.§

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

[...]

„46. Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek

47.§

(1) **Ksp**, **Kspé**, **Kst** és **Ksp-gő** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek).

(2) A **Ksp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú, a **Kspé** jelű, jelentős építményigényű sportolási célú, a **Kst**, a **Ksp-st** jelű vízi sportolási célú, valamint a **Ksp-gő** jelű sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést lehetővé tevő különleges területek építési övezeteiben

a) elhelyezhető:

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

b) nem helyezhető el: 1. önálló lakóépület

2. üzemanyagtöltő állomás
3. parkolóház.”

Az övezetek építési paraméterei a következők:

Az Lk-9 kisvárosias lakóövezet paraméterei:

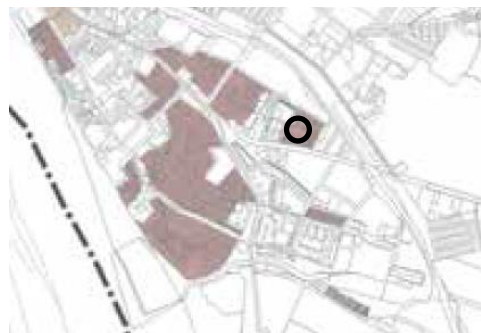
Beépítés módja	Legkisebb telekméret (m ²)	Új telek legkisebb		max. Beépítettség terepszint felett (%)	max. Beépítettség terepszint alatt (%)	Szintterületi mutató (m ² /m ²)	min. Zöldfelület (%)	Építménymagasság	
		szélessége (m)	magassága (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Z	500	-	-	45	60	1,2	40	4,5	8,0

A Ksp övezet paraméterei:

Beépítés módja	Legkisebb telekméret (m ²)	Új telek legkisebb		max. Beépítettség terepszint felett (%)	max. Beépítettség terepszint alatt (%)	Szintterületi mutató (m ² /m ²)	min. Zöldfelület (%)	Építménymagasság	
		szélessége (m)	magassága (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Sz	10 000	50	50	10	30	0,25	60	3,5	8,0

1.3.3. Vác Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) és Településképvédelmi rendelete (TKR)

Vác Város **Településképi Arculati Kézikönyvét** (továbbiakban: TAK) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. decemberében fogadta el. A TAK 4. fejezetében meghatározza a város eltérő karakterű településrészeit, melyek közül a tervezési terület az ún. „Hagyományörző, zárt sorú lakóterületek” kategóriába került.



A besorolás nem kimondottan illeszkedik a terület jelenlegi valós állapotához, mivel azon jelenleg sem klasszikus, zárt sorú lakóépület áll, ezért valószínűleg a terület inkább a környező lakóterületek miatt kerülhetett ebbe a kategóriába. Meg kell azonban jegyezni, hogy a környező lakóterületek kapcsán sem teljesen egyértelmű a besorolás, mivel a Törökhegyi utca szemközti oldalán található lakótelep és a Mező utca szemközti sarkán található sorházas beépítés is (ezek szintén szomszédosak a tervezési területtel) az ún. „Telepszerű, társasház lakóterületek” kategóriába került.

A tervezett fejlesztés kapcsán korábban elkészített és az Önkormányzat által is támogatott Telepítési tanulmányterv alapján a tervezési terület átsorolása a környező hagyományos beépítéstől eltérő jellegű lakóterületekhez hasonlóan indokolt lehet. Ettől előzetesen az Önkormányzat sem zárkózott el.

Vác Város **Településképi rendeletét** (Továbbiakban: TKR) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2017. (XII.15.) sz. rendeletével fogadta el. A rendelet több pontja tartalmaz előírásokat általános és a „Hagyományőrző, zárt sorú lakóterületek-dél” vonatkozásában, melyek közül a legfontosabbak:

11.§ (1) A Hagyományőrző településközpont TMT-n és a Hagyományőrző, zárt sorú lakóterületek (észak, dél) TMTn a kötelező építési vonal általában az utcavonalon történő, előkert nélküli beépítési vonal, ettől eltérő, előkertes beépítés csak a kialakult állapothoz történő igazodás, illeszkedés esetén megengedett.

(2) A Hagyományőrző településközpont TMT és a Hagyományőrző, zárt sorú lakóterületek – dél TMT területén újonnan létesített épületek terepszint feletti szintszáma legfeljebb földszint+1 építményszint+tetőtérbeépítés lehet.

17.§ (1) A Hagyományőrző településközpont és a Hagyományőrző lakóterületek (észak, dél) TMT-n:

- a) tetőhéjalásaként csak natúr színű, égetett cserép, vagy szürke színű azbesztmentes műpala alkalmazható;
- b) közterületről látható építmény homlokzata csak vakolt felületű, kisméretű égetett téglá vagy terméskő lehet;
- c) a közterületről látható homlokzatokon terméskő és kisméretű égetett téglá kizárólag a lábazaton, vagy a teljes homlokzat legalább 1/4-én, de legfeljebb 1/3-án alkalmazható:
 - ca) összefüggő felületként,
 - cb) falazott falként, vagy
 - cc) legalább 6 cm vastag burkolatként;
- d) az épületek homlokzati felületének színezésénél a szomszédos, csatlakozó épületekhez illeszkedő, hagyományos, nem rikító színek alkalmazhatók;
- e) fa szerkezetű, hagyományos színvilágú nyílászárók alkalmazhatók;
- f) tömör kerítés az épülethez illeszkedő, vakolt felületű lehet;
- g) áttört kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:
 - ga) fa,
 - gb) fém,
 - gc) vakolt, falazott szerkezet,
 - gd) falazott terméskő,
 - ge) legalább 6 cm vastag terméskő burkolat.

18.§ (1) Új zárt sorú beépítésű épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki...

...(3) A melléképület tetőhajlásszöge egyezzen meg a főépület tetőszerkezetének jellemző hajlásszögével, kiszolgáló épület manzárdtetővel nem építhető.

(4) Az épületek közterületről látható homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) szerelt égéstermékkelvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem lehet.

(5) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén – a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.

(6) Hagyományőrző településközpont TMT-n, Hagyományőrző, zárt sorú lakóterület TMT-n és Klasszikus kertváros TMT-n napenergiát hasznosító berendezés az épületek közterületre néző homlokzat- és tetősíkján nem helyezhető el.

(7) Egy homlokzaton egységes épületmotívumok és építészeti részletek alkalmazhatók.

(8) Nyílászáró homlokzati tagozattal történő keretezése csak teljes oldalhosszon megengedett.

(9) Ponyva és árnyékoló berendezés csak oly módon alakítható ki, ha illeszkedik az épülethez, és színvilága, környezeti kapcsolatai, városképi megjelenése nem zavarja a kialakult környezetet.

(10) 30m-nél szélesebb épületeket a kedvező településképi megjelenés érdekében tagolni szükséges.

19.§ (1) A Hagyományőrző településközpont, és a Hagyományőrző lakóterületek (észak, dél) TMT-n:

a) kizárólag 35-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el, ahol az eredeti épület magastetejének hajlásszöge ettől eltérő volt, az visszaállítható.

b) utcavonalra telepített épület tetőszerkezetének gerincét a határoló utcával párhuzamosan kell kialakítani, amelyhez csatlakozóan új oromzatos épületrész nem alakítható ki, ahol az eredeti épület oromzatos volt, az visszaállítható.

c) tetőtérbeépítés esetén a közterület felől látható módon nem létesíthető tetőfelépítmény, és tetősík ablak kivételével tetőablak;

d) csüngő eresz nem alakítható ki;

e) építési telkenként egy, legfeljebb 4,5 m széles, 3 m magas utcavonalra nyíló kapu létesíthető, ami fa szerkezetű hagyományos nyíló kapu lehet;

f) a hagyományos építészeti elemek, homlokzati tagozatok, díszek megőrzendők;

g) épületfelújításkor az eredeti épület karakteréhez illeszkedő típusú nyílászárók megőrzendők.

A hagyományos lakóterületekre vonatkozó fenti szigorú előírások és a tervezett fejlesztés viszonya miatt is szükséges lehet a tervezési terület átsorolása.

1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A módosítással érintett terület nem Vác közigazgatási határának közelében található, így a tervezett módosítás a szomszédos településekre nincs közvetlen hatással. Ez viszont is igaz, a szomszédos települések tervei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

1.5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési területen tervezett lakó funkciójú fejlesztés alapvetően illeszkedik a kialakult környezetéhez, mivel a tervezési területet jelenleg is jellemzően lakó funkciójú területek – köztük telepszerű beépítés is – veszik körül. Társadalmi konfliktus-helyzet tehát nem feltételezhető a tervezett fejlesztés kapcsán, de a kialakításra kerülő új lakások és az azokba beköltöző „új lakosság” miatt szükségessé válhat a meglévő humáninfrastrukturális igények felülvizsgálata. Az elvégzett felülvizsgálat az alátámasztó munkarészek keretében kerül bemutatásra.

1.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

A tervezési terület hasznosítása sem eddig, sem ezt követően nem tervezett gazdasági területként. A terület korábban a nagyobb gazdasági jelentőségű Tungstram vállalat sportpályájaként került hasznosításra, de önálló gazdasági szerepe ekkor sem volt. Ezt követően a területen a sport funkció megszűnt és jelenleg hasznosítatlan. A jövőben lakó funkció kerülhet elhelyezésre rajta, illetve részben megtartja a sport funkciót is a terület.

A lakó célú fejlesztés természetesen gazdasági tevékenység (beruházás) keretében jön létre, így átmenetileg a terület gazdasági jelentősége is megemlíthető, de a megépült lakások értékesítését követően a terület lakóterületi jelentősége marad az elsődleges.

1.7. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezési terület korábban egy alapvetően sportolási célra hasznosított telek volt, amelynek belső részein a zöldfelületek csak minimális szinten jelennek meg. A biológiailag legaktívabb felületek – két, vagy több szintes növényállomány – teljes mértékben hiányoznak a területről. A telek övezeti besorolása nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges terület, melyen az építési paraméterek közt a megszabott minimum zöldfelület mértéke 60%. Számolás nélkül is megállapítható, hogy az előírt arány a telken nem teljesül, a zöldfelület kiterjedése a valóságban nagyjából 30-40% közötti, mivel a telek nagy részét elfoglalja a két aszfalt burkolatú sportpálya, valamint a telek déli oldalán található földszintes kiszolgáló épület.



A környező területek tekintetében megállapítható, hogy a Törökhegyi utca mentén egy oldalon, míg a Mező utcában két oldalon kíséri zöldfelület az útburkolatot és a járdákat. A Törökhegyi út Rádi út felé eső szakaszán a zöldfelületen fasor is fut, de a tervezési terület vonalában a fasor már véget ér. A Mező I. utcában fiatalabb, kisebb lomkoronájú fák, cserjék állnak a zöldfelületeken, de ezek nem alkotnak egységes fasort.

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A magántulajdonban lévő tervezési telek mérete 4145,7m², melyen két aszfalt burkolatú sportpálya és a telek déli részén egy földszintes, lapostetős, avult állagú, bontandó épület található. A területet két oldalról kiszolgáló közutak, a Törökhegyi utca, valamint a Mező utca határolják. Ezek mentén a telket magas betonkerítés veszi körül, mely elhanyagolt állapotú, esztétikailag zavaró látványt kelt. A tervezési területen nincs védett, vagy védendő épített érték.



A Törökhegyi utca tervezési területtel átellenes, nyugati oldalán magassföldszint+3 szintes házakból álló lakótelep áll, ezen kívül a környező lakóterületeken zömmel kisvárosias jellegű, magastetős családi házak állnak, melyek jórészt földszintesek, esetleg tetőtér beépítéssel. A tervezési területtel szemben, a Törökhegyi utca – Mező utca sarkán álló sorház F+1 szintes, míg a tervezési területtel közvetlenül szomszédos - a Mező utcában álló - telken álló társasház F+1+T szintes épület. A tervezési tömbben az épületek jellemzően hézagosan zárt sorú beépítést alkotnak.



Törökhegyi utca észak felé



Törökhegyi utca dél felé



Mező utca



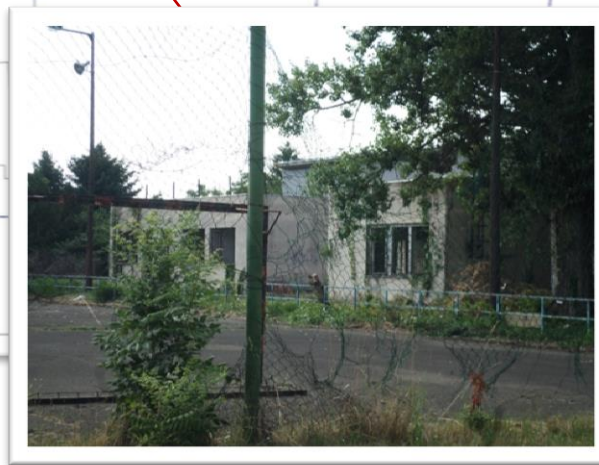
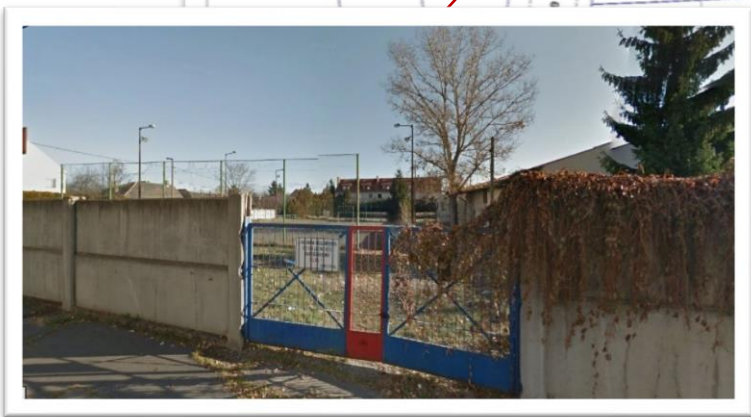
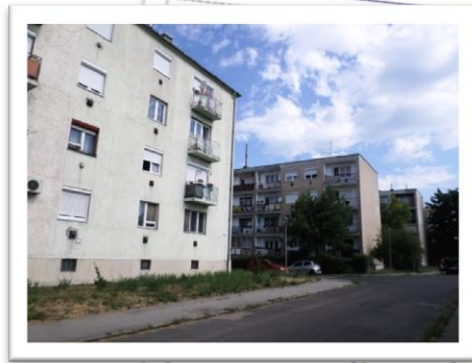
Törökhegyi utca, Mező utca



Mező utca északkelet felé


















Törökhegyi utca északnyugat felé





**KÖRNYEZETÁLLAPOT VIZSGÁLAT
JELMAGYARÁZAT**

-  telekhatár
-  F nem bemért épület
-  sportpálya (szilárd burkolatú)
-  aszfaltút
-  zöldsáv | közterületi zöldfelület
-  gyalogos felület
-  magánkert
-  burkolatszegély
-  köztéri világítás oszlopai
-  villanyoszlop/hírközléstechnikai oszlop
-  aknafedél
-  közlekedési tábla
-  tömör (beton) kerítés
-  gyalogos/gépkocsi bejárat
- F+3 szintszámok
- 4224/2 helyrajzi szám
-  m 1:500



1.9. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

1.9.1. Közúti közlekedés és parkolás

A tervezéssel érintett terület elsődleges megközelítése a Törökhegyi utca felől, illetve az arról nyíló Mező utca felől biztosított. Másodlagos megközelítésre szolgálhat a Rádi út – Luxemburg utca – Mező utca nyomvonal.

A Törökhegyi utca, a Mező utca és a Luxemburg utca is kiszolgáló jellegű lakóutcák. A Törökhegyi utca és a Luxemburg utca közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik a Rádi úttal, mely egy települési jelentőségű gyűjtőút (országos mellékút belterületi szakasza). A Rádi úton nyugati irányban 350 méteren belül elérhető a 2. számú országos főút, melyhez a Rádi út szintbeni csomóponttal kapcsolódik. Keleti irányban 3 km-en belül érhető el az M2 gyorsforgalmi út.

A Rádi úti csomóponttól a tervezési terület a Törökhegyi utcán kevesebb, mint 100 m-en belül található, de a Mező utcai kereszteződés is mindössze 140 m-re esik attól. Az érintett lakóutcák közül a Mező utca és a Luxemburg utca 3,5-4 m (+ padka) szélességgel, aszfalt burkolattal, süllyesztett szegéllyel kerültek kialakításra. A Törökhegyi utca ennél nagyobb kapacitással bír. Az útpálya itt legalább 6 m széles, melyet kiemelt szegély határol, a felülete szintén aszfaltozott.

A Törökhegyi utca északi végében található a korábbi Tungram telep egyik gazdasági bejárata, melynek korábbi használata során az utca teherforgalmat is bonyolított. Közben a közlekedési rendszer megváltozott, a teherautók behajtása korlátozásra került és a teljes környék „lakó-pihenő övezet” kategóriába került, melyen belül 20 km/h-s sebességkorlátozás és 3,5 tonnás súlykorlátozás került bevezetésre. A környék napi forgalmát ezek a beavatkozások jelentősen csökkentették, de a korábban kiépített magasabb szintű infrastruktúra a Törökhegyi utca vonatkozásában továbbra is rendelkezésre áll.



(forrás: www.maps.google.com)

A mai közlekedési konfliktusok egyetlen forrása az út szélén parkoló személygépkocsik „kerülgetéséből” fakad, de ez pillanatnyi fennakadást okoz csupán egy adott időben két irányban közlekedő gépkocsik elhaladásakor. A parkoló autók jellemzően a szomszédos lakótelep lakásaihoz tartoznak, mert a Törökhegyi utca másik oldalán a parkolás telken belül majdnem mindenütt biztosított.

1.9.2. Közösségi közlekedés

A tervezési terület a közösségi közlekedés szempontjából kedvező helyen található. A terület közvetlen kiszolgálását a Rádi út és a Törökhegyi utca kereszteződésében található helyi/helyközi buszmegálló biztosítja, mely mindössze 100 m-re található a tervezési területtől. A váci autóbusz pályaudvar 1,1 km-re található.

A tervezési területtől keletre, a Rádi út mentén 600 m-es távolságon belül található Vác Alsóváros vasúti megálló, mely többek között közvetlen összeköttetést biztosít - déli irányban - a budapesti Nyugati pályaudvarral is. A váci fő pályaudvar 1,3 km-es távolságra található, északi irányban.



1.9.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület környezetében a Törökhegyi utcában kétoldali járda kíséri az útfelületet, melynek mindkét oldalán kiépített a közvilágítás is. A Mező utcában és a Luxemburg utcában a teljes hosszon csak egy oldalon került kialakításra külön járda. A közvilágítás ezekben az utcákban is megoldott.

A tervezési területet kerékpárral a Rádi út mentén kiépített bicikli út felől közelíthetjük meg a meglévő lakóutcákon keresztül.

1.10. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

A terület környezete régen beépült része a városnak, így közműellátás vonatkozásában teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, az elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a táv- és hírközlés. A közművek a városi hálózati rendszer részeként üzemelnek.

1.10.1. Ivóvízellátás

Vác vízellátását a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.) biztosítja. Vác vízellátása 100%-osnak tekinthető. A város ivóvízhálózata a verőcei és a Buki-szigeti vízbázisról kapja a vizet, illetve lehetőség van a Fővárostól is víz átvételre, ezért elmondható, hogy az alapbázis szempontjából a város jelentős tartalékokkal is rendelkezik. Vác város vízellátó hálózata körvezetékes formában épült ki. A tervezési terület a Rádi út mentén futó gerincvezetékéről a Törökhegyi utca mentén leágazó elosztó vezetéken keresztül szolgálható ki.

1.10.2. Szennyvízelvezetés

Vác elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik, amellyel a csatornázott területeken az ingatlanoknál keletkező szennyvizet vezetik el. A szennyvízelvezetés majdnem az egész városban és a tervezéssel érintett területen is megoldott (a teljes lefedettség 90-95%). A szennyvízcsatorna hálózattal elvezetett szennyvizeket a DMRV Zrt. váci regionális szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A tisztított szennyvíz befogadója a Duna 1667 fkm szelvénye, sodorvonalis bevezetéssel. A szennyvíztisztító telepen korábban elvégzett rekonstrukciókkal a telep tisztítási határfokát magasabbra emelték, így a telep egyelőre megfelelő kapacitással rendelkezik. A problémát nagyobb esőzésekkor a magas talajvízállásból adódó idegenvizek és a szabálytalanul bekötött csapadékvizek okozzák, alkalmasszerűen. A tervezési terület a Törökhegyi utca mentén futó szennyvízvezetékre való rákötéssel szolgálható ki.

1.10.3. Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területen és annak környezetében is a csapadékvizek egy része – a meglévő zöldfelületeken keresztül - elszikkad. A csapadékvizek fennmaradó része zárt csapadékvíz-elvezető csatornán keresztül kerül elvezetésre, mely a Törökhegyi utca mentén került kialakításra és a Rádi út alatti vezetéken keresztül kerül továbbvezetésre. A csapadékvizek végső befogadója a Duna.

1.10.4. Energiaellátás

A tervezett épületek maximális komfortjához, a korszerű és környezetbarát energiaellátás biztosításához szükségesek a vezetékes energiahordozók. A tervezési terület számára a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre.

A beruházási és üzemeltetési költségeket vizsgálva a villamosenergia világításra és erőátviteli célra, a földgáz a termikus célú energiaellátásra hasznosítható. A földgáz komplex hasznosítási lehetőséget biztosít, fűtésre, a használati melegvíz előállítására, igény esetén főzés célra is alkalmas energiahordozó.

1.10.5. Villamos energia ellátás

A település villamos energia ellátását a VÁC 120/35/20 kV-os táppont biztosítja. Jelenleg a belső beépített településrészek betáplálása két transzformátorállomáson VÁC ÉSZAK 35/10 kV-os és a VÁC DÉL 35/10 kV-os állomáson keresztül történik. A transzformátor állomásokról induló kifeszültségű elosztóhálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A tervezési terület közvetlen környezetének a villamos energia ellátása kifeszültségű elosztóhálózatról történik.

1.10.6. Földgázellátás

A település földgázellátását a TIGÁZ Zrt. biztosítja. A fogyasztók ellátására a városban egységes hálózati rendszer épült ki. A gázellátás 6/3 bar-os gázfogadókon és nyomásszabályozókon keresztül a közép és kisnyomású hálózatokon történik. A tervezési terület kiszolgálása a Rádi út alatt vezetett és arról a Törökhegyi utca vonalában leágazó kisnyomású vezetékről megoldható.

1.10.7. Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A településen a vezetékes távközlés üzemeltetője az INVITEL Zrt. A vezetékes távközlési igényt alanyi jogon elbírálvá a szolgáltató egyéni megállapodás alapján rendezi. A szükséges hálózatfejlesztéseket a szolgáltató saját beruházásban valósítja meg. A helyi telefonközpontból a szolgáltató részben földkábelekkel oldja meg a fogyasztók ellátását, de városszerte még gyakoriak a légvezetékek is. A tervezési terület környezetében vegyes a kép, mert a szomszédos lakótelep környezetében már földkábeles, míg a Mező utcában még légvezetékes a kialakítás. A jelenlegi tervezési területen belül a vezetékes távközlési hálózatra való csatlakozás a kapcsolódó közterületen vezetett hálózatról megoldható.

Vezeték nélküli hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Vácon valamennyi vezetékek nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.11. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Vác közigazgatási területén két fő talajtípus jellemző. A Duna menti területeken laza, kavicsos a talaj, mely talajvizekben is gazdag, míg a Naszály-hegyet jellemzően karsztosodott mészkő alkotja. A tervezési területen már inkább egy az idők során többszörösen megbolygatott, urbánus környezetben lévő keverék talaj alakult ki, melynek a tervezett fejlesztés szempontjából a teherbírása várhatóan megfelelő. (Lásd még: 1.12. fejezet)

Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési terület felszíni vízfolyással nem érintett. A legközelebbi felszíni vízfolyás a Dunába torkolló Gombás-patak, mely légvonalban ~800 m-re folyik a tervezési területtől.

A tervezési területet nem érinti az OTT-ben ábrázolt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete. A talajvíz legjelentősebb szennyező forrása a kommunális hulladékból beszivárgó folyadékok. A területen mind a vezetékes vízellátás, mind a csapadék- és szennyvíz-elvezetés kiépített, így a terület nem tartozik a potenciálisan veszélyeztetett területek közé.

Levegő

Vác közigazgatási területe a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációhoz tartozik. A város kedvező földrajzi adottságai miatt nem számít különösebben veszélyeztetettnek, komolyabb légszennyező forrásra csak a kiemelt közlekedési területek közelében lehet számítani, ezek azonban nem érintik közvetlenül a tervezési területet. A pontszerű légszennyező forrásokból, illetve a szálló por koncentrációjából adódó légszennyezés sem számít kiemelkedőnek, a terület esetleges érintettsége e téren legfeljebb véletlenszerű, de nem jellemző.

Zaj- és rezgésterhelés

Ahogy a levegő kapcsán, úgy a zaj- és rezgésterhelés kapcsán is megállapítható, hogy az elsődleges szennyező forrás a közlekedés. A közúti közlekedésből származó szennyezés a terület vonatkozásában nem jelentős, mivel a terület távolabb esik a kiemelt útvonalaktól, de még a Rádi úttól is megfelelő távolság és kialakult beépítés választja el. A vasúti közlekedés kapcsán meg kell említeni, hogy a tervezési terület légvonalban kb. 200 m-re esik a vasútvonaltól, ami a 100 m-es védőtávolságon kívül van, de adott esetben a vasúti közlekedésből származhat kisebb mértékű (nem feltétlenül zavaró) zaj- és rezgésterhelés.

Sugárzás

Ilyen jellegű negatív környezeti hatás a terület vonatkozásában nem ismert.

Hulladékkezelés

2009 óta Vác kommunális hulladékait a Kerepes - Ökörtelek-völgyi lerakó fogadja be. A tervezési területen a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településen szelektív gyűjtési rendszer is működik.

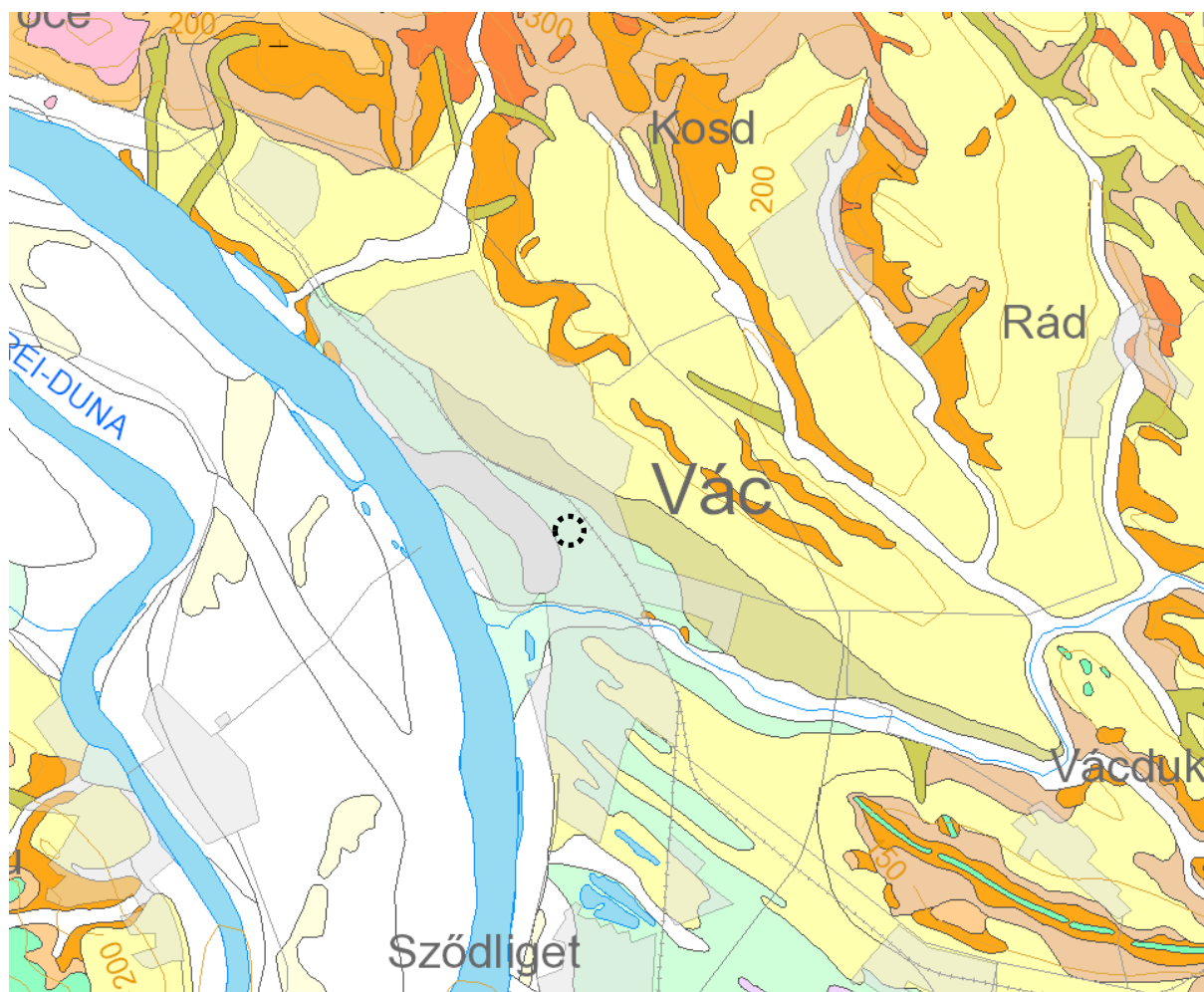
Vizuális környezetterhelés

A tervezési terület vonatkozásában a legszembetűnőbb vizuális környezetterhelést maga a tervezési terület jelenti. Elhanyagolt betonkerítése, hasznosítatlan belső területei városképi megjelenés szempontjából kedvezőtlen képet mutatnak, de a fejlesztők célja pont ennek az állapotnak a megszüntetése.

1.12. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének 3.18. sz. mellékletében rögzített **földtani veszélyforrásos területek** övezete nem érinti a tervezési területet.

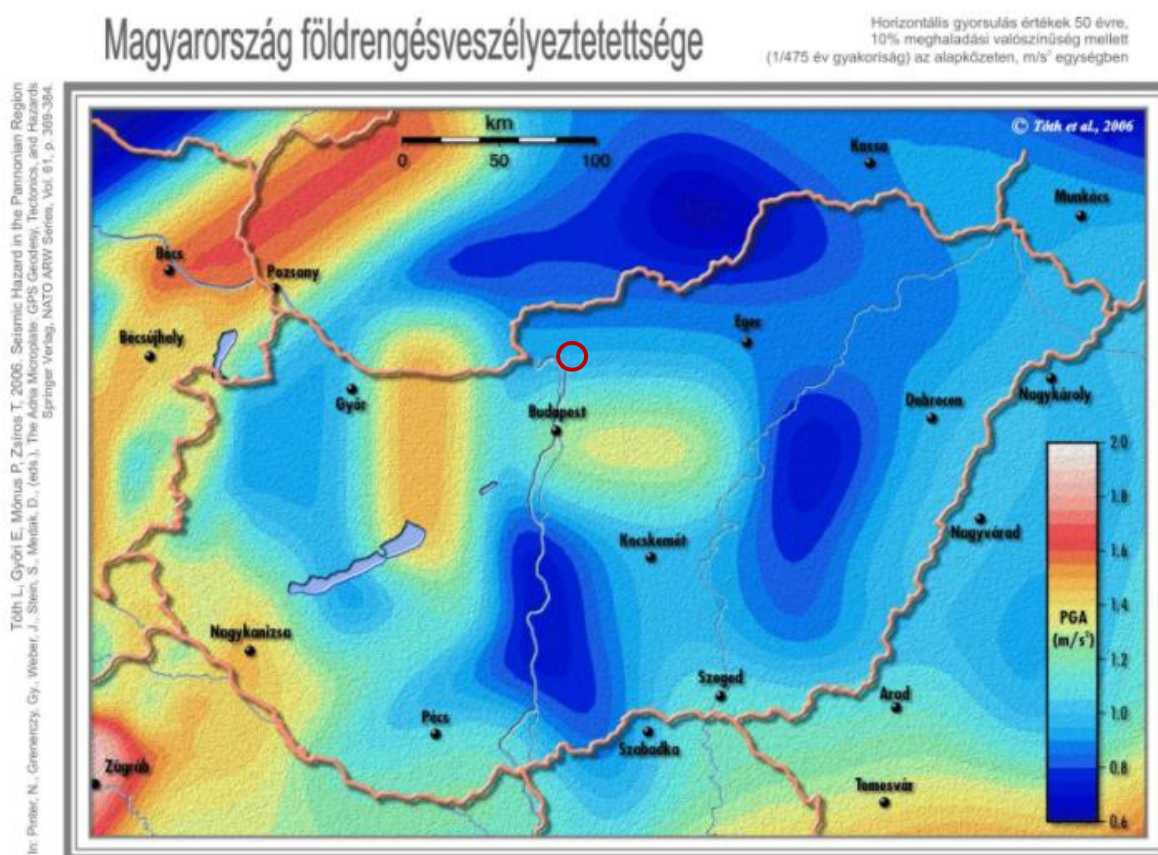
A Magyar Állami Földtani Intézet – **Magyarország földtani térképe** alapján a tervezési terület talaját „folyóvízi üledék”-ek alkotják. A talaj építésföldtani adottságai a tervezett fejlesztés számára megfelelőek lehetnek.



Katasztrófavédelmi szempontból – nem lokális, hanem általános - veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló **rendkívüli időjárási jelenségek** és az általuk okozott károk.

Magyarország **földrengés-veszélyeztetettségi** térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt források földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét.

Az adatok alapján Vác területén 0,9-1,1 m/s² a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a kevésbé aktív területnek minősülő magyarországi értékek átlagát mutatja.



A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének 3.16. sz. mellékletében rögzített rendszeresen **belvízjárta** területek övezete nem érinti a tervezési területet. A területen **árvízveszély** nincs.

A tervezési területet kedvezőtlen **morfológiai** adottságok, mélységi és magassági korlátozások nem érintik.

Tevékenységi korlátozásnak tekinthető a város területén áthaladó országos vasútvonal 100 m-es védőövezete, ám ez szintén elkerüli a tervezési területet.

1.13. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA

A tervezési területet ásványi nyersanyaglelőhely nem érinti.

1.14. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

A fenti szempontok alapján a tervezéssel érintett terület, bár városi viszonylatban nem nagy kiterjedésű, mégis a rajta tervezett fejlesztések következtében lokálisan befolyásolhatja saját mikrokörnyezetének klimatikus viszonyait. Figyelembe véve a terület jelenlegi viszonylag alacsony zöldfelületi borítottságát és a nagy kiterjedésű burkolt felületek jelenlétét, a tervezett állapot megvalósulása várhatóan inkább pozitív változásokat eredményez majd e téren.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett terület legfontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

ELHELYEKEDÉS	TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KÖRNYEZET	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖRNYEZET	TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁST IGÉNYE	HUMÁNINFRASTRUKT URÁLIS ÉS GAZDASÁGI ÉRINTETTSÉG
Megfelelő városon belüli pozíció, jó közlekedési kapcsolatokkal	A magasabb szintű tervek nem tartalmazzak a fejlesztést és a tervezett átsorolást kizáró okokat	A hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges, de új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre	Igen, beépítésre szánt területek közti átsorolásra van szükség	A lokális humán-infrastrukturális viszonyok elemzése szükséges - A terület gazdasági jelentősége – figyelembe véve a jelenlegi és a tervezett funkciót – nem jelentős
BEÉPÍTETTSÉG	TULAJDONI ÁLLAPOT	KÖZÚTI KAPCSOLATOK	KÖZMŰ FELTÉTELEK	ZÖLDFELÜLETI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS EGYÉB KORLÁTOZÁSI VISZONYOK
Minimális meglévő beépítés, de az is bontásra kerül	Rendezett tulajdoni helyzet; - Magántulajdon	Kiváló közúti és közösségi közlekedési kapcsolatok a tervezett lakó funkció számára, melyet kiegészítenek a megfelelő gyalogos és kerékpáros közlekedési viszonyok is	A teljes közművesítés kiépítése lehetséges	A meglévő zöldfelületek fejlesztése mindenképpen pozitív hatással lesz a tervezett állapotra - Előzetesen, a tervezett fejlesztést sem környezetvédelmi, sem egyéb korlátozási szempontok nem akadályozzák.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület - a tervezett lakó célú fejlesztés tükrében - településszerkezeti átsorolást igényel. Ezzel együtt az is kijelenthető, hogy a tervezett állapot is illeszkedik a jelenlegi települési struktúrába.

A tervezett módosítás infrastrukturális igényei a szakági vizsgálatok alapján várhatóan biztosíthatók. Ezek részletezése az alátámasztó munkarészben szerepel.

A tervezett átsorolás a vizsgálatok alapján megfelel a magasabb szintű jogszabályoknak is. Ennek igazolása szintén az alátámasztó munkarészben szerepel.

A módosítással érintett területtel kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosításnak jogszabályi, településrendezési, környezeti, vagy egyéb szakági akadálya, előre láthatóan nincs.



III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A jelen termódosítás keretében bemutatásra kerülő fejlesztői szándék szerint a tervezési területen többlakásos társasház/ak elhelyezése a cél. A terület jelenleg sportpályaként (nem)funkcionál, szabályozási tervi besorolása jellemzően Ksp, nagy zöldfelületet igénylő sportolási célú különleges területet.

Jelen termódosítás elkészítése előtt készült a területre egy előzetes beépítési koncepció, melyet az Avant-Garde Építész Stúdió készített. A koncepció szerint a területen két többlakásos társasház kerülne elhelyezésre. Az épületek földszintje az utcaszinttől valamelyest kiemelt, melyre egy teljes szint és egy visszahúzott homlokzattal rendelkező, teraszos kialakítású tetőtéri szint kerülne ráépítésre. Az építészeti kialakításuk alapján, figyelembe véve a szomszédos területek beépítéseit (F+3 szintes telepi beépítés, F+1 szintes sorházi beépítés, F+1+T szintes társasház), az épületek illeszkednek az utcaképhez.

A beépítési koncepció alapján a fejlesztő Telepítési tanulmánytervet is készített (Urbanitás Kft.). A tanulmányterv részletes vizsgálatot és hatáselemzést is tartalmazott, valamint rögzítette a fejlesztés részletes programját is. A tanulmányterv alapján az Önkormányzat Képviselő-testülete a tervezett módosításokat támogatta, de a fejlesztést bizonyos feltételekhez is köthette, melyet településrendezési szerződésben rögzítettek a fejlesztővel. Az előzetes koncepció és a településrendezési szerződésbe foglalt megállapodás alapján a végleges fejlesztési program az alábbi pontokban foglalható össze:

- A tervezési területen tervezett épületekben maximum 36-40 lakás kerül kialakításra, melyekhez a szükséges gépjármű parkolókat kizárólag szint alatt – az épületek alatt – szükséges biztosítani.
- A projekt keretében a telek zöldfelületeinek minőségi megújítására is sor kerül, mely várhatóan a jelenleginél nagyobb valós zöldfelületi borítottságot eredményez.
- A jelenlegi sport funkció is részben fennmarad, mivel a tervezett lakóépületek mögött, telken belül kialakításra kerül egy új, minőségi műfüves sportpálya is, melynek a vízelvezetését is biztosítani kell. A pálya nem csak az itt lakók számára lesz elérhető, a fejlesztő közhasználat számára megnyitott módon alakítja ki, de a pálya későbbi üzemeltetését nem vállalja, ezt a feladatot az Önkormányzatnak adja át.
- A fejlesztő abban az esetben, ha műszakilag a tervezett mélygarázs lehajtója nem alakítható ki a Törökhegyi utca irányába közvetlenül, akkor a projekt keretében vállalta a Mező utca érintett szakaszának 5,5m-re való szélesítését is, a Mező utcai tervezett mélygarázs lehajtó és a Törökhegyi utca között.

- A fejlesztő szintén vállalta a beruházás közvetlen közelében a burkolt gyalogos járdák és 12 db aszfaltozott felszíni parkoló kialakítását (kiemelt szegéllyel).
- A településrendezési szerződésben rögzítésre került a közeli játszóterek felújítása is, melyet jelen termódosítás hatályba lépésétől számított 1 éven belül kell a fejlesztőnek elvégezni, a szerződésben meghatározott anyagi forrás keretéig.





BEÉPÍTÉSI TERV
JELMAGYARÁZAT

-  telekhatár
-  tervezési terület zöldfelülete
-  sportpálya
-  magánkert
-  jelentős közterületi zöldfelület/zöldszáv
-  gyalogos felület
-  aszfaltút
-  kerékpárút
-  köztéri világítás oszlopai
-  villanyoszlop/hírközléstechnikai oszlop
-  aknafedél
-  közlekedési tábla
-  mélygarázs határvonala felszín alatt
-  burkolatszegély
-  P5 gépjármű parkoló
-  gyalogos/gépkocsi bejárat
-  F+1+T szintszámok

m1:1000





BEÉPÍTÉSI TERV
JELMAGYARÁZAT

-  telekhatár
-  tervezési terület zöldfelülete
-  sportpálya
-  magánkert
-  jelentős közterületi zöldfelület/zöldszáv
-  gyalogos felület
-  aszfaltút
-  köztéri világítás oszlopai
-  villanyoszlop/hírközléstechnikai oszlop
-  aknafedél
-  közlekedési tábla
-  mélygarázs határvonala felszín alatt
-  burkolatszegély
-  gépjármű parkoló
-  gyalogos/gépkocsi bejárat
-  szintszámok

m1:500



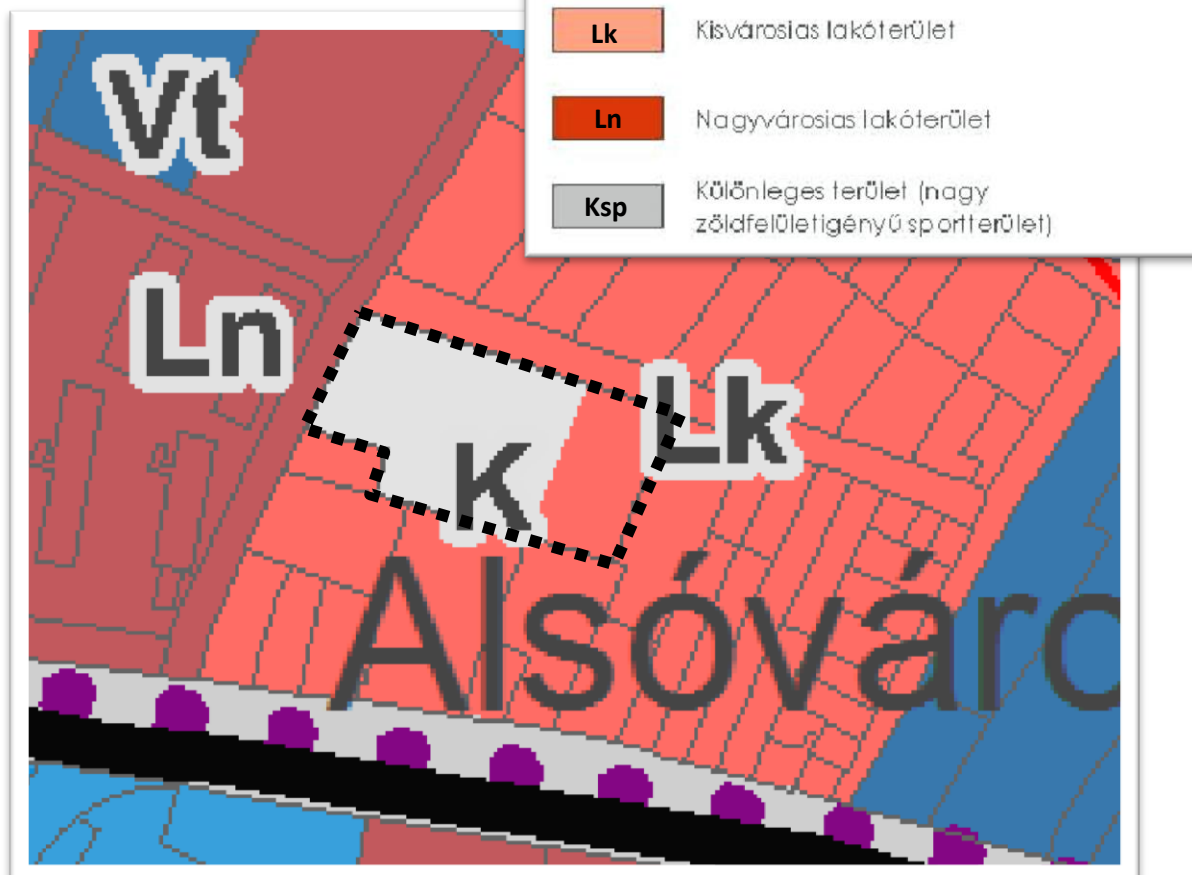
5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Ebben a fejezetben a hatályos településrendezési eszközök és a fejlesztési elképzelések viszonya, illetve a fejlesztés megvalósításhoz szükséges módosítások kerülnek bemutatásra.

5.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁS

Ahogy korábban már említésre került a tervezési terület jelenleg két területfelhasználási kategóriába sorolt. Nagyobb része *nagy zöldfelületet igénylő sportolási célú különleges területet (Ksp)*, kisebb része *kisvárosias lakóterület (Lk)* területfelhasználásba sorolt. Mindkét kategória beépítésre szánt terület, mely besorolást a tulajdonosok a jövőben is meg kívánják tartani, azonban a korábbi beépítési koncepcióban bemutatott fejlesztés a területfelhasználási kategória megváltoztatását igényli, a különleges sportterület vonatkozásában.

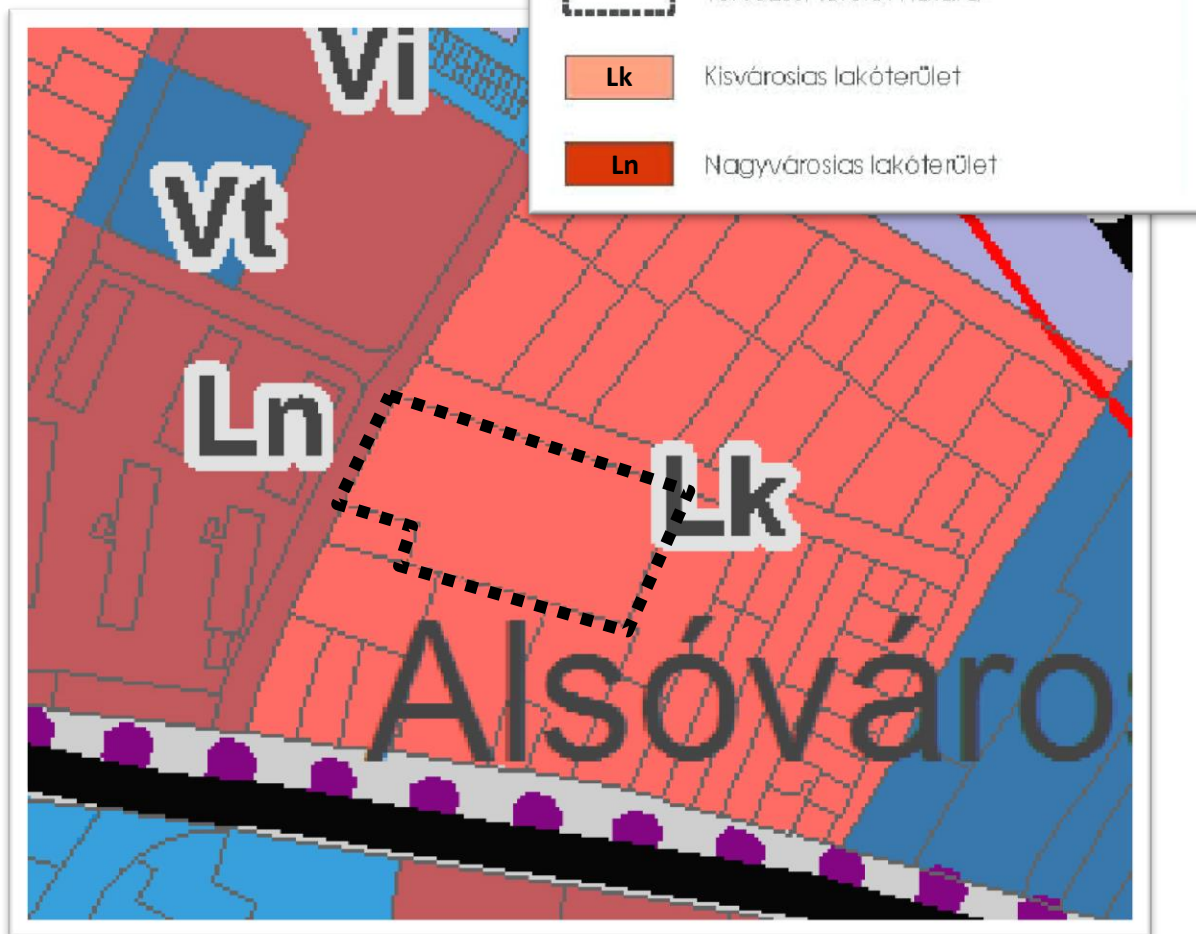
A Településszerkezeti terv hatályos állapota:



A hatályos terven, a tervezési terület vonatkozásában grafikai hiba, hogy a „Ksp” jelölés helyett, csak a „K” betű szerepel. A Szabályozási terven már megfelelő a jelölés.

A Településszerkezeti tervet érintő módosítás keretében a különleges terület kerül átsorolásra a szomszédos területekhez illeszkedő kisvárosias lakóterületbe. Az átsorolás célja, hogy a tervezett lakóépületek megvalósításához szükséges építési övezet kijelölhető legyen a terület egészén, de ahogy az a beépítési koncepció keretében már bemutatásra került, a sport funkció sem szűnik meg teljesen.

A Településszerkezeti terv tervezett állapota:



A tervezett módosítás területi mérlege:

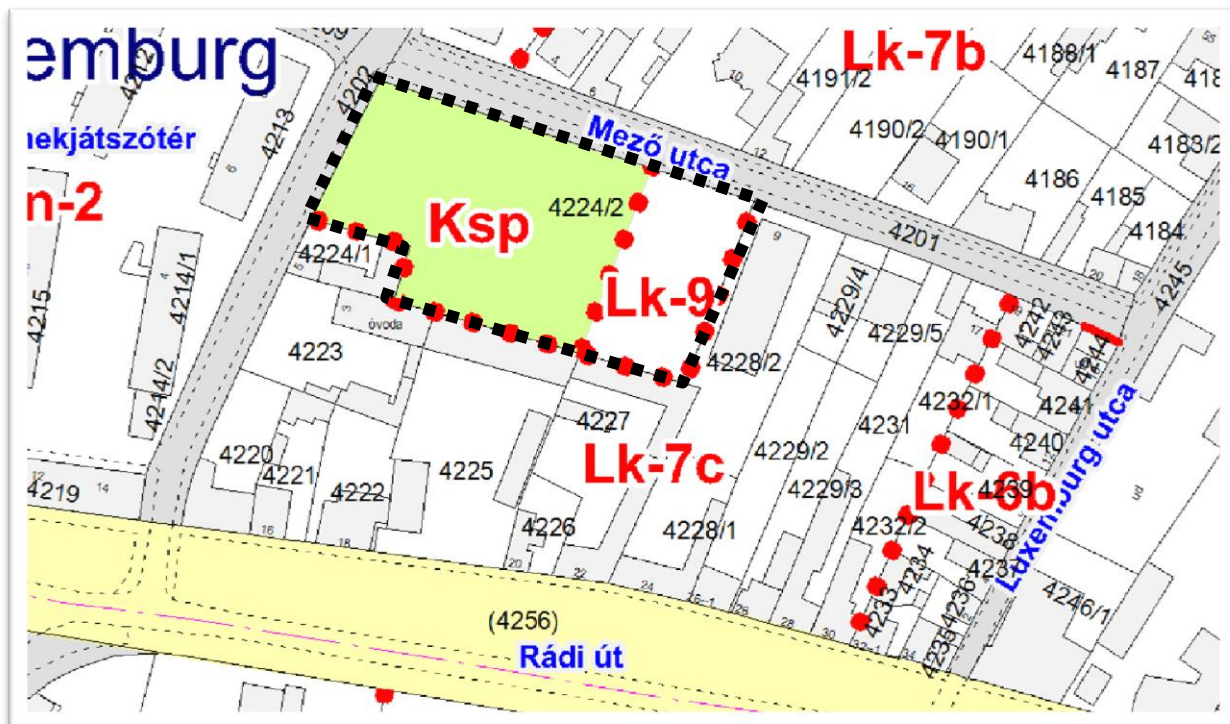
TERÜLETI MÉRLEG	
Hatályos állapot szerint	
Lk	1 168 m ²
Ksp	2 978 m ²
Összesen:	4 146 m ²
Tervezett állapot szerint	
Lk	4 146 m ²
Összesen:	4 146 m ²

5.2. A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

A hatályos szabályozás szerint a tervezési terület a TSZT-nek megfelelően két építési övezetbe sorolt. Nagyobb része Ksp jelű, nagy zöldfelületet igénylő sportolási célú különleges területbe, kisebb része Lk-9 jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. A tervezet fejlesztés a TSZT-hez hasonlóan, a szabályozás módosítását is igényli.



A Szabályozási terv hatályos állapota:



A tervezett módosítás keretében Lk jelű, kisvárosias építési övezet kijelölése a cél a telek egészére, de a módosítás valamivel összetettebb egy egyszerű átsorolásnál. A tervezési terület környezetében lévő kisvárosias lakóterületi építési övezetek paraméterei nem teljesen felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, így egy új építési övezet kijelölése válik szükségessé.

A terület kisebbik részének Lk-9-es építési övezeti paraméterei:

Beépítési mód: Zárt sorú

Kialakítható legkisebb építési telek területe: 500 m²

Maximális beépíthetőség felszín felett: 45%

Maximális beépíthetőség felszín alatt: 60%

Maximális szintterületi mutató: 1,2

Minimális zöldfelületi arány: 40%

Épületmagasság: min. 4,5 m – max. 8,0 m

A tervezett fejlesztés tervezett paraméterei:

Beépítési mód: **Szabadonálló**

Kialakítható legkisebb építési telek területe: **4000 m², ami kizárja a feldarabolódást**

Maximális beépíthetőség felszín felett: ~29%, ami kisebb, mint 45%

Maximális beépíthetőség felszín alatt: ~50%, ami kisebb, mint 60%

Maximális szintterületi mutató: ~1,09, ami kisebb, mint 1,2

Minimális zöldfelületi arány: **50%, ami több, mint 40%**

Épületmagasság: min. 4,5 m – **max. 9,0 m, ami 1 m-rel magasabb, mint a 8,0 m**

A fenti összehasonlítás alapján látható, hogy az új építési övezet kijelölésére nem a tervezett fejlesztés - a környező beépítéstől - eltérő volumene miatt van szükség, mindössze két városépítészeti elképzelés megvalósíthatóságának biztosítása a cél, mely kiegészül a mai zöldfelületi arány növelésével is.

A **beépítési mód** megváltoztatása azért javasolt, mert a szomszédos lakótelepi beépítéshez és a meglévő kiszolgáló utcák úrszelvényéhez jobban illeszkedne egy lazább, nem az utcavonalon közvetlen térfalat képző beépítés. A saroktelek elhelyezkedése is alkalmassá teszi a telket a szabadonálló beépítésre, illetve így a tervezett beépítés jobban biztosítja az átmenetet is a telektől délre található alacsonyabb intenzitású beépítés és a környező lakótelepi/sorházas/társasházias beépítések között.

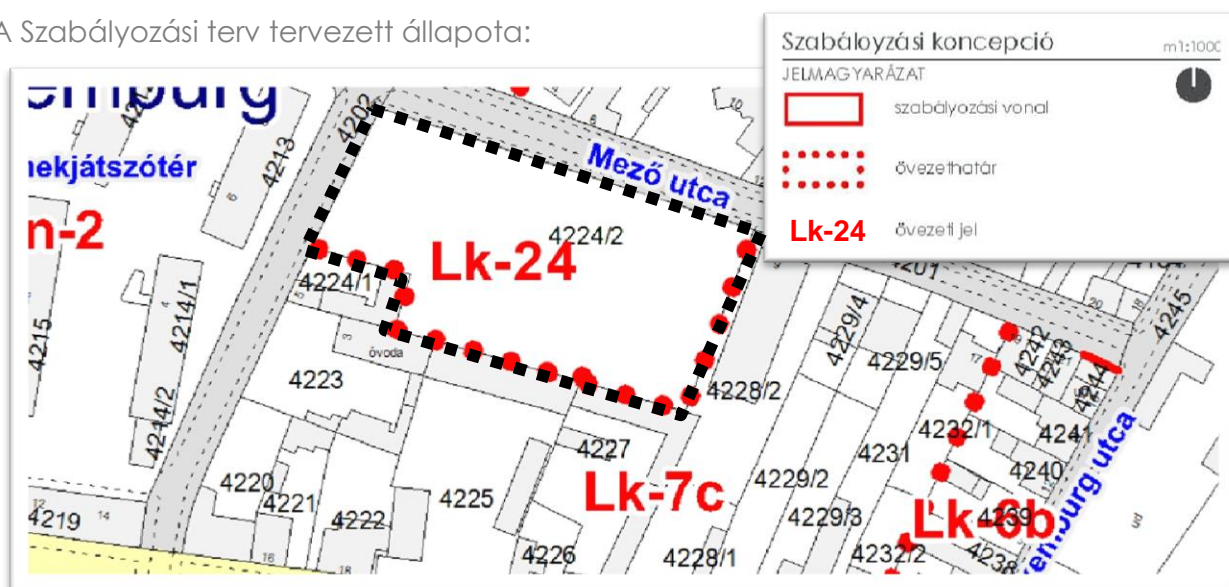
A **kialakítható legkisebb építési telek** területének megváltoztatását az Önkormányzat javasolta, elkerülendő a fejlesztési terület esetleges feldarabolódását.

Az **épületmagasság** maximumának emelése sem újabb szint kialakítása miatt szükséges. Az elképzelés szerint a földszint 30-40 cm-rel kiemelésre kerülne az utcaszinttől annak érdekében, hogy ne lehessen feltétlenül az utcáról közvetlenül belátni a földszinti lakásokba. Ez a megoldás növeli a komfortérzetet és a biztonságérzetet egyaránt. A földszintre egy teljes és egy visszahúzott homlokzatokkal

kialakított teraszos tetőtéri szint kerülne ráépítésre. A tetőtéri gépészettel együtt – az építészeti koncepció alapján – szükséges a maximális épületmagasság kb. 1 m-rel való megemelése.

A tervezési terület jelenlegi besorolása Ksp övezet, melyben a **minimális zöldfelület** 60%-ban van meghatározva, de a telek a nagyfelületű burkolt sportpályák miatt nem teljesíti ezt az értéket, a valós zöldfelületi aránya 30-40% közötti. A tervben cél a jelenlegi zöldfelületi arány javítása is, ezért a beépítési koncepció alapján olyan építési övezet kialakítása javasolt, melyben a szomszédos Lk övezetekben kijelölt 40%-os zöldfelületi minimum helyett, 50%-os minimum kerülne meghatározásra.

A Szabályozási terv tervezett állapota:



A hatályos településrendezési terv szerint jelenleg több Lk jelű, kisvárosias lakóterületi építési övezet van kijelölve Vác közigazgatási területén, melyek közül a számozás alapján az Lk-23 jelű építési övezet az „utolsó”. Ennek megfelelően javasoljuk egy új Lk-24 jelű építési övezet kijelölését (Lk-9 jelű építési övezet Vác más területein is alkalmazott), melynek beépítési paraméterei az említett három elem kivételével megegyeznek az Lk-9 építési övezet paramétereivel.

A javasolt Lk-24 jelű építési övezet tervezett paraméterei:

- Beépítési mód: Szabadonálló
- Kialakítható legkisebb építési telek területe: 4000 m²
- Maximális beépíthetőség felszín felett: 45%
- Maximális beépíthetőség felszín alatt: 60%
- Maximális szintterületi mutató: 1,2
- Minimális zöldfelületi arány: 50%
- Épületmagasság: min. 4,5 m – max. 9,0 m

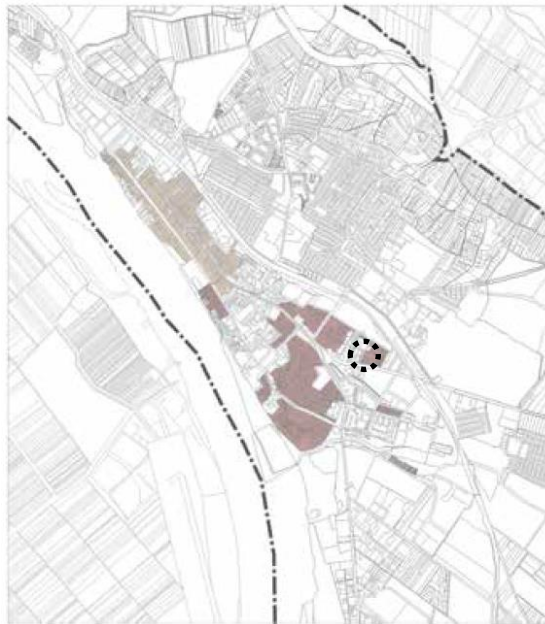
A tervezett új építési övezetre - a jelenlegi Lk-9 jelű építési övezethez hasonlóan - a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kisvárosias lakóövezetek általános előírásai alkalmazhatók (HÉSZ 36. §). Különleges előírások alkalmazása jelen településrendezési tervmódosítás keretében nem indokolt.

5.3. A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A TAK-ot és TKR-t érintő módosítások célja, hogy a tervezési terület átkerüljön a „Hagyományörző, zárt sorú lakóterületek” besorolásból a tervezett fejlesztéshez jobban illő és a környező beépítéshez is csatlakozó „Telepszerű társasházias lakóterületek” besorolásba.

Ehhez a **TAK**-ban mindössze két ábra módosítására van szükség:

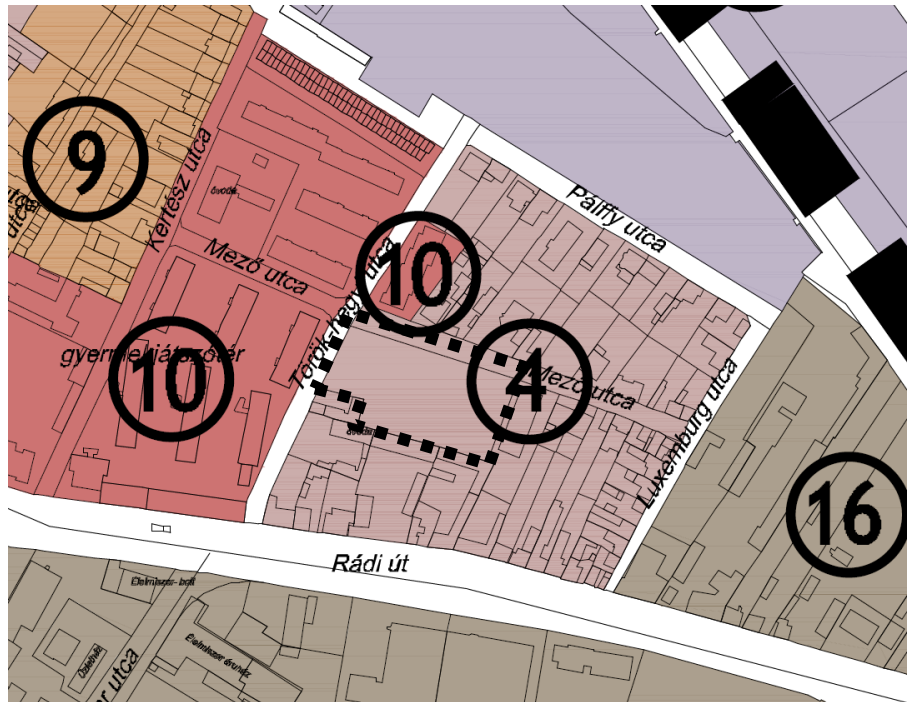
- a 42. oldalon található, a „Hagyományörző, zárt sorú lakóterületek” elhelyezkedését bemutató ábra, melyről a tervezési területet törölni kell:



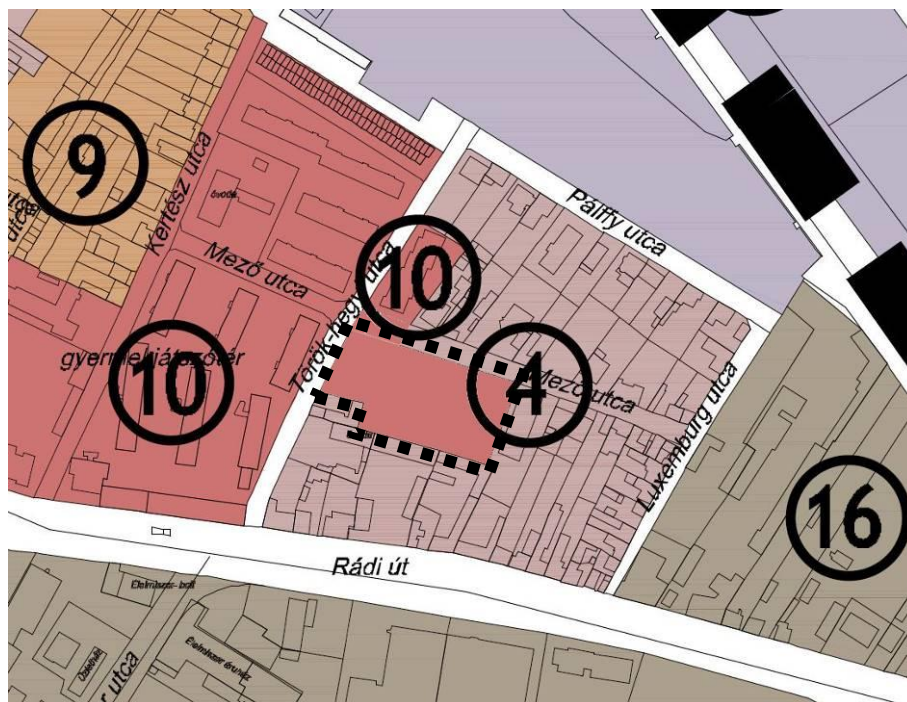
- illetve a 47. oldalon található, a „Telepszerű társasházias lakóterületek” elhelyezkedését bemutató ábra, melyen a tervezési területet jelölni kell:



A **TKR**-ben tervezett módosítások szintén a térképi elemet érintik, vagyis a rendelet 2. számú melléklete, a „Településkép szempontjából meghatározó területek” lehatárolását tartalmazó tervlap módosítása szükséges a „Hagyományörző, zárt sorú lakóterületek” és a „Telepszerű társasház-as lakóterületek” határának módosítása kapcsán:



Jelenlegi állapot



Tervezett állapot

6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

6.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK (OTrT, BATrT) VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Az **OTrT 12. § (1)** bekezdésben felsorolt országos övezetek közül a teljes települést lefedő i) pont szerinti „*kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete*” érinti a tervezési területet.

Előírás:

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.*”

Megfelelés:

A hatályos településrendezési eszközök alapján megállapítható, hogy a tervezési területet nem érinti honvédelmi terület, így a tervezett módosítás a fenti előírásnak megfelel.

Az **OTrT 12. § (2)** bekezdésében felsorolt kiemelt térségi és megyei övezetek közül a teljes települést lefedő e) pont szerinti „*ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete*” és a g) pont szerinti „*földtani veszélyforrás területének övezete*” érinti a tervezési területet.

Előírás:

OTrT 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.”

Megfelelés:

A hatályos településrendezési eszközök alapján megállapítható, hogy a tervezési területet nem érinti ásványi nyersanyagvagyon-terület, így a tervezett módosítás a fenti előírásnak megfelel.

Előírás:

OTrT 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.”

Megfelelés:

A hatályos településrendezési eszközök alapján megállapítható, hogy a tervezési területet nem érinti földtani veszélyforrásos terület, ezen felül a területen nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület sem, így a tervezett módosítás a fenti előírásnak megfelel.

A tervezési területen új lakóterület kerül kijelölésre, mivel a jelenlegi Ksp (sportolási célú különleges terület) övezet átsorolásra kerül Lk (kisvárosias lakóterületi) övezetbe.

Előírás:

BATrt 5. § (2) „Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

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

Megfelelés:

Előírás	A tervezési terület vonatkozásai
A területfelhasználás illeszkedése	A tervezési terület közvetlen környezetében csak lakóterületek találhatóak. A Törökhegyi utca szemközti oldalán Ln jelű, nagyvárosias lakóterületek (lakótelep), míg a többi irányban Lk jelű, kisvárosias lakóterületek kerültek kijelölésre a hatályos településrendezési eszközökben. A tervezési területet kisvárosias lakóterületi besorolása ez alapján tökéletesen illeszkedik a hatályos tervben meghatározott területfelhasználáshoz.
Táj-, természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok	A tervezési területet nem érintik táj-, természet-, erdő-, kulturális örökség-, és árvízvédelmi területek. Ezen túl, a tervezett fejlesztésnek negatív hatása környezetvédelmi szempontok szerint sem várható, sőt a jelenlegi elhanyagolt terület újbóli hasznosítása pozitív változást hozhat a jelenlegi környezeti állapotban.
Műszaki infrastruktúra	A szakági alátámasztó munkarészek alapján (7. fejezet) kijelenthető, hogy a tervezési terület közvetlen közelében minden szükséges műszaki infrastruktúra-elem rendelkezésre áll, melyekhez a csatlakozás is megoldott/ vagy megoldható.

A táblázat alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás a fenti előírásnak megfelel.

6.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Előírás:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”

Megfelelés:

A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, mivel a jelenlegi Ksp jelű, nagy zöldfelületet igénylő sportolási célú különleges terület is beépítésre szánt építési övezet. A tervezett Lk-24 jelű, kisvárosias lakóterület kijelölése tehát beépítésre szánt területek közti átsorolásnak minősül, így az előírás alapján a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték igazolás nem szükséges.

Előírás:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 16. § (8) bekezdése szerint:

„A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9. § (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.”

Megfelelés:

Bár jelen esetben nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, de elkerülendő a későbbi anomáliákat, a jelenlegi módosításból fakadó változást is átvezetjük a TSZT „Szerkezeti terv leírása” munkarészben, az alábbiak szerint:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS			
Hatályos állapot szerint			
Területfelhasználás	Jogszámban rögzített aktivitásérték/ha	Terület	Számított BIAé
Lk	1,2	0,1168 ha	0,14016
Ksp	3	0,2978 ha	0,8934
Összesen:			1,03356
Tervezett állapot szerint			
Területfelhasználás	Jogszámban rögzített aktivitásérték/ha	Terület	Számított BIAé
Lk	1,2	0,4146 ha	0,49752
Összesen:			0,49752 (-0,536)

A -0,536 érték miatt a hatályos TSZT-ben rögzített +185,0154 érték, +184,4794 értékre módosul, ami még mindig pozitív, így kompenzációra nincs szükség.

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezett fejlesztés keretében maximum 36-40 új lakás kerül kialakításra, mely lakásonként 1,5 autóval számolva maximum 60 db új gépjármű megjelenését eredményezheti. Ezen gépjárművek nagyobb része - az átlagos használat alapján - napi kétszer, a reggeli órákban 7-9 óra között, illetve az esti órákban 18-20 óra között, terhelik meg a környező lakóutcákat. Reálisan számítva ezekben az időszakokban óránként maximum ~25 db új jármű megjelenése várható. Ezt a kapacitásnövekedést a meglévő úthálózat elbírja, de abban az esetben, ha a tervezett épületek mélygarázs leajtója – műszaki okok miatt - a Mező utca felől való megközelítéssel kerül kialakításra, szükségessé válhat a Mező utca érintett szakaszának (a Törökhegyi utcáig) kiszélesítése 5,5 m-re. Ezt a fejlesztést az Önkormányzat opcionálisan a településrendezési szerződésben is rögzítette, és csak abban az esetben tekint el tőle, ha a mélygarázs leajtó a Törökhegyi utcára csatlakozóan kerül kialakításra.

A gépjárművek elhelyezése - a fejlesztési program alapján - kizárólag az említett szint alatti mélygarázsban kerül kialakításra. A kialakítandó férőhelyek száma - a HÉSZ-ben rögzített - lakásonkénti 1,5-szörös szorzó használatával kerül meghatározásra, mely garantálja, hogy a fejlesztésből fakadóan nem keletkezik újabb az utcai parkolást nehezítő konfliktus. Sőt, a jelenlegi utcai parkolási viszonyok javítása érdekében a fejlesztő – szintén a településrendezési szerződés keretében – vállalta 12 db új, közterületi gépjárműparkoló kialakítását is (aszfalt burkolattal és kiemelt szegéllyel).

A fejlesztési program szerint a lakóépületek belső (nem utcafronti) oldalán kialakításra kerül egy sportpálya is. A sportolási funkcióhoz köthető parkolási igényeket az újonnan kialakítandó parkolóhelyek is bőven biztosítani tudják, de a tervezett mélygarázs leajtó elhelyezésének függvényében - ehhez a funkcióhoz - kialakításra kerülhet néhány telken belüli szabadtéri parkolóhely is.

A tervezett fejlesztés léptéke nem igényel közösségi közlekedési fejlesztéseket. A terület városi viszonylatban jól ellátottnak tekinthető. A legközelebbi buszmegálló a Törökhegyi utca – Rádi út kereszteződésénél található, a tervezési területtől 100 m-es gyaloglási távolságra.

A tervezési terület környezetében a Törökhegyi utcában kétoldali, burkolt járda, míg a Mező utcában jellemzően egyoldali járda fut. A fejlesztő vállalta a tervezési terület körüli burkolt járdák kialakítását/felújítását a Törökhegyi utca és a Mező utca érintett szakaszain.

A tervezett fejlesztés kapcsán a meglévő kerékpáros közlekedést érintő fejlesztési igény nem merült fel, mivel a Rádi út mentén már kialakított kerékpárút halad, mely a Törökhegyi utcán keresztül kényelmesen megközelíthető.

7.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

A tervezési terület Vácon az Alsóvárosban, a Törökhegyi utca, Mező utca, Luxemburg utca, Rádi út által határolt tömb. A terület közel síknak tekinthető.

A tömb környezete régóta beépített része a városnak, közműellátás vonatkozásában már régóta teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátásra kiépültek a vízellátás, az elválasztott rendszerű szennyvíz és csapadékvíz elvezető csatornahálózatok, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, továbbá a vezetékes elektronikus hírközlés hálózatai is. A területen üzemelő hálózatok az egyes közművek egységes hálózati rendszereinek részét képezik. A közművek a közterületi utcák szabályozási szélességén belül nyertek elhelyezést.

A városrendező javaslata szerint a volt sportpálya területén 2 társasházban 36-40 lakás építhető fel. A komfortos életkörülmény és a környezet védelme érdekében a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás keretében biztosítani kell az ivóvíz ellátást, a tüzvíz ellátást, a szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást és a vezetékes hírközlést.

A terület megengedett beépítésének teljes megvalósulása esetén várható közműigények a következők:

Vízigény m ³ /nap:	24
Keletkező szennyvíz m ³ /nap:	22
Villamosenergia igény MW:	200
Földgázigény nm ³ /nap:	60
Vezetékes távközlési vonaligény db:	40

A prognosztizált igények kielégíthetők a közterületi meglévő hálózati rendszerekről.

A közműellátáshoz a tervezési területen belül a belső ellátó hálózat és a bekötő vezetékek kiépítése szükséges.

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű ágazatonként készített fejlesztési javaslat rögzíti.

7.2.1. Vízellátás

Vác vízellátását a Duna-menti Regionális Vízművek Zrt. (DMRV Zrt.) Bal-parti Regionális Rendszerével biztosítja. A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kútjaiból termel ki ivóvizet, valamint van lehetősége a Fővárosi Vízműtől is vizet átvenni. Ennek eredményeként alapbázis szempontjából a város jelentős tartalékokkal rendelkezik, a többlet 24 m³/nap vízigényt ki tudja elégíteni.

A tervezési terület körzetében a meglévő fogyasztók NA 80-as ac vezeték épült ki.

A két új épület számára a Törökhegyi utcai NA 150-es öv és a Mező utcai NA 80-as öv vezetékéről lehet új bekötő vezetékét kiépíteni. Az épületek tűzvíz igényei számára várhatóan a Törökhegyi utcai NA 150-es öv vezetékre új föld feletti tűzvízcsapot kell felszerelni.

7.2.2. Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés

Vác elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik, amellyel a csatornázott területeken az ingatlanoknál keletkező szennyvizet elvezetik. A szennyvízcsatorna hálózattal elvezetett szennyvizet a DMRV Váci regionális szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A rekonstrukciókkal a telep tisztítási határfokát emelték, a telep kapacitása jelenleg 18000 m³/d, jelentős szabad kapacitással rendelkezik, így a telepen többlet szennyvíz fogadása nem okoz gondot.

A tervezési terület környezetében szennyvízcsatorna hálózat minden utcában üzemel. A Törökhegyi utcában, a Mező utcában, a Luxemburg utcában és a Rádi úton is NA 200-as KGPVC csatorna épült ki.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a tervezési terület tömbjeiben 22 m³/nap többlet szennyvízmennyiség fog keletkezni, amely mennyiségi szempontból a szennyvíztisztító telep fogadni tud, rendelkezik ekkora szabad tisztító kapacitással.

A két új épületben keletkező szennyvizet elvezetésére a két új épülethez elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna bekötő csatornát kell építeni.

A tervezési területen meglévő sportpályán a területére eső csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, csak kis részük befogadói az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcsatornák. A zárt csapadékcsatornák végső befogadója a Duna.

Zárt csapadékcsatornák a törökhegyi utcában és a Rádi úton üzemelnek.

A szabályozási terv szerinti beépítések és a burkolt felületek nagysága miatt a tervezési területen a megengedett beépítések és burkolatok megvalósulása esetén a területről 45 l/sec csapadékvíz mennyiség elhelyezéséről, elvezetéséről kell gondoskodni. Erre két alapvető megoldás adódik:

1. A csapadékvizet területen belül el kell szikkasztani. Ez szikkasztó árkokban, medencékben, szikkasztó kutakban oldható meg.
2. A csapadékvizet elvezetésére a zárt csapadékcsatornás elvezető rendszert lehet igénybe venni. Ekkor azonban a városi csapadékvíz csatorna hálózati rendszer túlterheltsége miatt telken belül kb 30 m³-es tározót kell építeni és abból csak csökkentett kifolyással lehet a csatornahálózatba bevezetni.

7.2.3. Energiaellátás

A település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A várható távlati energiaellátási struktúrában a villamosenergia továbbra is a világítás és erőátviteli célú energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények kielégítésére alkalmasak. A világításban és a termikus energiaellátásban is a megújuló energiahordozók hasznosításának aránya növekedni fog.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település területi adottsága alapján a nap és a föld energiájának a hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját az épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 7-10 év körüli.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybe vételével.

7.2.4. Villamosenergia ellátás

Vác villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzletigazgatósága.

Az ellátás bázisa a Váci 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos nagyfeszültségű alaphálózati rendszerről, Göd felől, kétrendszerű 132 kV-os betáplálással biztosított.

A váci alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások épített házas vagy oszlopállomások. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A tervezési terület körzetében a Törökhegyi utca menti lakótelepen üzemel egy építhető házas 22/0,4 kVA-es transzformátor állomás, amelyet egy 22 kV-os villamos földkábel táplál be. A tervezési területen belül a 0,4 kV-os villamosenergia elosztás földkábeles kivitelezésű.

A két lakóépület megvalósulása esetén a tervezési területen 200 kW villamosenergia igény fellépésére lehet számolni, amelyben már szerepelnek a nyári hűtési energiaigények is. Ezt a villamosenergia igényt a meglévő hálózati rendszerrel biztosítani lehet.

Az ellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést már kizárólag csak földbefektetett hálózattal szabad kivitelezni.

7.2.5. Földgázellátás

A település földgázellátását a TIGÁZ DSO kft Gödöllői Üzemigazgatóságához tartozó Váci Kirendeltség szolgáltatja.

A földgázellátás bázisa a város gázfogadó és nyomáscsökkentő állomása. A település gázfogadó-nyomáscsökkentő állomásától az elosztás középnyomású hálózattal épült ki. A fogyasztói gázigények kielégítése részben a középnyomású hálózatra telepített körzeti nyomáscsökkentőkről induló kisnyomású hálózatról, részben a középnyomású hálózatról biztosított.

A tervezési terület körzetében a meglévő fogyasztók ellátására a Törökhegyi utcában dn 160-as KPE, a Mező utcában dn 110 KPE, a Luxemburg utcában dn 63 KPE, valamint a Rádi úton dn 315-ös és dn 200-as KPE vezeték épült ki.

A tervezési körzetében a földgázellátó hálózat kiépült. A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a tervezési területen 60 Nm³/óra többlet földgázigény fog fellépni. A fellépő igények kielégítésére a meglévő utcai hálózatról bekötő gázvezetékét kell kiépíteni.

7.2.6. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap és a föld energiája hasznosítható.

Vác természeti adottsága az 1900 óra körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiateljesítmény csökkenhető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenhető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók között a hőszivattyúval történő föld energia hasznosítását, amelynek igénybevétele nagyon kedvező, mivel jelenléte sokkal kiegyenlítettebb, nincs közvetlen időjárási összefüggése. Alkalmazása egyedi berendezéssel oldható meg, ez telken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során, az épületgépészet szintjén lehet dönteni, a településrendezési tervet ez nem befolyásolja.

7.2.7. Elektronikus hírközlés

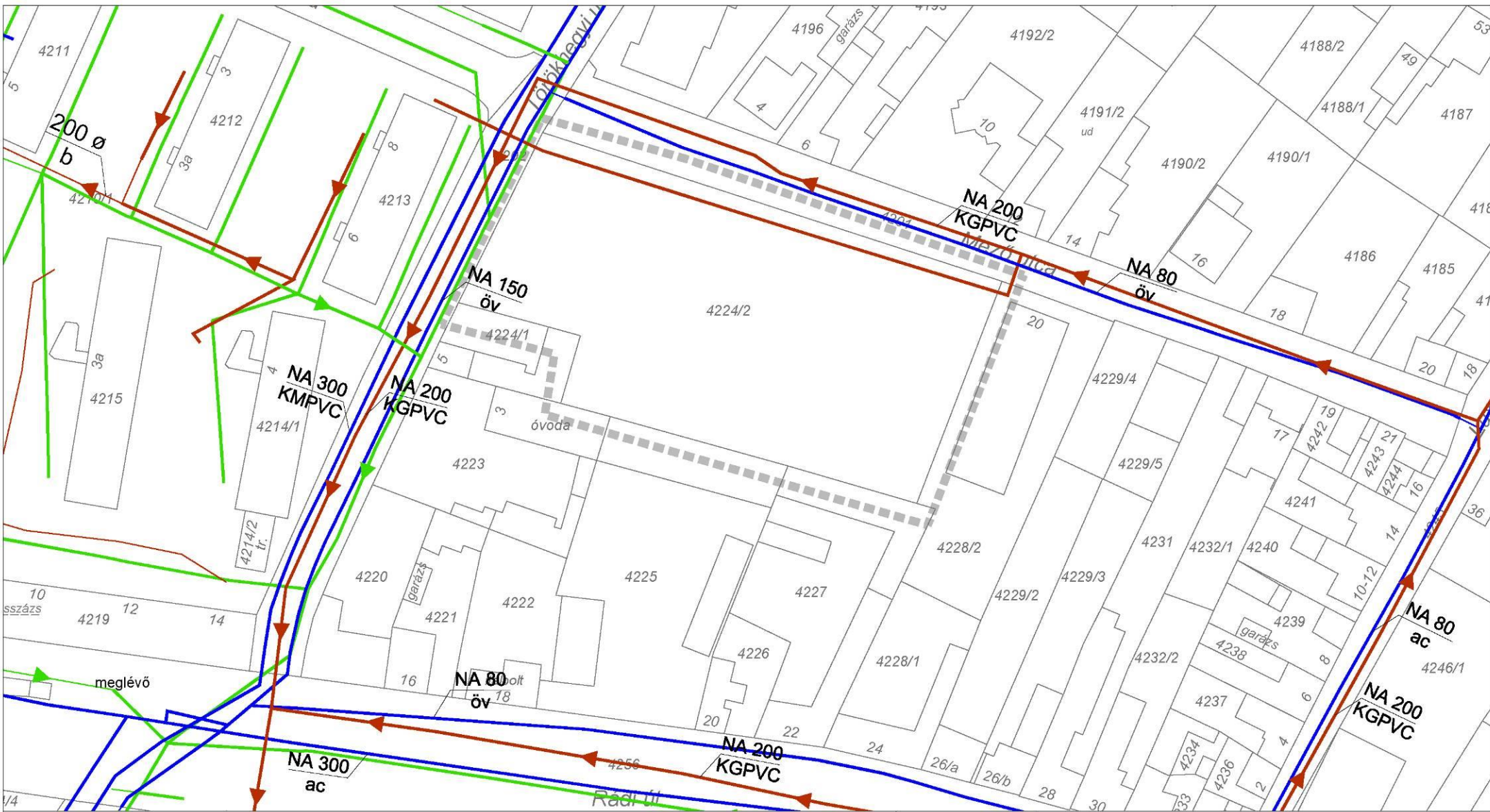
Vezetékes elektronikus hírközlés

A településen a vezetékes távközlés üzemeltetője az INVITEL Nyrt. A vezetékes távközlési igényt alanyi jogon elbírálva, a szolgáltató egyéni megállapodás alapján rendezi. A szükséges hálózatfejlesztéseket a szolgáltató saját beruházásban valósítja meg.





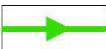





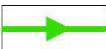







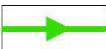


Az új fejlesztések vonalas távközlési igényeinek kielégítésére a távközlési hálózatot a meglévő hálózat irányából földkábelekkel, illetve föld alatti elhelyezéssel kell kiépíteni.

Vezeték nélküli hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Vácott valamennyi vezetékek nélküli hír- (Telekom, Telenor, Vodafone, stb) közlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



JELMAGYARÁZAT:

- | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------|--|---|-------------------------------|--|---|------------------|---|---|--------------------------|
| <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>Ivóvízvezeték</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gravitációs szennyvízcsatorna</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Csapadékcsatorna</td> </tr> </table> |  |  | Ivóvízvezeték |  |  | Gravitációs szennyvízcsatorna |  |  | Csapadékcsatorna | <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Tervezési terület határa</td> </tr> </table> |  | Tervezési terület határa |
|  |  | Ivóvízvezeték | | | | | | | | | | |
|  |  | Gravitációs szennyvízcsatorna | | | | | | | | | | |
|  |  | Csapadékcsatorna | | | | | | | | | | |
|  | Tervezési terület határa | | | | | | | | | | | |



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 118/2017

Módosítás:

Megbízó: Urbanitás Kft.
1111 Budapest, Stoczek u. 19.

Tervfázis: Javaslát

A munka megnevezése: VÁC, Településrendezési eszközök módosítása a volt Tungram sportpálya területére vonatkozóan

Tervszám: KF-V

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: VÍZIKÖZMŰVEK

Méretarány: M=1:1000

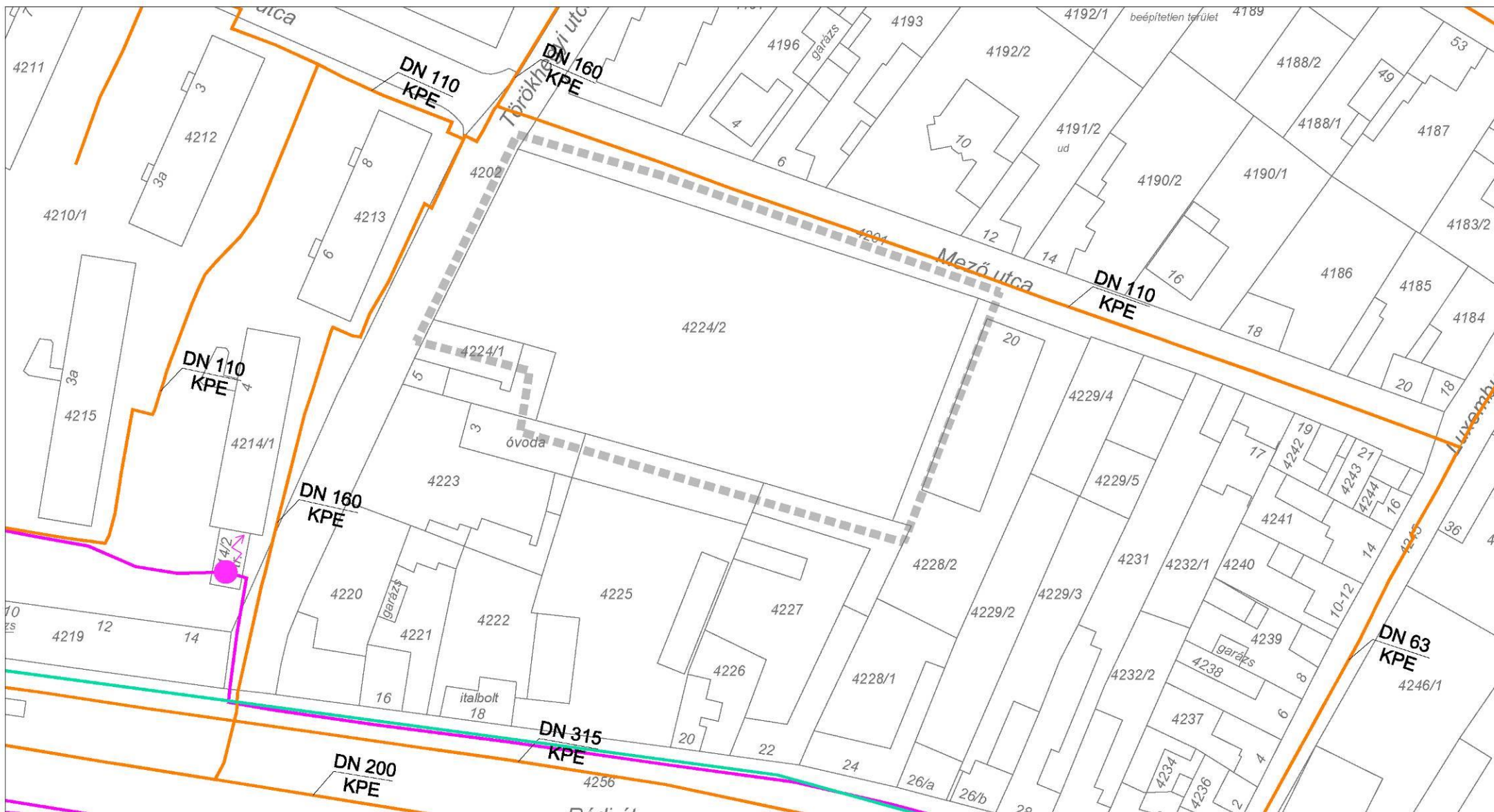
Tervezők:
Ország-Erika Ágnes
Cséna-Takács Judit
Hanczár Gábor
Biro Attila

Herczák Eszter
Szabolcsi Bálint
Tóth Árpád
Tóth Dávid
Tóth Gábor
Zsáry Zoltán

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T



Ügyvezető:
Hanczár Zsolt
Dátum: 2018. január





JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett

  Középnomású földgázvezeték

  22 kV-os villamosenergia földkábel

  10/0,4 kV-os transzformátor

  Távközlési optikai földkábel

  Tervezési terület határa



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 118/2017

Módosítás:

Megbízó: Urbanitás Kft.
1111 Budapest, Stoczek u. 19.

Tervfázis: Javaslát

A munka megnevezése: VÁC, Településrendezési eszközök módosítása a volt Tungstram sportpálya területére vonatkozóan

Tervszám: KF-E

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Méretarány: M=1:1000

Tervezők:
Óródy-Béke Ágnes
Csoma-Takács Judit
Hanczár Gábor
Béni István

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
Mik: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
Mik: 01-3418
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum: 2018. január

7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK

A tervezett fejlesztésnek nincsenek különösebb **táji** vonatkozásai. Az érintett tömb egy urbánus közegben lévő, jelenleg alulhasznosított terület, melynek rehabilitációja és új funkcióval való megtöltése pozitív hatással bír a városi (táj)képre:

- A jelenlegi rendezetlen, esztétikailag leromlott állapotú sportpálya környezetének javítása;
- A tervezett állapotban egy modern, mégis a kialakult városképhez illeszkedő beépítés megjelenése;
- A meglévő, de használaton kívüli sportfunkció részleges megtartása és a környező lakóközösség számára is elérhetővé tétele;
- A környező lakóutcák részleges rendezése.

A fejlesztés **természetvédelmi** oltalom alatt álló elemeket nem érint.

A tervezett fejlesztés keretében a **zöldfelületek** alakításából fakadó környezeti hatásokkal is járó változás kisebb részben a beépítettség változásából, nagyobb részben a jelenlegi felszín használatának változásából, a felszín minőségének jelentős átalakításából fakadóan várható.

A tervezési terület jelenlegi zöldfelületi borítottsága viszonylag alacsony, köszönhetően a nagy felületű burkolt sportpályáknak. Ezen felül a meglévő zöldfelületek elhanyagoltak, minőségük is rendkívül alacsony. A tervezett fejlesztés keretében a valós, kialakított zöldfelületek aránya – a jelenlegi állapothoz képest – emelkedni fog (50%) és a kialakított zöldfelületek minőségében is pozitív változás prognosztizálható.

A tervezett zöldfelületek valóban minőségi kialakításához javasolt a többszintes (2-3 szintes), változatos növénytakaró kialakítása. Célszerű kerülni a gyomosodásra hajlamos és az invazív növények alkalmazását. A sport és lakó funkciók térbeli és akusztikai szétválasztására a többszintes növényállomány szintén alkalmas lehet.

7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI SZEMPONTOK

A tervezési terület, a korábbi sport funkciójának köszönhetően, alapvetően mentes a környezeti ártalmaktól. A tervezett lakóterületi fejlesztés esetében sem beszélhetünk újonnan létrejövő negatív környezeti hatásokról. Az esetlegesen jelentkező negatív környezeti hatások a beruházás megvalósításának, kivitelezésének idejére, ideiglenes jelleggel jelentkezhetnek, melyek hatása a rendelkezésre álló építés-technológiai megoldásokkal korlátozható. A fejlesztési koncepció alapján, várhatóan az átmeneti negatív hatásokkal szemben, a beruházás megvalósulását követő tartós pozitív hatások sokkal hangsúlyosabbak lesznek.

A tervezett beruházás várható környezeti hatásait az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Jellemzően az építkezés idején jelentkező átmeneti negatív hatások	A beruházás megvalósulását követően jelentkező tartós pozitív hatások	Egyéb környezetvédelmi szempontokon alapuló megállapítások
<p>A tervezett építkezés a földfelszín különböző rétegeinek differenciált eltávolításával és értelemszerűen a felszín borító kevésbé értékes növénytakaró felszámolásával jár.</p> <p>-</p> <p>Légszennyezés, zaj- és rezgésterhelés szempontjából az építkezés ideje alatt várható átmeneti terhelés, de az építkezés alatt is a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályi előírások betartandók.</p>	<p>A tervezési területen és környezetében tapasztalható legjelentősebb vizuális környezetterhelés épp a tervezett fejlesztés keretében szűnhet meg.</p> <p>-</p> <p>A jelenlegi környezeti állapot felszámolása mellett új, igényes építészeti és zöldfelületi kialakítás gazdagíthatja a jövőben a környék utcaképét.</p> <p>-</p> <p>A telek zöldfelületi borítottságának növekedése és minőségi javulása, a mikrokörnyezet tekintetében pozitív ökológiai hatását érzékelteti a széndioxid elnyelés, oxigéntermelés, tápanyag- és vízfelvétel, párologtatás, pormegkötés területén.</p>	<p>A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a tervezett fejlesztés csak a szennyvíz-csatornahálózatra történő rákötés mellett valósulhat meg.</p> <p>-</p> <p>A fejlesztés megvalósulását követően a beköltözők várható gépjárműforgalma környezetvédelmi szempontból elhanyagolható.</p> <p>-</p> <p>A tervezett állapotban az új lakóépületek kommunális hulladékainak elszállítása a jelenlegi szállítási rendszerbe integrálható.</p>

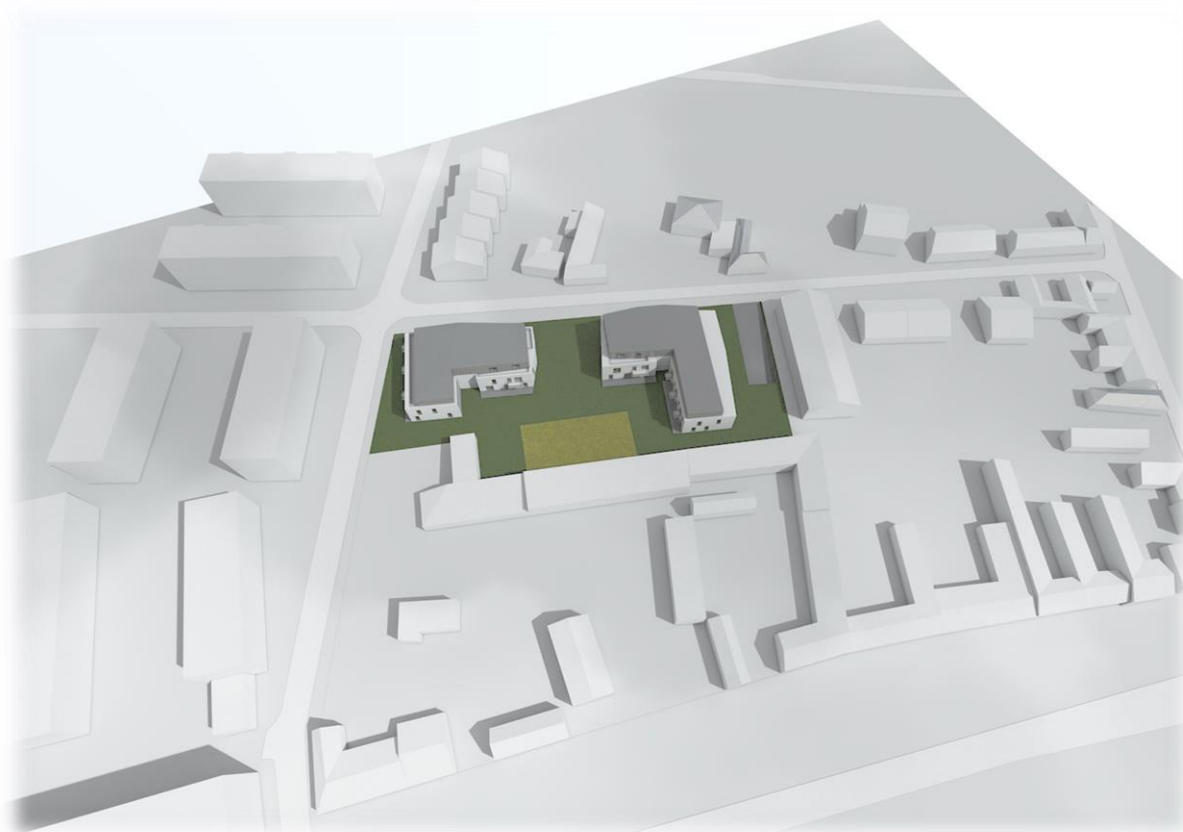
7.5. A SZÜKSÉGES KISZOLGÁLÓ INTÉZMÉNY ÉS INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A tervezett fejlesztés kapcsán 36-40 lakás kialakítása tervezett, melyben a statisztikai átlag alapján körülbelül 120 új lakos költözhet be. Ezen beköltözők egy része várhatóan „átköltöző” lesz és nem feltétlenül új váci lakos, de mivel az átköltözők megüresedő ingatlanjai is feltehetően továbbértékesítésre kerülnek (közvetlen, vagy közvetett módon), ezért a fejlesztés kapcsán most 120 új lakossal számoltunk.

A meghatározott lakos szám alapján felmerülő humáninfrastruktúrát érintő fejlesztési igényeket, a tervezési gyakorlatban használt normatíva alapján, az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre vetítve (120 fő, vagy 40 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+2 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+5 férőhely (3 korcsoportban elosztva)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen +12-13 férőhely (8 osztályban elosztva)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+3 férőhely (4 osztályban elosztva),
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000- 16000 fő	+2 m ² , tehát valós igény nem jelentkezik
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+1 férőhely
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600- 2000/fő	+ 15m ² , tehát valós igény nem jelentkezik
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	+ 234 kötet, de a jelenlegi könyvtár és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

A táblázat alapján megállapítható, hogy az esetlegesen jelentkező humáninfrastruktúra fejlesztési igények, a meglévő intézmények keretein belül biztosíthatóak.



IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Vác Város Településszerkezeti tervének módosítása

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (...) önkormányzati határozata
Vác Város Településszerkezeti tervének módosításáról**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bekezdés 1. pontja szerint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával Vác Város Településszerkezeti terve módosításáról az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület 268/2017. (XI.23.) önkormányzati határozatával elfogadott Vác Város Településszerkezeti Tervének (M=1:14.000) tartalma helyébe, a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalom lép, a „Módosítással érintett terület határa” jelöléssel ellátott területrész tekintetében.
2. A Képviselő-testület 268/2017. (XI.23.) önkormányzati határozatával elfogadott Vác Város Településszerkezeti Tervének M-1. mellékletét képező „Szerkezeti terv leírása” helyébe, a jelen határozat 2. melléklete szerinti tartalom lép, a mellékletben érintett részek tekintetében.
3. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
4. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 268/2017. (XI.23.) önkormányzati határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.
5. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Vác Város Településszerkezeti terve elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, és küldje meg az elfogadott tervet a megyei állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43 § (2) és (3) bekezdései szerint.

Határidő: azonnal,
az intézkedés megkezdésére 15 nap

Felelős: Fördös Attila
polgármester

Vác, 2018....

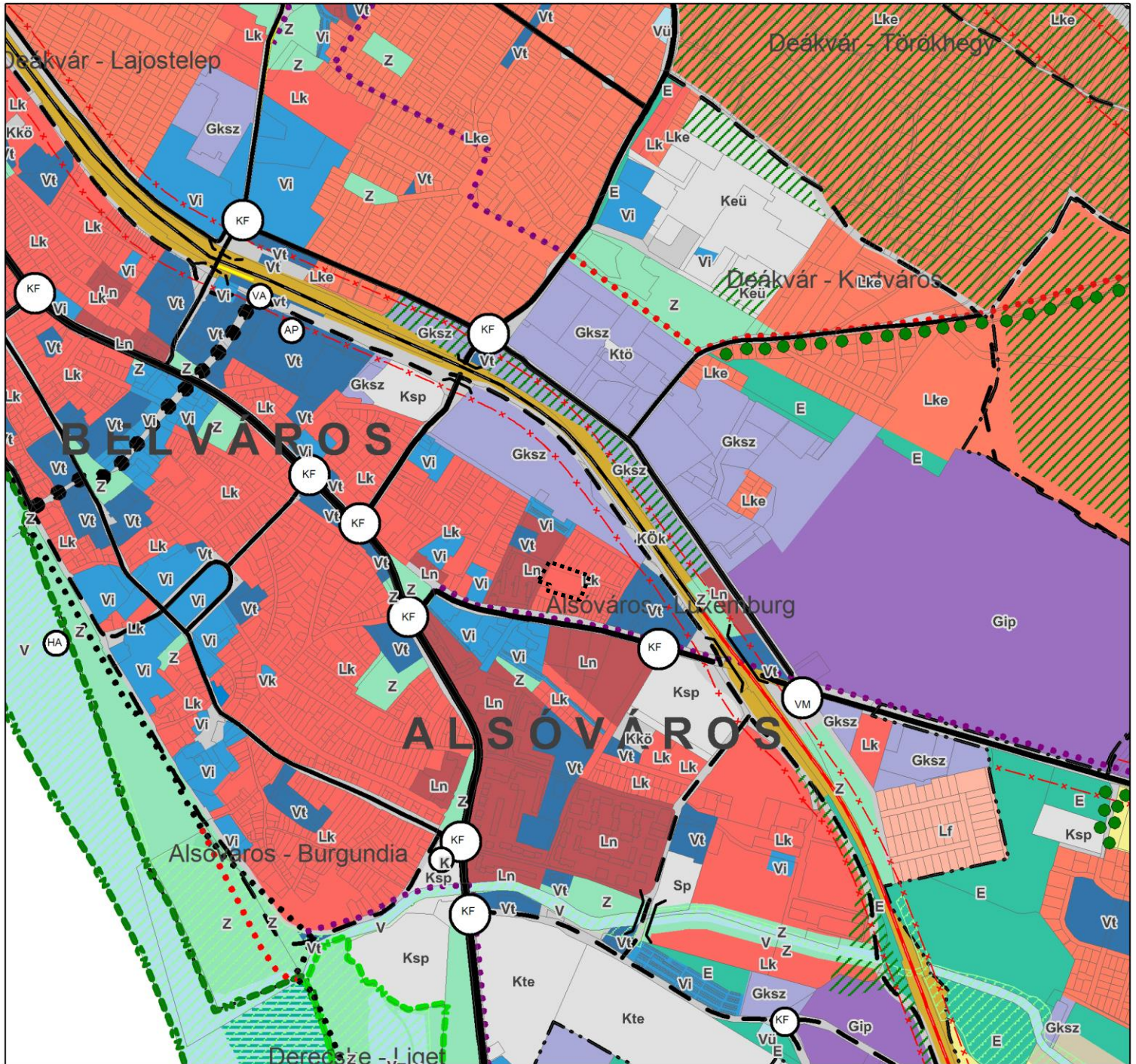
Deákné Dr. Szarka Anita
jegyző

Fördös Attila
polgármester

A kivonat hiteles:

Kapják:

VÁC VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT































Székhely: 1111. BUDAPEST,
 STOCZEK U. 19. IV/3.
 TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT		Rajzszám:	1. melléklet	
Munka megnevezése:	VÁC VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA			Szerződés szám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			Lépték:	1:14.000
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Ügyvezető, ellenőrző: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Kelt:	2018.01.	

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
 A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

Jelmagyarázat a .../2018. (...) önkormányzati határozat 1. mellékletéhez

JELMAGYARÁZAT



	közigazgatási terület határa
	belterület határa (és jellemzően beépítésre szánt terület határ is)
KÖZLEKEDÉS	
	gyorsforgalmi út
	országos főút
	országos mellékút és települési főút
	települési mellékút, helyi gyűjtőút
	regionális kerékpárút (EURO-VELO), tervezett kerékpárút
	tervezett kerékpárút
	fő gyalogút
	üzemanyagtöltő állomás
	turista út
	vasútvonal
	különszintű vasúti csomópont
	forgalmi csomópont
	körforgalmú csomópont
	hid
	autóbusz pályaudvar
	vasútállomás, vasúti megálló
	hajóállomás
	kompátkelés (személykomp)
TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	tervezett fasor, fásítás
	Natura 2000 terület határa
	Országos védett terület (DINP határa)
	Nyugat-Cserhát tájképvédelmi körzet határa
	Országos ökológiai hálózat -magterület
	Országos ökológiai hálózat -ökológiai folyosó
	Országos ökológiai hálózat -pufferterület
	Bányatelek határa
VÍZVÉDELEM	
	Buki-sziget belső védőterület-vízbázis védőövezet
	Buki-sziget külső védőterület-vízbázis védőövezet
	Buki-sziget hidrogeológiai "B" védőidom vízbázis védőövezet
Nagyvízi meder területe a Táj és természetvédelmi tervlapon.	
EGYÉB JELEK	
	szennyvíztisztító védőtávolság
	közlekedési és egyéb védőtávolságok
	intenzíven fásítandó terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET




LAKÓTERÜLET

	nagyvárosias lakóterület
	kisvárosias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület


VEGYES TERÜLET

	településközpont terület
	intézmény terület

GAZDASÁGI TERÜLET

	kereskedelmi, gazdasági terület
	ipari terület
	városüzemeltetési közmű terület

ÜDÜLŐTERÜLET

	hétvégiházas üdülőterület
---	---------------------------

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

	hulladéklerakó terület
	bányaterület
	strandterület
	honvédelmi terület
	egészségügyi terület (Kórház)
	sportolási célú terület (sportpálya)
	temető terület
	idegenforgalmi terület
	állatmenhely területe
	üzemanyagtöltő állomás területe
	rekreációs park terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET




KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

	közüti
	kötőpályás

ZÖLDTERÜLET

	közpark, közkert
---	------------------

ERDŐTERÜLET

	erdőterület
	tervezett erdőterület, védérdő
	bányaterületen és vízgazdálkodási területen lévő erdőterület

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

	mezőgazdasági terület
---	-----------------------

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

	vízgazdálkodási terület
	vízgazdálkodási-üzemi terület

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

	természetközeli terület
---	-------------------------



Módosítással érintett terület határa

**VÁC VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M-1 MELLÉKLETÉNEK
„SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA” MÓDOSÍTÁSA**

[...]

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

[...]

Jelen tervezés keretében új lakó célú területfejlesztés 6 területen történik:

Sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
2.55.3	1,05	1770-1780	Ev erdőterület	Lke Kertvárosias lakóterület
2.58	3,51	20002/1-20010	M Mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
2.61.	0,51	7001/41-/47 7002/2-/8	Ev erdőterület	Lke Kertvárosias lakóterület
2.55.1	1,88	1770-1780	Lk Kisvárosias lakóterület	Lke Kertvárosias lakóterület
2.55.2	0,3	1770-1780	Vt Településközpont terület	Lke Kertvárosias lakóterület
3	0,3	4224/2	Ksp Különleges terület	Lk Kisvárosias lakóterület

[...]

1.3. A zöldfelületi rendszer, biológiai aktivitásérték egyenleg

[...]

Összegzés, megfelelés igazolás:

Pozitív hatású módosítások összege = +216,1288;

Negatív hatású módosítások összege: = - 31,6494;

A módosítások egyenlege: +184,4794

A módosítások egyenlege tehát pozitív, így kompenzációra nincs szükség, a termódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

[...]

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	Sorszám	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2.55.3	1,05	1770-1780	Ev erdőterület	Lke Kertvárosias lakóterület
	2.58	3,51	20002/1- 20010	M Mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	2.59	2,73	054/20-/21	M Mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági
	2.61	0,51	7001/41-/47 7002/2-/8	Ev véderdő terület	Lke Kertvárosias lakóterület
1. Összesen:		7,8			
	Sorszám	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2.6.2	0,058		Ln nagyvárosias lakó	Vi-g intézményi garázs terület
	2.6.4	0,105		Ln nagyvárosias lakó	Vi-g intézményi garázs terület
	2.6.6	0,1		Ln nagyvárosias lakó	Vi-g intézményi garázs terület
	2.32	0,1195	2404, 2406	Lk kisvárosias lakóterület	Vt Településközpont terület
	2.33	0,0557	719	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont terület
	2.36	3,5	2864/2, 2468/4	Kbv Büntetés végrehajtás terület	Vi-bv Intézményi-Büntetés végrehajtás terület
	2.53	4,7	0290/7, 0290/8, 0290/86, 0290/85	Kv Vásártér terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági
	2.55.1	1,88	1770-1780	Lk Kisvárosias lakóterület	Lke Kertvárosias lakóterület
	2.55.2	0,3	1770-1780	Vt Településközpont terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	2.60	0,22	299/5	Lke Kertvárosias lakóterület	Vi intézmény terület
	2.68	6,73	4552/8, 4552/9, 4555	Kszt különleges szennyvíztisztító terület	Gip-szv ipari területszennyvíztisztító
	2.72	0,78	5559	Lk Kisvárosias lakóterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági
	2.74	54	0413/1, 0413/2, 0413/3,0405/1, 0405/2, 0406/2	Kb bányaterület	Kre rekreációs park terület
	3	0,3	4224/2	Ksp Sportterület	Lk kisvárosias lakóterület
2. Összesen:		72,8482			

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	Sorszám	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	2.1	0,032	05/14, 08, 09	Különleges (Ki)	KÖk Vasút terület
	2.69	6,56	1448, 1435, 1436, 1437, 1440, 1441, 995/1, 99562	Kke különleges kegyeleti park terület	Zkp közpark terület
	2.73	3	0413/1	Kb bányaterület	Erdőterület, tervezett védőerdő (E)
3. Összesen:	9,59				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
	2.4	0,0337	0290/50	M mezőgazdasági terület	KÖu Közlekedési terület
	2.11	1,47	1026/4	E erdő terület	Zkp közpark terület
4. Összesen:	1,5				
Tervmódosítással érintett területek (1.+2.+3.+4.) összesen:		91,7382			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2015 évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2016. évi változásai (ha)	2018. évi változásai (ha)	2016-2018. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	48,32	-0,263	-	48,06
Kisvárosias lakóterület (Lk)	202,76	-0,89	+0,3	202,17
Falusias lakóterület (Lf)	7,04	-	-	7,04
Hétfélgézházias üdülőterület (Üh)	4,8	-	-	4,8
Településközpont terület (Vt)	63,85	-0,1248	-	63,73
Intézményi terület (Vi)	58,847	+3,983	-	62,83
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	192,83	+8,21	-	201,04
Ipari gazdasági terület (Gip)	250,95	+6,73	-	257,68
Különleges beépítésre szánt területek (K)	351,19	-17,96	-0,3	332,93
Zöldterületek (közpark) (Zkp) és Zöldterületek (közpark) (Zkk)	85,11	+4,32	-	89,43
Védelmi erdőterületek (Ev), Gazdasági erdőterületek (Eg) és Közjóléti erdő terület (Ek)	1.378,38	+0	-	1.378,38
Erdők a vízgazdálkodási és bányaterületen	251,42	-	-	251,42
Általános mezőgazdasági területek (Má) és Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	1838,95	-6,2737	-	1.832,68
Vízgazdálkodási területek (V)	344,78	-	-	344,78
Természetközeli terület (Tk)	137,10	-	-	137,10
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	315,23	+0,0337	-	315,27
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	57,16	+0,032	-	57,20
ÖSSZESEN:	-6.160	0	0	-6.160

[...]

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A fejezet az alábbi táblázattal egészül ki, melynek eredményeként a korábbi TSZT módosítás biológiai aktivitásérték egyenlege (növekménye) a +185,0154 értékről **+184,4794 Baé** értékre módosul.

Jelen módosítás keretében bekövetkező változás:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS			
Hatályos állapot szerint			
Területfelhasználás	Jogszabályban rögzített aktivitásérték/ha	Terület	Számított BIAé
Lk (beépítési sűrűség: 1,2)	1,2	0,1168 ha	0,14016
Ksp (beépítési sűrűség: 0,25)	3	0,2978 ha	0,8934
Összesen:			1,03356
Tervezett állapot szerint			
Területfelhasználás	Jogszabályban rögzített aktivitásérték/ha	Terület	Számított BIAé
Lk (beépítési sűrűség: 1,2)	1,2	0,4146 ha	0,49752
Összesen:			0,49752 (-0,536)

**Vác Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási
tervének módosítása**

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (.....) önkormányzati rendelete
Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdés a), b) pontjában foglaltak szerint, a nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

1. §

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 36. § (4) bekezdésének táblázata az alábbi sorral kiegészül:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépíttség %	A megengedett legnagyobb beépíttség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítható zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lk-24	SZ	4000	-	-	45	60	1,2	50	4,5	9,0

2. §

A HÉSZ a Szabályozási Tervet 1:4000 méretarányban tartalmazó 1. mellékletének I4jelű szelvénye helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vác, 2018....

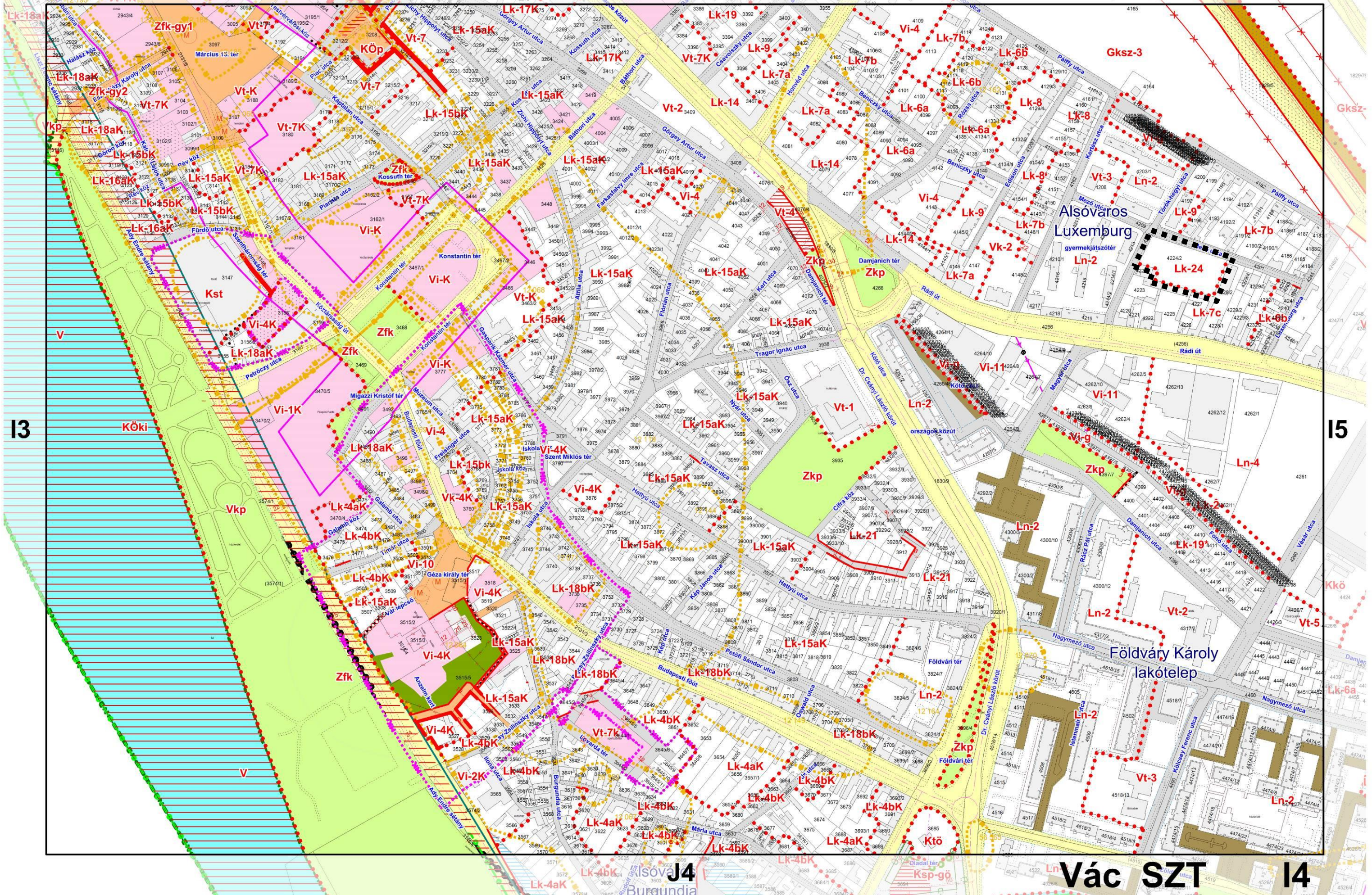
Deákné Dr. Szarka Anita
jegyző

Fördös Attila
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2018...

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

0 10 25 50 100 200 400 m M 1:4.000



I3

I5

I4

I4

J4

Vác SZT

Köki

Földváry Károly lakótelep

Vác SZT

Tájékoztató jellegű jelmagyarázat a .../2018. (.....) önkormányzati rendelet 1. mellékletéhez

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		Közigazgatási terület határa			Közterület feletti beépítés építési helye és az összeépíthetőség iránya
		Belterület határa			Terepszint alatti szabályozáshoz csatlakozó, terepszint alatti beépítés határvonala (terepszint alatti gazdasági kiszolgálás, parkológarázs, parkolósínt)
		Beépítésre szánt terület határa			Építési vonal
		SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		
		Szabályozási vonal			Fásított gépjárműparkoló
		Szabályozási szélesség			P+R parkoló és a férőhelyek száma
		Építési övezet, övezet határa			Kötelező közterületi fásítás
		Építési övezet, övezet jele			Gyalogút terepszinten
		Terepszint alatti szabályozási vonal			Gyalogút terepszint alatt
		SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI			Gyalogos elsőrendű közlekedési terület
		Javasolt telekhatár			Vegyes használatú közlekedési terület
		Kötelező megszüntető jel			Regionális kerékpárút
		Javasolt megszüntető jel			Kötőpályás tömegközlekedés /vasút terület
		Építési hely			Vasúti peron
		Építési hely a gazdasági kiszolgálás előkertjének létesítményeihez (kerítés, szeméttároló, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)			
		Egyéb építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esztétó, vendéglátás, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)			
		Üzemanyagtöltő állomás építési helye (a Déli Kereskedelmi Központ területén)			

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK	TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK		
		Közút és vasút védőtávolsága			Támfal
		Vízbázis védőövezet határa			Közhasználatra megnyitott magánterület
		Barlang felszíni védőövezete			Országos és települészerkezeti jelentőségű út
		Természetközeli állapotú felszíni víz partvonala menti védőterület határa			Kiszolgáló út, magánút
		Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (1000 m)			Lakótelepi utak
		Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (500 m)			Turistaút (országos kéktúra útvonal)
		Bányatelek határa			Turistaút (Pest megyei piros turistaútvonal)
		Vízvezeték védőtávolsága			Turistaút (Helyi sárga turistaútvonal)
		KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI			Monitoring kút
		Villamosenergia hálózat			Fúrásfeltárás során létesítendő injektáló kutak
		Gázvezeték			Véglegesítendő monitoring kutak
		Vízvezeték			Transzportmodellezéssel meghatározott kármentesítendő terület
		Rekultiválendő árok			
		EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK			
		Elővásárlási joggal érintett terület			
		Beültetési kötelezettség (többszintes zöldsáv)			
		Beültetési kötelezettség (fa és cserjesor)			
		Beültetési kötelezettség (fasor)			

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		ÖRÖKSÉGVÉDELEM			Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
		Műemlék telke			Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
		Műemléki jelentőségű terület határa			Védett fa, fasor (helyi jelentőségű védett term. érték)
		Műemléki környezet határa (ill. a műeml. körny. érintett telkek)			Meglévő, megtartandó fás növényállomány
		Nyilvántartott régészeti lelőhely azonosító számmal			Zöldterület, közpark-közkert
		A várfal feltárt és feltételezett nyomvonala			Jelentős zöldfelületű különleges terület (temető, sortpálya)
		Történelmi emlékhely			Természetközeli terület
					Belterületi erdőszült terület
					Fásított gyalogos fogadótér
					Duna
					Erdőterület
		EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK			
					Árvízvédelmi védvonal
		TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM			A telekalakítás feltétele a terület árvízmentesítése
		Natura 2000 terület határa			Árvízvédelmi védmű
		Duna-Ipoly Nemzeti Park határa			Gát-duzzasztó
		Nyugat-Cserhát Tájvédelmi Körzet határa			Nagyvízi mederrendezési terv területe, I.rendű árvízvédelmi védművének nyomvonala
		Országos jelentőségű természeti emlék (földvár, forrás)			Felhasználás előtt ellenőrző talajvizsgálat szükséges
		Országos ökológiai hálózat magterület határa			Beépítésre nem javasolt terület
		Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa			Tervezett zajvédő fal

Módosítással érintett terület határa



Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT	Rajzszám:	Jelmagyarázat
Munka megnevezése:	VÁC VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA	Szerződés szám:	-
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV	Lépték:	1:4000
Tervező:	Vojnits Csaba Ferenc	Felelős tervező:	Vojnits Csaba Ferenc
Ügyvezető, ellenőrző:	Vojnits Csaba Ferenc	Kelt:	2018.01.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

**Vác Város Településképi Arculati Kézikönyvének
módosítása**

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (...) önkormányzati határozata
Vác Város Településképi Arculati Kézikönyvének módosításáról**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) tartalmi követelményei alkalmazásával Vác Város Településképi Arculati Kézikönyvének módosításáról az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület döntése értelmében Vác Város Településképi Arculati Kézikönyvében
 - a) a „Hagyományörző, zárt sorú lakóterületek”,
 - b) a „Telepszerű társasház lakóterületek”lehatárolásait tartalmazó ábrák helyébe, a jelen határozat 1. melléklete szerinti ábrák lépnek.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Vác Város Településképi Arculati Kézikönyve változásáról a lakosságot tájékoztassa és küldje meg az elfogadott dokumentumot a megyei állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő államigazgatási szerveknek a Trk. 43/B § szerint, a Lechner Tudásközpont Településképi Arculati Kézikönyv egyeztető felületére való feltöltés által.

Határidő: azonnal,
az intézkedés megkezdésére 15 nap

Felelős: Fördös Attila
polgármester

Vác, 2018....

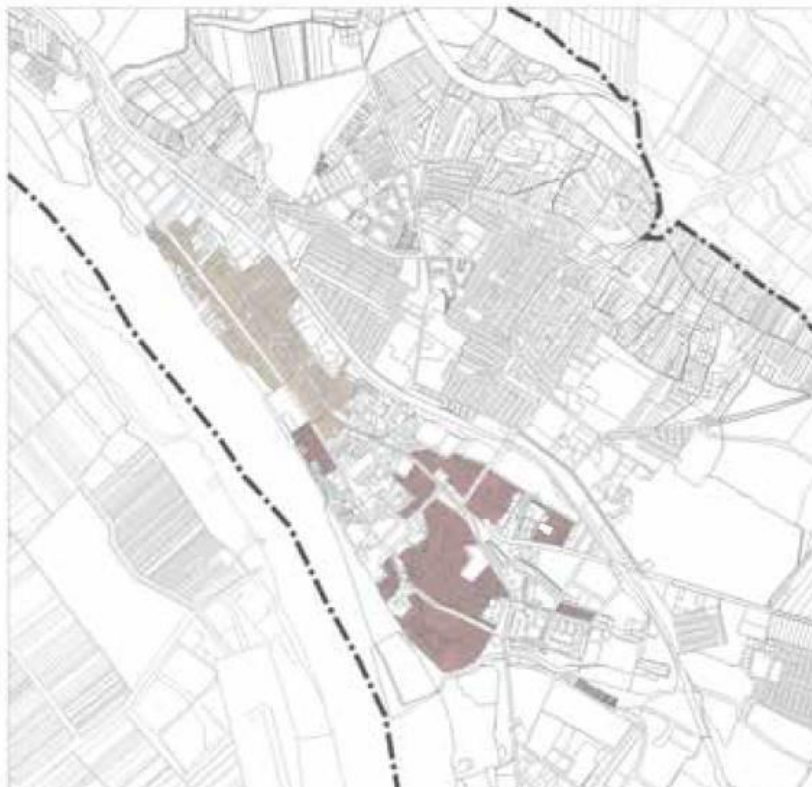
**Deákné Dr. Szarka Anita
jegyző**

**Fördös Attila
polgármester**

A kivonat hiteles:

Kapják:

A „Hagyományörző, zárt sorú lakóterületek” lehatárolása:



A „Teleszerű társasházak lakóterületek” lehatárolása:



**Vác Város településképeznek védelméről szóló rendelet
módosítása**

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (.....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről szóló
31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) c) pontjában biztosított jogkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 2. mellékletének a „Településkép szempontjából meghatározó területek” lehatárolását tartalmazó tervlapja tartalmának helyébe, a jelen rendelet 1. melléklete szerinti tartalom lép, a mellékleten „Módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt terület tekintetében.

2. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

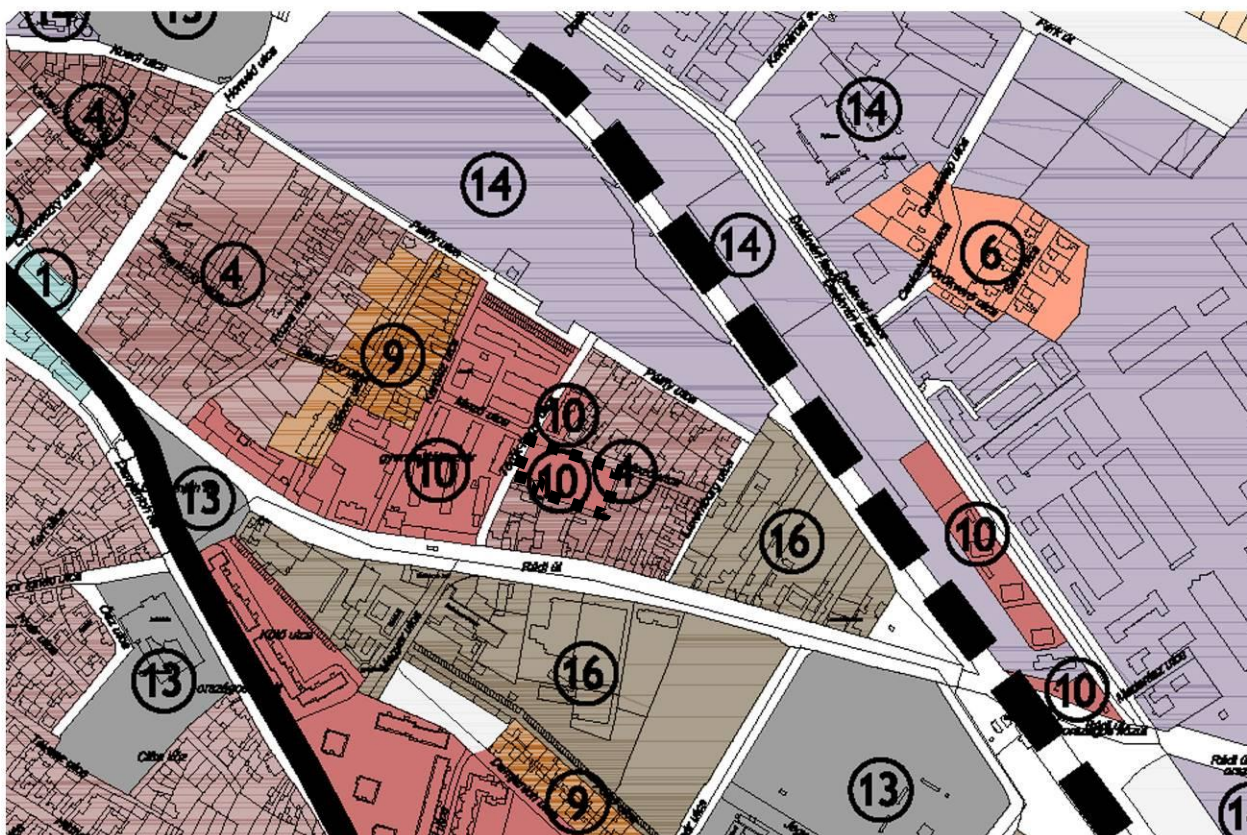
Vác, 2018....

Deákné Dr. Szarka Anita
jegyző

Fördös Attila
polgármester


















A rendelet kihirdetve: 2018...

TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

Településkép szempontjából meghatározó területek

	Hagyományőrző településközpont		Nagy kiterjedésű intézményterületek
	Vár és környéke I. alterület		Különleges területek
	Hagyományőrző, zártos lakóterületek - észak		Gazdasági jellegű területek
	Hagyományőrző, zártos lakóterületek - dél		Kiskertes területek
	Vár és környéke II. alterület		Átalakuló területek
	Klasszikus kertváros - kelet		Egyéb, nem beépített területek
	Klasszikus kertváros - nyugat	Egyéb	
	Modern kertváros		Vasútvonal
	Külterületi lakóterület		2-es számú főút nyomvonala
	Sorházas jellegű lakóterületek		Módosítással érintett terület határa
	Teleszerű társasház lakóterületek		
	Egykori Középvárosi temető alterület		


URBANITÁS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT
Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL/FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VAC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT	Rajzszám:	1. melléklet
Munka megnevezése:	VAC VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	Településkép szempontjából meghatározó területek	Lépték:	
Tervező	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenl:	Kelt:
Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	2018.01.



V. TERVIRATOK – CD mellékleten