



Vác Város
hatályos településrendezési
eszközeinek
módosítása
a település több pontján

- II. Kötet -

Alátámasztó munkarész

Készítette:

Vác Város Önkormányzatának megbízásából
az
Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



Véleményezési tervdokumentáció

2023

Tervezők névsora


URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Felelős tervező:

Vojnits Csaba Ferenc
okl. településmérnök
TT 01-6112

Vojnits Csaba Ferenc

Településtervezők:

Beleznai Tedóra
okl. településmérnök
TT 01-6979

Beleznai Tedóra

Komjáti Emőke
okl. településmérnök

Komjáti Emőke

Kenyeres Krisztina
okl. településmérnök

Kenyeres Krisztina

Szczuka Levente
okl. településmérnök

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
TE, TH, TV 01-2418

Hanczár Zsoltné

Ziman Gergely
okl. építőmérnök


**KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA**
Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:

Rhorer Ádám

Rhorer Ádám
okl. építőmérnök
TK 01-3157

Zöldfelületek, táj- és természetvédelem:

Kiss-Polák Andrea
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5205

Kiss-Polák Andrea

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
Ügyvezető

Tartalomjegyzék

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	5
1 A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA	6
1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA AZ EGYES ESETI MÓDOSÍTÁSOK KAPCSÁN	6
2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	25
2.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSAI AZ ESETI MÓDOSÍTÁSOKAT ÉRINTŐEN	25
2.1.1 A TERVEZETT ESETI MÓDOSÍTÁSOK TERÜLETI MÉRLEGE	29
2.2 A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAI AZ ESETI MÓDOSÍTÁSOKAT ÉRINTŐEN	30
2.3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKET ÉRINTŐ KONCEPCIONÁLIS JELLEGŰ MÓDOSÍTÁSOK	39
2.3.1 HATÁLYOS TERV ELFOGADÁSA ÓTA TÖRTÉNT ESETI TERVMÓDOSÍTÁSOK TARTALMÁNAK ÁTVEZETÉSE, JOGHARMONIZÁCIÓ	42
2.4 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	44
2.5 A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	45
2.6 TECHNIKAI ÖSSZEGZÉS	45
3 A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	46
3.1 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	46
3.1.1 AZ ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉGRE ÉS AZ ERDŐK ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	47
3.1.2 A MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	50
3.1.3 A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	53
3.1.4 A VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉGRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	55
3.1.5 A SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉGRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	57
3.1.6 A NAGY KITERJEDÉSŰ ZÖLDTERÜLETI TELEPÜLÉSI TÉRSÉGRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	58
3.1.7 A TELEPÜLÉSI TÉRSÉGRE, VALAMINT A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NÖVEKMÉNYÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	59
3.2 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK	62
3.2.1 AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	63
3.2.2 KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	63
3.2.3 AZ ERDŐK ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	64
3.2.4 A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	64
3.2.5 A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	64
3.2.6 A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	64
3.2.7 A VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	65
3.2.8 A NAGYVÍZ MEDER ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	65
3.2.9 AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	65
3.2.10 A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	65
3.3 PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK	66
3.3.1 AZ EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	66
3.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÉS ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK	66
3.5 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK (BIAé) SZÁMÍTÁS	69
3.6 AZ OTÉK-NAK (253/1997. (XII. 20.) KORM. RENDELET) VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	71
3.6.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELTÉRÉSEINEK VIZSGÁLATA	71
3.6.2 VÁC VÁROS HATÁLYOS TERVÉBEN KIJELELT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK ELTÉRÉSEINEK VIZSGÁLATA	72
4 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	77
4.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	77
4.1.1 HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	77
4.1.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	77
4.1.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	78
4.1.4 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	78

4.1.5	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSE	78
4.2	KÖZMŰ JAVASLATOK	82
4.2.1	JELENLÉGI ELLÁTÁS ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE	82
4.2.2	A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGÉT BEFOLYÁSOLÓ, SZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ, FELTÁRT KÖZMŰVEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ TERMÉSZETI ÉS KÖZMŰHÁLÓZATI RENDSZEREK OKOZTA KORLÁTOZÓ ADOTTSÁGOK	83
4.2.3	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZÜL AZ ALÁBBIAKNAK VAN KÖZVETLEN KÖZMŰELLÁTÁSSAL KAPCSOLATOS ÉRINTETTSÉGE:	84
4.3	TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	105
4.3.1	TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA	105
4.3.2	TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK	106
4.4	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	108
4.4.1	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI	108
4.4.2	ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTSÁG ALAKULÁSA	109
4.4.3	ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK	109
4.5	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK RÉSZLETES TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATA	110
4.6	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	114
4.6.1	A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TALAJ VÉDELME	114
4.6.2	FELSZÍNI- ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	115
4.6.3	LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM	115
4.6.4	ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM	116
4.6.5	HULLADÉKKEZELÉS	116



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1 A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA

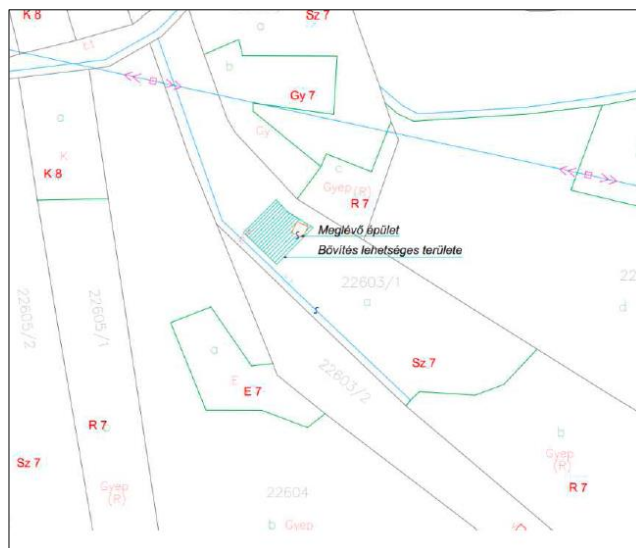
1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA AZ EGYES ESETI MÓDOSÍTÁSOK KAPCSÁN

Az alábbi fejezet az egyes eseti módosítással érintett területeken tervezett fejlesztéseket és az ezek kapcsán várható változásokat foglalja össze. A fejezet alapjául szolgáltak a jelen módosítást megelőzően az egyes területekre készült, Önkormányzat által elfogadott (egyes esetekben el nem fogadott, de a koncepció bizonyos részeit a módosításba integráló) telepítési tanulmánytervek.

1. számú terület

A módosítással érintett, általános mezőgazdasági övezetben fekvő telken lévő, kb. 17m²-es épületet a tulajdonos kisebb földszintes lakóépület méretűre szeretné bővíteni, lehetőség szerint a telket feltáró közút irányába. A hatályos HÉSZ-ben az **Má-II** jelű övezetben meghatározott 0,1%-os beépíthetőség, nem teszi lehetővé a tervezett bővítést. A tulajdonosok szándéka egybeesik az elvárt beépítéssel, mely szerint a telken egy épület maradjon a bővítés után is. Így a beépítés helyét a jelenlegi épületet is befoglalóan adták meg az út irányába a beépítési terven.

Gépkocsival a telek megközelíthető, a Borász utca felé adott a közúti közlekedési kapcsolat. A Gombási úton helyi buszjárat közlekedik, a megálló a területtől mintegy 200 m távolságban van. Az ingatlan - szennyvízelvezető csatorna kivételével - közművekkel ellátott. Többlet lakásszám nem jelentkezik, az eddig csak időszakosan használt épület folyamatosan lakottá válna.



Beépítési terv
(készítette: M' Érték Építészeti Tervező Kft. - Mindszenti-Varga Endre)

A jelenleg a telken folytatott kertes mezőgazdasági művelés, mint fő funkció a jövőben is változatlan marad, a helyben gazdálkodás lehetősége miatt a terület valószínűleg jóval intenzívebb módon használt, továbbra is gazdálkodási célú terület lesz. A tervezett épületbővítés miatt szükséges a szomszédos területekhez hasonlóan **Mk-4** jelű övezetbe sorolni a telket, amelyen a beépíthetőség 3%. A módosítás során új övezet így nem kerül kijelölésre, de szükségessé válik a TSZT és az SZT tervlapjai vonatkozó részleteinek módosítása. Az újonnan kijelölt övezet (hatályos) beépítési paraméterei a következők:

Az övezet		A telek										Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagasság (m)
				területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	
Tanyás kertövezet	Mk-4	3000	20.000	3000	3000	12	20	3	3	3	3	4,5

2. számú terület

A Papvölgy dűlőn, a módosítással érintett területen belül lakófejlesztés tervezett, amelyre korábban már beépítési terv is készült. A jelen módosítás a kialakítható lakásszámokra vonatkozó rendelkezések bevezetésére irányul, mely szerint a Szőlővessző utca mentén 450 m² / 1 db lakás, az Altány út környezetében 800 m² / 1 db lakás lenne megvalósítható a jövőben.

A tömb (és környéke) úthálózata is némileg módosításra szorul a szabályozási terven, a Rózsaszőlő köz szabályozása törlésre kerül a tervről, a Papvölgy dűlő Altány úttól északra eső szakasza pedig gyűjtőútból kiszolgáló útba kerül átsorolásra a település teljes úthálózatának felülvizsgálata kapcsán.

A módosítással érintett terület továbbra is **Lke** jelű kertvárosias lakóterület marad, így a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Tekintve, hogy a területen kijelölt **Lke-1** és **Lke-2** jelű építési övezetek a település több pontján megtalálhatók, új – **Lke-1*** és **Lke-2*** jelű – alövezetek létrehozása szükséges, melyekre vonatkozóan kiegészítő rendelkezések hozhatók.

Az alábbi táblázat mutatja a hatályos építési övezetek beépítési paramétereit, mely jelen módosítás során nem változik, csupán a HÉSZ szövegezése egészül ki a „*”-gal jelölt övezetek esetén a fenti lakásszám korlátozással, illetve az **Lke-1*** és **Lke-2*** tömbökhöz együttesen egy legalább 500m²-es közterületi játszótér kialakítása szükséges a tömbön belül vagy ahhoz közvetlen csatlakozóan.



Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új 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 kialakítandó zöldfelület %	épület-magasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-1 (= Lke-1*)	SZ	1000	20	45	20	20	0,4	75	3	5
Lke-2 (= Lke-2*)	SZ	900	18	40	20	30	0,4	70	3	6,5

3. számú terület

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg közműlétesítmények számára kijelölt övezetbe sorolt a hatályos terveken. Ennek jövőbeni fenntartása okafogyottá vált, ezért tulajdonosi és önkormányzati érdekké vált az ingatlanok piaci értékének visszaállítása a településfejlesztési- és rendezési szempontokkal összhangban. A tulajdonos elképzelései alapján, a jelen termódosítást megelőzően, az önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv készült a területre, melynek alapján a szomszédos telkekhez csatlakozóan kertvárosias lakóterület kialakítása javasolt, legfeljebb földszint+tetőtér beépítési magasságú, szabadon álló lakóházakkal.

A telkek méretéből (700-1000 m²) adódóan telkenként egy lakóépület építése javasolt. A telkek egységesen a Téglaház útról nyílnak, kialakítva ezzel az út rendezett képét. A beépített teleksor az utca vonalvezetése és a telekhatárok viszonyából adódóan, izgalmas, „lépcsős” beépítést adhat. A Téglaház úton javasolt az OTÉK szerinti 1,5 m széles járda kialakítása, valamint 6 m széles aszfalt burkolat kialakítása, köztük zöldsávval. Az OTÉK szerint lakásonkénti 1 db parkoló a kialakuló telteken belül biztosítható. Esővíz elvezető árok kialakítása a Téglaház úton, a Kézilabda Akadémia felőli oldalon javasolt.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területet **Kkö** jelű különleges közműlétesítmények területéből **Lke** jelű kertvárosias lakóterületbe, valamint ehhez csatlakozóan **Zkk** jelű közkert övezetbe szükséges sorolni. Ezen övezetek pontos területe két adottság figyelembevételével alakult ki:

- A terület geometriája és tereplejtése a lakóövezeti telkek Kápolna utca felőli részen való kiosztását indokolták.
- A zöldterület nagy része az önkormányzati tulajdonú telek (1633/10 hrsz.) Kovács Ottó utca felőli keskeny és meredekebb részén lesz kialakítva, valamint a zöldterület egy kisebb része a Kápolna utca elején, a Szent Mihály Kápolnával szemközt, az utca nyitányaként alakult ki.

A lakóövezeti kialakítás az előírt legkisebb telekmérettel számolva összesen 6 db (3-3 db) telek kialakítását teszi lehetővé.



(készítette: Tölgyesi Diána – TT13-1374)

4. számú terület

A Buki sor Árok sor és Verőcei utca közötti, önkormányzati tulajdonú útterületén a hatályos Szabályozási terv három építési telek kialakítását jelöli a gyűjtőút 18,0 méteres szabályozási szélességre történő lecsökkentésével. A szabályozás megvalósulásával a Verőcei u. és Árok sor közötti, jelenleg a Buki sorról kiszolgált teleksor megközelíthetősége ellehetetlenülne, így szükséges a terv módosítása egy közbelső, 8,0 m szélességű kiszolgáló út kiszabályozásával. Az adott szakaszon jelenleg közel 35 méter szélességű Buki sor közterülete a módosítás során 16 m szélességűre csökken.

A jelenleg használaton kívüli – útként nyilvántartott - gyepfelület így forgalomképes önkormányzati tulajdonná válhat és a későbbiekben hasznosításra kerülhet. A módosítás a Településszerkezeti terv korrekcióját igényli.

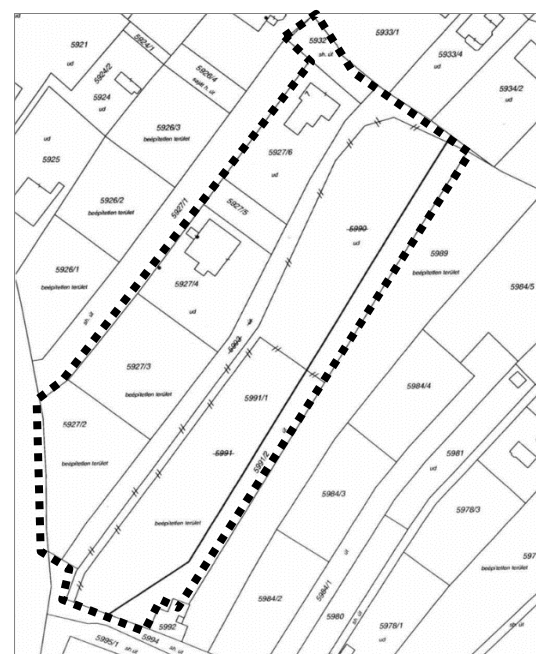
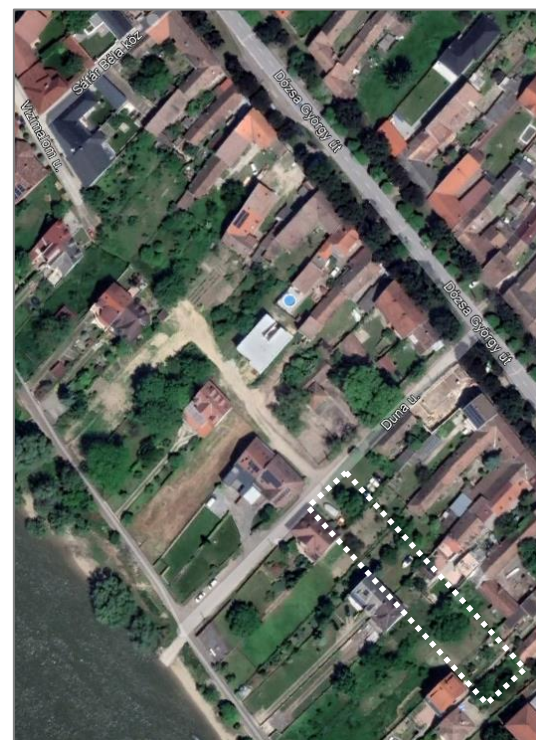
5. számú terület

A területen lévő telkek tulajdonosai a Vízimalom utca folytatásában tervezett közterület szélességének felülvizsgálatát kérvényezték, amely közlekedéstervező bevonásával jelen módosítást megelőzően meg is történt. A tervezett módosítás célja a kiszolgáló út szabályozási szélességének és vonalvezetésének korrigálása a közlekedési tanulmány eredménye alapján, hogy ezáltal a magántelkekből kevesebb terület kerüljön kiszabályozásra.

A tervezési területet feltáró Vízimalom utca két meglévő szakasza jelenleg a tömbbelső felé zsákutca, kapcsolatuk a Dózsa György úttal a Sáfár Béla utcán és a Duna utcán keresztül van. A javaslat szerint a Duna utcától délre eső, a tömbbelső felé feltáró új útszakasz szabályozása módosul minimális mértékben, a tervezett új zsákutcában történő fordulás és a parkolás is az építési telkeken fog történni.

6. számú terület

A területen található telkek tulajdonosai kérvényezték a Szabályozási terv módosítását, a hatályos terven kiszabályozott Szattyán utca – amely a valóságban még nem valósult meg – áthelyezése céljából. Az áthelyezett közterület a tervezési terület keleti határa mentén kerül kiszabályozásra 8,0 m szabályozási szélességgel. Ezáltal az 5993, 5991 és 5990 hrsz.-ú telkek összevonásra kerülhetnek, a tulajdonosi érdekeknek megfelelően.



Telekalakítási vázrajz

7. számú terület

A tömb területére vonatkozóan előzetesen Telepítési tanulmányterv készült a 2725/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának megbízásából, amelyet az Önkormányzat el is fogadott. A tervmódosítás iránti igényt a tömbben lévő többi ingatlan tulajdonosa is támogatta.

A tömbbelsőben jelenleg kijelölt közhasználatú zöldfelület nem teszi lehetővé az említett ingatlan tulajdonosának fejlesztési szándékait, ezért annak megszüntetését kérte a tervekben. Ezt a módosítást az önkormányzat is támogatja, mert így lehetővé válik a terület igényeknek megfelelő fejlesztése, és az itteni, főként gyalogos forgalomra építő vállalkozások bővíthetik tevékenységüket, a beruházások nagyobb forgalmat és új munkahelyeket teremthetnek.

A tömbbelsőben lévő közhasználatú zöldterület megszüntetése, mivel az nem önálló övezet, csak az építési övezeten belüli jelölés, csak a használati, beépíthetőségi korlátokat szüntethet meg, egyéb feltételeken nem változtatna. A javasolt változtatás elemei a következők:

- a terület belső részét elérhetővé tévő négy oldali gyalogos bejárás megszüntetése;
- a vasúttal párhuzamosan jelölt gyalogos nyomvonal áthelyezése a vasút-felújítás során elkészült járda tengelyére;
- szélső vasúti vágány gyalogos elérésének törlése;
- az építési helyek törlése;
- tömbbelsőben lévő zöldterületi jelölés törlése;
- Zkk jelű övezet kijelölése a tömb északkeleti sarkán a tömbbelsőben kijelölt zöldfelület megszüntetésének pótlására;

A módosítás során a szükségessé válik a TSZT és az SZT összhangjának megteremtése, illetve a meglévő építési övezetek határainak minimális korrekciója.

8. számú terület

A terület tulajdonosa telephely építését tervezi, az ehhez tartozó raktár és csarnoképület elhelyezésével, amelyhez a terület intenzívebb beépítést lehetővé tévő építési övezetbe való átsorolása szükséges. A módosítás során a jelenleg **Gksz-7** építési övezetben lévő területet **Gksz-5** építési övezetbe szükséges sorolni, új övezet létrehozására és a TSZT módosítására nincs szükség. A **Gksz-5** jelű építési övezet beépítési paramétereit az alábbi táblázat mutatja be.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terépszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-5	O	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5

9. számú terület

A területen lévő telkek tulajdonosai a hatályos HÉSZ módosítását kérvényezték, melynek célja, hogy a kijelölt **Lke-2** jelű építési övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítési mértéken felül +5%, kizárólag kerti tároló létesítésére felhasználható beépítési többlet legyen biztosítva az építési övezetben. Tekintve, hogy a település számos pontján található már ilyen övezet, ezért új övezet létrehozása szükséges a tárgyi területen (**Lke-2b**), melyre a speciális előírás rögzíthető a HÉSZ-ben. Az építési övezet paraméterei ezen felül változatlanok maradnak.

10. számú terület

A terület tulajdonosa, a Zollner Elektronik Kft. a 4. számú raktárépületének bővítését tervezi a gyárterület nyugati részén, a Deákvári fasor mentén. Továbbá a jövőbeni esetleges fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a hatályos Szabályozási terven szereplő építési helyek törlését kérvényezték.

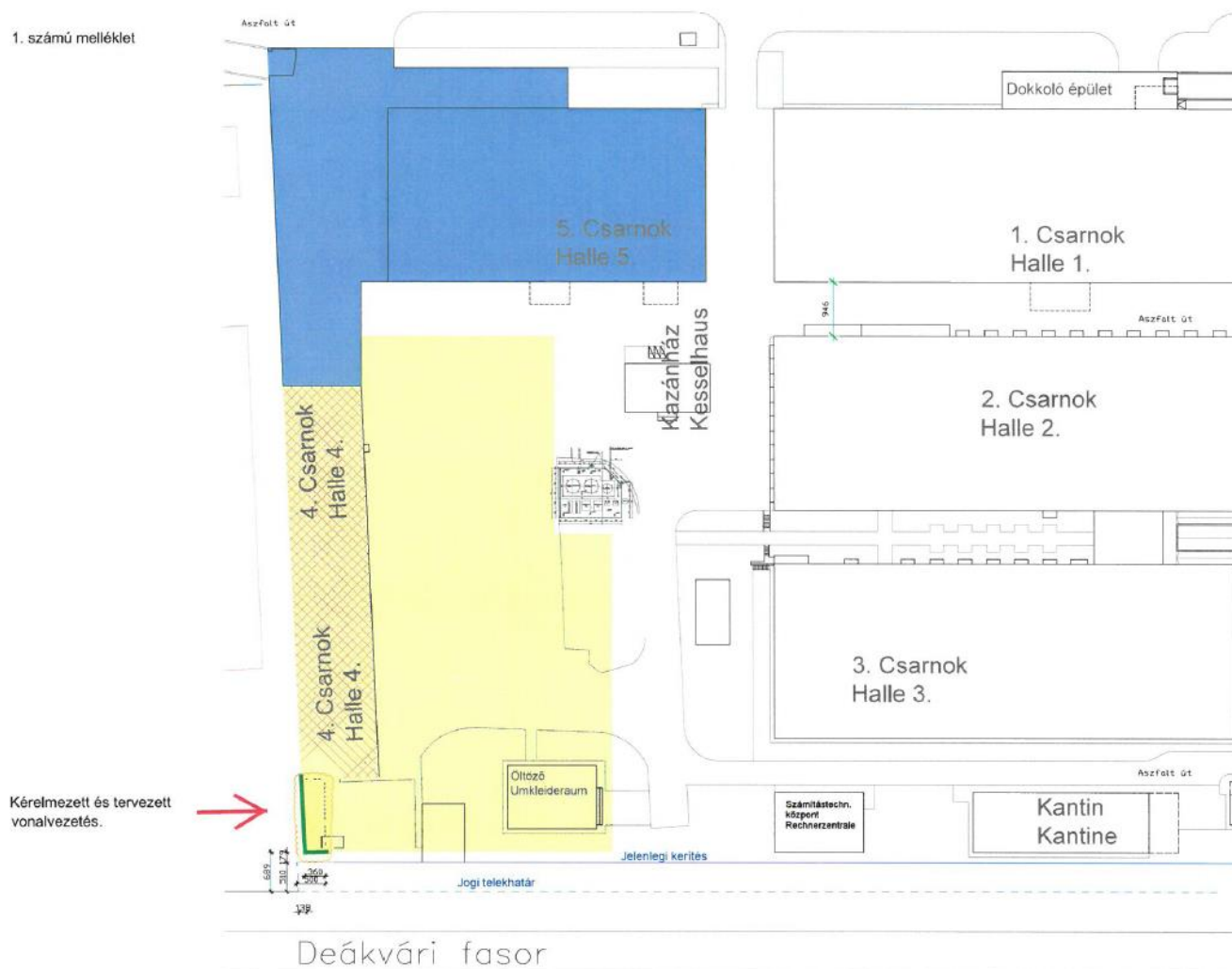
A szóbanforgó 4. csarnoképület bővítésének terve nem felel meg a jelenlegi előírásoknak. A Gip-2b övezetre vonatkozóan a hatályos HÉSZ-ben szabadonálló beépítési mód van előírva, amely alapján a telek beépíthető területéből kilóg a tervezett csarnoképület. Az alábbi ábrán látható a tervezett épület kontúrja sárga, a telek beépíthető területéből kilógó épületrész pedig erősebb sárga színnel és zölddel körülhatárolva. A tervezett épületbővítés megvalósíthatósága érdekében a tulajdonos kérésére a telek beépítési módja oldalhatáron állóvá módosul. A terület övezeti besorolása változatlan – **Gip-2b** – marad, hiszen az övezet a településen kizárólag itt található.

A módosított építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gip-2b	○	40000	-	-	35	B+20	1,5	40	3,0	15,0 120mBf felett 10,0

A terv módosítása szükséges a hatályos TSZT és SZT összhangjának megteremtése okán is, mivel a TSZT-n a terület egy része **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolt, míg az SZT-n a teljes terület **Gip** jelű ipari terület.

1. számú melléklet



Tervezett raktárépület bővítés
(készítette: Zollner Elektronik Gyártó és Szolgáltató Kft.)

11. számú terület

A terület tulajdonosának elképzelései alapján, a jelen tervmódosítást megelőzően, az Önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv készült a területre. Ennek alapján a tulajdonos üzleti alapon kívánja megoldani a Csendesréti lakóterület fejlesztése során felmerült problémákat, úgy mint a szolgáltatások és az ellátás alacsony színvonala, valamint a gyalogos-kerékpáros kapcsolat és a parkolóhelyek hiánya.

A fenti funkciók pótlására a környéken szabályosan beépíthető terület már nem áll rendelkezésre, ezért a tulajdonos egy a lakóterülettől északra, a Külső Rádi út mentén fekvő, jelenleg mezőgazdasági besorolásban lévő területen kívánja megvalósítani a fejlesztést.

A területen nem cél új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölése, az országos főút és tervezett települési gyűjtőút sarkán fekvő területet **Má** jelű általános mezőgazdasági területből **KÖe** jelű, egyéb közlekedési célú területbe szükséges sorolni, melyen a megengedett beépíthetőség az OTÉK-nak megfelelően max. 10%. Ez funkcionális szempontból lehetőséget ad a terület megfelelő fejlesztésére.

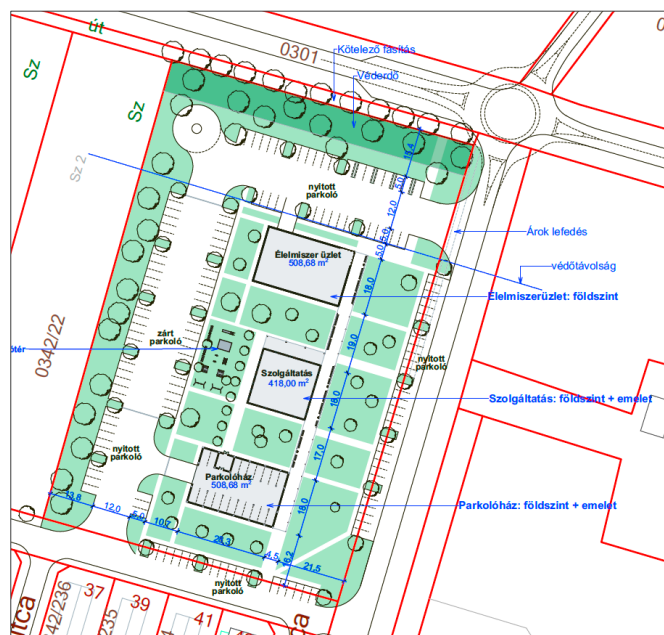
Közlekedési szempontból a legfontosabb feladat a Csendesréti lakóterület és a Külső Rádi út közti összeköttetés megteremtése a gyalogos és a kerékpáros forgalom számára. Ezenkívül jelentős mennyiségű parkolóhelyet kell biztosítani a lakóterületen lévő közterületi parkolás visszaszorítása érdekében. A tervezési terület lakóterülethez közel eső részén ennek biztosítása érdekében épülhet parkolóház és zárt szabadtéri parkoló is, melyek egy részén ki kell építeni az elektromos töltő-infrastruktúrát is.

Lehetőséget kell biztosítani – a terület tervezett, elsődlegesen közlekedési jellegének megtartása mellett – az alapfokú ellátást és szolgáltatást biztosító épületeknek, valamint kisebb kereskedelmi létesítményeknek is, mely funkciók elhelyezése a területen az OTÉK 26.§ (4) bekezdése alapján megengedett.

Az erősen korlátozott beépíthetőség megőrzésére a kereskedelmi egységek a földszinten, a szolgáltatást adó helyek az emeleten helyezhetők el. A terület nagysága alkalmas arra is, hogy jelentős mértékű zöldfelület maradjon, ahol pihenő park, játszótér létesülhet, valamint a Külső Rádi út forgalmi hatásainak enyhítésére 10 méter szélességben többszintes növényzettel telepített zöldsáv kialakítása szükséges az út mentén.

A tervezett **KÖe** övezetben a hatályos HÉSZ alapján kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshelyként funkcionáló épület is elhelyezhető lesz. A tervek összhangjának megteremtése érdekében szükséges a Településszerkezeti terv módosítása.

A javasolt övezet hatályos beépítési paraméterei a következők:



Beépítési terv
(készítette: Korényi és Társai Építész Iroda Kft.)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új 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 kialakítandó zöldfelület %	épület-magasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
KÖe	SZ	10.000*	50	50	5	5	0,17	70	3,5	9,5

*átközelkedési utakat nem tartalmazó telken a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m²

12. számú terüle

A tervezési területen kezdeményezett módosításhoz készült Telepítési tanulmánytervet két, a területen működő cég készítette fejlesztési céljaik megvalósítása érdekében. A tulajdonosi kérvények mellett szükség van a környéken a TSZT és az SZT összhangjának megteremtésére is, mivel a terveken kijelölt területfelhasználási kategóriák és övezetek számos helyen nem egyeznek, a területfelhasználás besorolását a tényleges funkcióknak megfelelően szükséges kijelölni.

A tervezési területen működő Szelence Kft. a 5680/32 hrsz-ú telken meglévő épület bővítését tervezi egy új földszintes „keresztszárnnyal”, amelyben szerelőcsarnok és kiszolgáló funkciók elhelyezése tervezett. Az új csarnok a régi épület Bolgár utca felőli végéhez csatlakozik. A régi épületet az új csarnokkal egy lapostetős épületrész köti össze. A meglévő és a tervezett épület is nyeregtetős, gerincük egymásra merőleges, egyforma magas, kb. 7 méter.

A FORMA Épülettervező és Beruházási Kft. tulajdonában van a Szent László út és Csatamező út kereszteződésében lévő, kb. 1,5 ha területű, 5751 hrsz-ú ingatlan. A telken, az említett utak sarkánál jelenleg már áll egy bruttó 806 m² alapterületű, részben kétszintes kereskedelmi-szolgáltató épület. A telek keleti oldalára egy új, bruttó 858 m² alapterületű termékfejlesztő műhelyként és raktárépületként funkcionáló épületet terveztek, a meglévő üzletház Szent László út felőli oldalához pedig egy kb. bruttó 670 m² alapterületű üzlet és irodaház-raktár épületet. Ez utóbbi a meglévő épülettel keleti és nyugati oldalon megegyező homlokzati síkokkal, tömegében, magasságában, homlokzati tagoltságban, nyílászáróinak arányaiban igazodóan épül.

Az alábbi ábra a módosítással érintett terület egészére készült beépítési javaslatot mutatja be, amely a fentiekben leírt fejlesztési elképzeléseket tartalmazza:



Beépítési javaslat és látványterv a Szelence Kft. fejlesztéséhez
(készítette: C-TERV Építésziroda Kft.)



Beépítési javaslat (készítette: Tölgyesi Diána – TT13-1374)

A tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében szükséges a jelenleg **Vi-2** jelű intézményi területfelhasználásba sorolt, a valóságban gazdasági funkcióval rendelkező telkek **Gksz** jelű területfelhasználásba történő átsorolása. Az újonnan a területen kijelölt **Gksz-7b** jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezet új elemként kerül a HÉSZ-be. Az új építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

Az építési övezet			Az építési telek						Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-7b	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	20	4,5	10,5

Az építési övezet legkisebb zöldfelületi aránya a **Gksz-7** építési övezethez képest 25%-ról 20%-ra csökken a szükséges méretű burkolt felületek kialakítása miatt.

A tervezési terület lakóterületi része nem változik, kertvárosias lakó (Lke-9 és Lke-14a jelű) övezetben marad. Az 5680/17 és 5683 hrsz-ú telkeken át korábban tervezett és emiatt kiszabályozott utca törlésre kerül, mivel annak kialakítása jövőben okafogyottá vált a tulajdonosi szándék szerint. A Csatamező út menti 5680/21 hrsz-ú magánút telkét a hatályos terv hibásan jelölte közterületként, így a jelölés javítása is jelen eljárásban megtörténik.

13. számú terület

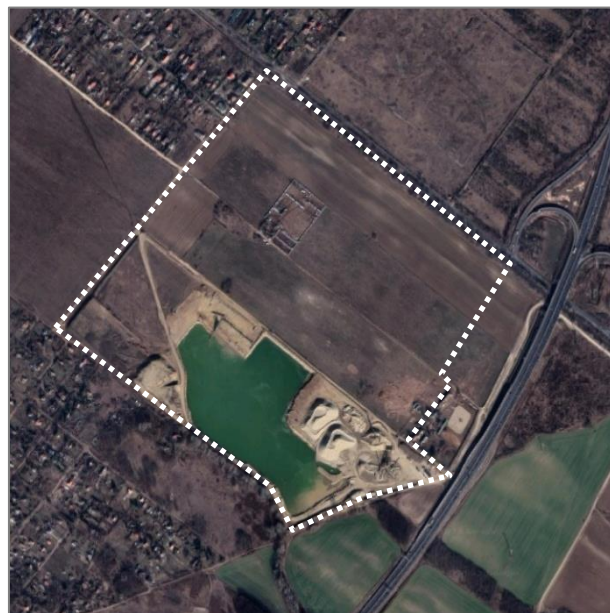
A területre a jelen termvmódosítást megelőzően, az Önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv készült. A terület egy részén jelenleg is bányaművelés folyik. A rendezési tervek módosítása során a bánya területének kiterjesztése valósul meg a Településszerkezeti és a Szabályozási terven. Ennek során a hatályos **M** jelű mezőgazdasági terület új, **Kb-Bá** jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületre, egy részen **Kb-Ám** jelű, különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területre módosul.

A bánya üzemeltetője a szállítást a vasútvonal déli oldalán földúton fogja lebonyolítani, a Csörög területén levő 21112 jelű út felé, amely a Csörögi dűlőn érhető el az M2 keleti oldalán.

A lakóterület felé eső szakaszokon „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés kerül feltüntetésre az SZT-n, melyen többszintes növényállomány kialakítása szükséges.

A javasolt változás várható környezeti hatásainak minimalizálása és az észszerű rekultiváció céljából – a települési főépítéssel történt egyeztetés alapján – az alábbi kötelezettségek kerülnek előírásra a HÉSZ-ben, illetve ábrázolásra a Szabályozási Terven:

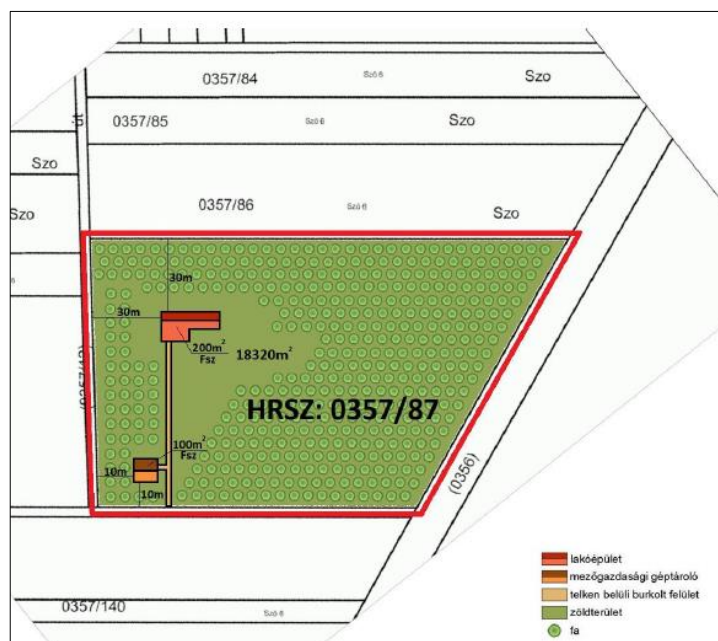
- Márialiget és Václiget felé eső sávban 25-30 m-es zöldsáv és annak mielőbbi megvalósítása a HÉSZ-ben előírt műszaki paraméterekkel;
- a lovastanya felé eső sávban 50 m-es zöldsáv és annak mielőbbi megvalósítása a HÉSZ-ben előírt műszaki paraméterekkel;
- a telekhatártól számított 10 m-en belül meglévő fásszerű növényállomány a bányaművelés teljes időszakában és annak felhagyása utáni rekultiváció során is megtartandó;
- a bányatelek felhagyása után, annak rekultivációját „jóléti, pihenési célokat szolgáló horgásztó” és közpark jellegű környezet célját szükséges megvalósítani az arra kötelezettnek.



14. számú terület

A jelen termvmódosítást megelőzően Telepítési tanulmányterv készült a 0357/87 hrsz.-ú telekre vonatkozóan, amelyet az Önkormányzat elfogadott. A jelenleg felhagyott mezőgazdasági művelésű területre a tulajdonos méhészet telepítését és a helyben lakhatás biztosítására szolgáló lakóépület felépítését tervezi. A méhészeti terület egészét bekerített tanyaként és mezőgazdasági területként használnák.

A telekre környezetbe illő családi ház és a méhészeti tevékenységet kiszolgáló gazdasági épület épülne, ahol helyet kapna mézkeszerelésre alkalmas helyiség, pergetőhelyiség, és minden egyéb méhészeti eszköz tárolására szolgáló raktár. A terület többi részén gyümölcsöskert telepítése tervezett, így a



Beépítési javaslat
(készítette: Andrásik András)

jelenlegi területfelhasználási kategória módosítása nem indokolt.

A beépítési javaslaton láthatóan az épületek szabadonálló beépítési módon, összesen bruttó 300 m² beépített alapterülettel kerülnének elhelyezésre, így a beépítettség kb. 2 %-os lesz.

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében szükséges a terület **Máü** jelű ültetvényes mezőgazdasági terület övezetből **Máü-1** jelű övezetbe sorolása a Szabályozási terven, amely lehetővé teszi a lakóépület elhelyezését, illetve a beépíthetőséget a jelenleg hatályos 1 %-ról 3 %-ra emeli. Az épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe 10 000 m²-re csökken. Az **Máü-1** jelű övezetet jelenleg is tartalmazza a HÉSZ, ezért új övezet megállapítása nem szükséges.

Az újonnan kijelölt övezet beépítési paraméterei változatlanok maradnak:

Az övezet		A telek										Az épület
Sajátos területfelhasználás	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagasság (m)
				területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	
Ültetvényes mg-i övezet	Mű-1	10.000	-	10.000	10.000	20	20	3	3	5	5	6

15. számú terület

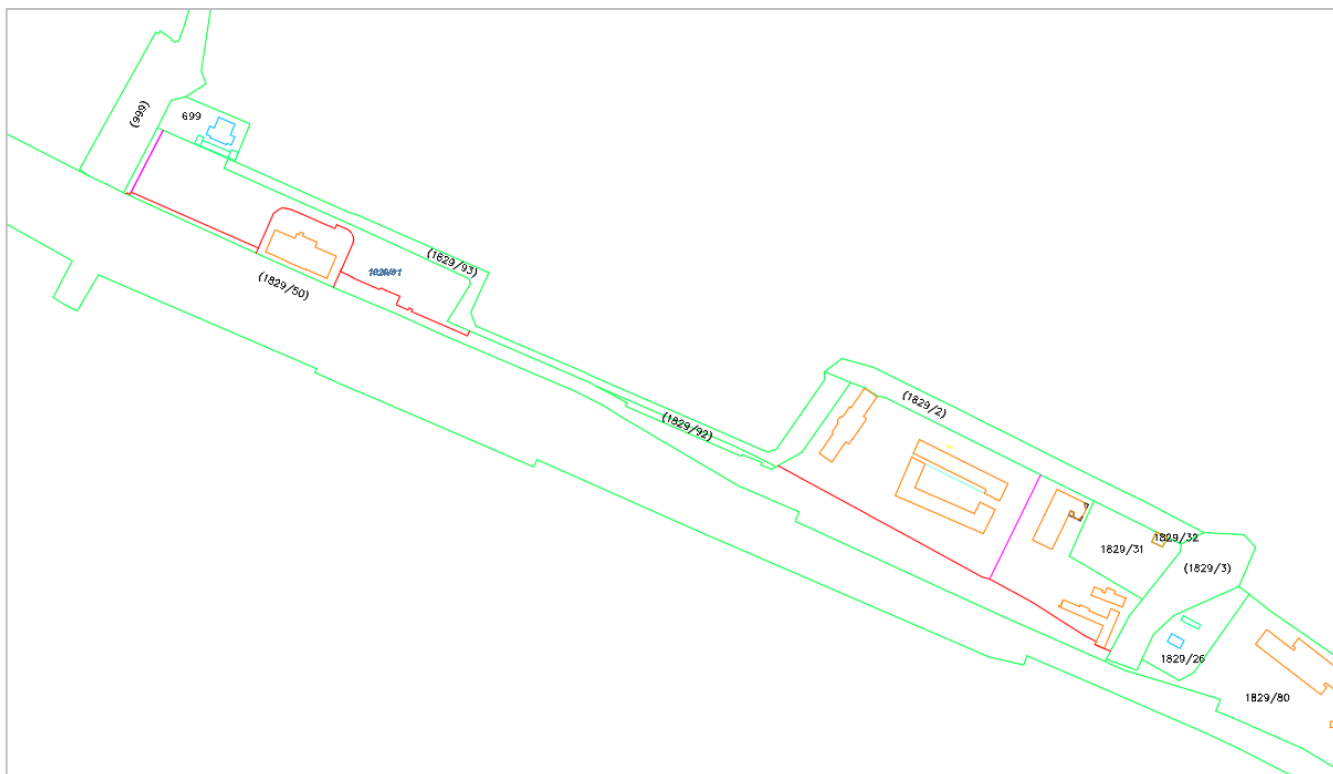
A területen jelenleg fennálló osztatlan közös tulajdoni jogviszony megszüntetését kezdeményezte a MÁV, amelyhez telekalakítási vázrajzot készített. Ez alapján a 1829/81 hrsz.-ú ingatlan területén három telek alakul ki, amelyek a következők:

- a P+R parkoló területével érintett ingatlan,
- a Zsember-i-ker Kft. részére leválasztandó ingatlan
- és a Magyar Állam tulajdonában, a MÁV Zrt. vagyonkezelésében maradó vasútüzemi épület telke

A MÁV előzetesen az alábbi módosító javaslatokat tette a területre vonatkozóan:

- A Naszály út melletti, Telep utcáról megközelíthető P+R parkoló és a **Vt-4** építési övezetet szegélyező szabályozási vonal a vasúti épület körüli járda felmért vonalát követően legyen meghatározva;
- A jelenleg **Gks-11** övezettel és a **Gks-7** építési övezettel érintett ingatlanok egy részét érinti a vasúti felsővezeték biztonsági övezete, ezért a szomszédos **KÖk** jelű övezet határát szükséges módosítani a felsővezeték tartó oszlopok vonalától 15 méterre;
- A vasút működéséhez elengedhetetlen villamos energia ellátását biztosító földkábel a Kosdi úttal párhuzamosan halad, melynek nyomvonalával érintett ingatlanrészt szükséges **KÖk** övezetbe sorolni.

A TSZT és SZT módosítása a fenti szempontok szerint készült digitális adatszolgáltatás alapján (ld. köv. ábra) készült el a területre vonatkozóan.



Telekalakítási javaslat (Forrás: MÁV Zrt.)

16. számú terület

A jelen termódosítást megelőzően Telepítési tanulmányterv készült a volt laktanya területének jövőbeni fejlesztése kapcsán, amelyet az Önkormányzat nem fogadott el. A tervben szereplő egybefüggő zöldfolyosó kialakításának koncepciója azonban Önkormányzati kérésre átemelésre került a jelen termódosításba.

A továbbiakban csak a jelen módosításban érintett területtel kapcsolatos, releváns környezetalakítási javaslatok kerülnek bemutatásra.

A tervezési területtől délkeletre fekvő lakóterületek és a volt laktanyaterület között 750 m hosszú, 50 - 60 m széles parksáv kialakítása tervezett a laktanya melletti egykori védő- takaró zöldsáv hasznosításával. A zöldsáv hosszanti sétaúttal feltárható, melyre pihenőhelyeket és játszótérket fűzhetők fel. Ha a jövőben fejlesztésre kerül az egykori laktanya területe, akkor a zöldfolyosón a szomszédos lakóterület felőli keresztező utcák meghosszabbításában gyalogos keresztirányú kapcsolódó gyalogutak létesíthetők, melyek a szervesen összekötve a létesülő fejlesztési területet a már meglévő lakóterületekkel.



Beépítési javaslat a teljes laktanya területre
(készítette: Korényi és Társai Építész Iroda Kft.)

A hatályos TSZT-n és SZT-n kijelölt zöldterületet jelenleg **Lk** jelű kisvárosias lakóterületbe és **Vi** jelű vegyes intézményi területfelhasználásba sorolt részek szakítják meg, melyeket **Zkp** jelű közpark területfelhasználásba szükséges sorolni, hogy a zöldterület egybefüggő jelleggel alakulhasson ki a jövőben.

17. számú terület

A FŐMTERV Zrt. megbízásából készülő módosítás elsősorban a 71-es vasútvonal Vác-Máriaudvari megállóhelyének környékét érinti. Az állami beruházással megvalósuló projekt célja a 71-es vasútvonalon a vasúti pálya korszerűsítése, a pályakapacitás bővítése, ezáltal a menetidő csökkentése.

Mindezek mellett a projekt célja a jelenleg hiányzó, korszerű, a mai igényeknek megfelelő személyszállítási infrastruktúra kialakítása, az utasforgalmi létesítmények akadálymentes megközelítését szolgáló létesítmények megépítése. A fejlesztés négy részre bontható:

- Máriaudvar állomás utasforgalmi megtartása és annak vasútüzemi fejlesztése;
- Máriaudvar megállóhelyelőterének kialakítása;
- a 2104 j. út 70 és 71. sz. vasútvonal keresztezése közös műtárggyal a Máriaudvar térségében és
- Vác-Alsóváros megállóhely és előterének fejlesztése és felvázolt kialakítása (ez a projektrész jelen módosítási területen kívül valósul meg).

Jelenleg Vácrátótig a pálya egyvágányú, itt csatlakozik hozzá a 77 sz. vasútvonal egy vágánya, és kétvágányú pályaként haladnak a Vác-Alsóváros előtti egyenes szakasz végéig. Innen egyvágányú pálya létesítendő. Minden megállóhely két szélső peronnal kerül átépítésre. A második vágány kiépítése a teljes szakaszon kisajátítással jár, azonban az érintett területek túlnyomó többsége mezőgazdasági ingatlan. Az érintett telkek száma nagy, a kisajátítás mértéke telkenként nem számottevő. Az érintett ingatlanok egy része átlagosnál jobb minőségű termőföld.

A Máriaudvar megállóhely utasforgalmi megszüntetését alátámasztotta az utasforgalmi elemzés, azonban a fejlődő városrészre és a népességnövekedésre tekintettel a megtartása javasolt. A megállóhely korszerűsítése kapcsán további új parkoló területek (P+R és B+R) kijelölése szükséges. A megállóhely utasforgalmi létesítményeit és a vágányhálózatot korszerűsíteni szükséges, a peronokat 160 m hosszúra, sk+55 cm magasra kell megépíteni. Az esélyegyenlőséget rámpával kell biztosítani. Az állomási előtér esetében tervezett fejlesztési elemek:

- P+R parkoló létesítése (20 férőhellyel tervezve)
- B+R parkoló létesítése (20 férőhellyel tervezve)
- felvételi épület bontása
- peronemelés, az esélyegyenlőséget vakvezető sávval és rámpával biztosítva
- a peronként 2- 2 db esőbeálló létesítése, jegykiadó automatával
- információs oszlop
- egységes utcabútorok (acél szeméttároló, pad)
- gyalogos közlekedők akadálymentesítése
- szilárd burkolatú közúti infrastruktúra létesítése
- utastájékoztatás

A jelenlegi megállóhely a vasút területén (hrsz: 0374/1) helyezkedik el. A vasúti pálya a területen kétvágányra bővül, emellett két új peron tervezett. Ez a fejlesztés a jelenlegi MÁV ingatlan területén valósul meg, kisajátításra nincs szükség.

A javasolt 20 db P+R parkoló a 0374/1 hrsz ingatlanon alakítható ki, ami jelenleg a vasút területe, a parkoló megvalósulása után azonban önkormányzati kezelésbe kerülő közterületté válik. A tervezett parkolóba kizárólag a Kamilla utca vonalában meglévő szintbeni átjáróján átkelve, majd onnan kiindulva a vasút déli oldala mentén újonnan – 10,0 méter szélességben – kiszabályozott kiszolgáló úton keresztül lehet majd bejutni. (A másik lehetséges megoldás a 22677/6 ingatlan lenne, de ez egy lakóingatlan, ahol épületet is bontani kellene, így ez a megoldás nem reális.)

A 71 sz. vasútvonal és a 2104 j. út nyomvonala rendkívül előnytelen szögben keresztezi egymást, ezért a szintbeni átjáró kialakítása rendkívül hosszú. Vác Városból a déli irányú teherforgalom M2 gyorsforgalmi útra történő rávezetése ezen az átjárón keresztül történik. A város számára fontos lenne a 70 és 71 sz. vasútvonalak zavartalan közúti keresztezése, ezért javasolt itt egy külön szintű csomópont kialakítása. A

különszintű keresztezésre csak a hídon történő átvezetés lehetősége került vizsgálatra, mivel a helyszín közelében több bányató is található, mely következményeként a talajvízszint rendkívül magas. A közelben felszíni befogadó használtára sincs lehetőség, így az aluljáró műtárgy létesítése nem javasolható. A javasolt változatban egy műtárgy segítségével oldódna meg a 70 és a 71 sz. vasútvonal keresztezése is, de ebben az esetben a 71 sz. vasútvonal nyomvonalkorrekciójával is számolni szükséges. A 2104 j. korrekciós szakaszát ebben az esetben a 71 sz. vasútvonal helyére lehetne betervezni. A főúttal párhuzamosan a lakóingatlanok kiszolgálására szervízút kerül kialakításra a Kamilla utca átjáró vonaláig.

Kamilla utcai átjáró környezete:

A Kamilla utcai átjáró jelenleg a vonatkozó útépítési és vasútépítési előírásoknak nem felel meg. A tervezők az új projekt keretében az előírásokban szereplő kitételek szerint kell hogy eljárjanak, ezáltal az átjárót úgy kell kialakítani, hogy előtte és mögötte 30-30 m egyenes szakaszt kell biztosítani, mely a forgalombiztonságot segíti elő, beláthatóbbá teszi az átjárót és a nagyobb gépjárművek sem tudnak „beragadni” az átjáróba.

Ezt a geometriai kialakítást egészítette ki a 2104 j. út kezelője, a Magyar Közút az alábbi észrevétellel:

- Vác, Máriaudvar településrészt (vasúttól délre), továbbá az érintett településrészen a vasúttól délre lévő bányaterület is a Kamilla utcán keresztül kerül feltárássra;
- Vác, Máriaudvar településrészt (vasúttól északra), továbbá Vác hatályos rendezési tervében jelölt Gksz övezet a Kamilla utca - 2104 j. út csomópontján keresztül kerül feltárássra;

A fent jelzettek alapján a tervezett csomópont a várható forgalom biztonságos levezetésére nem alkalmas. A tervezett csomópontot jelzőlámpával szabályozott csomópontként kell megtervezni, kialakítani. A jelzőlámpa a vasúti biztosító berendezéssel összehangolva a nap 24 órájában működni fog.

A Kamilla utcai csomóponton keresztül tehát megközelíthető lesz a vasútvonal északi és déli oldalán fekvő településrész, illetve egy déli oldali szervíz út kiépítésével ezen keresztül közelíthető meg a megállóhoz tervezett P+R parkoló is. A 2104 j. út meglévő nyomvonala (P+R után) nem kerül felhagyásra, mivel vannak ingatlanok amik továbbra is ezen keresztül közelíthetők meg, illetve, mivel egy felüljáró műtárgy is épül, ezért a kerékpáros-gyalogos szintbeni közlekedés is ezen történik majd. A forgalombiztonság tovább növelése érdekében a megállóhely környezetét lakott területnek tekintve 50 km/h sebességkorlátozást jelzünk elő, így a biztonságos gyalogos átvezetés is megvalósulhat, az útszakaszon közvilágítás és járda épül ki.

Az előzőekben bemutatott fejlesztések kapcsán a hatályos Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása történt meg a közúti és vasúti közlekedési terület helybiztosításának érdekében az adatszolgáltatásként biztosított kisajátítási vonalak alapján. Kijelölésre került a tervezett P+R és B+R parkolók helye, valamint az ide vezető új közterület is. Az új vasúti vágány mentén Vác-Alsóváros megállóhelyig új zajvédőfal épül, mely vasúti területen kell, hogy elhelyezésre kerüljön. Ennek okán a KÖK jelű vasúti terület minimális korrekciója is megtörtént az érintett szakaszon.

A hatályos terveken is szereplő, 2104 j. főút tervezett vasút feletti átvezetésének területe egyébként is módosításra szorul a terveken, tekintve, hogy a TSZT és SZT ezen a helyen nincs összhangban egymással. A TSZT a teljes érintett csomóponti területet **KÖu** jelű közúti területfelhasználásba sorolja, míg az SZT-n csupán a főút területe került a sárga színnel jelölt **KÖÚ** jelű közúti övezetbe. A módosítás során a FŐMTERV által biztosított adatszolgáltatásnak megfelelően került kijelölésre a főút vasút felett haladó szakaszának területe, a hatályos terven jelölnél kisebb területigénnyel. A módosítás során a TSZT-n a teljes különbszintű csomóponti terület **KÖu** jelű közúti közlekedési területfelhasználásba, az SZT-n **KÖu-3** jelű főút területének övezetébe került átsorolásra.



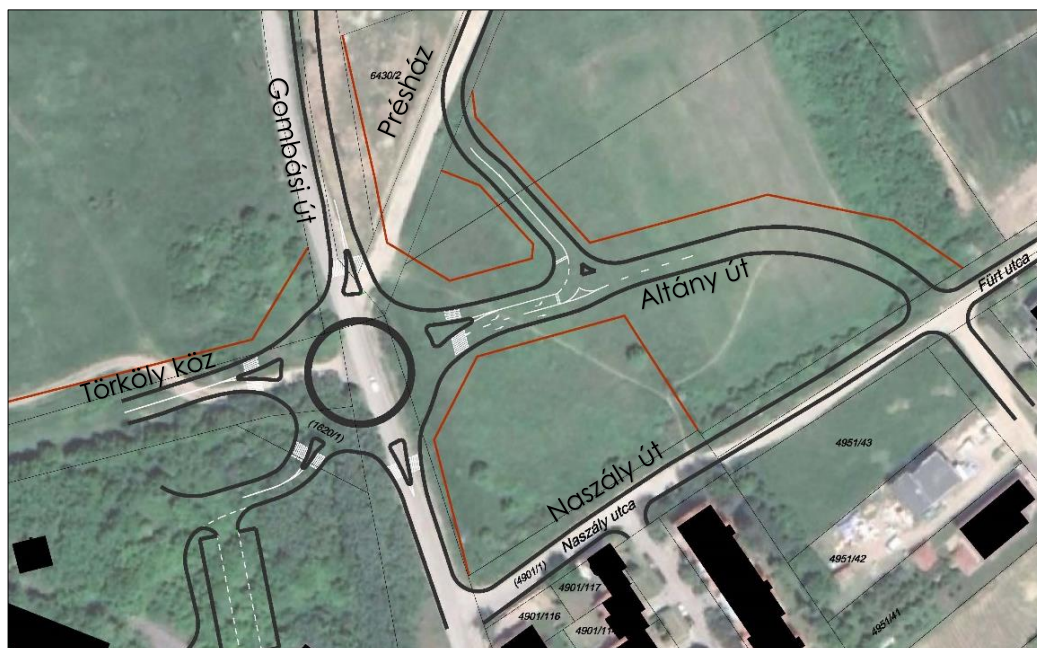
Fejlesztés Máriaudvar megállóhely környéki átnézeti helyszínrajza



18. számú terület

A területen közlekedéstervező bevonásával került felülvizsgálatra a Gombási út - Présház utca kereszteződésében lévő csomópont és a kapcsolódó úthálózat. A tervezett módosítás a 1618, 6431, 6429, 4955/9 és 4955/7 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.

A hatályos rendezési terveken a Gombási út és Törköly köz településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként kerültek meghatározásra 22,0



Tervezett körforgalom rajza
(készítette: „Közlekedés” Fővárosi Tervezőiroda Kft.)

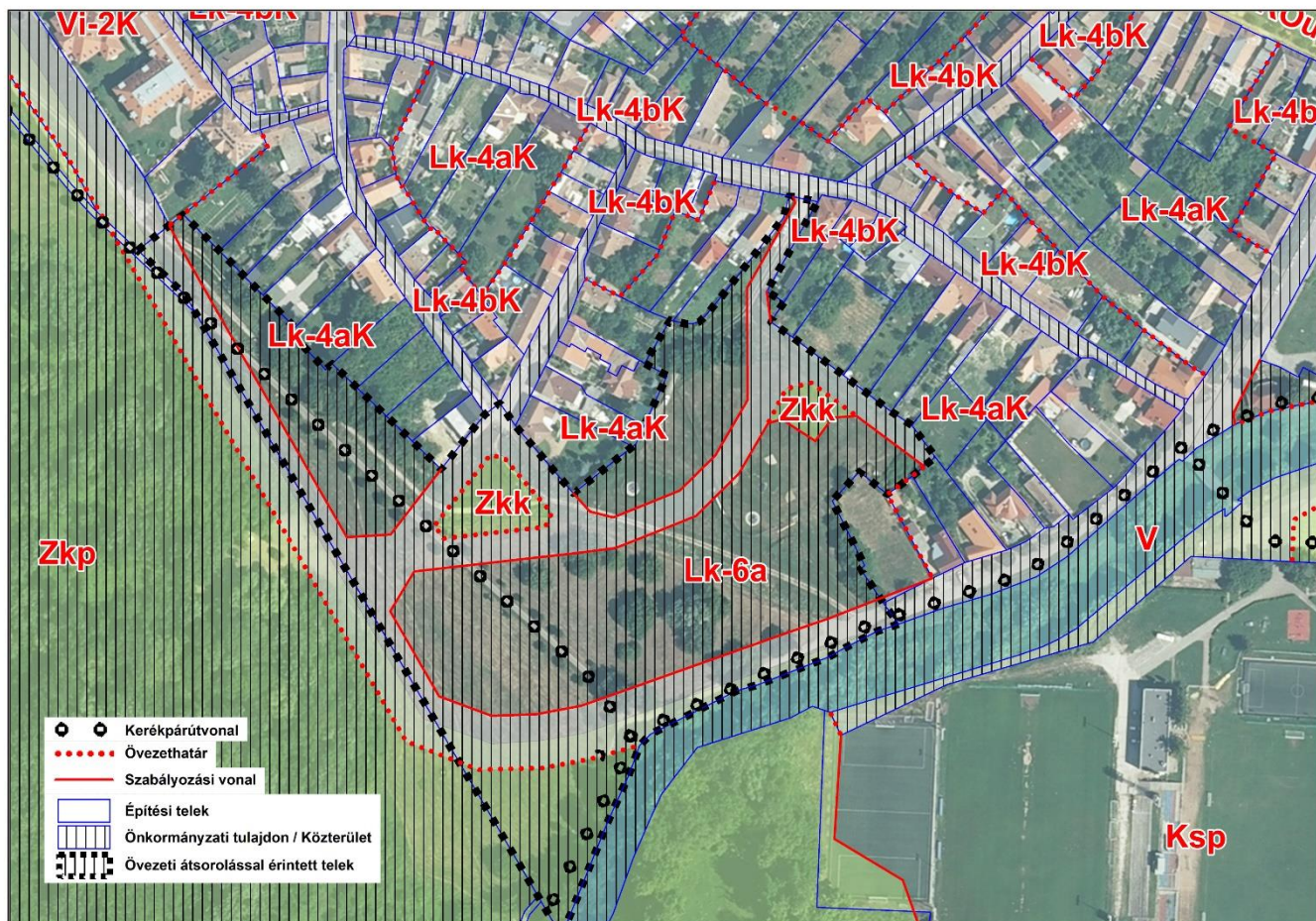
méteres szabályozási szélességgel. A kereszteződésükben körforgalmú csomópont kialakítása tervezett, melybe a Présház utca bekötése nem lesz lehetséges. Ennek okán a kiszolgálóút kapcsolata az Altány út meghosszabbításában tervezett gyűjtőútra történő kikötéssel lesz megoldható. A tervezett körforgalomtól északra, a Gombási út és Présház utca által körülzárt kisméretű zárványterületek zöldfelületként (távlatban felszín alatti parkolólétesítményként) hasznosíthatók, melyet az SZT a hatályos Zfk övezet helyett **Zkk-P** jelű övezetbe sorol változatlan beépítési paraméterekkel.

19. számú terület

Vác Alsóváros – Burgundia városrészében, a 3574/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő telek nagy részén a hatályos tervek **Lk** jelű kisvárosias lakóterületet jelölnek ki egy korábban a mobilgát megvalósulásával számoló pályázat eredményeként született beépítési koncepció alapján. A terület árvízmentesítésének megghiúsulása miatt azonban a lakóterület kialakulása realitását veszítette.

Ennek okán önkormányzati kérésre **Zkp** jelű közpark terület került kijelölésre a rendezési terveken a tényleges területhasználatnak megfelelően, az itt keresztülhaladó Eurovelo kerékpárút nyomvonalának figyelembevételével. A területet a hatályos terveken 22,0 méter széles tervezett gyűjtőút veszi körbe, mely a módosítás során 12,0 méter széles kiszolgálóútra módosul a meglévő kerékpárút telkétől északra.

A park területén feltüntetésre kerülnek a meglévő gyalogos sétányok, a Duna menti Ady Endre sétány mentén pedig a tervezett közterület és az építési övezetek között – a valós állapotnak megfelelően – közterület zöldfelületként fenntartandó része jelölés kerül feltüntetésre.



Módosítással érintett önkormányzati tulajdonú terület légifotón, a hatályos terven szereplő övezetek feltüntetésével

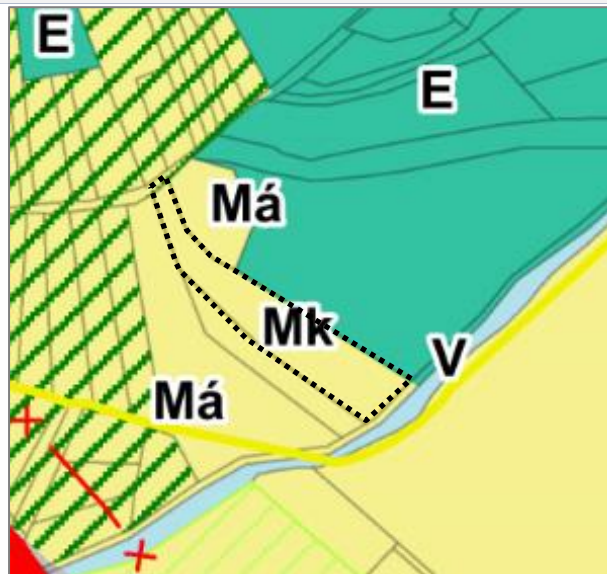
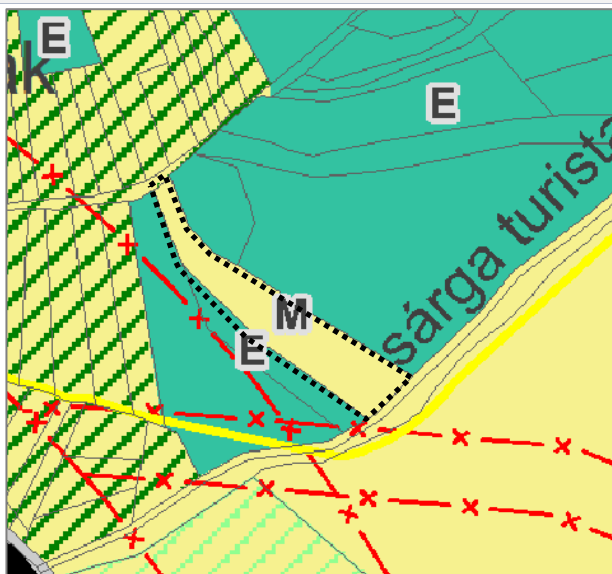
2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSAI AZ ESETI MÓDOSÍTÁSOKAT ÉRINTŐEN

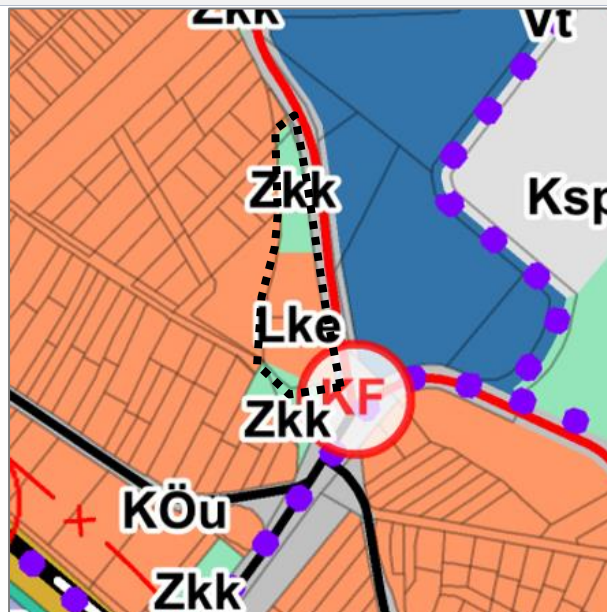
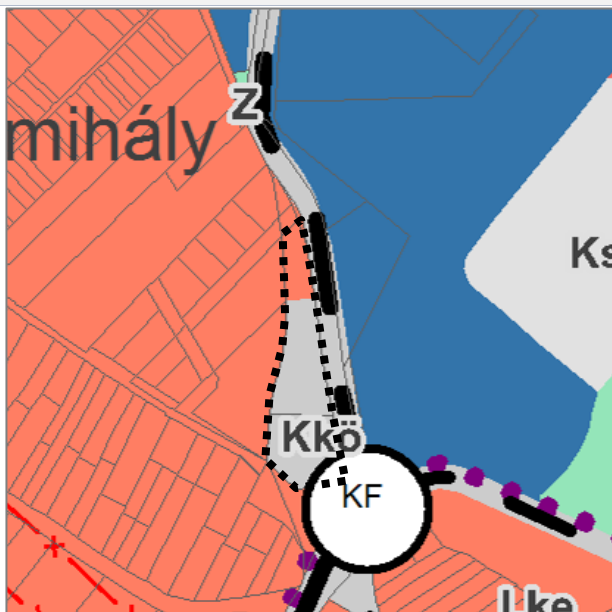
Hatályos állapot

Tervezett állapot

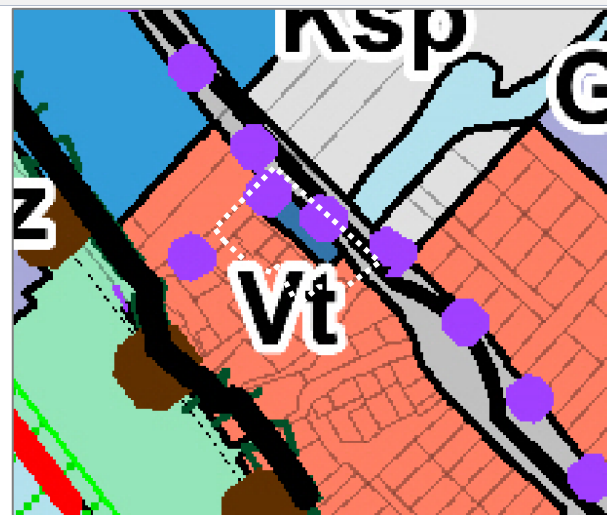
1. sz. terület



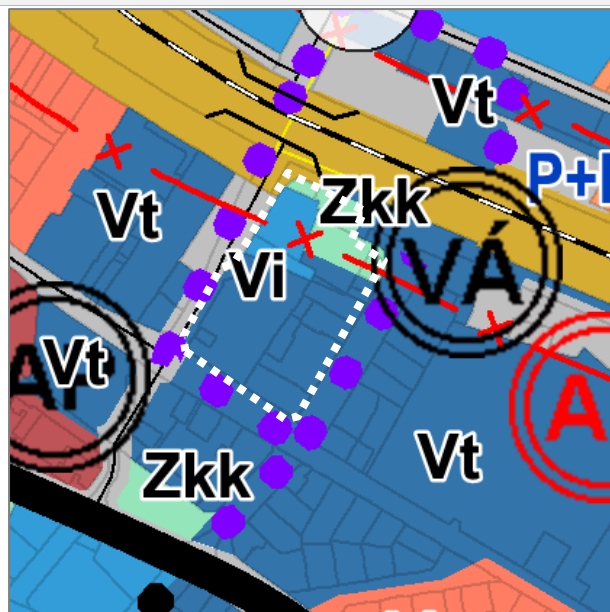
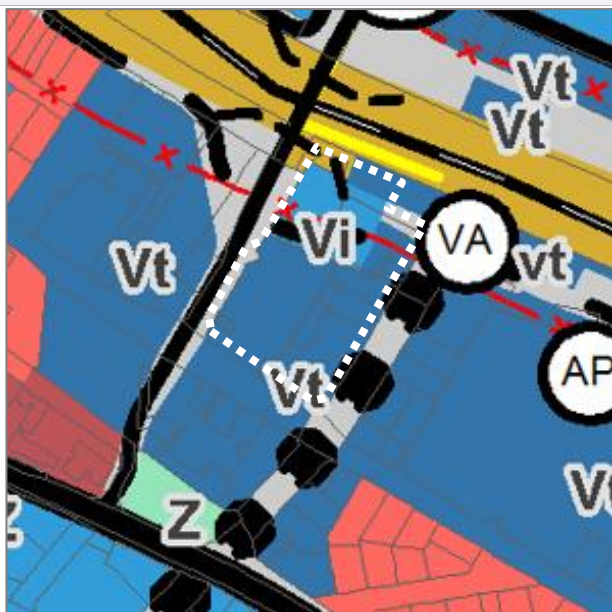
3. sz. terület



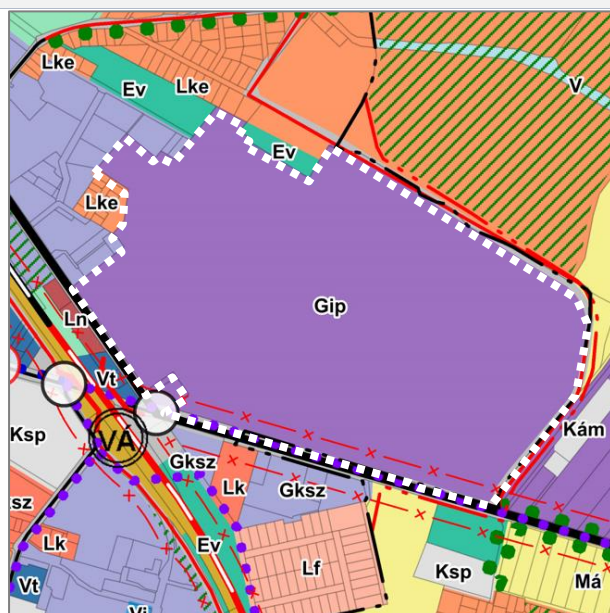
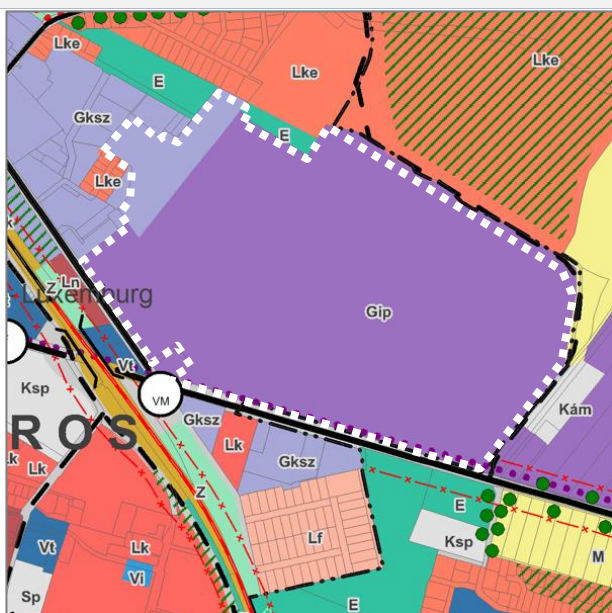
4. sz. terület



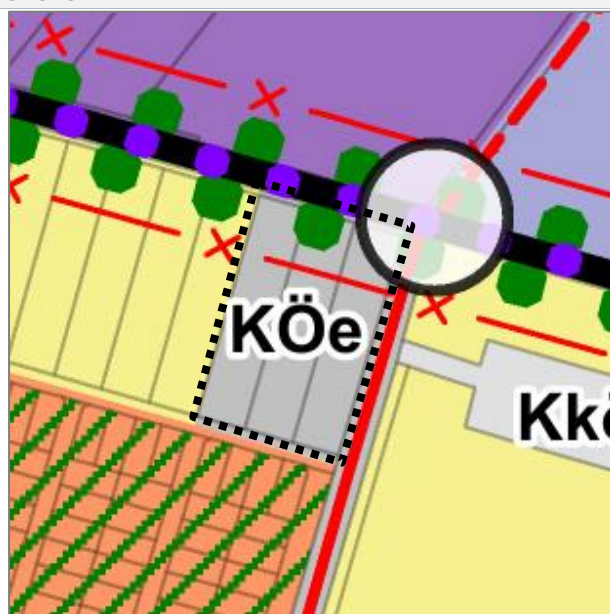
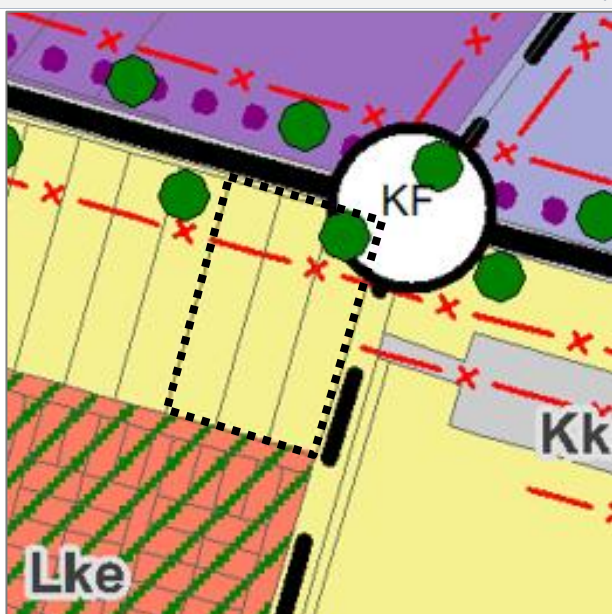
7. sz. terület



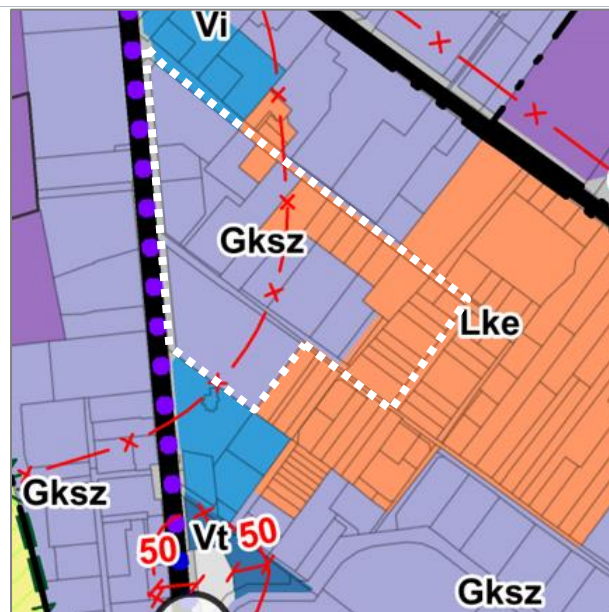
10. sz. terület



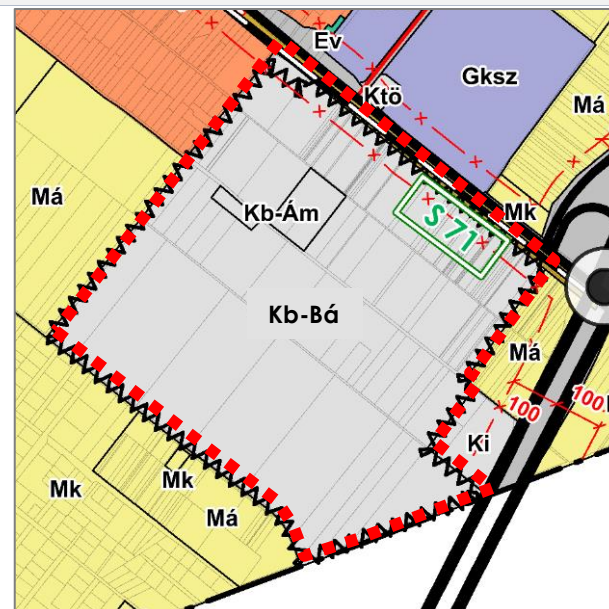
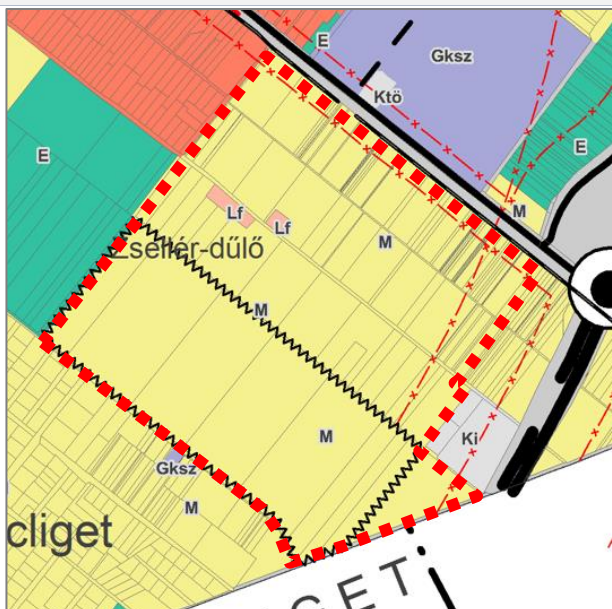
11. sz. terület



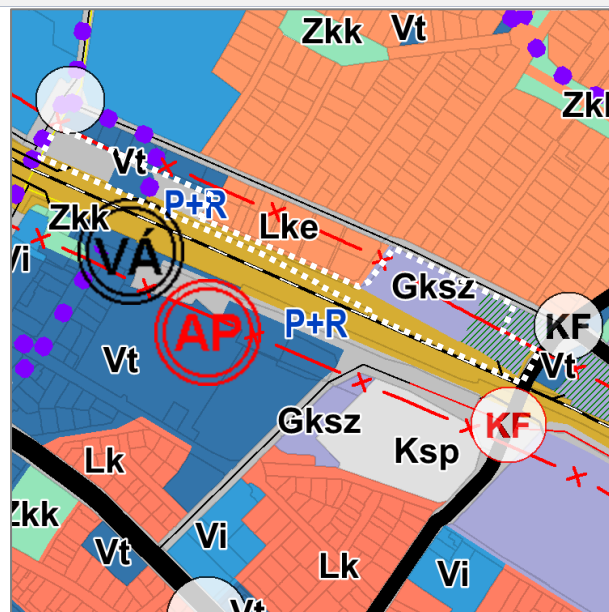
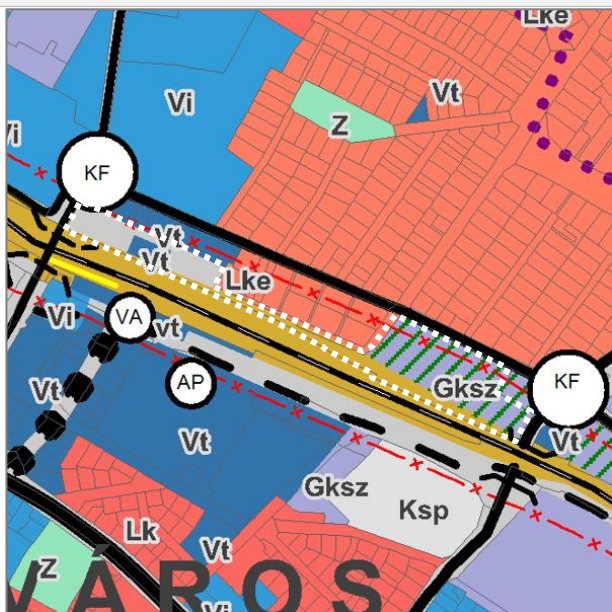
12. sz. terület



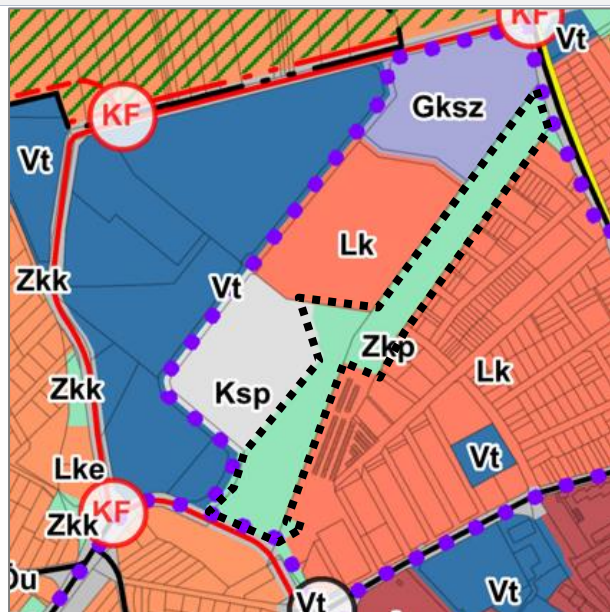
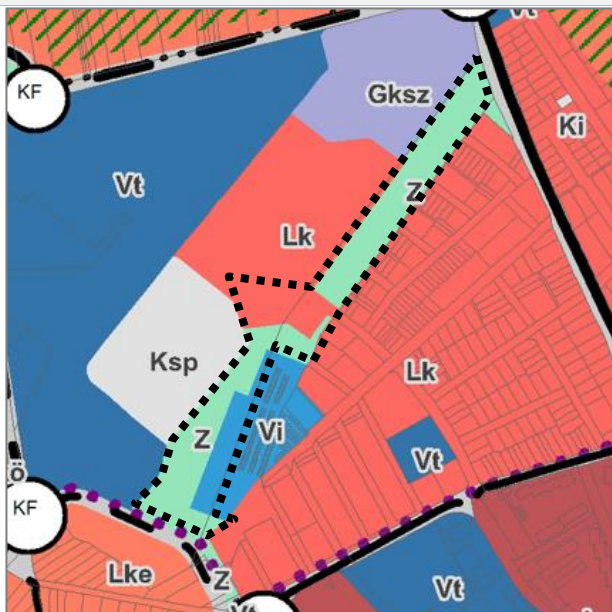
13. sz. terület



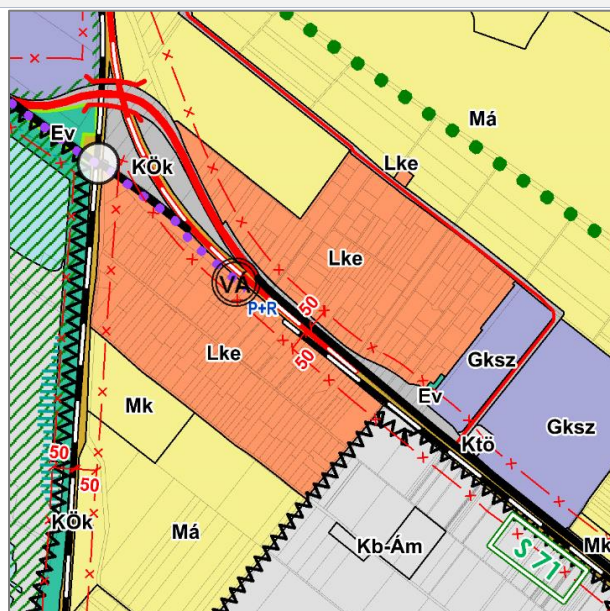
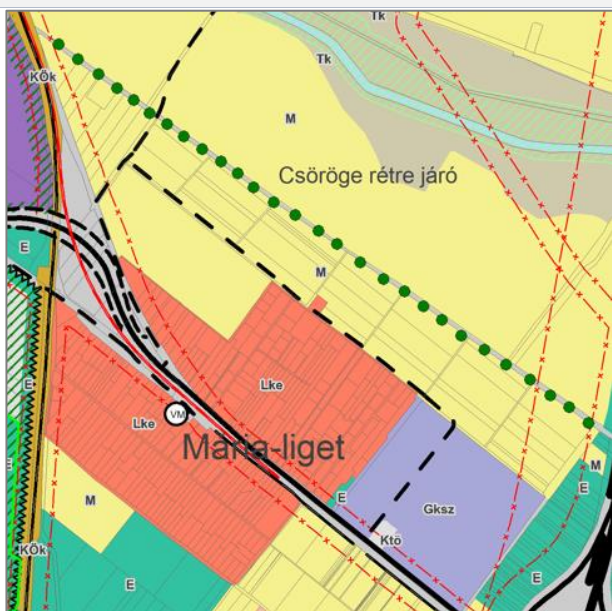
15. sz. terület



16. sz. terület

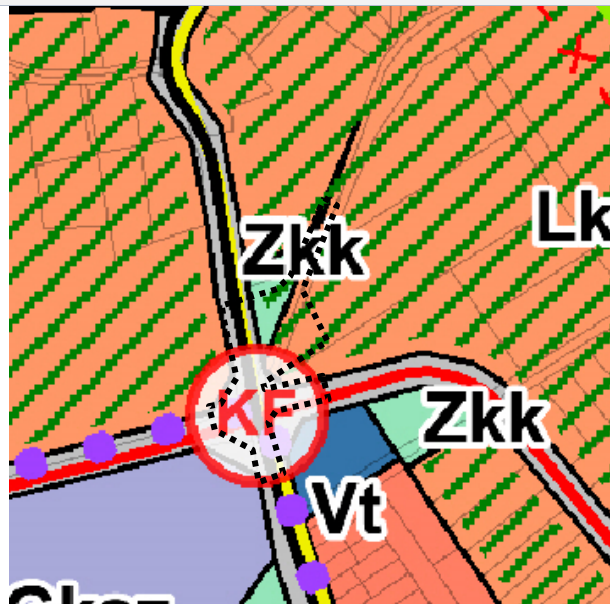
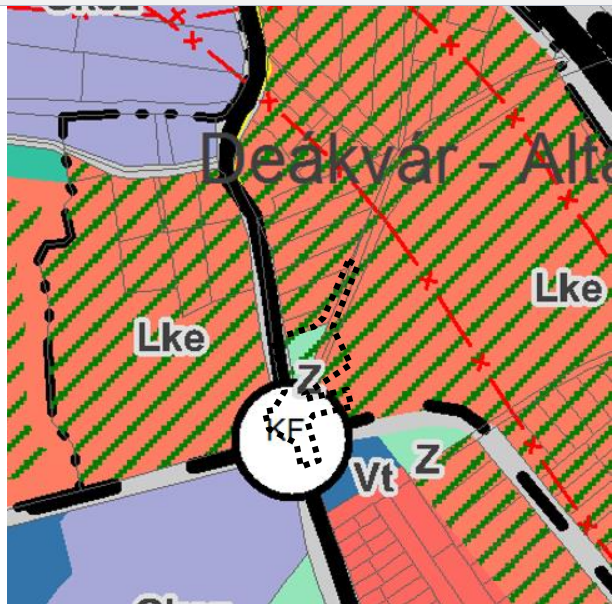


17. sz. terület

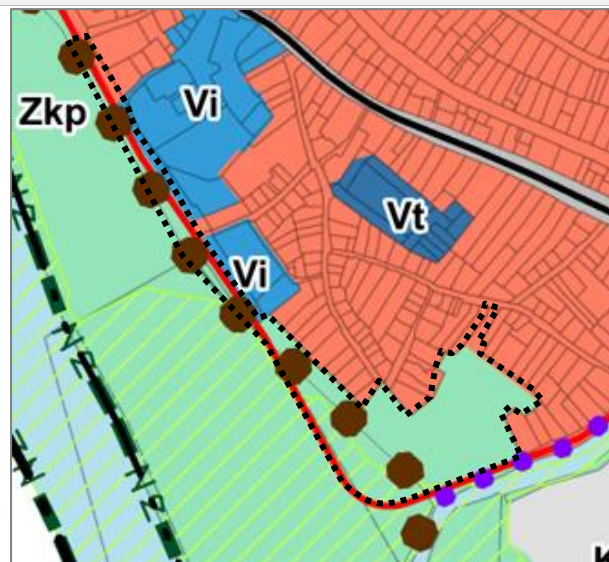
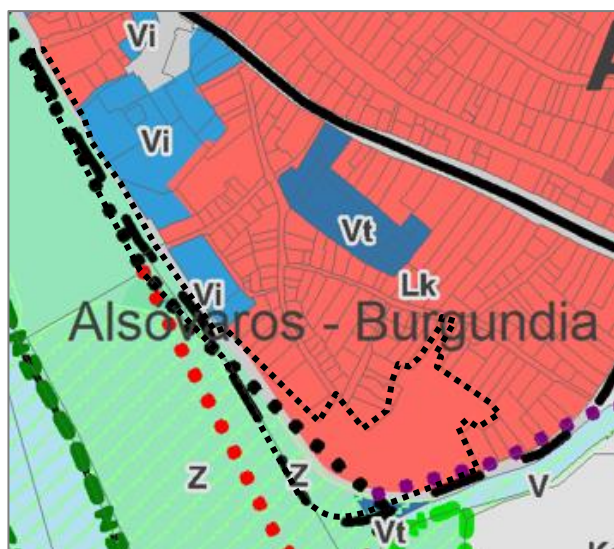


A módosítás a teljes vágányfejlesztéssel érintett vasúti szakasz területét (KÖk) kis mértékben érinti

18. sz. terület



19. sz. terület



2.1.1 A tervezett eseti módosítások területi mérlege

1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	A módosítás sorszáma	Terület	TSZT területfelhasználás módosítás	
		(ha)	hatályos	tervezett
	15	0,03	KÖu, KÖk	Vt
	17	1,41	KÖu, KÖk	Lke
	19	0,43	KÖu	Vi, Lk
Összesen:		1,87		
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület	TSZT területfelhasználás módosítás	
		(ha)	hatályos	tervezett
	3	0,5	Kkö	Lke
	7	0,07	Vi	Vt
	12	5,62	Lke, Vi	Gksz
Összesen:		6,19		
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület	TSZT területfelhasználás módosítás	
		(ha)	hatályos	tervezett
	3	0,25	Kkö, Lke	Zkk
	7	0,17	Vi, Vt	Zkk
	10	1,11	Gip	Má, KÖu
	13	0,48	Lf	Kb-Bá, Kb-Ám
	15	0,17	Gksz, Lke, Vt	KÖk, KÖu, KÖk KÖu, KÖk
	16	1,05	Vi, Lk	Zkp
	17	1,8	Lke, Gksz, Ktö	KÖk, KÖu
	18	0,21	Lke, Vt	Zkk, KÖu
	19	2,56	Lk	Zkp

Összesen:		7,8		
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület	TSZT területfelhasználás módosítás	
		(ha)	hatályos	tervezett
	7	0,04	KÖu, KÖk	Zkk
	11	1,44	M	KÖe
	13	56,6817	M	Kb-Bá, KÖk
	15	0,05	KÖu, KÖk	KÖk, KÖu
	17	3,92	M, KÖk, KÖu, E	KÖu, KÖk, Kb- Bá, Má
	19	0,92	KÖu	Zkp
Összesen:		63,05		

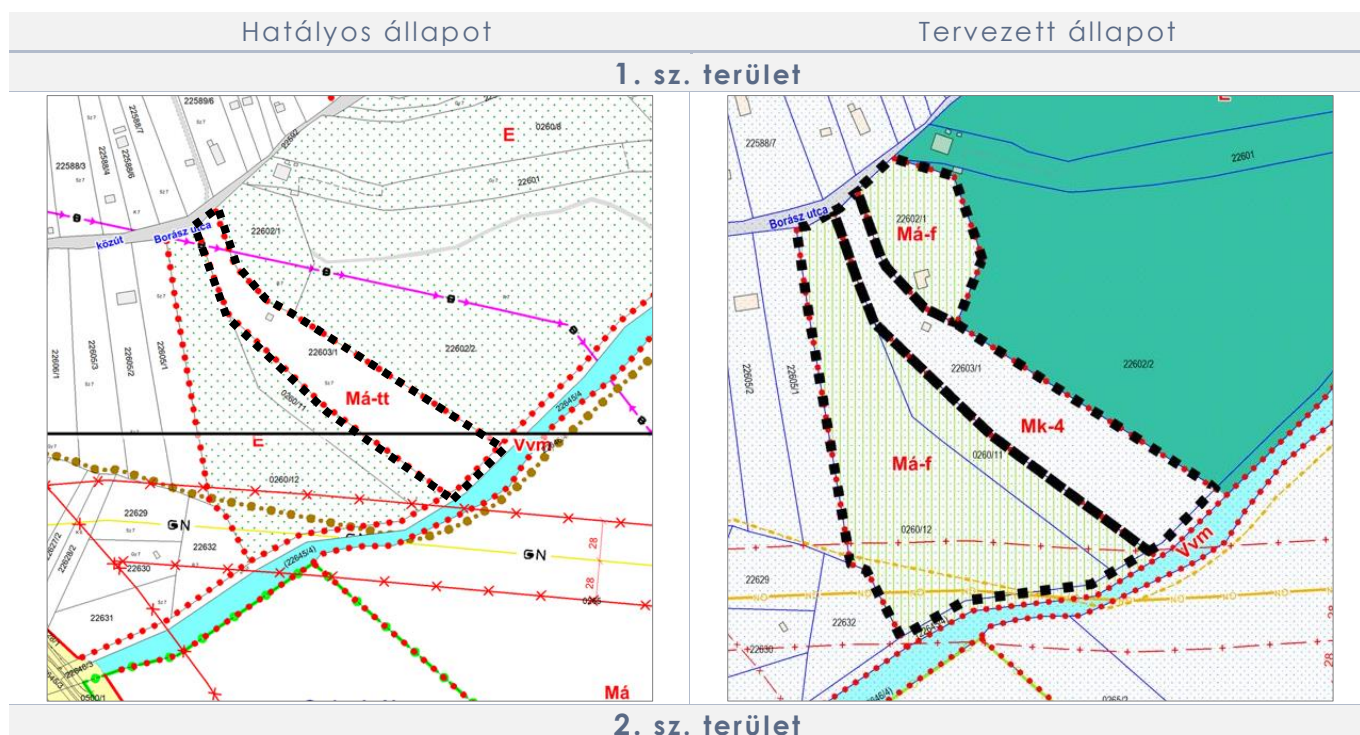
Egyes esetekben, a közterület és magánterület határát érintő tervezett módosítások következtében, a TSZT szerkezeti tervlapján a területfelhasználási egységek határának jelölése, a vonatkozó szerkesztési szabályoknak megfelelően, korrigálásra kerül, de ezen módosítások esetében nem kerül kijelölésre az Étv. 2. § 3a. pontja szerinti új beépítésre szánt terület:

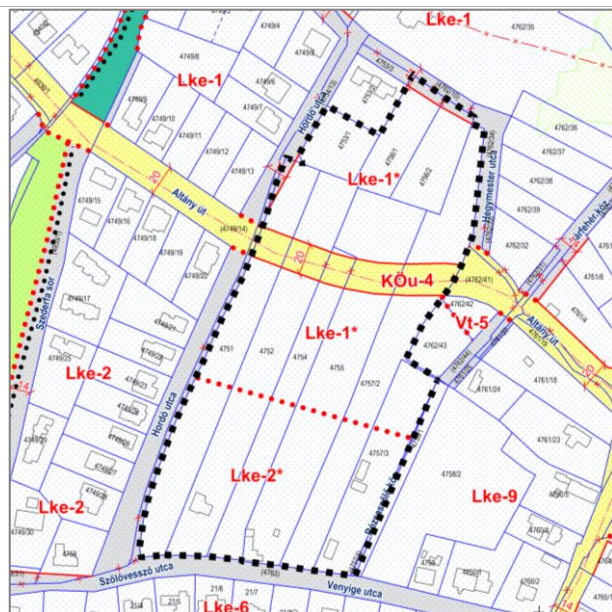
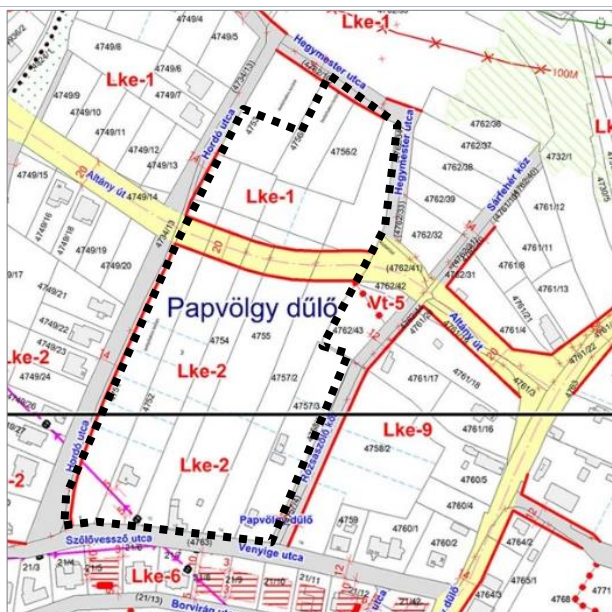
„Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

Ilyen helyszínek például a 17, 18, 19. vagy 4-es számú területek, melyeken:

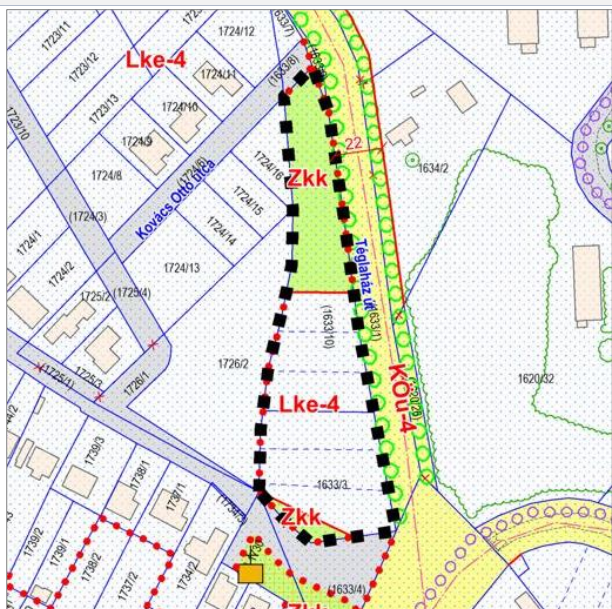
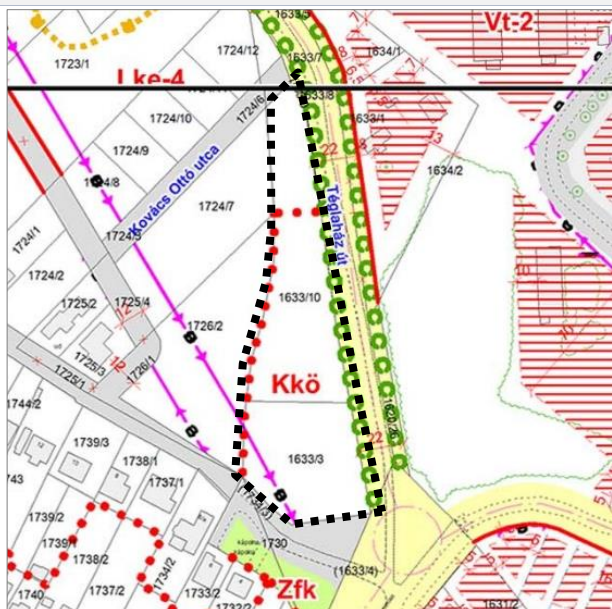
Területszám	Jelölés a tervezett TSZT-n (jogsabály szerint)	Jelölés a tervezett SZT-n
17.	Lke	Közterület: lakó és kiszolgáló út
18.	Lke	Közterület: lakó és kiszolgáló út, zöldfelülettel
19.	Vi, Lk, Zkp	Közterület: lakó és kiszolgáló út
4.	Lk	Közterület: lakó és kiszolgáló út

2.2 A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAI AZ ESETI MÓDOSÍTÁSOKAT ÉRINTŐEN

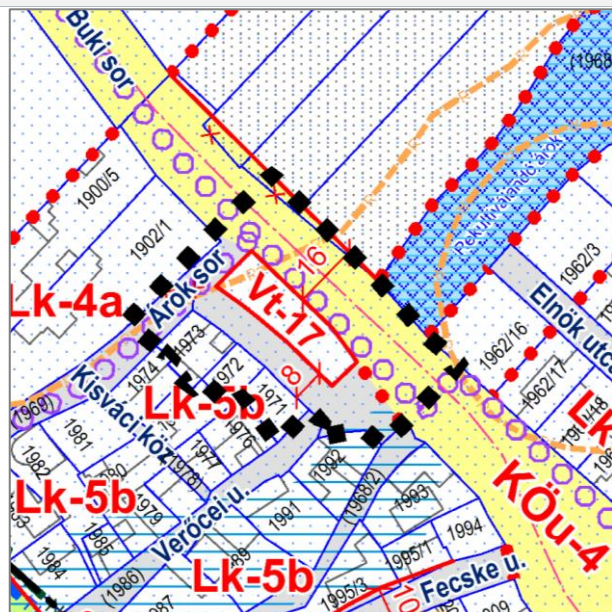
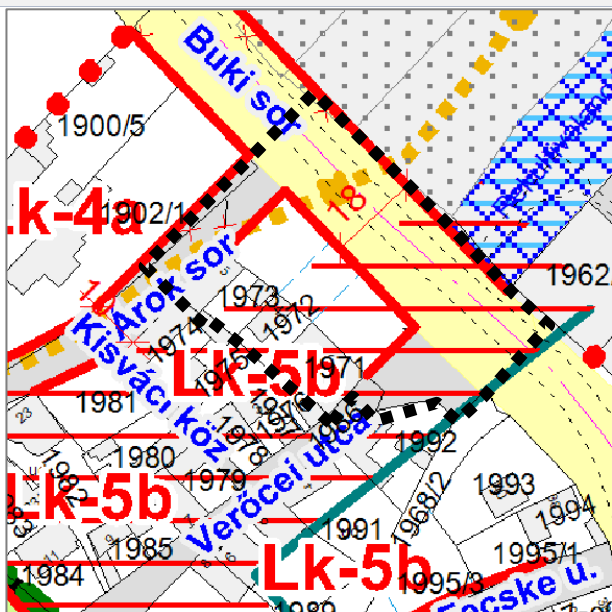




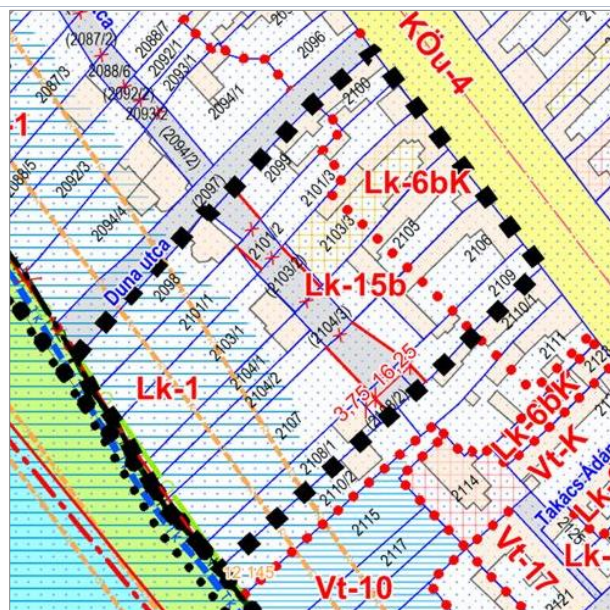
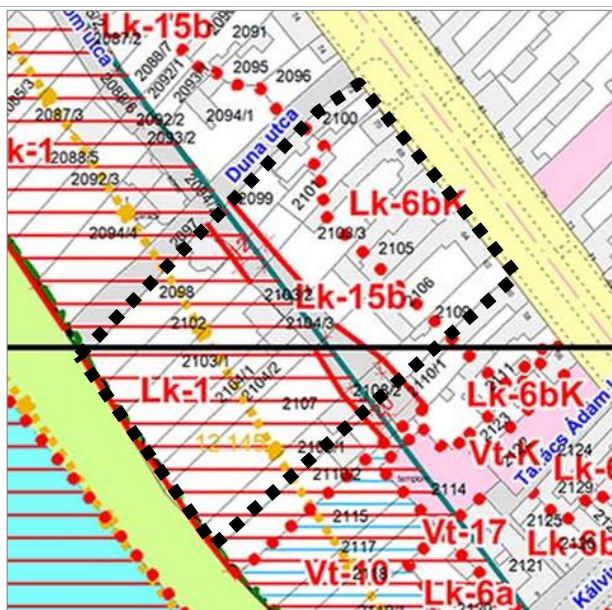
3. sz. terület



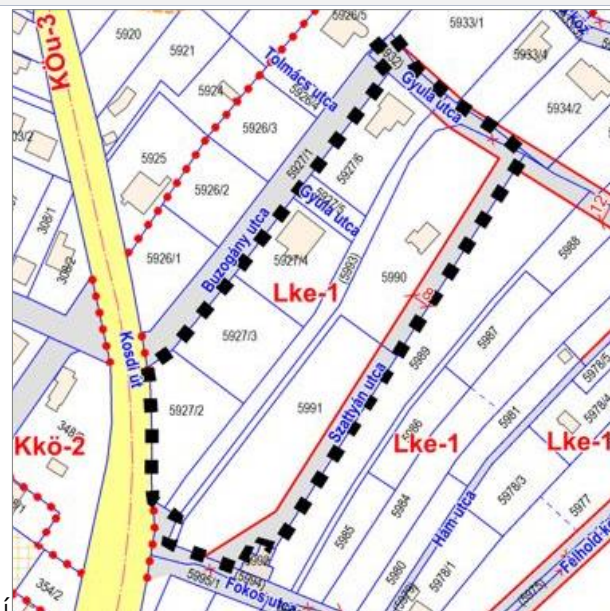
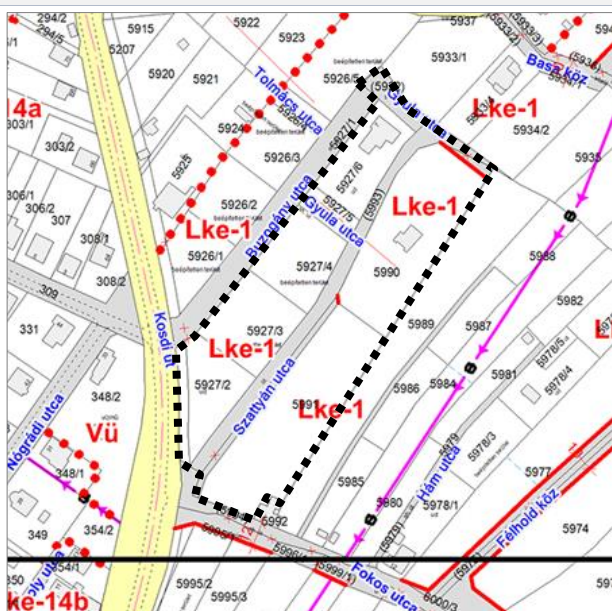
4. sz. terület



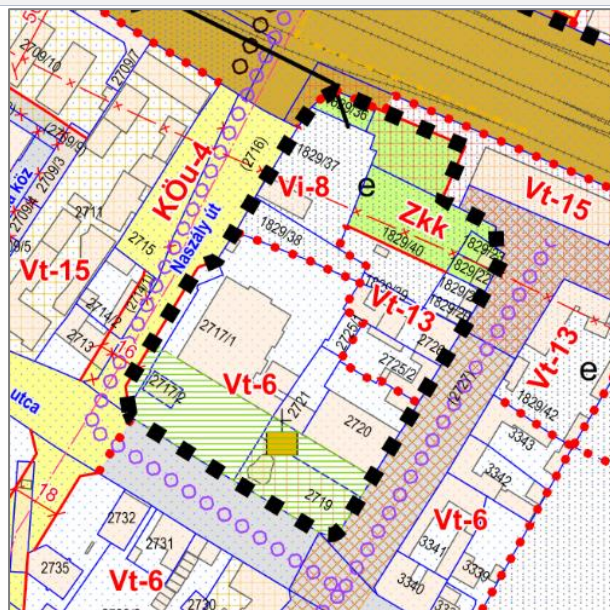
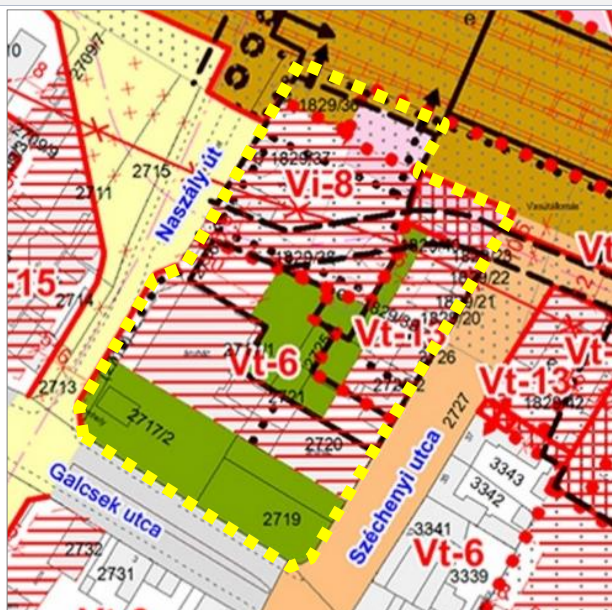
5. sz. terület



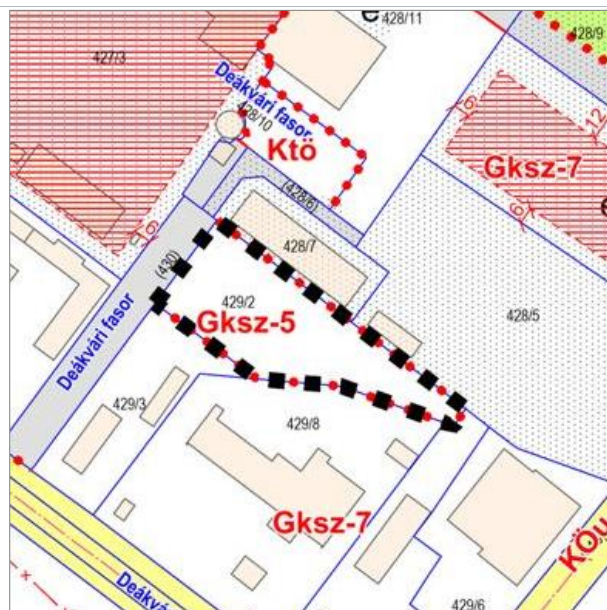
6. sz. terület



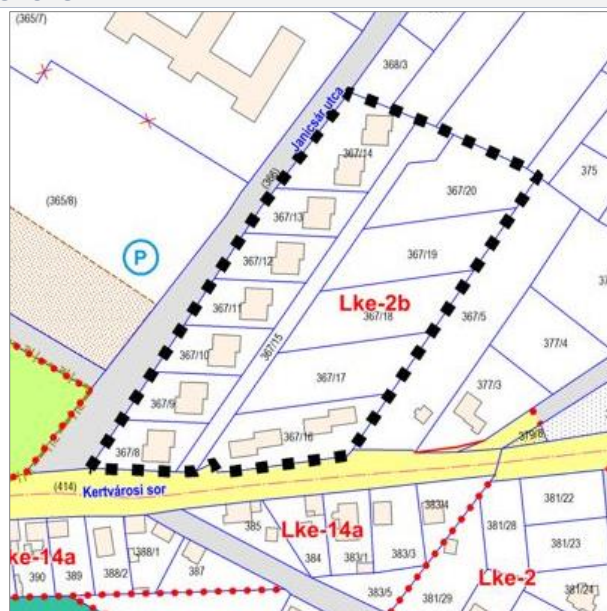
7. sz. terület



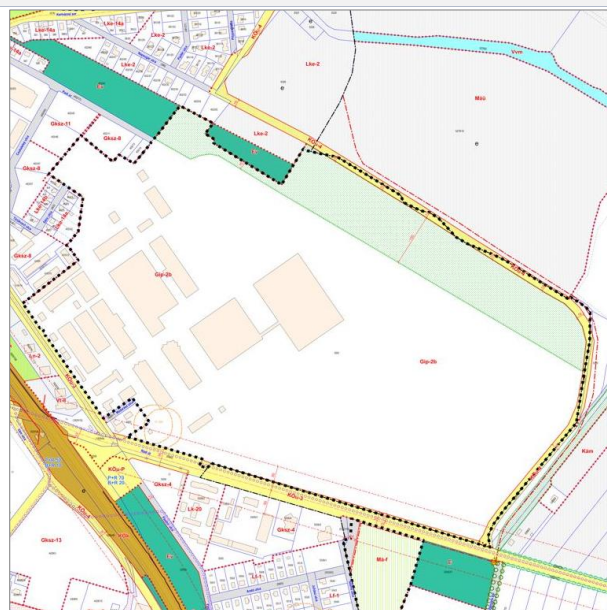
8. sz. terület



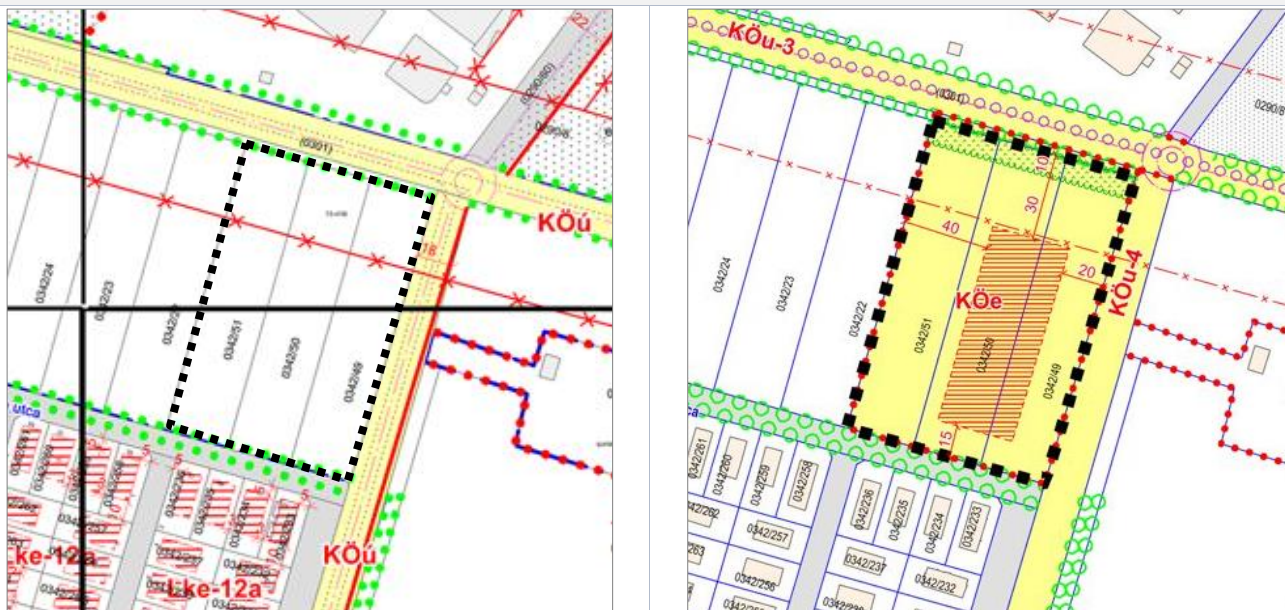
9. sz. terület



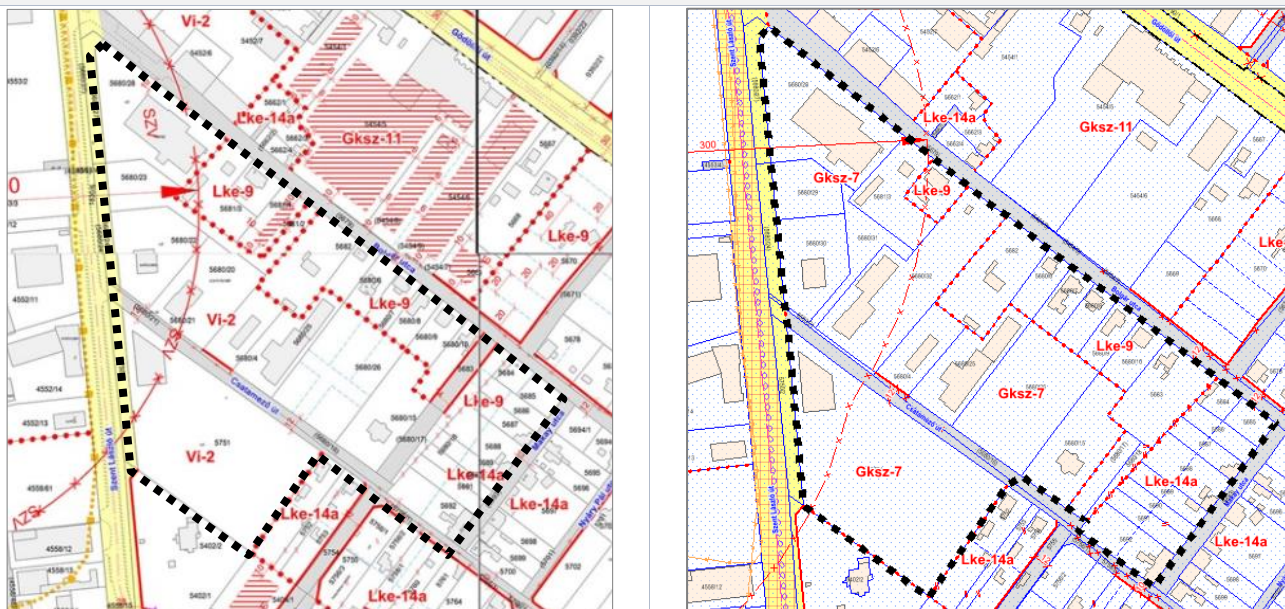
10. sz. terület



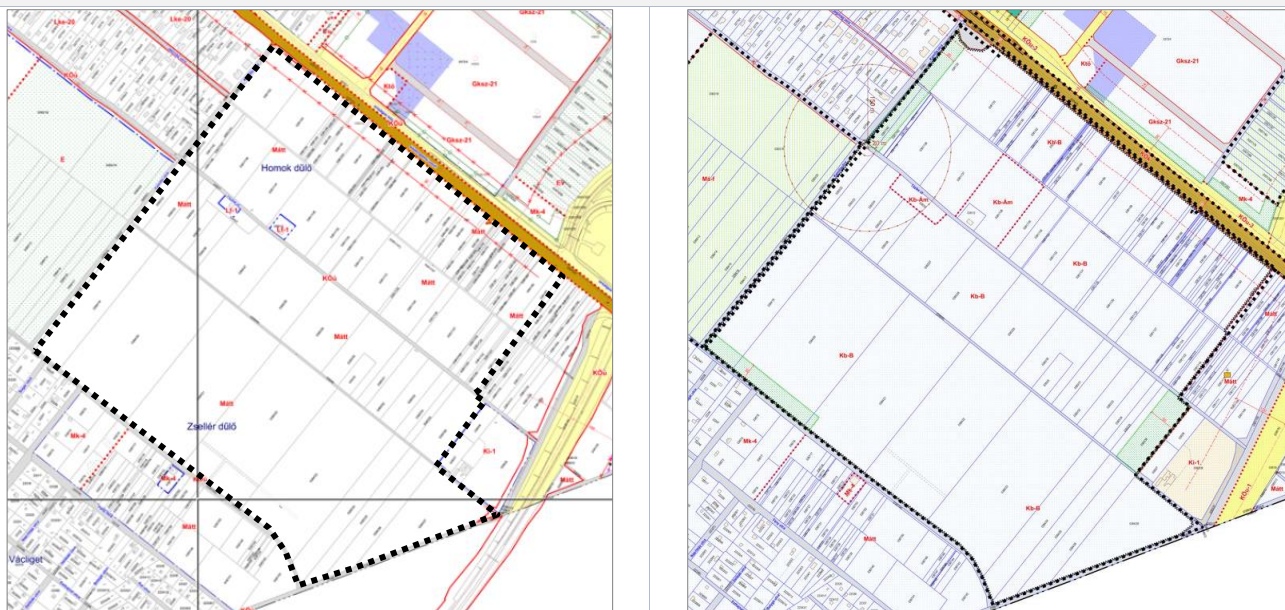
11. sz. terület



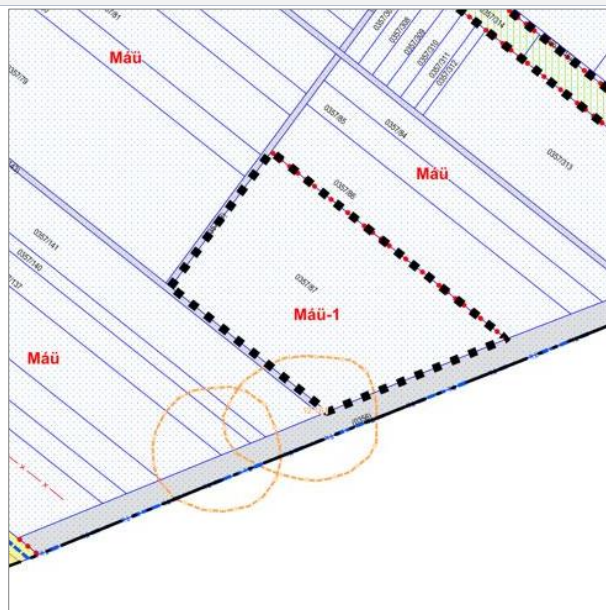
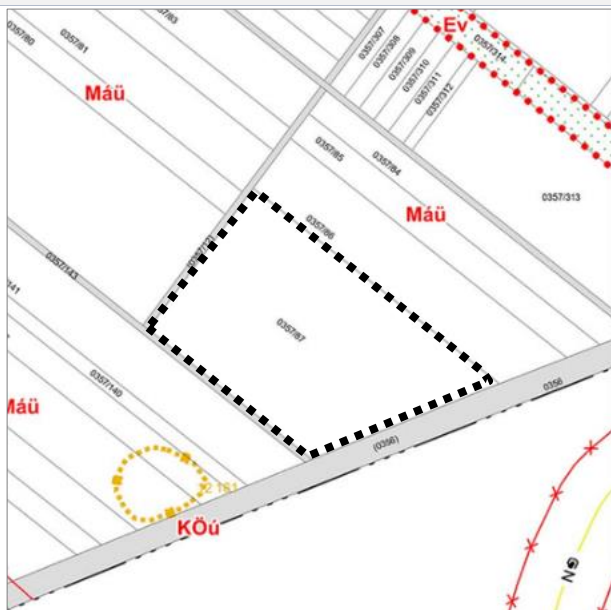
12. sz. terület



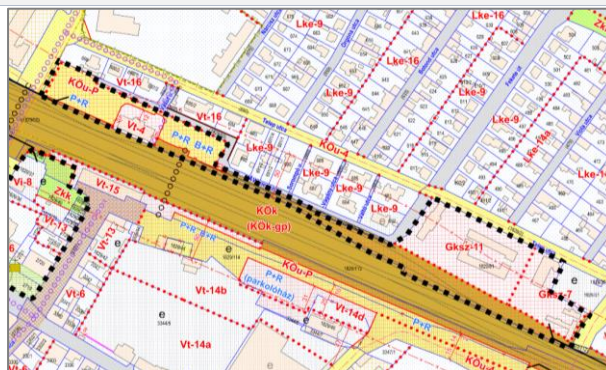
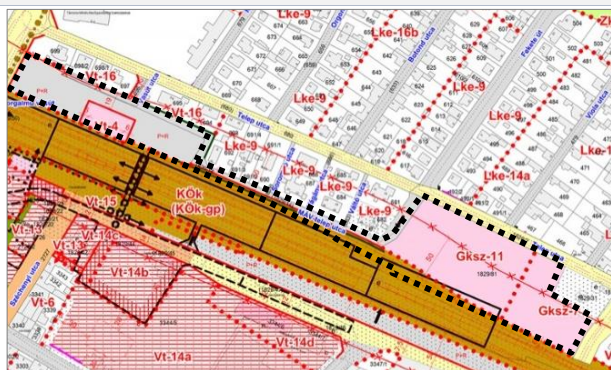
13. sz. terület



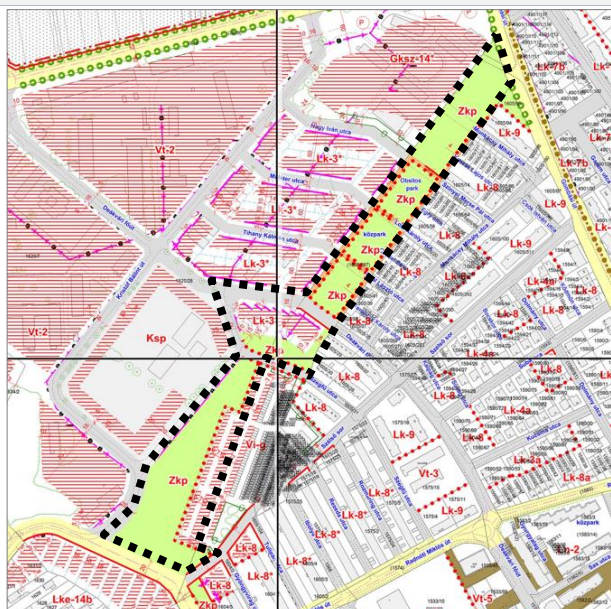
14. sz. terület



15. sz. terület



16. sz. terület

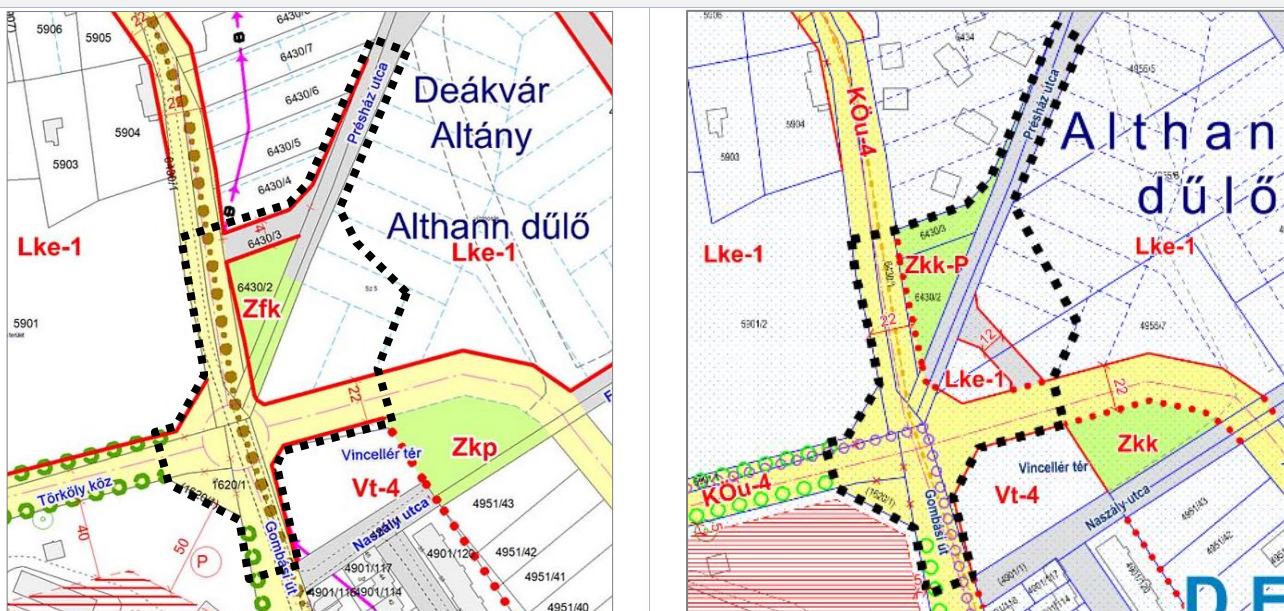


17. sz. terület

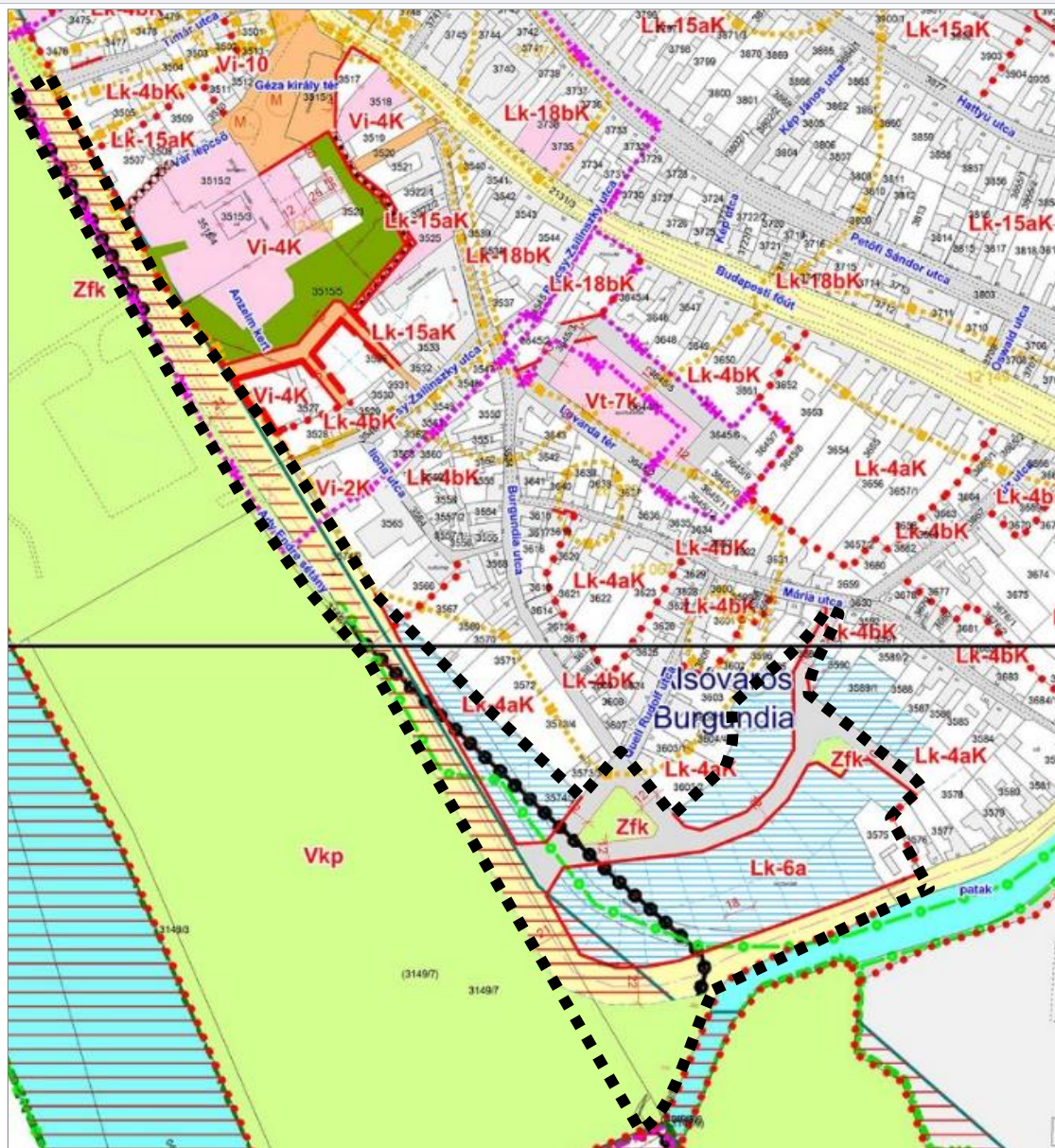


A módosítás a teljes vágányfejlesztéssel érintett vasúti szakasz övezetét kis mértékben érinti

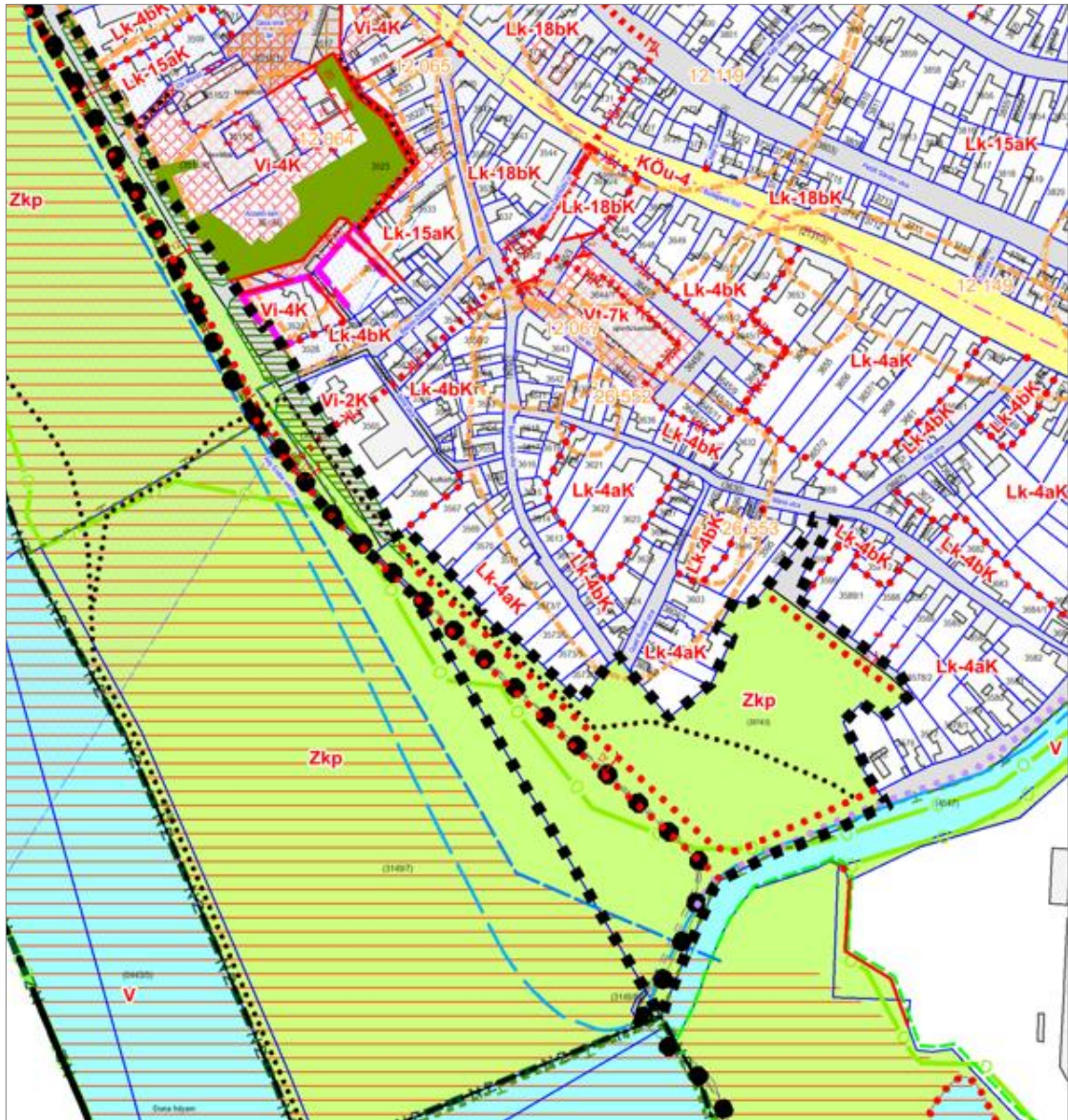
18. sz. terület



19. sz. terület



Hatályos állapot



Tervezett állapot

2.3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKET ÉRINTŐ KONCEPCIONÁLIS JELLEGŰ MÓDOSÍTÁSOK

Jelen módosítás során az egyes beruházói és önkormányzati eseti módosítási kérelmeken, valamint az új Országos és Kiemelt Térségi Területrendezési Tervnek való megfeleltetésen felül a hatályos településrendezési tervek számos eleme koncepcionális felülvizsgálatra került.

Vác Város teljes közigazgatási területére vonatkozóan utoljára 2017-ben készült terv, mely lényegében a korábban hatályos TSZT és a 15/2003. (IV.29.) sz. Önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat átdolgozása volt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmának megfelelően. A korábban hatályos tervek és a 2017-es felülvizsgálat között eltelt 14 év alatt a településrendezési eszközök számos alkalommal módosultak, minden esetben csak egy-egy részterületre vonatkozóan.

Az eseti módosítások eredményeképpen ma a településen összesen közel 250 építési övezet és övezet található, a TSZT és a SZT összhangjának megteremtése pedig számos esetben – a hatályos terveken látható hibákat figyelembe véve – nem történt meg.

A 2017-es felülvizsgálat helyett végül a terveknek csak egy jogszabályi „átfordítása” valósult meg, mely során a tervek részletes, koncepcionális szintű felülvizsgálata nem történt meg, így a korábban jelzett tervi elemeket érintő problémák nem, vagy csak részben kerültek orvoslásra. Ennek okán a hatályos rendezési tervek számos hibát tartalmaznak, főként a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat tartalmának összhangja terén.

2019-ben az Urbanitas Kft. döntéselőkészítő tanulmányt készített, melynek célja a rendezési tervekben lévő hibák feltárása és a hatályos tervek szükséges módosításának felmérése/bemutatása volt. A dokumentum a településrendezési jogszabályi környezet mellett részletesen vizsgálta az épített környezetet, az egyes beépítési paraméterek és a kijelölt övezetekben előírt értékek összhangját, valamint az OTÉK-nak való megfelelést is.

Jelen módosítás során a fent nevezett dokumentációban feltárt, a TSZT és az SZT eltéréseit érintő hibák, valamint az egyes övezeti paraméterek magasabb szintű jogszabálytól (OTÉK) való eltérésből fakadó hibák javításra kerültek. Az építési övezetek számának kismértékű csökkentése is megtörtént az egyes, közel azonos beépítési paraméterekkel rendelkező övezetek összevonásával.

Az újonnan elkészült tervlapok a TSZT és SZT teljes összhangjával kerültek előállításra, az esetleges hibák okán szükségessé vált módosítások területi mérlegben történő átvezetése mellett.

A bemutatott hibajavításokból, a TSZT és a HÉSZ szöveges és rajzi mellékleteit is érintő módosításokból, valamint a jelen dokumentációban szereplő eseti módosításokból eredő módosítási elemek mellett a TSZT és az SZT az alábbi, a teljes település közigazgatási területét érintő (ún. koncepcionális) módosítások kapcsán is módosul:

- Közlekedéstervező bevonásával **felülvizsgálatra került a település közlekedési hálózata**, ezzel együtt a meglévő (fekete) és tervezett (piros) útszakaszok rajzi jelölése is. A TSZT és az SZT e tekintetben is számos eltérést tartalmazott. A szerkezeti terven **KÖu** jelű területfelhasználással kijelölt útszakaszok több helyen nem kerültek kiszabályozásra a szabályozási terven. Más esetben a szabályozási terven kiszabályozott, sárga színnel jelölt fő- és gyűjtőút területek nem szerepeltek önálló területfelhasználással a TSZT-n. Az újonnan készülő terven minden a szabályozási terven is kiszabályozott országos- és településszerkezeti jelentőségű közúti útterület önálló területfelhasználásba került, az SZT-n a különböző utak kategóriájuknak megfelelően külön övezetekbe kerültek besorolásra (**KÖu-1** – gyorsforgalmi út, **KÖu-2** – országos főút; **KÖu-3** – országos mellékút; **KÖu-4** – településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút). Az egyes távlati utak (pl. a tervezett lakóterületeket feltáró gyűjtőutak, M2 gyorsforgalmi északi alagútban vezetett szakasza, stb.) a TSZT-n és SZT-n szaggatott vonal jelöléssel kerültek feltüntetésre.
- A közlekedési hálózat felülvizsgálata kapcsán felülvizsgálatra kerültek a **csomóponti jelölések**, melyek a hatályos terven minden esetben hibásan „meglévő körforgalomként” kerültek feltüntetésre. Az újonnan készülő terv megkülönbözteti a meglévő és tervezett körforgalmi csomópontokat, valamint a meglévő és tervezett külön szintű csomópontokat is.

- Megszüntetésre kerül a rendezési terveken ábrázolt **„Tervezett közigazgatási határ”** jelölés, tekintettel arra, hogy megvalósulásának nincs realitása. A jelölés szerint az M2 gyorsforgalmi út Kosdi csomópontja kerülne Vác közigazgatási területéhez, melynek valós jelentősége nincs. Az utat az országos közútkezelő tartja fenn, közigazgatási besorolása irreleváns. Néhány helyen módosul a **„Tervezett belterülethatár”** jelölés is önkormányzati kérésre.
- A magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően az eddig „M” jelű mezőgazdasági és „E” jelű erdőterületfelhasználásba sorolt területek a rendeltetésüknek megfelelően differenciáltan, „Má” jelű általános mezőgazdasági, „Mk” jelű kertes mezőgazdasági, valamint „Ev” jelű véderdő és „E” jelű egyéb erdő területfelhasználásba kerültek. Az erdőterületek továbbra is meglévő és tervezett erdőként kerültek meghatározásra, a tervezett elemek azonban módosultak a felülvizsgálat eredményeként.
- Az M2 gyorsforgalmi út mentén kijelölt „többszintes beültetési kötelezettséggel” jelölt sávok – önkormányzati kérésre – mindenhol **Ev** jelű véderdő területfelhasználásba és övezetbe kerültek átsorolásra. Ennek egyik oka az MaTrT-nek való megfeleltetés során megszüntetett több száz hektárnyi erdőterület részleges pótlása, illetve a „Beültetési kötelezettség” jelölés az építési szabályzatból való törlése. (ld. lentebb)
- A **természetvédelemre, illetve korlátozó közművekre vonatkozó jelölések** a jelen módosításhoz beérkezett adatszolgáltatások alapján módosultak a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban. A Szabályozási terven ezentúl kizárólag a **400 és 132 V-os elektromos vezeték**, valamint a **nagynyomású földgáz gerincvezeték** és védőtávolságaik kerülnek feltüntetésre. Új elemként kerül fel a tervre a **„szennyvízátelő és védőtávolsága”,** valamint a **„Vízminőség-védelmi terület övezete”** jelölés.
- A TSZT-n is feltüntetésre kerültek a **P+R parkolóhelyek** jelölései, valamint a **meglévő és tervezett autóbuszpályaudvarok** helyének jelölése is.
- A szabályozási terv több helyen szabályozási elemeket tartalmaz a közigazgatási határon kívül, ami nem felel meg a magasabb szintű jogszabályok előírásainak. Ezen jelölések törlésre kerültek.
- Megszüntetésre kerül a **„Beépítésre szánt terület határa”** jelölés a szabályozási terven, helyette **„Övezethatár”** jelölés került feltüntetésre. A jelölés gyakorlatilag felesleges, külön előírás a HÉSZ-ben nem vonatkozik rá.
- Megszüntetésre kerül a **„Beültetési kötelezettség”** jelölés. Önkormányzati kérésre a beültetési kötelezettség jelölés mindenhol (az M2 gyorsforgalmi út menti területeket leszámítva) **„Telek zöldfelületként fenntartandó része”** jelölésre változik, melyhez a HÉSZ-ben külön előírások tartoznak. A jelölés megszüntetésének oka, hogy a sajátos jogintézmény nem került bejegyzésre a telkekre, és az önkormányzat ezt a jövőben sem tervezi. A „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelöléssel párhuzamosan bevezetésre kerül a **„Közterület zöldfelületként fenntartandó része”** jelölés is.,
- Megszüntetésre kerül a **„Szabályozási vonal terepszint alatti”** és a **„Terepszint alatti beépítési vonal”** jelölés. A szabályozási elemek a központi vasútállomás területén voltak feltüntetve, azonban időközben megvalósult vasútfejlesztések miatt okafogyottá váltak.
- Megszűnik a **„Közhasználatra megnyitott magánterület”** jelölés, tekintettel arra, hogy egy helyen, meglévő közterületen került feltüntetésre.
- Megszűnnek a **speciális rendeltetésű építési hely jelölések** (közterület feletti, üzemanyag-töltő állomás építési helye, előkert építési hely, stb.), mivel okafogyottá váltak az érintett területeken. Az **„Építési hely”** jelölés számos helyen feleslegesen került feltüntetésre és/vagy okafogyottá vált, ezen esetekben törlésre került a Szabályozási tervről.
- Konceptcionális módosítás történt a **lakótelepek szabályozását** illetően is: Az úszótelkes területek közterületei (új) **Ln-Kt** jelű lakótelepi közterület övezetébe (egyes esetekben **Vt-L-Kt** jelű településközponti területen belüli lakótelepi közterület övezetébe) kerültek besorolásra. A hatállyal megegyező építési övezetben ezentúl kizárólag maguk az úszótelkek lesznek, a lakótelepi közterületen csak korlátozott építési jog kerül meghatározásra. A módosítás technikai jellegű, tényleges építési korlátozással nem jár, mivel a közterületbe sorolt ingatlanok ma is közterületként működnek, önkormányzati tulajdonúak. A területükön azonban a hatályos szabályok szerint nagyvárosias jellegű építési övezetre vonatkozó építési jog van meghatározva, melyből a jövőben probléma adódhat. A módosítás korlátozó jellegű.

- Módosításra került a helyi jelentőségű kerékpárutakat jelölése az önkormányzat adatszolgáltatása alapján (meglévő és tervezett differenciáltan).
- Módosításra került a **„Zajvédő fal”** jelölése a FŐMTERV adatszolgáltatása (valamint légifotó) alapján (meglévő és tervezett differenciáltan).
- Megszüntetésre került az **„Árvízvédelmi védmű”** jelölés, mivel időközben okafogyottá vált.
- Feltüntetésre kerültek a Duna-part menti védett rálátások, valamint a helyi művi értékvédelem egyes elemei, valamint az erózióveszélyes területek a Szabályozási terven.

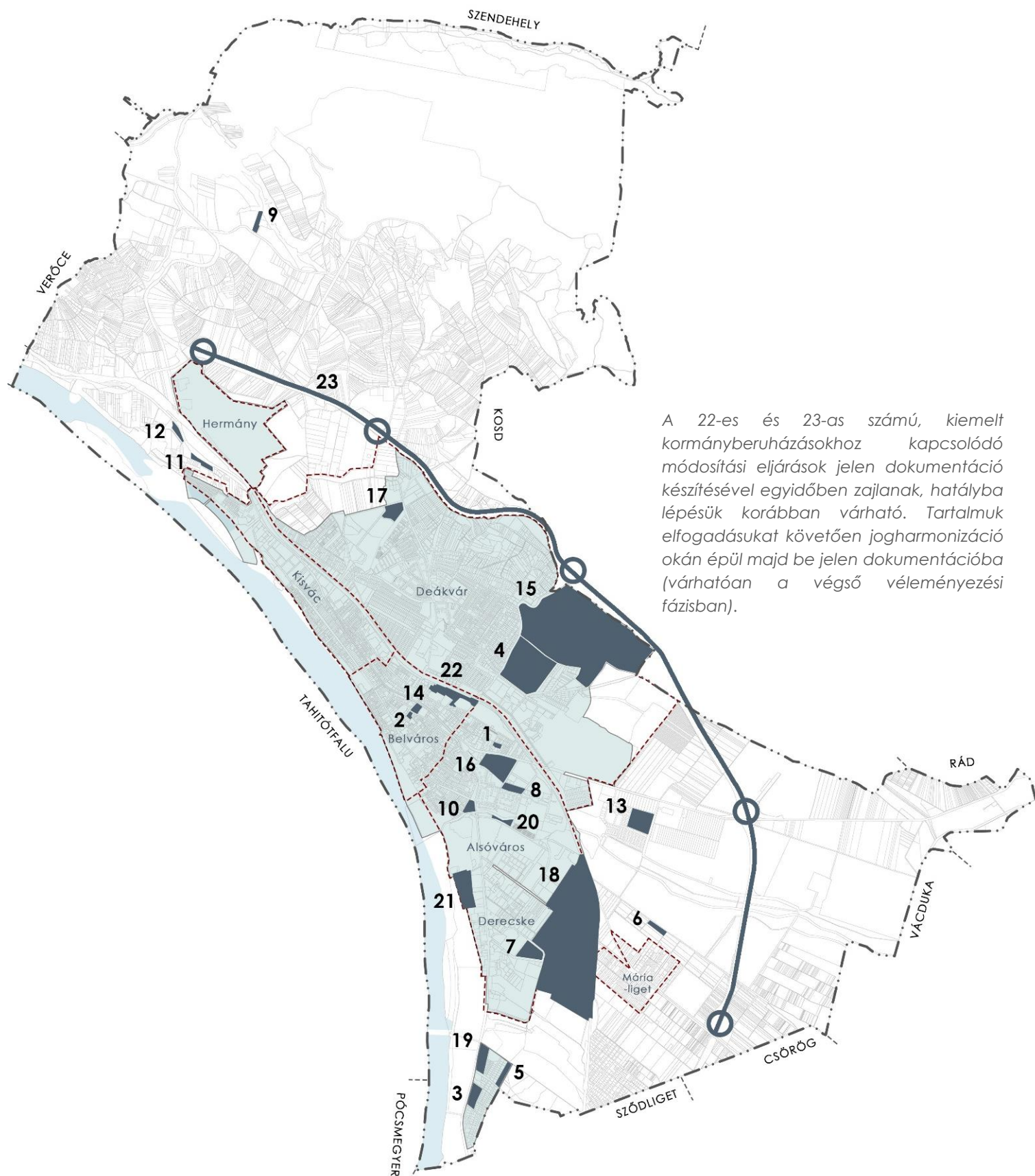
Mindezekon felül a Szabályozási terv az alábbi elemek tekintetében rajztechnikai okokból módosítással érintett, részben a hatályos földhivatali állapothoz való igazodás, részben a jobb olvashatóság okán. Az alkalmazott technikai jellegű módosítások az alábbiak:

- Földhivatali alaptérkép reambulálása a meglévő állapot szerint (légifotó alapján) – **„Geodéziailag nem bemért épület”** jelölés bevezetése
- **„Telekalakítással érintett földrészlet”** jelölés bevezetése – önkormányzati kérésre, a már bejegyzett, az alaptérképre még nem átvezetett telekalakítások megjelenítése céljából
- A megvalósult szabályozási vonalak reambulálása a hatályos földhivatali állapotnak megfelelően

2.3.1 Hatályos tervek elfogadása óta történt eseti tervmódosítások tartalmának átvezetése, jogharmonizáció

A hatályos tervek elfogadásuk óta (2017) többször is módosultak, esetenként a TSZT-t és az SZT-is érintően. A következő ábra ezen területek lehatárolásait mutatja be. A tervek tartalma jelen módosítás során bedolgozásra került, mivel korábban nem történt meg a tervek egységes szerkezetű dokumentálása. A 22-es és 23-as számú, kiemelt kormányberuházásokhoz kapcsolódó módosítási eljárások jelen dokumentáció készítésével egyidőben zajlanak, hatályba lépésük korábban várható. Tartalmuk így a jogharmonizáció miatt már e dokumentáció egyeztetési anyagába beépítésre kerül. A módosítások listája alább olvasható:

Sor- szám	Módosító rendelet száma	Érintett terület lehatárolása	TSZT módosítás	Övezeti paraméter módosítás	HÉSZ módosítás	SZT módosítás
1	35/2018. (IX.21.)	4224/2 hrsz.	X	✓	X	✓
2	36/2018. (IX.28.)	3198/2 hrsz.	X	✓	X	✓
3	4/2019. (II.15)	Harcza utca - Keszeg utca - Paduc utca - Szt. László út	X	X	X	✓
4	60/2020. (XI.19.)	Kosdi út - Alsó Törökhegyi út - Janicsár utca - Kálvária utca (Jávorszky Ödön Kórház)	✓	✓	✓	✓
5	71/2020. (XII.15)	Déli út - Csuka utca - Horgásztói utca	X	X	X	✓
6	71/2020. (XII.15.)	0360/41-43 hrsz.-ú telkek	X	✓	✓	✓
7	12/2021. (II.18)	5779/4 hrsz.	X	X	✓	✓
8	13/2021. (III.17.)	Nagymező utca - Damjanich utca - Vám utca - Kölcsey utca	✓	✓	✓	✓
9	34/2021. (IX.24.)	513 hrsz.	X	✓	✓	✓
10	24/2021. (VI.24.)	Diadal tér	X	X	✓	✓
11	24/2021. (VI.24.)	20037-20041; 20036/3-5 hrsz.- ú telkek	✓	✓	✓	✓
12	34/2021. (IX.24.)	20049/4 hrsz.	X	✓	X	✓
13	38/2021. (X.20.)	Árpa utca - Gabona utca - Kukorica utca - Kender utca	X	X	X	✓
14	38/2021. (X.20.)	Széchenyi utca - Csányi L. krt. - Posta park - Görgey A. utca	✓	✓	✓	✓
15	3/2022. (I.19.)	Felső Törökhegy	✓	✓	✓	✓
16	3/2022. (I.19.)	Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca - Magyar utca	X	✓	✓	✓
17	15/2022. (V.18.)	Törköly köz - Gombási út - közpark - Nagy Iván utca - Kristóf B. utca	X	X	X	✓
18	30/2022. (IX.21.)	Nádas - út - Deres út - Kovács utca - Gödöllői út - 0390/3 hrsz.-ú telek nyugati határa - vasút	✓	✓	✓	✓
19	30/2022. (IX.21.)	Amur utca - Csuka utca - Szt. László út - Horgásztói utca	✓	✓	✓	✓
20	30/2022. (IX.21.)	Avar utca - Gombás patak - 4529/4 hrsz.-ú telek	✓	✓	✓	✓
21	DMRV	4555 hrsz.-ú telek	✓	X	X	✓
22	Hellowood - Váci Malom	Szilassy utca - vasút - Széchenyi utca	✓	✓	✓	✓
23	M2 gyorsforgalmi út	M2 Vác-dél és Vác-észak csomópont közötti szakasza	✓	X	X	✓
-	44/2020.(VIII.28.)	-	X	X	✓	X



A 22-es és 23-as számú, kiemelt kormányberuházásokhoz kapcsolódó módosítási eljárások jelen dokumentáció készítésével egyidőben zajlanak, hatályba lépésük korábban várható. Tartalmuk elfogadásukat követően jogharmonizáció okán épül majd be jelen dokumentációba (várhatóan a végső véleményezési fázisban).

- Kültérület
- Belterület
- TSZT / SZT módosítással érintett területek

2.4 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A módosítás során az alábbi, a rendelet szövegét és mellékleteit érintő változtatások kerültek átvezetésre. Ezek egy része önkormányzati kérésre, egy részük a Szabályozási terven eszközölt módosításokból és hibajavításokból adódóan vált szükségessé.

- A Zrínyi utca – Lemez utca – vasút – Vöröskereszt sor által határolt tömb egy részén, a 2011-ben hatályos rendezési tervnek megfelelően, ún. „Városrendezési hatástanulmány” (VRHT) készítésére kötelezett területeket a jelenleg hatályos HÉSZ és Szabályozási terv lényegében nem szabályozza. A telkeken kijelölt **Lk** és **Vt** jelű kisvárosias és településközponti vegyes területfelhasználások a terület távlati átalakulásának tervezett irányát mutatják, ezen átalakulás feltételei azonban jelenleg nem adóttak.
Az itt lévő ingatlanokon ma működő gazdasági telephelyek, építmények találhatók. Ezek szabályozására „**Lk-á**” és „**Vt-á**” jelű, ún. átmeneti építési övezetek kerültek kijelölésre jelen módosítás során, melyeken belül az építési paraméterek az OTÉK szerinti minimális mértéknek felelnek meg (10% beépíthetőség, 0,1 szintterület; 80% minimális zöldfelület új építés esetén). A területek funkcióváltása a jövőben településrendezési szerződés megléte esetén lesz csak lehetséges, tekintettel arra, hogy a meghatározott beépítési mutatók mellett az ingatlanok fejlesztése nem lesz rentábilis.
- A HÉSZ-ből általánosságban törlésre került minden beültetési kötelezettségre vonatkozó előírás, helyettük az új, **Telek-**, illetve **Közterület zöldfelületként fenntartandó része** jelöléshez kapcsolódó előírások kerültek meghatározásra.
- A HÉSZ függelékében szereplő Helyi védelemmel érintett elemek és természeti értékek listája törlésre kerül, mivel ezek a Településképi Rendelet mellékletében szerepelnek. Új függelékként kerül csatolásra a külterületi dűlők lehatárolását ábrázoló térkép, valamint az úszóművek létesítésének lehetőségét meghatározó táblázat
- Összhangteremtés okán módosításra kerül a teljes, beépítésre szánt és nem szánt övezeteket összesítő paragrafus, gyakorlatilag hibajavítás céljából. A HÉSZ-ből törlésre kerül a **KÖcs**, **KÖki**, **KÖú** és **Zv** jelű övezetekre, valamint a korábbi OTÉK alapján meghatározott **Vk** jelű övezetekre vonatkozó minden hivatkozás és előírás, mivel ezek a szabályozási terven már megszűntek.
- A külterületi dűlőutak szabályozási vonallal történő – 12,0 m szélességre – történő kiszélesítése törlésre került a Szabályozási tervről. A dűlőutak szabályozása ezentúl a HÉSZ szöveges részében kerül szabályozásra, az úttengelytől mért 6-6 méter távolságon belüli építményelhelyezés tilalmának bevezetésével.
- Az építési helyek Szabályozási tervről történt törlése következtében egyes övezetekhez (pl.: Lke-12a) az OTÉK-tól eltérő elő- oldal- és hátsókerti méretek kerülnek meghatározásra. Ennek részletes indoklása önálló fejezetben olvasható a továbbiakban.
- A Magyar Közút előzetes véleménye alapján a HÉSZ-be beemelésre került, hogy „az országos közutak külterületi jellegének biztosítása érdekében az út tengelyétől számított 100 m-es védőtávolságon belül a közútkezelő engedélye szükséges épület elhelyezéséhez, 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni nem lehet; 30 m-es védőtávolságon belül kerítést elhelyezni nem lehet;”
- A lakótelepek újraszabályozásához kapcsolódóan új előírások kerülnek bevezetésre az újonnan kialakított **Ln-Kt**, **Vt-L** és **Vt-L-Kt** jelű lakótelepi közterületek szabályozására. A lakótelepi közterületi övezetek elsősorban zöldfelületként funkcionálnak, területükön játszótér, felszíni parkolóhely, 3% beépíthetőség erejéig a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmény, pavilon is elhelyezhető.
- Az egyes alacsony zöldfelületi aránnyal rendelkező, nagyrészt burkolt közterek (pl. Konstantin tér, Március 15. tér) zöldterületi besorolás helyett különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezetbe (**Kb-Fk**) kerülnek a hatályos OTÉK előírásainak megfelelően.

2.5 A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

A korábbi fejezetekben bemutatott – elsősorban a területfelhasználási kategóriák módosítását igénylő – módosítási szándékok a Tkr. 2. mellékletét képező, „Településkép szempontjából meghatározó területek” című tervlap módosítását is igényelhetik, a tervezett módosítással érintett helyszínek kapcsán.

Önkormányzati kérésre a Tkr. szövege kiegészül a nem védett területek belterületi lakóutainak kialakítására, felújítására vonatkozó rendelkezésekkel, valamint a 11. sz. tervezési terület kapcsán megfogalmazott, a közlekedési területeken létesítendő épületekre vonatkozó településképi rendelkezésekkel.

A Tkr. módosítása külön eljárásban zajlik, várhatóan a jelen módosításnál korábbi hatálybalépéssel.

2.6 TECHNIKAI ÖSSZEGZÉS

A fentieket figyelembe véve – kiegészítve a következő fejezetben taglalt, az MaTrT-nek való megfeleltetés következtében szükségessé vált módosításokkal – megállapítható, hogy mindezen változtatások átvezetésével a hatályos tervek olyan mértékű módosítása vált szükségessé, hogy a hatályos TSZT, illetve a HÉSZ-t megállapító rendelet módosítása technikailag is megvalósíthatatlan, helyettük új jogszabályok hatályba léptetésére van szükség, melyre az Építési Törvény lehetőséget ad:

Az Étv. **60. § (9a)** bekezdése szerint:

*„Ha a korábbi R. alapján készült településrendezési eszköz **olyan mértékű módosítása válik indokoltá, amely új településszerkezeti terv vagy helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi**, a (14) bekezdésben meghatározott határidőt követően is van lehetőség 2023. december 31-ig a korábbi R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására.”*

3 A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Megfelelés igazolása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MvMR.), valamint a Pest megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) PMÖK rendelet (PMTrT) előírásainak.

E fejezetben az Ország, a Budapesti Agglomeráció és Pest Megye Szerkezeti Tervében kijelölt térségek és övezetek, az MaTrT és a PMTrT ezen területekre vonatkozó előírásai, valamint a hatályos/tervezett váci településrendezési terveken kijelölt területfelhasználási kategóriák, övezetek és építési övezetek viszonya, illetve az ezek összhangjának megteremtéséből fakadóan szükséges módosítások kerülnek bemutatásra.

3.1 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

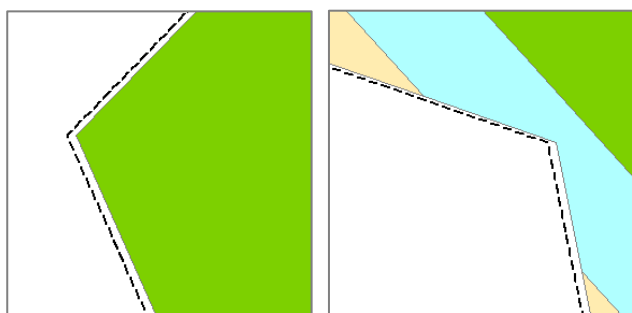
Vác Város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	1096,29 ha
b) mezőgazdasági térség:	1820,07 ha
c) kertes mezőgazdasági térség:	701,78 ha
c) vízgazdálkodási térség:	340,45 ha
d) sajátos területfelhasználású térség:	353,21 ha
e) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	55,71 ha
f) települési térség:	1792,14 ha*

*Megjegyzés: Ez az érték a digitális adatszolgáltatás alapján kimutatott érték, mely értéktől az MaTrT 8. mellékletében – feltehetően hibásan – rögzített szám jelentősen eltér: **1818,03 ha**. A továbbiakban a digitális adatszolgáltatás szerinti értékkel számolunk, és mivel ez az érték eredményez szigorúbb feltételeket, így a megfeleltetés egyértelműen mindkét érték alkalmazása mellett teljesül.

A település teljes területe: 6159,65 ha*

*Megjegyzés: A település teljes területe a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely minimálisan eltér a hatályos MaTrT 8. mellékletében szereplő 6159,67 ha értéktől, de ebben az esetben is a jelen dokumentációban alkalmazott érték a szigorúbb.



Közigazgatási határ réteg (szaggatott) és a térségi
területfelhasználási fólia eltérései

Az Agglomerációs Szerkezeti Tervnek való megfelelés vizsgálata során tapasztalt probléma, hogy a BATrT digitális állománya, valamint a Lechner Tudásközpont által biztosított hivatalos földhivatali állományban szereplő közigazgatási határ fóliák eltérnek.

A BATrT térségi területfelhasználási fóliáján található poligonok összterülete minimális mértékben eltér a település közigazgatási határ fóliája alapján számított közigazgatási területtől. Térinformatikai szoftverrel vizsgálva a két réteget látható, hogy a BATrT rétegek

határa gyakorlatilag sehol nem esik egybe a közigazgatási határral. Ez a hiba a vizsgálatok során, az egyes területfelhasználási poligonok a térségek poligonjaival való elmetészésénél – rajzi hibaként jelentkező – a számolásnál nem figyelembe vett területeket eredményez.

A hiba valószínűleg nem új keletű, már a hatályos váci tervek digitális állományában is észrevehető (ezen állományban a területfelhasználási fólia sem ért hozzá sehol a település határához, tehát a területfelhasználási egységek összterülete nem fedte le teljesen a települést, habár a hiba számszakilag nem jelentős). Az új TSZT megalkotásakor ez most korrigálásra került települési szinten.

3.1.1 Az erdőgazdálkodási térségre és az erdők övezetére vonatkozó szabályok

2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT)

11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

2009. évi XXXVII. törvény

4. § (2) E törvény hatálya nem terjed ki a fával, faállománnyal borított területek közül:

- a) az arborétumra;
- b) a közparkra;
- c) az üzemmel, állandó jellegű mezőgazdasági telephellyel, temetővel, valamint közüzemi létesítményekkel azonos földrészleten lévő, művelés alól kivett területre;
- d) az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekvő ingatlanra, a nemzeti vagy közösségi támogatással létesített erdő, valamint az állam 100%-os tulajdonában álló földrészlet kivételével;
- e) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti tanya területére;
- f) a közút, vasút, árvízvédelmi töltés, csatorna, valamint egyéb vonalas műszaki létesítménnyel azonos földrészleten lévő, művelés alól kivett területre;
- g) a honvédelmi és katonai célú építményeknek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint kijelölt és körülkerített működési és védőterületére;
- h) a fás szárú növényekből álló, külön jogszabály szerint létesített ültetvényre;
- i) a belterületre, az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőrészletként nyilvántartott erdők, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek kivételével;
- j) a karácsonyfa, díszítőgally, vadgyümölcs és vessző termelését szolgáló területre;
- k) az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivont területre.

MvMR. szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete Vác közigazgatási területét nem érinti.

A fentiek alapján az erdőgazdálkodási térségen belüli, illetve a település egészén belül található erdők övezetébe tartozó terület 95%-át erdő területfelhasználásba kell sorolni a TSZT-n.

	ha	%
Erdőgazdálkodási térség területe	1096,29	-
Erdőgazdálkodási térségen belül fekvő erdőövezet össz. területe	1075,23	-
Erdőgazdálkodási térségen belüli erdőövezet számításnál figyelembe veendő területe	1 065,11	100%
Erdőgazdálkodási térségen belüli erdőövezetben kijelölt erdők össz. területe	1 025,98	95%

Vác területén az erdőgazdálkodási térségben lévő területek 98%-a az erdők övezetébe tartozik. E terület 95%-a a TSZT-n is erdő (E, Ev) területfelhasználásba sorolt, mely **megfelel az MaTrT előírásainak**. A számításnál a 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, valamint a települési térség területein lévő erdők övezetének területe és a már korábban beépítésre szánt területek kihagyásra kerültek.

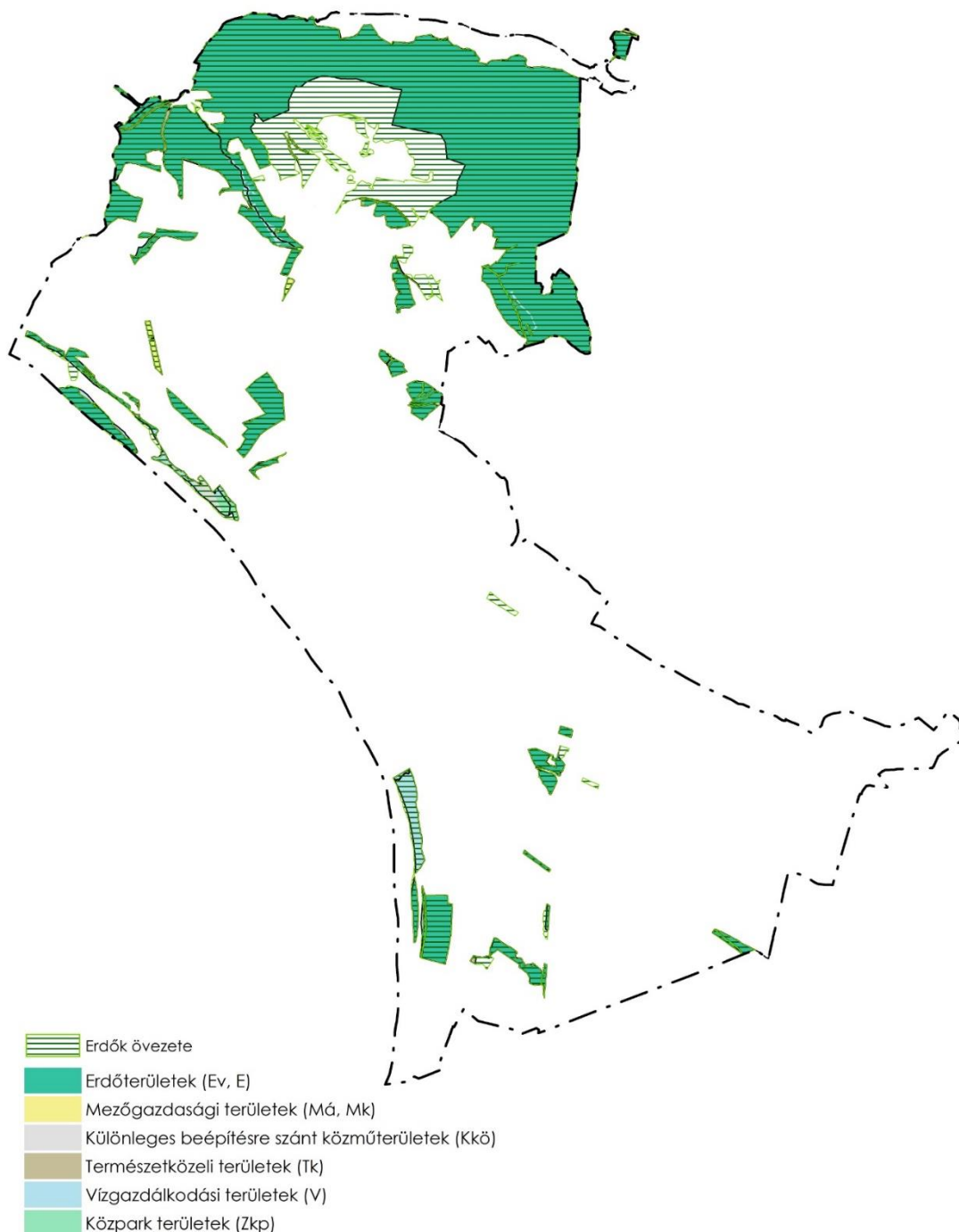
A fentiek felül az MaTrT 29. §-a alapján az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelés települési szinten is vizsgálandó.

	ha	%
Erdők övezetének össz. területe	1 298,52	
Beszámítandó erdőövezet össz. területe:	1 077,53	100%
Erdőövezeten belül kijelölt összes erdő területe	1 030,45	96%

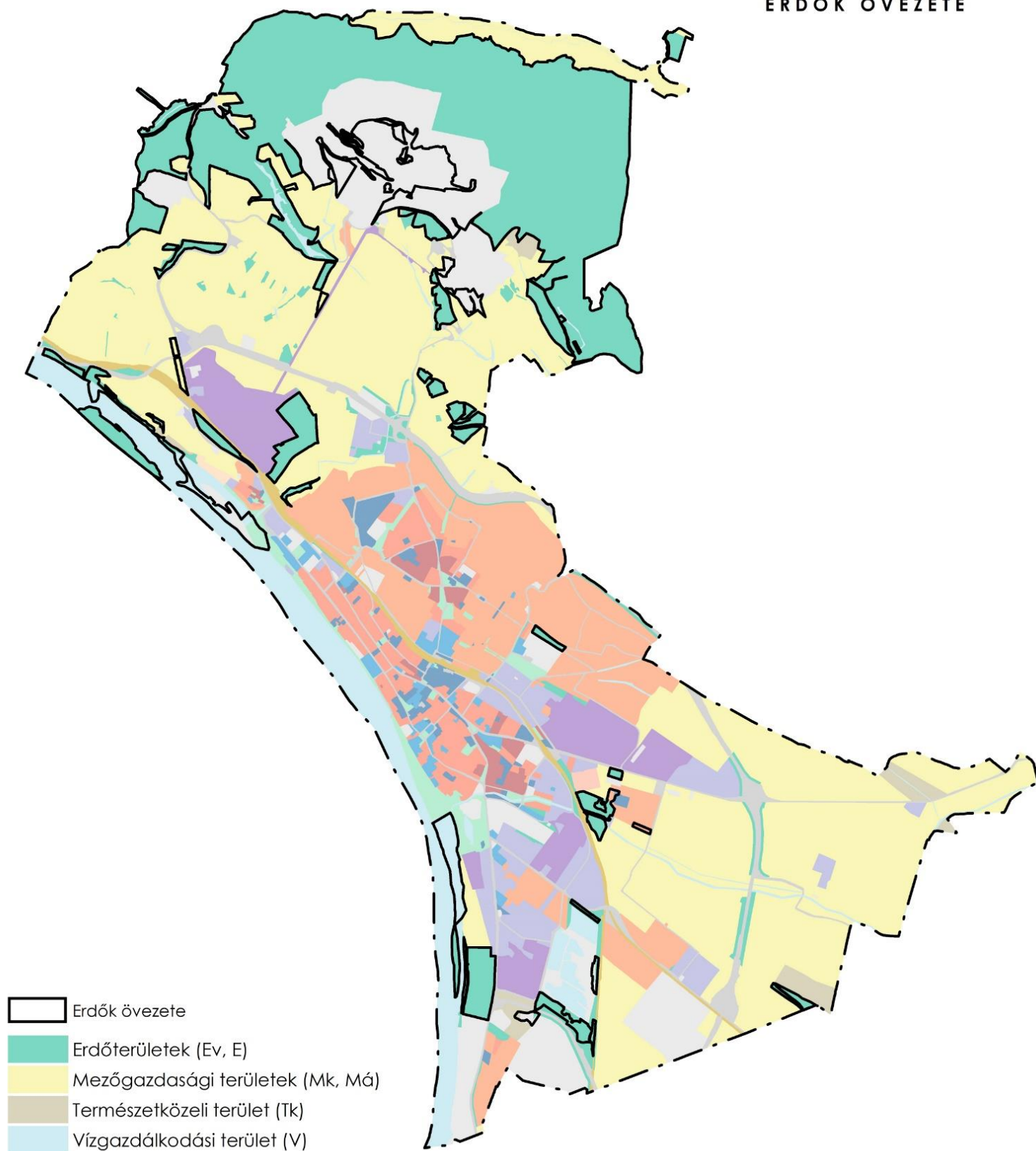
Az erdők övezetének teljes területe Vácon tehát 1298,52 ha, melynek 95%-a erdő területfelhasználásba sorolandó. A számításnál a 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, valamint a települési térség területein lévő erdők övezetének területe és a már korábban beépítésre szánt területek kihagyásra kerültek, így az igazolás a fennmaradó 1 077,53 ha kiterjedésű területre készült, melyen belül a TSZT-n 96%-ban erdő területfelhasználást (E, Ev) jelöl ki, **így az MaTrT-nek megfelel.**

Az alábbi összefoglaló térképeken színessel láthatóak a TSZT területfelhasználási egységei az első ábrán az az erdőgazdálkodási térségen belül, melyen sraffozással az erdők övezetének területe látható. A második ábra a teljes TSZT és az erdők övezetébe sorolt területek viszonyát szemlélteti.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG
és ERDŐK ÖVEZETE



ERDŐK ÖVEZETE



3.1.2 A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

11. § b) mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

Vác város közigazgatási területén a mezőgazdasági térség teljes területe 1820,07 ha. A hatályos Településszerkezeti terven 1055,85 ha mezőgazdasági terület van kijelölve a térségen belül, mely 58%-os arány és az MaTrT előírásainak nem felel meg. Jelen módosítás során így 320,8 hektár kiterjedésben kerültek – elsősorban valamely erdő területfelhasználásból – átsorolásra területek általános mezőgazdasági területfelhasználásba. Az átsorolt erdőterületek nem szerepelnek az országos erdőkezelési tervben, való területfelhasználásukat tekintve nagyrészt nem, vagy csak kis mértékben beerdősült területek. Ennek ellenére a HÉSZ-ben ezen területek **Má-f** jelű fásított mezőgazdasági övezetbe kerültek besorolásra, területükön a meglévő fás növényállomány megtartása szükséges. Átsorolás érinti ezen kívül a Gombás patak menti ökológiai folyosó területén kijelölt természetközeli övezeteket is, melyek az Má jelű területfelhasználáson belüli **Má-tg** jelű, tájgazdálkodási célú általános mezőgazdasági területbe kerülnek átsorolásra. A tervezett állapot mezőgazdasági térségen belüli területi mérlege az alábbi:

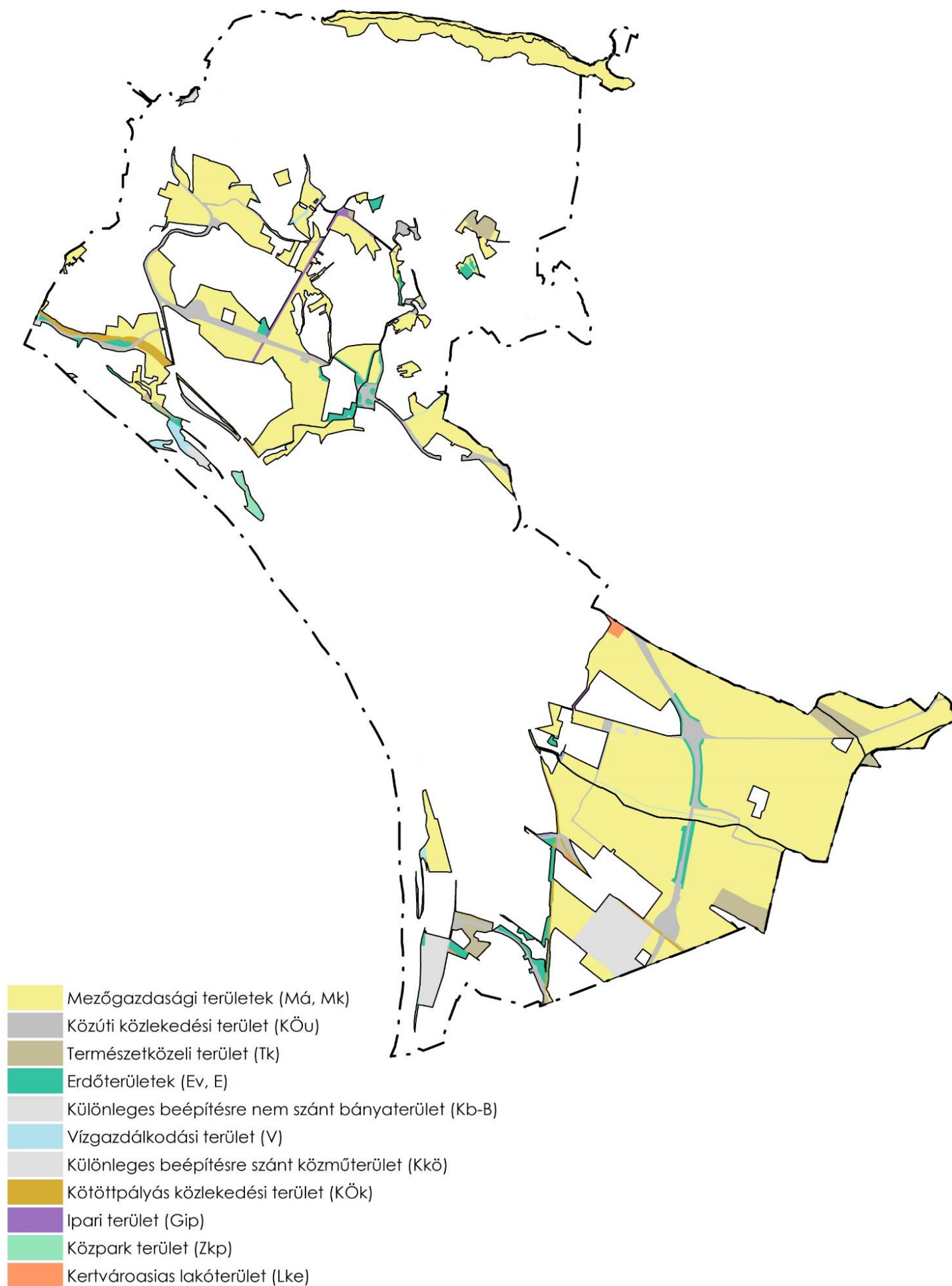
TSZT tervezett területfelhasználás	terület (ha)
Má	1 343,16
KÖu	162,39
Ev	58,84
Tk	58,09
Kb-Bá	0,00
V	32,68
Kkö	28,28
KÖk	26,36
Mk	18,26
Gip	10,10
Zkp	5,46
Lke	5,26
E	4,75
KÖe	2,62
Ki	2,45
Kb-Ám	1,65
Gks	1,36
Kb	0,00
Vi	0,18
Kht	0,12
Zkk	0,09
Kre	0,08
Üh	0,06
Kám	0,05
Khu	0,01
Lf	0,01
Lk	0,01

Mezőgazdasági térség	100%	75%	többlet (ha)
	1 820,05	1 365,04	
Má; Mk	1 361,42	75%	-

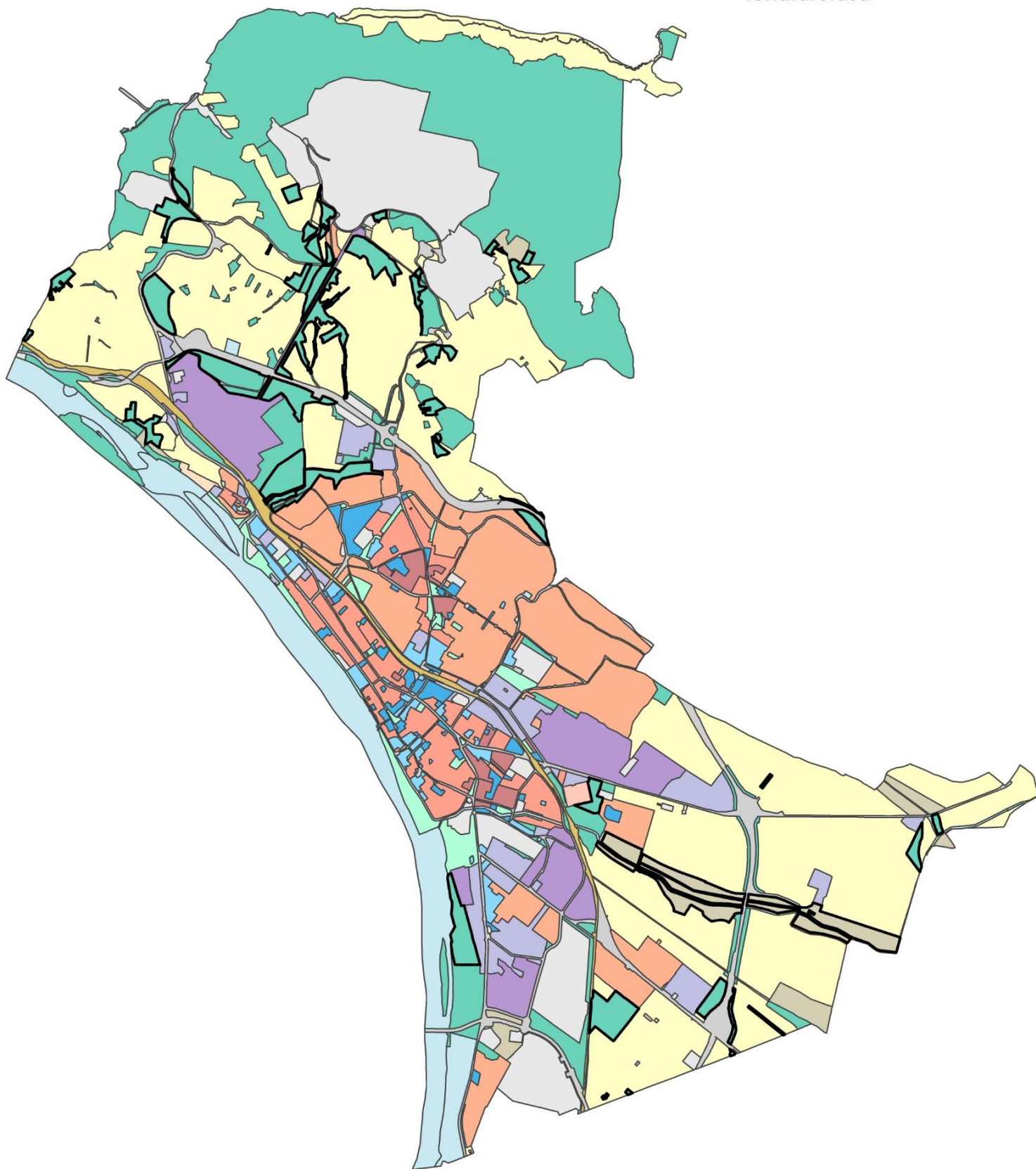
A térségen belül jelen módosítás során tehát összesen **1361,42 ha** lett mezőgazdasági területfelhasználásba sorolva, mely **megfelel az MaTrT előírásainak**.

A táblázatot rajzi elemekkel szemléltető ábra a következő oldalon, a hatályos TSZT-n átsorolással érintett területek lehatárolása az azt követő oldalon látható.

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG



**Hatályos TSZT és a mezőgazdasági
területfelhasználásba átsorolandó területek
lehatárolása**



3.1.3 A kertes mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a **kertes mezőgazdasági térség** területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,
- b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
- c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatók,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
- e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

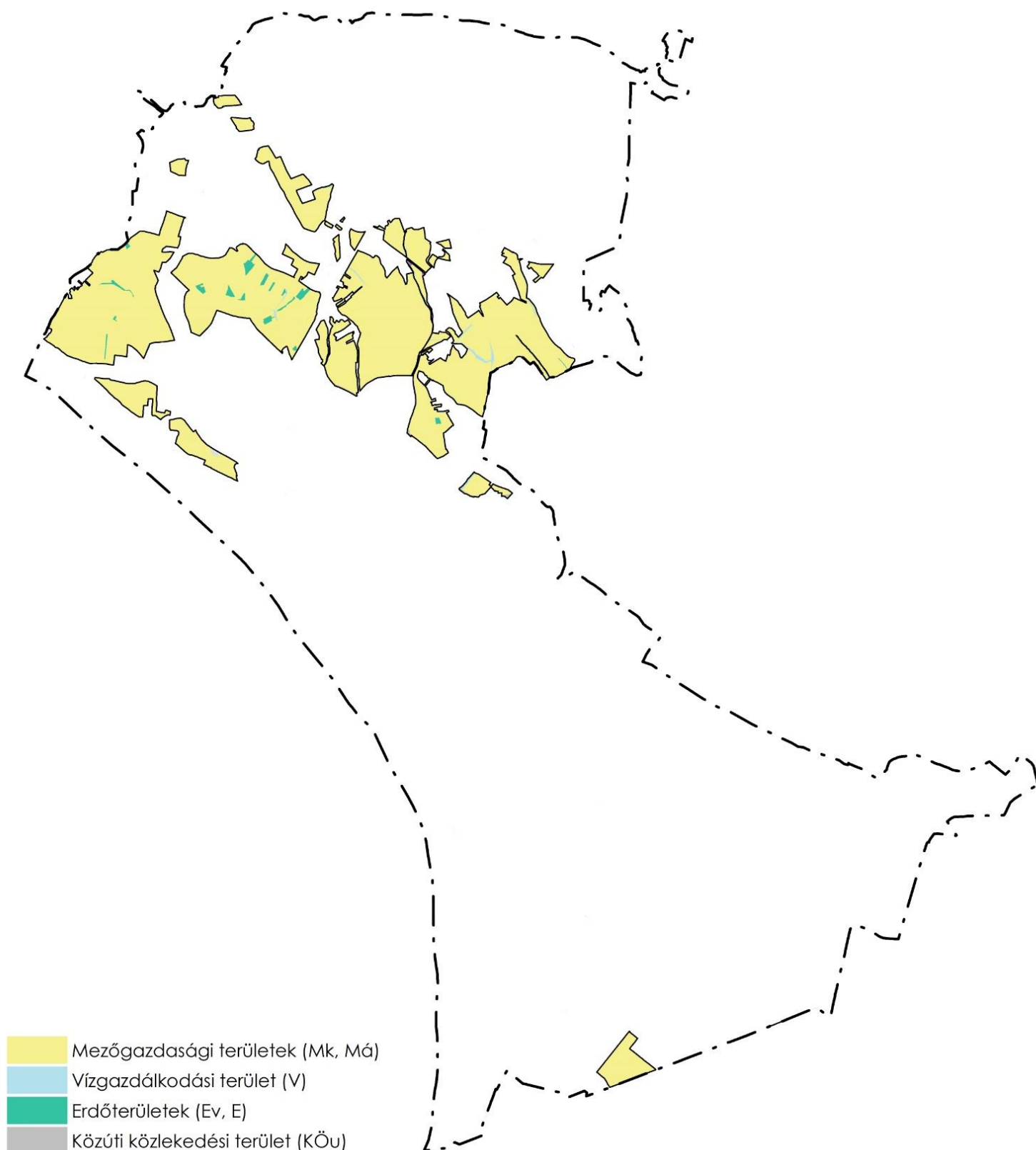
(3) A **kertes mezőgazdasági térség**nek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A **kertes mezőgazdasági térség** területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben **beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni**.

TSZT tervezett területfelhasználás	terület (ha)	
Mk	667,94	Kertes mezőgazdasági terület
Má	14,61	Általános mezőgazdasági terület
V	7,39	Vízgazdálkodási terület, vektoros hibának minősül - a térség területén vízgazdálkodási területbe sorolt vízfolyások területe
Ev	6,52	Erdőterületek
E	2,32	
KÖu	1,69	
<i>Kb-I</i>	0,61	Vektoros hiba
<i>Kb</i>	0,34	
<i>Gip</i>	0,30	
<i>Ki</i>	0,03	
<i>Gks</i>	0,01	

Vác közigazgatási területén a kertes mezőgazdasági térség területe **701,78 ha**. A térség teljes területe beépítésre nem szánt területfelhasználásba, **95%-a** kertes mezőgazdasági területbe sorolt, ami **megfelel a törvényi előírásnak**. A hatályos TSZT-n a mezőgazdasági területek nem differenciáltan, „M” jelű mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre. A módosított TSZT – melyre a fenti igazolás készült – már a kertes mezőgazdasági területeket az általánostól megkülönböztetve jelöli, megfelelően a magasabb szintű jogszabályok előírásainak.

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

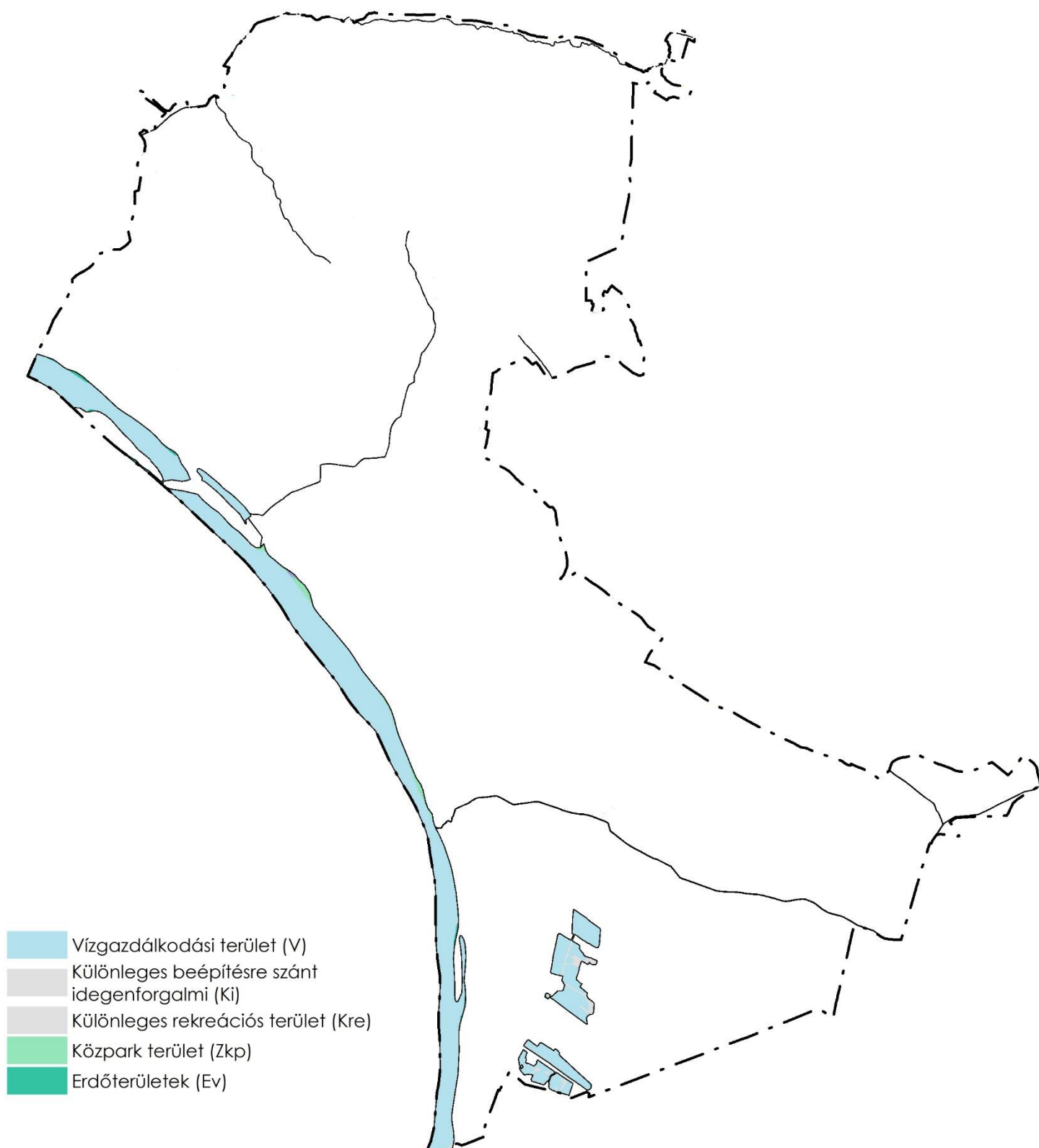


3.1.4 A vízgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok

11. § c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

Vác közigazgatási területén a vízgazdálkodási térség teljes területe **340,45 hektár**, melyet elsősorban a Duna-folyam területe, valamint a településen átfolyó jelentősebb patakmedrek területe (pl. Gombás - patak, Felső-Gombás-patak), valamint a déli településrészekben található bányatavak területe tesz ki. Ezen területek egy része már a hatályos TSZT-n is vízgazdálkodási térségbe sorolt, a bányatavak területe jelen módosítás során kerül átsorolásba a megfelelő övezetbe. Sajnos a térinformatikai hiba ebben az esetben is jelen van, így a vízgazdálkodási térség határa nem minden esetben a hatályos telekállományhoz, illetve a vízfelület határához igazodik, de ez csak vektoros hibaként jelentkező eltérés, a valós állapotban történő változást nem eredményez. A TSZT-n a térség területén belül kijelölt területfelhasználás a lenti táblázat alapján **az MaTrT vonatkozó előírásainak megfelel.**

TSZT tervezett területfelhasználás	terület (ha)	
V	318,63	vízgazdálkodási területek (88%)
		a törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt terület;
Kre	5,73	tervezett rekreációs terület a déli bányatavak körül. A terület ilyen szempontból vektoros hibának minősül, mivel az MaTrT-ben kijelölt vízgazdálkodási térség határa a vízügyi hatóság által szolgáltatott, a módosított TSZT-n vízgazdálkodási területként besorolt bányatavak lehatárolásával nem pontosan esik egybe.
Zkp	5,70	zöldterület - vektoros hibának minősülő Duna menti közparkterületből a vízgazdálkodási térségbe eső területrésze
Ev	4,22	véderdőterület – vektoros hibának minősülő Duna menti erdőterületből a vízgazdálkodási térségbe eső területrésze
Ki	3,60	idegenforgalmi terület - a déli bányatavak körül. A terület ilyen szempontból vektoros hibának minősül, mivel az MaTrT-ben kijelölt vízgazdálkodási térség határa a vízgazdálkodási területként besorolt bányatavak lehatárolásával nem pontosan esik egybe.
Kkő	0,84	Vektoros hiba
Má	0,47	
Gksz	0,45	
KÖu	0,33	
E	0,25	
Tk	0,15	
Mk	0,08	
KÖk	0,03	
Lk	0,01	
Gip	0,00	

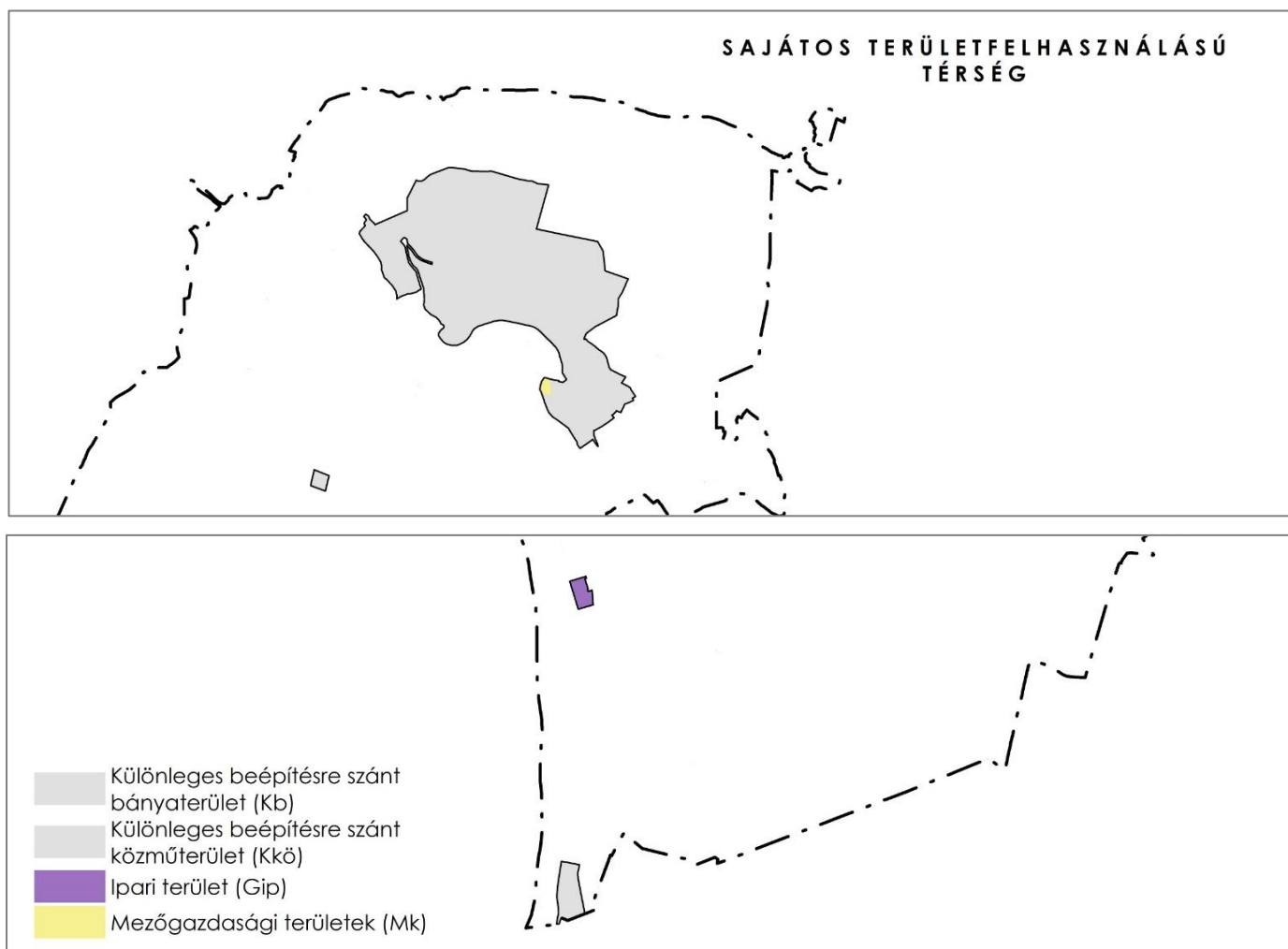


3.1.5 A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok

11. § e) a **sajátos területfelhasználású térség** területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Vác közigazgatási területén a sajátos területfelhasználású térség területe **353,21 ha**. A térség lehatárolásába a település északi részén található bányaterület, valamint a Duna-parton található szennyvíztisztító területe és kisebb, a vízművek tulajdonában álló közmű területek esnek. A TSZT a térségen belül kijelölt területfelhasználása **megfelel a törvényi előírásnak**.

TSZT tervezett területfelhasználás	terület (ha)
Kb	332,697
Kkö	14,1591
Gip	4,5504
Mk	1,4777
V	0,1638
E	0,0717
KÖu	0,07
Má	0,0143
Gksz	0,0009



3.1.6 A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre vonatkozó szabályok

38. § (5) A **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben** - új építési övezetként vagy övezetként - csak **zöldterület**, továbbá - a **beépítésre szánt** és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, **rekreációs célú terület** építési övezet, övezet jelölhető ki.

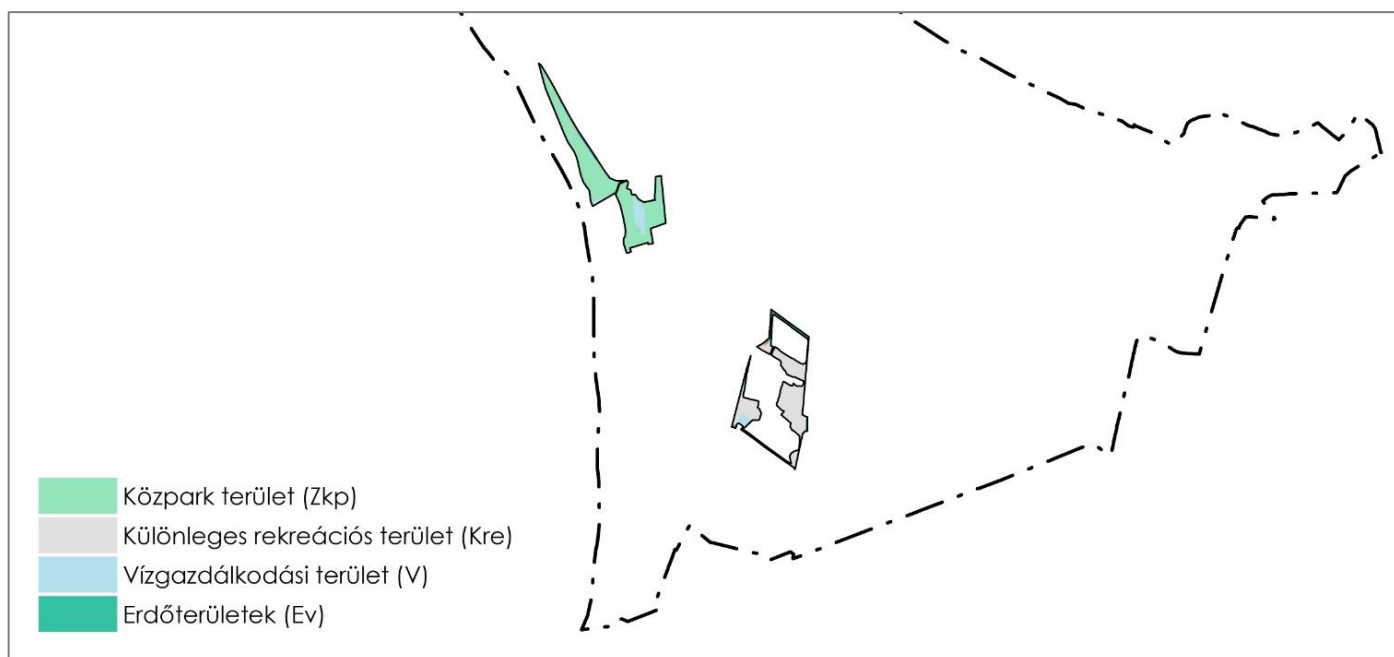
Vác város közigazgatási területén a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területe **55,71 ha**. Ez a térségi kategória két területet érint, a Derecske-liget Duna-parti környezetében kijelölt közpark területét, valamint a Derecske városrészben lévő egykori bányatelek, a bányatavak körüli egyes zöldfelülettel borított részeit.

A térség egy része Kre jelű különleges rekreációs, egy része Zkp jelű közpark területbe sorolt, mely a hatályos **törvényi előírásnak is megfelel**.

TSZT tervezett területfelhasználás	terület (ha)
Zkp	29,2351
Kre	17,8061
V	4,8608
Ev	1,8132
KÖu	0,8355
Vi	0,6202
Lk	0,2931
Lke	0,0916
Kst	0,0893
Ksp	0,049
Gip	0,0054
Má	0,0054
KÖk	0,005

Vektoros
hiba

NAGY KITERJEDÉSŰ ZÖLDTERÜLETI TELEPÜLÉSI TÉRSÉG



3.1.7 A települési térségre, valamint a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok

Az új beépítésre szánt terület fogalma

Étv. 2. § 3a. Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

A térség területére vonatkozó szabályok

11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére és a települési térség növekményére vonatkozó szabályok

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése (OTrT)

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

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése (BATrT)

37. § A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

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

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

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

Az alábbiakban az egyes módosítással érintett területek kapcsán végeztük el az igazolást:

A 15. sz. terület esetén a növekmény a MÁV geodéziai felmérése alapján újonnan berajzolt **Vt** és **Kök** jelű övezetek közötti övezethatár korrekciójából fakad. Az eltérés értéke 300 m², ami a korábbi Vt terület elméleti határa és a jelen eljárásban geodéziai felmérés alapján pontosított határ eltéréséből adódik. A rajzi módosításnak a valóságban nincs hatása a kialakult állapotra, pont az annak való megfelelést célozza. Ezzel együtt, mivel az övezethatár (területfelhasználás határa) ezentúl az egykori állomásépület körül meglévő járda vonalára kerül feltüntetésre, minimális Vt építési övezeti növekményt eredményez.

Ezen felül a területen kisebb módosítás érinti a területfelhasználást a **KÖk** és a szomszédos **Gksz** között is, mely szintén a valós állapotot, illetve a tervezett jövőbeni tulajdonmegosztást képezi le, de ebben az esetben a módosulás a közlekedési terület növekedésével jár, így ez a terület nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével.

A továbbiakban 3 olyan terület kerül bemutatásra (17, 18, 19), melyek területén a TSZT és az SZT is módosul, a településrendezési tervek tartalmával és készítésével kapcsolatos magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő tartalommal, de jelentősen eltérő szabályozási tartalommal. Ez azt jelenti, hogy ezen esetekben a közterület és magánterület határát érintő tervezett módosítások következtében, a TSZT szerkezeti tervlapján a területfelhasználási egységek határának jelölése, a vonatkozó szerkesztési szabályoknak megfelelően, korrigálásra kerül, de ezen módosítások esetében nem kerül kijelölésre az Étv. 2. § 3a. pontja szerinti új beépítésre szánt terület:

„Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

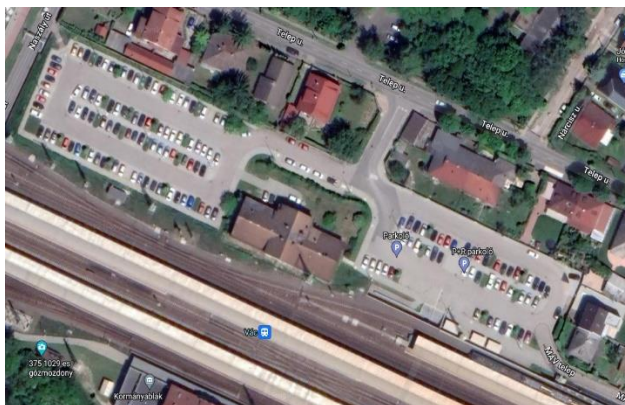
A 17. sz. terület esetén a tervezett módosítás a FŐMTERV Zrt. által adatszolgáltatásként biztosított tervezett kisajátítási vonalhoz igazodik. Ennek keretében a vasúti terület (**KÖk**) növekszik és a mellette haladó közterület státusza is megváltozik kiszolgáló úttá, mely területeket a TSZT területfelhasználási tervlapján az ahhoz kapcsolódó területfelhasználási kategória részeként (két kategória találkozásakor az adott út tengelyéig jelölt határral) szükséges jelölni, így rajzilag a szomszédos lakóterületek (**Lke**) területe növekszik, de a szabályozási terven a növekménnyel érintett területek közterületként, kiszolgáló útként és P+R területként kerülnek kijelölésre, így az Étv. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A 18. sz. terület esetén a tervezett, megnövelt méretű körforgalom területbiztosítása során szintén kismértékben átalakul a hatályos terven kijelölt közterület és a környező lakóterületek határa, mely rajzilag ugyancsak az **Lke** jelű területek növekedésével jár, de a növekménnyel érintett területek a szabályozási terven közterületként kerülnek feltűntetésre, így ebben az esetben sem történik az Étv. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése.

A 19. sz. területen, Burgundia városrészben a tervezett módosítás elsődleges célja az itt kijelölt lakóterületek (**Lk**) megszüntetése és helyükön közpark (**Zkp**) terület kijelölése. A Duna-parti Ady Endre sétány mentén kijelölt **KÖu** jelű tervezett gyűjtőút megszüntetésre kerül, helyén kiszolgáló lakóutcaként közterület marad, azonban besorolásának változása okán a TSZT területfelhasználási kategóriáinak határa rajzilag ismét csak módosul. A kapcsolódó területfelhasználási kategóriák területe a közterület tengelyig tolódnak ki, de szabályozási szinten a terület közterület marad, így az Étv. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások közül csak a **15. számú módosítás** esetében kerül kijelölésre 300 m² új beépítésre szánt terület, mely:

- a valós kialakult állapotot követi le;
- illeszkedik a település szerkezetébe, hiszen egy meglévő területfelhasználási egység területének a valós állapothoz történő igazításáról van szó;
- a tervezett korrekció helyspecifikus;
- nem sért szakági, vagy társadalmi érdekeket;
- települési térség része;
- nem a közigazgatási határ közelében fekszik;
- a növekmény 5%-a után előírt zöldfelület ebben az eljárásban, de nem ezen a területen kerül kijelölésre (7. számú terület), mivel a kialakult állapotban a terület körül a vasútállomáshoz kapcsolódó P+R parkolók kerültek kialakításra.



A fentiek alapján a tervezett módosítás **megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

24. A települési térség növekménye

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

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

92. § (2) A Budapesti Agglomeráció tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület

a) a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy

b) a 7. melléklet szerinti Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében a 10. melléklet szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

Vác város közigazgatási területén a települési térség területének a törvény 8. mellékletében rögzített értéke **1 818,03 ha**. (Ez az érték a digitális adatszolgáltatásként biztosított állomány szerint **1 792,14 ha**. A számításnál ezt a szigorúbb értéket vesszük figyelembe.)

A jogszabály szerint maximum e területnek a **2%-a** lehet a beépítésre szánt területek növekménye, ami **35,84 hektár** új beépítésre szánt területet jelent. Mivel a szabály szerint az MaTrT hatálybalépésekor már beépítésre szánt területként kijelölt területeket továbbra is beépítésre szánt területként lehet kezelni, így a növekmény-számítást csak az MaTrT hatályba lépését (2019. március 15.) követően történt eseti módosítások során kijelölt új beépítésre szánt területekre vonatkozóan szükséges elvégezni:

Az MaTrT elfogadása óta Vác Város Településszerkezeti terve az alábbi esetekben módosult:

- **60/2020. (XI.19.) sz. Önk. rendelet** - Kosdi út - Alsó Törökhegyi út - Janicsár utca - Kálvária utca (Jávorszky Ödön Kórház) területét érintő eseti módosítás

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt – Keü / KÖp / Vi jelű területfelhasználások határa módosult

- **13/2021. (III.17.) sz. Önk. rendelet** - Nagymező utca - Damjanich utca - Vám utca - Kölcsey utca által határolt terület eseti módosítása

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt – Lk területfelhasználási egység területe Lk és Ln jelű területfelhasználásokra módosult

- **24/2021. (VI.24.) sz. Önk. rendelet** - 20037-20041; 20036/3-5 hrsz.-ú telkek területét érintő módosítás

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt – Mk területfelhasználási egység területe Mk és Kbi (különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület) jelű területfelhasználásokra módosult.

- **38/2021. (X.20.) sz. Önk. rendelet** - Széchenyi utca - Csányi L. krt. - Posta park - Görgey A. utca által határolt tömb területére vonatkozó eseti módosítás

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt – Vi területfelhasználási egység területe Vt jelű területfelhasználásra módosult.

- **3/2022. (I.19.) sz. Önk. rendelet** - Törökhegy városrész területét érintő módosítás

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt – TSZT csak az úthálózat tekintetében módosult.

- **30/2022. (IX.21.) sz. Önk. rendelet** - Avar utca - Gombás patak - 4529/4 hrsz.-ú telek által határolt területre vonatkozó módosítás

Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	Terület (ha)	TSZT területfelhasználás módosítás	
		hatályos	tervezett
	1 586 m ² 0,16 ha	KÖu	Vt
	534 m ² 0,053 ha	KÖu	Vt
Összesen		2 120 m ² 0,212 ha	

- **30/2022. (IX.21.) sz. Önk. rendelet** - Nádas - út - Deres út - Kovách utca - Gödöllői út - 0390/3 hrsz.-ú telek nyugati határa – vasút által határolt területre vonatkozó módosítás

Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	Terület (ha)	TSZT területfelhasználás módosítás	
		hatályos	tervezett
	0,19 ha	KÖu	Lke

Eddig összesen igénybevett: 0,19 ha + 0,212 ha = **0,402 ha**

Felhasználható: 35,84 ha – 0,402 ha = **35,438**

A táblázatok alapján az MaTrT elfogadása óta összesen **0,402 ha** új beépítésre szánt terület kerül/került kijelölésre, ami jóval kevesebb, mint a megengedett 2%-nak megfelelő érték. A hatályos/tervezett állapot tehát e tekintetben is **megfelel a törvényi előírásnak**. A fent bemutatott új beépítésre szánt területek kijelölése már az MaTrT-ben rögzített szabályok (12. §, 13. §, 37. §, 38. §, 39. §) szerint, azok betartásának igazolása mellett történt.

Új lakóterület kijelölése

Jelen módosítás során új lakóterület kijelölése történik a 3. számú tervezési területen, ahol a hatályos terven kijelölt **Kk** jelű, beépítésre szánt különleges közműterületek övezetébe sorolt ingatlanok a szomszédos **Lke-4** jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra, északon és délen **Zkk** jelű közkert övezetekkel kiegészülve. Mivel az új lakóterület a hatályos terven is beépítésre szánt területként volt kijelölve, így nem új beépítésre szánt terület kijelöléséről van szó, de lakóterületként újonnan kerül kijelölésre a terület. Az újonnan lakóterületbe sorolt ingatlanok a meglévő lakóterülethez kapcsolódnak, az átsorolás táj- és természetvédelmi, örökségvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket nem sért. A tervezett 6 lakótelek kiszolgálásához szükséges műszaki infrastruktúra rendelkezésre áll. A tervezési terület települési térségben, a (legközelebbi) közigazgatási határtól 1150 méterre található. Az új lakóterületek kijelölésére vonatkozó feltételek igazolása a későbbiekben, önálló fejezetben (3.4. fejezet) kerül bemutatásra.

3.2 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Vác város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- nagyvíz meder övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- földtani veszélyforrás területének övezete

3.2.1 Az ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályok

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

43. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

- a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
 - aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,
 - ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy
 - ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl - új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

Vác közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolás **megfelel a törvényi előírásnak**. Az MaTrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.

3.2.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó szabályok

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Vác közigazgatási területén az övezet területén nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A TSZT tartalma **megfelel a törvényi előírásnak**.

3.2.3 Az erdők övezetére vonatkozó szabályok

Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A tervezett állapot **megfelel a törvényi előírásnak**.

3.2.4 A honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó szabályok

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

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A TSZT-n alkalmazott területfelhasználási kategóriák **megfelelnek a törvényi előírásnak**.

3.2.5 A jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az érintett területek elsősorban mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak. Jelen módosítás során a 11. sz. tervezési terület kapcsán egy kisebb terület különleges közlekedési területbe kerül átsorolásra, de a TSZT tartalma **megfelelnek a törvényi előírásnak**.

3.2.6 A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

Vác város hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt mezőgazdasági és a kataszteri erdők területén erdő területfelhasználást jelölnek. A hatályos állapotban jelen eljárás során módosítás nem tervezett. A hatályos Településképi rendelet 2. melléklete, a településképi

szempontból meghatározó területek bemutatását és lehatárolását tartalmazó térkép is jelöli a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet, melyhez előírás is kapcsolódik:

„a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében az építészeti – műszaki dokumentációnak, vagy településképi bejelentési eljárás köteles tevékenység esetén, a 6. mellékletnek kötelező része a látványterv, amelyben igazolni kell a tervezett építmény tájba illeszkedését és a településképi követelményeknek való megfelelést.”

A fentiek alapján Vác város hatályos településrendezési eszközei **megfelelnek az előírásnak**.

3.2.7 A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az övezet a település nagyrészét lefedi. Vác hatályos településrendezési eszközei a vízvédellel érintett területek lehatárolását és az ezen területekre vonatkozó szabályozást tartalmazzák, így a településrendezési tervek tartalma **megfelel az előírásnak**.

3.2.8 A nagyvíz meder övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

A tervezett módosítás a **fenti előírásoknak megfelel**.

3.2.9 Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

A település közigazgatási területén működő bányák területe nyersanyagkitermelés számára fenntartott területfelhasználásba sorolt. Jelen módosítás során e területek a város déli részén kibővülnek egy Kb-Bá jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterülettel, a valós állapotnak megfelelően. **A TSZT a fenti előírásoknak megfelel.**

3.2.10 A földtani veszélyforrás területének övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az **(1)** bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

Vác Város teljes területe földtani veszélyforrás területének övezetével érintett. A Szabályozási terv külön feltünteti a felszínmozgás veszélyes, valamint a beépítésre nem javasolt területeket. Külön jelöléssel ábrázolt a barlangok területe, illetve azok felszíni védőövezete. A terv ezek figyelembevételével a **fenti előírásoknak megfelel**.

3.3 PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK:

Vác város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- **turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**

Vác város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

3.3.1 Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok

PMTtT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

A tervezett módosítások eseti és nem koncepcionális jellegűek. A tervezett közlekedési fejlesztésekből adódó módosulások összhangban vannak a térség általános turisztikai céljaival is, így a tervezett módosítások a **fenti előírásnak megfelelnek**.

3.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÉS ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK

(A 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (OTÉK) és a Trk. vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása)

Jelen eljárás keretében, a 3. számú tervezési területen, minimális mértékben (6 építési telek), de új lakóterületi kijelölés valósulhat meg, a környező meglévő és tervezett beépítéssel összhangban. A kijelölés új lakóterület kijelölését, de nem új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, mivel a terület a hatályos terven is beépítésre szánt területbe és építési övezetbe sorolt. Az újonnan lakóterületbe sorolt ingatlanok meglévő lakóterülethez kapcsolódnak, az átsorolás táj- és természetvédelmi, örökségvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket nem sért. A tervezett 6 lakótelek kiszolgálásához szükséges műszaki infrastruktúra rendelkezésre áll. A tervezési terület települési térségben, a (legközelebbi) közigazgatási határtól 1150 méterre található.



Az OTÉK 10/A. § szerint:

„10/A. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett -

új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárda, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és

d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet."

A Trk. vonatkozó előírásai szerint:

„11. § (9) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek.

(10) Az Agglomerációs településen a (9) bekezdésben foglaltak teljesíthetőségét az új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során

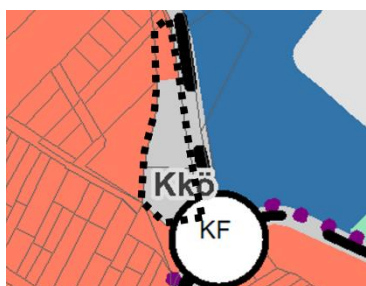
a) új lakóterület kijelölésének indokoltságát és szakmai megalapozottságát külön lakóterületek fejlesztése fejezetben,

b) a 3. mellékletnek a közlekedési javaslatok, közművesítési javaslatok és zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetében,

c) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra javaslatok fejezetben, és

d) a forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálattal kell igazolnia a szakági munkarész felelős tervezőjének."

Megfelelés:



Településrendezési szempontok alapján, a tervezett új lakóterület kijelölésének indoka, hogy a tervezési területen a hatályos tervekben szereplő beépítésre szánt különleges területen korábban transzformátorház megvalósítását tervezték, de mára ennek megvalósítása okafogyottá, így a tervezési terület különleges építési övezetbe sorolása is indokolatlanná vált. A terület eddig is szigetszerűen jelölte ki a különleges építési övezetet a kialakult kertvárosias lakóterületek és településközponti vegyes területek környezetében, így a területen tervezett közműfejlesztés elmaradása okán a

terület visszasorolása a környezetéhez illeszkedő kertvárosias lakóterületbe megalapozott. A tervezett módosítás léptékéből és az érintett terület méretéből fakadóan a területen nem egy komplex új lakóterület kerül kijelölésre, mindössze a környezetéhez illeszkedő 6 db lakótelek kialakítása tervezett.

Közlekedési szempontból a 6 db új építési telek várhatóan nem generál kimutatható többletforgalmat a környék kiszolgáló és gyűjtőútjain. A terület közúti kapcsolatát a Híradó téren keresztül lehet biztosítani, mely tér valójában tervezett gyűjtőutak csomópontja (Téglaház utca – Újhegyi út – Hóman Bálint út). A tér szabályozása körforgalom kialakításának lehetőségét is biztosítja. A terület keleti oldalán kijelölt szabályozás, a volt laktanya fejlesztési területének gyűjtőútját is tartalmazza (Téglaház utca), melynek tervezési osztálya B.V.c.B. Mindezek tükrében a tervezett 6 db új építési telek kiszolgálása megoldható. A

tervezett fejlesztés kapcsán a környék kialakult tömegközlekedésében és gyalogos közlekedésében változtatás a 6 db telek miatt nem indokolt. A parkolást telken belül kell biztosítani az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásaival összhangban.

Közművek tekintetében a tervezési terület Deákvár városrészben található. A területen a tervezett övezetmódosítás intenzívebb területhasználatot, valamelyest nagyobb beépítést tesz lehetővé, így ezzel a közmű szolgáltatási igények növekedésére lehet számítani, ugyanakkor a módosítással várható közmű igényeket a határoló utcákban kiépített közműhálózatok ki tudják szolgálni. A Téglaház úton megtalálhatók a szükséges közmű gerincvezetékek, melyek esetében csak a közművek ingatlanokra történő bekötése szükséges. Emellett a területet érintő módosítás részben igényli a meglévő közművek fejlesztését is, a szennyvíz csatornát és hírközlési vezetékeket – kb. 110 m-es szakaszon – ki kell építeni és a jogszabály szerinti 150 méterenként való elhelyezéshez 1 db új tűzcsap kialakítása is javasolt a Téglaház úton. Ezen felül fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület funkciójának megváltoztatását jelentősen korlátozza a terület déli részén oszlopokon áthaladó 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték, amelynek megléte az érintett 1633/3 hrsz-ú telek beépítése során ütközhet az építetői szándékkal. Ebben az esetben a vezeték nyomvonalának kiváltására szükség lehet. Amennyiben a vezeték helyben marad, akkor biztosítani kell a vezeték nyomvonalának 6-6 m-es biztonsági övezetét is. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

A tervezett változtatással jelentős **zöldfelületi** változással nem kell számolni, de a lakóterülethez kapcsolódóan az előírtnál nagyobb, így a jogszabályoknak is megfelelő méretű zöldterület (közkert) is kijelölésre kerül, melyen adott esetben játszótér is kialakítható.

Humáninfrastrukturális szempontok alapján a 6 db új építési telek nem jelent kimutatható mértékű változást, mely többletigényként terhelne a jelenlegi humáninfrastruktúra-szolgáltatást nyújtó intézményeket, mely megállapítást az alábbi táblázat igazolja:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre vetítve (~24-30 fő, vagy 6 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	kevesebb mint 1 férőhely (nem jelentkezik többlet igény)
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	max. +1 férőhely (3 korcsoportban elosztva, korcsoportonként kevesebb, mint 1 hely, így nem jelentkezik többlet igény)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	max. összesen ~3-4 tanuló (8 osztályban elosztva, korosztályonként kevesebb, mint 1 fő, így nem jelentkezik többlet igény)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	kevesebb mint 1 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként is kevesebb, mint 1 fő, így nem jelentkezik többlet igény)
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	kevesebb mint 1 férőhely (nem jelentkezik többlet igény)
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600- 2000/fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	A jelenlegi könyvtárak és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

A fejezetben bemutatott szempontok alapján az új lakóterület kijelölése **megfelel az OTÉK és Trk. előírásainak.**

3.5 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIAÉ) SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján:
„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

„Az **egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó** településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Jelen módosítás keretében 1 hektárnál nagyobb új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az egyes részterületekre vonatkozóan a BIAé változást nem szükséges kiszámítani. Mindazonáltal **egy a település teljes közigazgatási területére vonatkozó számítást elkészítettünk** a hatályos és a tervezett állapotra, mivel jelen módosítás során a település közigazgatási területének számos pontján kellett a hatályos terv hibáit javítanunk, elsősorban a TSZT – HÉSZ és SZT közti teljes összhang megteremtése, illetve korábbi magasabb szintű jogszabályokban alkalmazott, mára elavult szabályozási elemek törlése érdekében. A táblázatban a jelen módosítás során, a hatályos magasabb szintű jogszabályoknak való korábban bemutatott megfeleltetésekéből fakadó változásokat is figyelembe vettük, így települési szintű komplex számítás készült.

Terfel 2017	terület (ha)	BIAé mutató	BIAé	Terfel 2023	terület (ha)	BIAé mutató	BIAé
E	1366,6766	9,00	12 300,09	E	907,41	9,00	8 166,73
Gip	257,1692	0,40	102,87	Ev	232,89	9,00	2 095,97
Gksz	199,3778	0,40	79,75	Gip	241,27	0,40	96,51
Kám	1,8364	1,50	2,75	Gksz	237,79	0,40	95,12
Kb	333,2222	0,10	33,32	Kám	1,14	1,50	1,72
Keü	11,616	3,00	34,85	Kb	335,98	0,10	33,60
Kht	3,8912	1,50	5,84	Kb-Ám	1,65	3,20	5,27
Khu	1,7306	0,10	0,17	Kb-B	56,62	0,20	11,32
Ki	84,1423	1,50	126,21	Kb-Fk	1,01	1,20	1,21
Kkö	5,0334	1,50	7,55	Kb-I	0,61	1,50	0,91
KÖk	59,7311	0,60	35,84	Keü	11,60	3,00	34,80
KÖu	307,4614	0,50	153,73	Kht	3,89	1,50	5,84
Ksp	26,0161	3,00	78,05	Khu	1,86	0,10	0,19
Kte	18,4431	3,00	55,33	Ki	60,31	1,50	90,47
Ktö	9,2546	0,50	4,63	Kká	0,35	1,50	0,52
Kre	57,1859	1,50	85,78	Kke	5,30	3,00	15,91
Lf	7,0878	2,40	17,01	Kkö	52,55	1,50	78,82
Lk	205,6161	1,20	246,74	KÖe	2,68	0,50	1,34
Lke	581,0013	2,70	1 568,70	KÖk	61,63	0,60	36,98
Ln	45,138	0,60	27,08	KÖu	304,14	0,50	152,07
M	704,4289	3,70	6 771,49	Kre	23,69	1,50	35,54
Tk	1125,7028	8,00	1 103,63	Ksp	24,89	3,00	74,66
Üh	137,9532	2,70	12,98	Kst	1,34	3,00	4,01
V	4,8062	6,00	2 071,79	Kte	18,10	3,00	54,29
Vi	345,2984	0,50	31,34	Ktö	2,26	0,50	1,13
Vt	62,6715	0,50	31,82	Lf	6,81	2,40	16,35
Vü	63,6317	1,50	72,27	Lk	186,76	1,20	224,11
Zfk	48,183	6,00	149,58	Lke	572,03	2,70	1 544,49
Zkp	24,9294	8,00	482,29	Ln	50,08	0,60	30,05
6 159,52		eredeti érték:	25 693,47	Má	1 370,44	3,70	5 070,64
Ahogy az a táblázatból is látszik, a 2017-es TSZT állományban kevesebb területfelhasználási kategória került meghatározásra. Az adatszolgáltatásként megkapott digitális állomány a számítás előtt javításra került, mivel az abban szereplő területfelhasználási egységek sem a közigazgatási határhoz, sem a telekállományhoz nem igazodtak 100%-osan. A javítás során az egyes területfelhasználási egységek határa az SZT-ben rögzítetteknek megfelelően alakult.				Mk	703,61	5,00	3 518,07
				Tk	59,69	8,00	477,52
				Üh	4,82	2,70	13,02
				V	406,97	7,00	2 848,77
				Vi	51,02	0,50	25,51
				Vt	66,81	0,50	33,40
				Zkk	13,20	6,00	79,17
				Zkp	76,53	8,00	612,24
				6 159,72		új érték:	25 588,26
						Felhasználható, 2017-es TSZT-ben rögzített növekmény	+185,02
							25 773,28
				25 693,47 – 25 588,26 =			79,82

A legutolsó teljes települést érintő felülvizsgálat (2017) eredményeként hatályba lépett TSZT-ben rögzített BIA értéke **+185,02** volt. A fenti táblázat az ekkori állapot digitális állománya szerint számított értékeket (bal oldal), valamint a jelen módosítással kialakuló állapot (jobb oldal) szerint számított értékeket tartalmazza, bemutatva a két állapot közti különbséget. A táblázat jobb oldalán szereplő, e módosítás eredményeként született összértékhez hozzá szükséges adni a kiinduló állapotban rögzített BIAé többletet (185,02), így megkapva a jelen módosítás után a teljes település területére számított BIA értéket, mely továbbra is pozitív érték: **+79,82**.

3.6 AZ OTÉK-NAK (253/1997. (XII. 20.) KORM. RENDELET) VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A vonatkozó előírások szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, mely szerint:

„Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Ezen felül a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése szerint:

A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.

3.6.1 A módosítással érintett területek eltéréseinek vizsgálata

A módosítással érintett területeken történő változásokat, az OTÉK-nak való megfelelés viszonylatában az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

A módosítási terület száma	A módosítás OTÉK-ot érintő eleme	A vonatkozó OTÉK előírás	Megfelelés
1.	Nincs – már meglévő övezetbe történő átsorolás a cél	Az Mk-4 övezet megfelel az OTÉK előírásainak	✓
2.	Nincs - az övezeti paraméterek nem változnak, csak kiegészülnek az előírások	Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetek megfelelnek az OTÉK előírásainak	✓
3.	Nincs – már meglévő építési övezet kerül kijelölésre a területen	Az Lke-4 építési övezet megfelel az OTÉK előírásainak	✓
4.	Nincs – új közterület kerül kijelölésre	-	✓
5.	Nincs – új közterület kerül kijelölésre	-	✓
6.	Nincs – új közterület kerül kijelölésre	-	✓
7.	Nincs – csak meglévő építési övezetek és övezetek alkalmazása melletti módosítás tervezett	A Vt-6, Vt-13 és Vi-8 építési övezetek megfelelnek az OTÉK előírásainak	✓
8.	Nincs – már meglévő építési övezet kerül kijelölésre a területen	A Gksz-5 építési övezet megfelel az OTÉK előírásainak	✓
9.	Van – új építési övezet kerül kijelölésre	Az új Lke-2b építési övezet megfelel az OTÉK előírásainak	✓
10.	Nincs – csak meglévő építési övezet alkalmazása melletti módosítás tervezett	A meglévő Gip-2b építési övezet beépítési paraméterei eltérnek az OTÉK előírásaitól	✗
11.	Van – új közlekedési övezet kerül kijelölésre	Az új KÖe övezet megfelel az OTÉK előírásainak	✓
12.	Van – új építési övezet kerül kijelölésre	Az új Gksz-7b építési övezet megfelel az OTÉK előírásainak	✓
13.	Van – új b. n. sz. különleges övezetek kerülnek kijelölésre	A Kb-Bá és Kb-Ám övezetek megfelelnek az OTÉK előírásainak	✓

A módosítási terület száma	A módosítás OTÉK-ot érintő eleme	A vonatkozó OTÉK előírás	Megfelelés
14.	Nincs – már meglévő övezetbe történő átsorolás a cél	Az Máu-1 övezet megfelel az OTÉK előírásainak	✓
15.	Nincs – csak meglévő építési övezetek és övezetek alkalmazása melletti módosítás tervezett	A Vt-4 és Gksz-7, Gksz-11 építési övezetek megfelelnek az OTÉK előírásainak	✓
16.	Nincs – új közterület kerül kijelölésre	-	✓
17.	Nincs – új közterület és vasúti terület kerül kijelölésre	-	✓
18.	Nincs – új közterület kerül kijelölésre	-	✓
19.	Nincs – új közterület kerül kijelölésre	-	✓

A táblázat alapján megállapítható, hogy az OTÉK általános előírásaitól való eltérés alkalmazására csak a **10. számú** módosítási terület esetében van szükség. A Gip-2b építési övezet esetében, a HÉSZ a megengedett legnagyobb beépíthetőség tekintetében tér el az OTÉK paramétereitől - HÉSZ:35%, OTÉK:30%. Jelen eljárásban ezen építési paraméter módosítása nem tervezett, az eltérés már rendelkezik az illetékes Területi Főépítész által kiadott OTÉK alóli felmentéshez történő hozzájárulással. Az eltérést a hatályos váci településrendezési tervek tartalmának vizsgálatával együtt, a következő fejezetben taglaljuk.

3.6.2 Vác város hatályos tervében kijelölt építési övezetek és övezetek eltéréseinek vizsgálata

Jelen eljárás eredményeként, a módosítás mértékére való tekintettel a Településszerkezeti terv elfogadása új határozattal, a Helyi Építési Szabályzat jóváhagyása új rendelettel történik az *Étv 60. §-ának* alábbi előírása figyelembe vételével:

*„60. § (9a) * Ha a korábbi R. alapján készült településrendezési eszköz olyan mértékű módosítása válik indokolttá, amely új településszerkezeti terv vagy helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi, a (14) bekezdésben meghatározott határidőt követően is van lehetőség 2023. december 31-ig a korábbi R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására.”*

A hatályos HÉSZ-ben szereplő, az alábbi táblázatban felsorolt építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan a rendelet egyes paraméterek esetén az OTÉK-ban meghatározottaktól eltérő értékeket állapít meg. Ezek nagy része – a hatályos rendelet 2. §-ában foglaltaknak megfelelően – már rendelkezik az illetékes „Területi Főépítész” által kiadott OTÉK alóli felmentéssel.

Övezet jele	HÉSZ paraméter (Megengedett legnagyobb beépítettség (%))	OTÉK paraméter (Megengedett legnagyobb beépítettség (%))	OTÉK felmentéssel rendelkezik (igen* / nem)
Ln-g	100	80	nem
Lk-18ak	70	60	igen
Lk-18bk	70	60	igen
Lk-g	100	60	nem
Lke-g	100	35	nem
Gip-2b	35	30	igen
Gip-3	40	30	igen
Gip-4	35	30	igen
Gip-6	40	30	igen
Gip-9	40	30	igen
Gip-9a	40	30	nem
Gip-11	40	30	igen
Vt-L	100	80	nem

Övezet jele	HÉSZ PARAMÉTER (MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG TEREPSZINT ALATT (%))	OTÉK PARAMÉTER (MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%))	OTÉK FELMENTÉSSEL RENDELKEZIK (IGEN* / NEM)
Zkk-P	60	3	nem
Övezet jele	HÉSZ paraméter (Legkisebb zöldfelület (%))	OTÉK paraméter (Legkisebb zöldfelület (%))	OTÉK felmentéssel rendelkezik (igen* / nem)
Ln-g	0	10	nem
Lk-g	0	20	nem
Lke-g	0	45	nem
Vi-13	0	be nem építhető terület 50%-a, ez esetben 5%	igen
Vt-L	0	10	nem
Gip-3	35	40	igen
Gip-4	25	40	igen
Gip-5	35	40	igen
Gip-6	25	40	igen
Gip-9	25	40	igen
Gip-9a	25	40	nem
Gip-11	30	40	igen
Gip-szvt	30	40	igen

* a Területi Főépítész a 0310092/4/2003. számú, valamint a 0410073/3/2004. számú szakmai véleményében hozzájárult

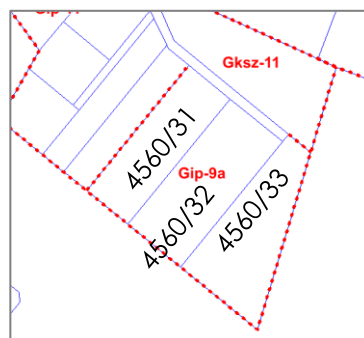
A fenti táblázatban pirossal megjelölt elemek a hatályos OTÉK előírásaitól eltérő értéket tartalmaznak. A **Gip-9a** jelű övezet esetén a hatályos terv nem rögzített az OTÉK alóli felmentéshez kapcsolódó hozzájáruló határozatot, mellyel kapcsolatban az a feltételezés él, hogy mivel minden egyéb Gip övezet esetében létezik az eltérésekhez való hozzájáruló határozat, így ez az övezet csak hibából kifolyólag nem került be a hatályos HÉSZ 2.§-ában szereplő listába. Az érintett övezet területén gazdasági fejlesztés tervezett, mely a hatályos HÉSZ-ben rögzített paraméterek figyelembe vételével került megtervezésre. A hatályos építési jogokból való visszavétel az Önkormányzat számára kártalanítási kötelezettséggel járhat, mely helyzet mindenképpen elkerülendő. Emiatt erre az övezetre jelen eljárás keretében újbóli felmentés megkérése indokolt.

- 5770/18 hrsz.-ú és 5782/1 hrsz.-ú telken gazdasági épület áll, északnyugat felé kiépült a telkek feltárása
- 4560/31 telken álló épületeket elbontották, (4560/33 hrsz.-ú telken álló épület az utcaképről nem látszik, de valószínű még áll)



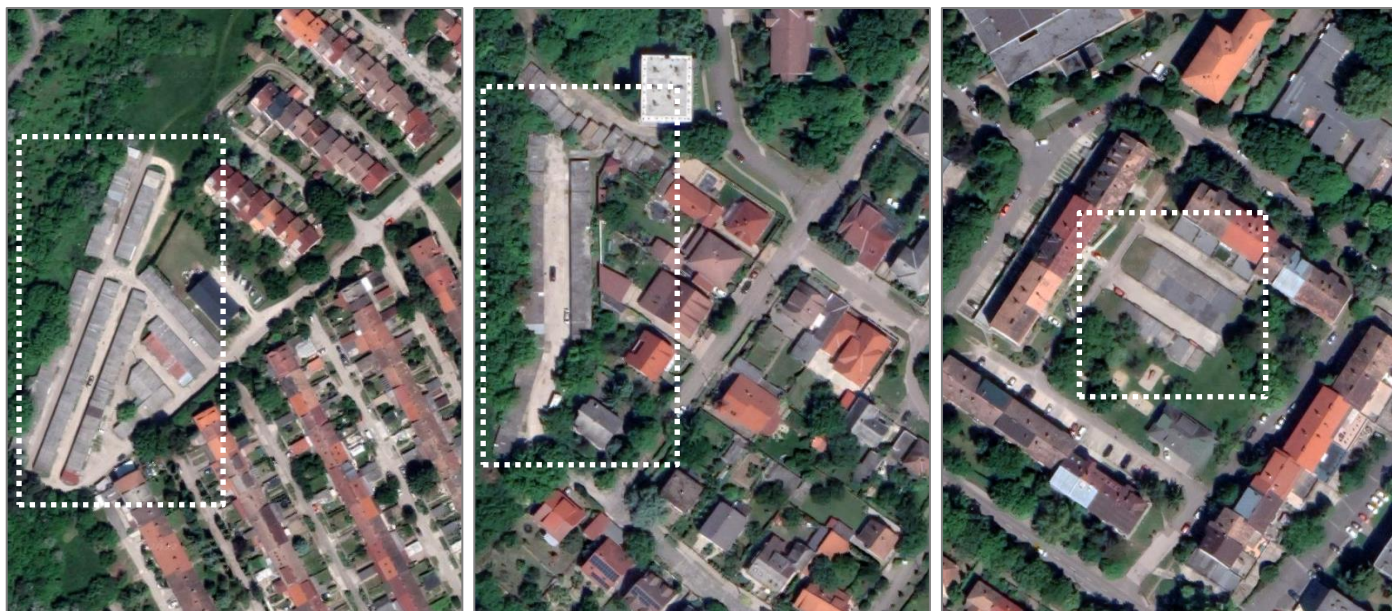


Fehér karikával jelölt épület

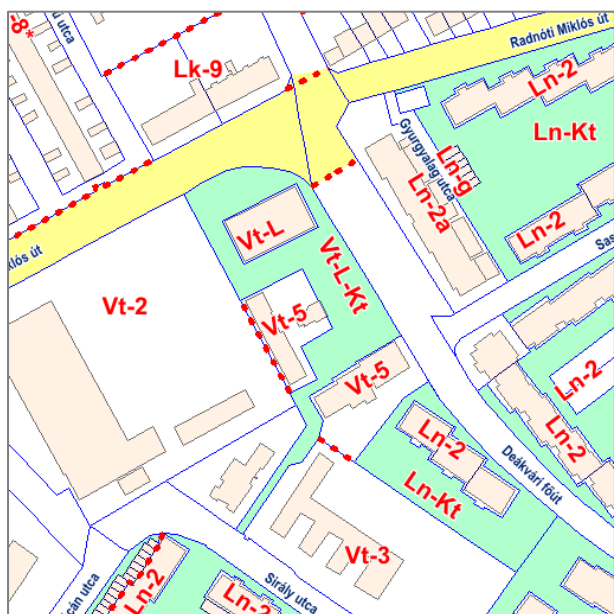


A fent nevezett övezeten kívül a táblázat a jelen eljárásban újonnan létrehozott övezeteket tartalmazza, melyek az alábbiakban képi feldolgozással bemutatásra kerülnek. Ezek esetében megállapítható, hogy a valós kialakult állapot alátámasztja az egyes OTÉK-tól eltérő paramétereket.

A módosítás során az egyes lakóterületeken található sorgarázsok számára az adott területfelhasználási egységnek megfelelő **Ln-g**, **Lk-g** és **Lke-g** jelű építési övezetek kerülnek bevezetésre a HÉSZ-ben, melyek területén a kialakult állapotnak megfelelően **100%-os beépíthetőség** és **0% zöldfelületi arány** kerül meghatározásra, tekintettel arra, hogy ezen területeken a garázsépítmény területe a telek területével azonos.



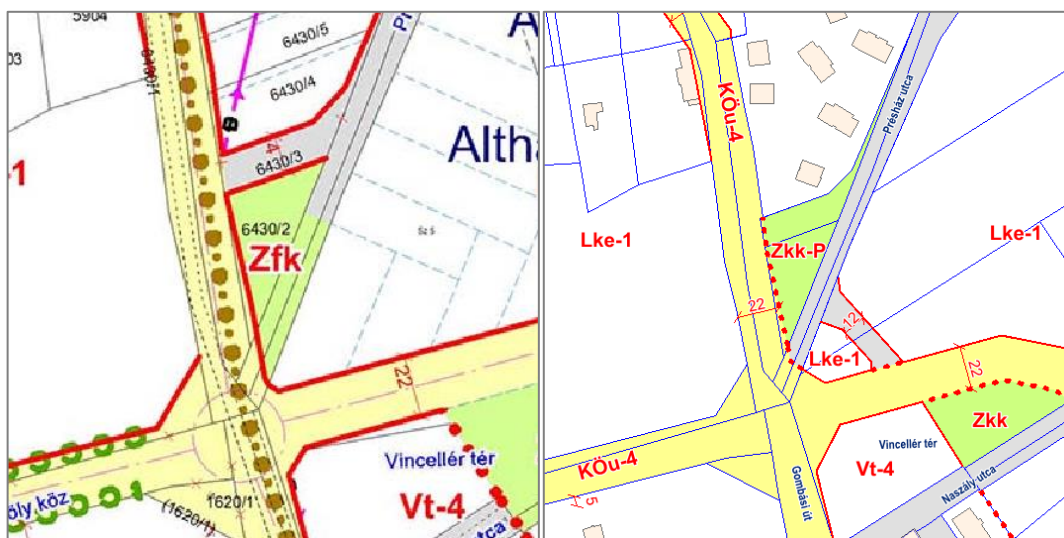
Garázsok kisvárosias lakóterületen | kertvárosias lakóterületen | nagyvárosias (úszótelkes) lakóterületen



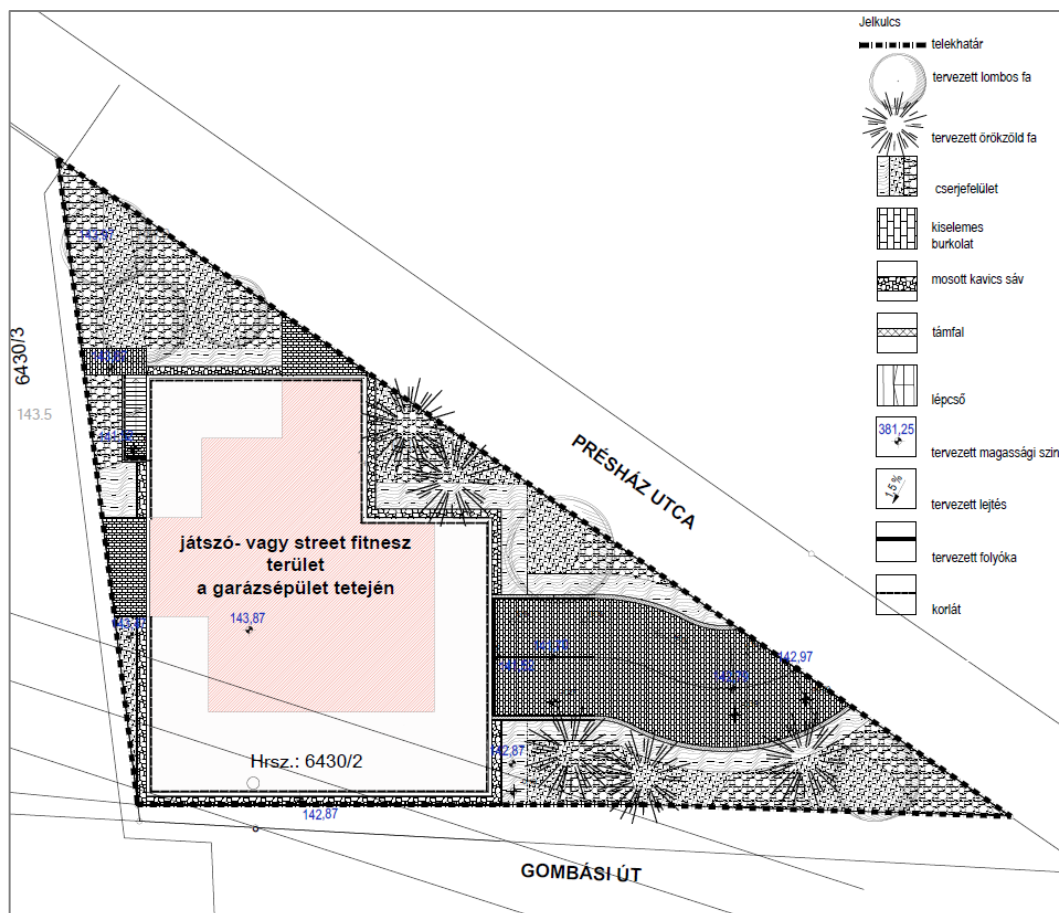
A **Vt-L** jelű építési övezet esetében egy darab, a Radnóti Miklós utcai lakótelepen elhelyezkedő telekről van szó, mely habár településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt, mégis a lakótelep Ln jelű övezeteihez hasonlóan 100%-ban beépített úszótelek 0% zöldfelülettel.



A **Zkk-P** jelű övezet a Présház utca – Gombási út kereszteződésében fekvő eseti módosítási terület kapcsán kerül bevezetésre jelen módosítás során. A terület jelenleg **Zfk** jelű fásított köztér övezetében van, melyen a hatályos HÉSZ terepszint alatt 60% beépíthetőséget határoz meg. A **Zfk** jelű övezetek ezúttal **Zkk** jelű közkert övezetbe kerülnek átsorolásra, mivel zöldterületen belül jelenleg már nincs lehetőség fásított köztér jellegű övezet kijelölésére. A hatályos OTÉK azonban **Zkk** övezeten belül kizárólag 3% beépíthetőséget enged, mely terepszint alatt is értendő. Az érintett területen kijelölt **Zkk-P** jelű övezetre tehát azért van szükség, mert az eseti módosítás területén belül egy tulajdonos mélygarázs elhelyezését tervezi, melyhez egy tervet már készített is. Amennyiben jelen módosítás során a területének beépíthetősége 3%-ra csökkenne, úgy kártalanítási igényvel léphet fel, mely mindenképp elkerülendő.



Hatályos és tervezett SZT



Tervezett mélygarázs helyszínrajza (A terv ebben a formában az önkormányzat által nem került támogatásra, a jövőben a jelenlegi módosítás elfogadása után átdolgozandó)

A bemutatott helyzet alapján, az érintett területekhez kapcsolódó, a hatályos tervben szereplő előírások további alkalmazhatósága érdekében, a bemutatott eltérésekhez **az állami főépítész záró szakmai véleményében történő hozzájárulása szükséges**, mivel a bemutatott eltérések – az OTÉK 31. § (1) bekezdésével összhangban – nem sértenek illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, valamint akadálymentességi követelményeket, ezen túl a hatályos állapot szerint megfelelnek a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságoknak is.

4 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.1.1 Hálózati kapcsolatok

A város gyorsforgalmi úthálózati kapcsolata az M2-es fejlesztésének előkészítése megkezdődött: a városközpontot kelet felől elkerülő 2x1 sávú szakasza bővítése 2x2 sávra tervezési fázisban van. A Vác – Parassapuszta (országhatár) szakasz ütemezett kiépítésének tervezése is folyamatban van.

Jelentős főúthálózati fejlesztés lesz Vác és környezete számára az új Duna-híd megvalósítása és a csatlakozó új 213. számú Gödöllő (3. sz. főút) – Vác térsége – Tahitótfalu (11. sz. főút) útvonal kiépítése.

A vasúti kapcsolatok fejlesztése elsősorban a Budapest – Vácrátót – Vác vonal korszerűsítésével valósul meg, előkészítése folyamatban van.

4.1.2 Közúti közlekedés

4.1.2.1 Országos közutak

Az **M2 gyorsforgalmi út Vác-dél és Vác-észak** közötti szakaszán az útpálya 2x2 sávúra bővítésével együtt szerepel a tervekben a Gombási út kereszteződésénél egy új külön szintű kapcsolat, valamint üzemanyagtöltőállomás és pihenő létesítése. A város rendezési tervei jelenleg is tartalmazzák a pihenőhöz csatlakozva a Gombási út – M2 kapcsolat kialakítását, ennek módosítása a jelen tervezéssel párhuzamosan zajló TSZT és SZT módosítás tartalmának átvezetésével történik jelen tervezés kapcsán. (A párhuzamosan készülő TrT módosítás egyszerűsített eljárással zajlik, elfogadása jelen eljárás lezárása előtt várható, így jelen eljárásban erre a területre egy jogharmonizáció válik szükségessé.)

Az **M2 Vác-észak és Hont** – Parassapuszta, országhatár közötti szakaszának végleges kiépítése Vác területén alagútban vezetett nyomvonalon fog megvalósulni.

A Váci **Duna-híd** illetve a csatlakozó Szentendrei – szigeti és Gödöllőig tervezett útszakaszokkal 2x1 forgalmi sávú keresztmetszettel épül. Az M2-es autópályával kapcsolata Sződligeten a megépült csomópontnál tervezett az MaTrT szerint. A híd helyének egyeztetése folyamatban van, a módosított terveken ennek megfelelően csupán szaggatott vonallal kerül feltüntetésre.

Az országos mellékutak közül a **2104** jelű összekötő út 2 szintbeni vasúti keresztezésének megszüntetését, közúti felüljáró építését tartalmazza a fejlesztési terv. A felüljáró és a tervezett főút nyomvonala a FŐMTERV tervezésében jelenleg zajló, a 71-es vasút kapacitásbővítését célzó projektje kapcsán a hatályos terveken szereplőhöz képest némileg módosul.

4.1.2.2 Települési utak

A települési úthálózat fejlesztésének főbb irányai:

- A 70. számú vasútvonal nyugati oldalán 2x1 sávú gyűjtőút kiépítése a Kodály Zoltán utca és a 2104 jelű út gödöllői úti szakasza között. A hatályos terv szerinti nyomvonal a Szilassy utca és Naszály utca közötti felszín alatti vezetése megvalósításának nincs realitása, ezért itt a kapcsolatot a Gálcsék utca – Zrínyi utca biztosítja.
- A volt laktanya és környéke tervezett gyűjtőútja a Téglaház út – Törökly köz útvonal illetve az Újhegyi út szűk szakaszának kiváltására a terület déli határán tervezett út a Híradó tér és Radnóti Miklós út között.
- Az északi fejlesztési területek tervezett gyűjtőútja az Altány út – Papvölgy utca, mely a Gombási úthoz a Törökly köznél körforgalmú csomópontban csatlakozik.
- Törökhegy gyűjtőúti kapcsolatainak tervezett fejlesztése a Felső Törökhegyi úthoz és alsó Törökhegyi úthoz kapcsolódik, a 2106 jelű úthoz, illetve a Kertvárosi utcához csatlakoznak.
- A 2104 és 2106 jelű utak közötti kapcsolat Máriaudvar (Búzavirág utca – Homok dűlő – 96226 hrsz. út) részben meglévő külterületi út vonalán halad.
- A gyűjtőutak tervezési osztálya B.V.c.B.

4.1.3 Községi közlekedés

4.1.3.1 Vasúti közlekedés

A 70. számú Budapest – Vác – Szob vonalon az eljutási idők javulása várható a Nyugati pályaudvar – Rákospalota-Újpest vasútállomás szakasz rekonstrukciója után. A fővárosi tervek szerinti vasút Duna alatti alagút az elővárosi rendszerben átmenő vasúti kapcsolatok kialakítására ad lehetőséget.

A 71. számú Budapest – Vác – Vácraút – Vác vonal rekonstrukciója a szolgáltatási színvonal és az eljutási idők jelentős javulását irányozza elő.

4.1.3.2 Autóbusz közlekedés

A városi autóbuszvonal hálózat fejlesztése új, jelentősebb területek beépítése és a szükséges gyűjtőutak megvalósítása után várható. Az autóbusz állomás áthelyezése a vasútállomás mellé korszerű intermodális csomópont kialakítása céljából lenne szükséges.

4.1.4 Kerékpáros közlekedés

A Budapesti Agglomeráció TRT tartalmazza a 2104 jelű út mentén térségi jelentőségű kerékpárút kijelölését.

A városi kerékpáros hálózat észak – déli fő fejlesztési irányai:

- a 2. számú főút és a vasútvonal között a Vöröskereszt sor – Zrínyi utca – Erzsébet utca – Galcsik György utca – Kosdi út – Honvéd utca – Beniczky Péter utca – Rózsa utca vonalán, amely a 2. számú főút mellett halad tovább déli irányban.
- A vasútvonaltól keletre az Újhegyi út – Deákvári főtér – Negyvennyolcasok útja – Béke tér – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Fekete utca – Kiskörút vonala

Ezeket összekötő és a Duna-parti kerékpárúthoz kapcsolódó kerékpáros fejlesztési irányok:

- Papp Béla utca – Kodály Zoltán utca – Rabtemető út
- Gombás patak menti kerékpárút
- Honvéd utca – Kosdi út

4.1.5 A módosítással érintett területek közlekedése

1. számú terület:

A terület megközelítő útja a Gombás út felől az Öregzsobrák dűlő, stabilizált burkolattal van ellátva. Közterülete nem változik, tervezési osztálya: B.VI.d.B. A terület utasforgalmát a Gombási úton közlekedő autóbuszjárat bonyolítja le.

2. számú terület:

A terület jelenleg négy közterületi irányból közelíthető meg:

- Nyugat felől a Hordó utca határolja, amelyhez az Altány út csatlakozik. A Hordó utca részben kiépült kiszolgáló út.
- Kelet felől a Papvölgy utcához csatlakozó Altány út szakasz biztosít kapcsolatot
- A területet délről a Szőlővessző utca határolja, jelenleg szőrt burkolatú
- Északi határa a Hegymester utca, jelenleg nincs kiépítve, közterületi szabályozása

A területet a hatályos szabályozási terv szerint az Altány utca szeli át kelet – nyugati irányban. A tervezett út települési gyűjtőút kategóriájú, tervezési osztálya B.V.c.B.

A területtől északra elhaladó M2 gyorsforgalmi út védőtávolságán belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A területhez legközelebbi közösségi közlekedési kapcsolat a Gombási úti autóbuszjárat, átlagosan 300 méterre van.

3. számú terület:

A terület közúti kapcsolata a Híradó tér, amely tervezett gyűjtőutak csomópontja (Téglaház utca – Újhegyi út – Hóman Bálint út), szabályozása körforgalom kialakításának lehetőségét biztosítja. A terület keleti oldalán kijelölt szabályozás, a volt laktanya fejlesztési területének gyűjtőútja (Téglaház utca), tervezési osztálya B.V.c.B.

4. számú terület:

A terület megközelítését biztosító Buki sor települési gyűjtőút, szabályozási szélessége 18 m, a meglévő út 2x1 forgalmi sáv, tervezési osztálya B.V.c.B.

A terület közösségi közlekedési kapcsolatát a Buki soron közlekedő autóbuszjáratok biztosítják.

Új beépítés esetén az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell elhelyezni.

5. számú terület:

A területet északról a Dózsa György út települési gyűjtőút határolja.

A területen kialakítandó lakótelkek megközelítésére a Duna utcához csatlakozó új közút építése szükséges. Az utca kiszolgáló út kategóriájú, szabályozási szélessége 12 m széles, zsákutca a DK-i végén 2,0 m széles fordulóval kialakítva.

A terület utasforgalmát a Dózsa György úton közlekedő autóbuszjáratok bonyolítják le.

A terület kialakítandó telkein a beépítés OTÉK előírások szerinti parkolói telken belül kell elhelyezni.

6. számú terület:

A terület megközelítését a Buzogány utca biztosítja. A Buzogány utca térkő burkolattal kiépült. A területen belüli Szattyán utca közterületének áthelyezése a terület határára kedvező a Kosdi út – Fokos utcai csatlakozás kialakíthatósága szempontjából. A tervezett 5991/2 hrsz. utca közterületi szélessége 12,0 m, tervezési osztálya B.VI.d.B.

7. számú terület:

A területen a hatályos tervek szerint, felszín alatti vonalvezetéssel áthalad a 70. számú vasútvonal nyugati oldalán kijelölt települési gyűjtőút. A vasútállomás előterének kialakítása érdekében és az alagutas megoldás megvalósításának problémái miatt a gyűjtőút nyomvonalát a Szilassy utcától északra a Gálcsék utca – Zrínyi utca vonalra helyezi át a folyamatban levő TSZT módosítás.

8. számú terület:

A terület a Deákvári fasor (2106 jelű összekötő út) felől, az Üzem utcán jó közúti kapcsolattal rendelkezik. Az Üzem utca megfelelően kiépített kiszolgáló út.

9. számú terület:

A terület a Kertvárosi utca felől megközelíthető, a belső kiszolgáló útja közterületét (Kertvárosi sor) kialakították. A Kertvárosi sor kiszolgáló utca, tervezési osztálya B.VI.d.B.

A területhez legközelebbi közösségi közlekedési kapcsolatot a Körháznál levő autóbusz végállomás (250 – 300 m).

10. számú terület:

A Zollner területe a 2106 jelű út (Külső Rádi út – Deákvári fasor) megfelelő közúti kapcsolatokkal rendelkezik. Az övezetmódosításnak közlekedési következménye nincs.

11. számú terület:

A területet észak felől határoló 2104 jelű összekötő út, külterületi szakaszán, az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges (kerítés 20 méterre, beépítés 30 méterre létesíthető).

A terület keleti határán húzódó gyűjtőút közterületi határa nem változik.

A beépítéshez szükséges OTÉK szerinti parkolók a telken belül helyezendők el (P 97).

12. számú terület:

A terület a 2. számú főút felől a Csatamező utcán és a Bolgár utcán közelíthető meg. A tervezett fejlesztés számottevő forgalomnövekedést nem okoz. Az utcák kiszolgáló út kategóriájúak, tervezési osztály B.VI.d.B.

A belterületi jellegnek megfelelően min. egyoldali járda kiépítése szükséges.

13. számú terület:

Közúti kapcsolatok

A területet kelet felől az M2 autópálya védősávja határolja, az M2 és a 2104 jelű út csomópontja, a terület keleti végén biztosítja a térség kapcsolatait. A 2104 jelű út érintett szakasza külterületi jellegű, az út tengelyétől mért 50 -50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkeszelő hozzájárulása szükséges, kerítés 20 méterre, beépítés 30 méterre létesíthető.

A bánya üzemeltetője a szállítást az M2 2104 jelű út feletti hidja alatt, a vasútvonal déli oldalán földúton fogja lebonyolítani, a Csörög területén levő 21112 jelű út felé, amely a Csörögi dűlőn érhető el az M2 keleti oldalán. A területen belül kiépített út nincs.

Közösségi közlekedés

A területet észak felől határolja a 71. számú Budapest – Vácrátót – Vác vasútvonal. A vasúti pálya tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

14. számú terület:

A terület a 2104 jelű összekötő út felől közelíthető meg a (0356) hrsz közterületen. A tervezett beépítésnek nincs forgalmi hatása.

15. számú terület:

A megvalósult állomási közlekedési létesítmények (P+R, MÁV üzemi terület telekvizony-rendezésének közlekedési következménye nincs.

16. számú terület:

A volt laktanya keleti oldalán a közpark sáv módosítása esetén a laktanya fejlesztési területe és a Deákvári főút közúti kapcsolatának biztosítást javasoljuk, a parkban történő átvezetésnek megfelelő feltételekkel.

17. számú terület:

A vasúti fejlesztéssel összefüggő közlekedési hálózati módosítás: a 2104 jelű út (Gödöllői út) és a vasútvonal keresztezésére külön szinten, új műtárgy építésével kerül sor. A 2104 jelű és 2106 jelű utak közötti kapcsolatot a beépített terület északi határán kijelölt gyűjtőút megfelelően biztosítja. A vasút Kamilla utcai szintbeni kereszteződésének átépítése, valamint innen indulva a 2104 úttal párhuzamosan észak felé szervízút kialakítása tervezett a lakóterületek kiszolgálása érdekében.

18. számú terület:

A területen a hatályos szabályozási terv a Gombási úthoz csatlakozó tervezett gyűjtőutak (Törköly köz, Altány út) körforgalmú csomóponti kialakítását tartalmazza. A Présház utca Gombás úti kapcsolatát a körforgalomtól északra javasolt kialakítás helyett, ezt a jelenlegi nyomvonalról keletre kell biztosítani.

Az Altány utca tervezési osztálya B.V.c.B., a Présház utcai csatlakozás kiszolgáló utca (B.VI.d.B.).

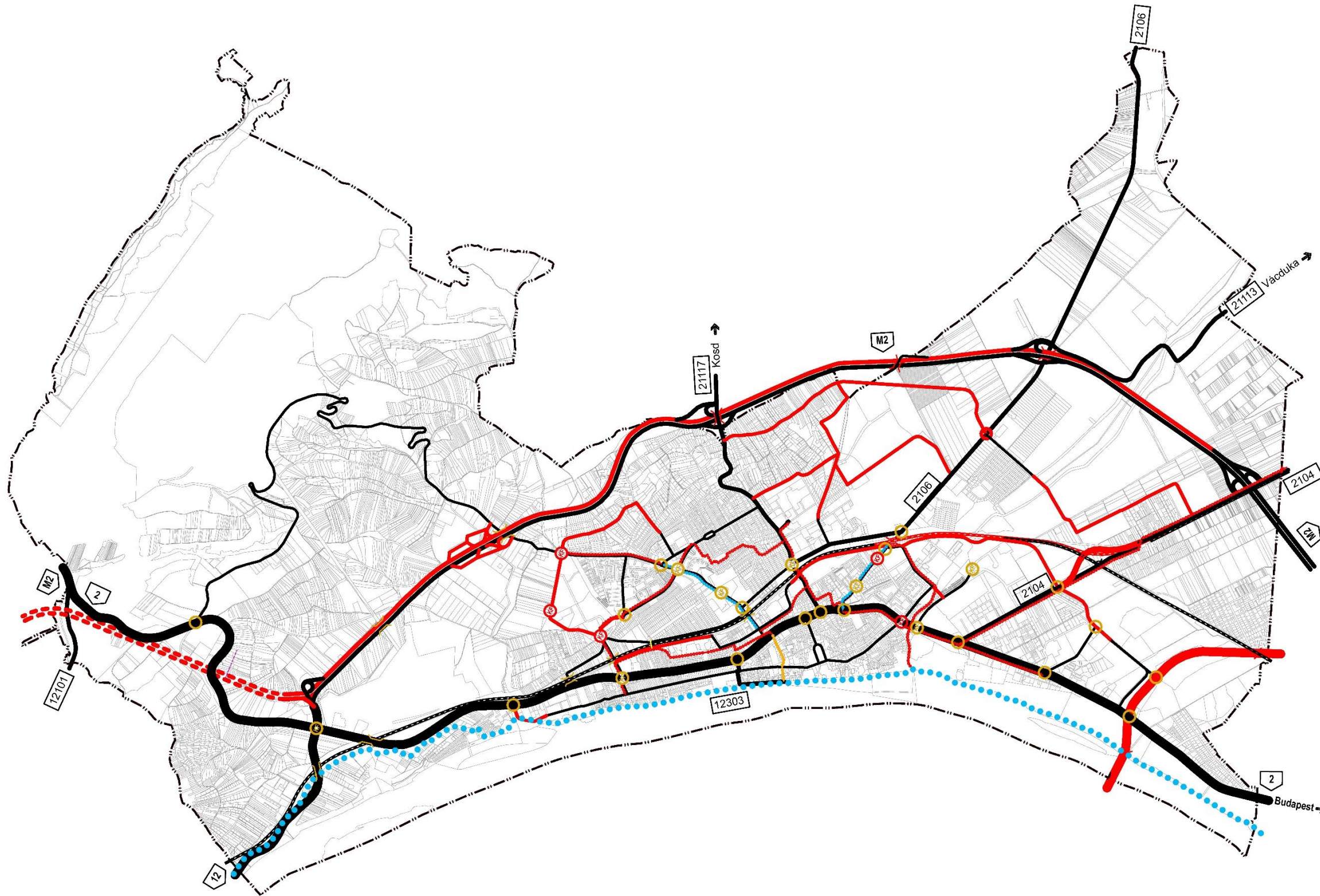
19. számú terület:

A hatályos TSZT szerinti a József Attila sétány és a diadal tér összekötésével kialakuló gyűjtőút kialakítása a Burgundia utcai terület jelentős fejlesztésével számolt. A terület beépítésének csökkentése esetén a gyűjtőút kialakítása nem indokolt. A módosítással az Eurovelő 6 kerékpárút kiépült vonala a jelenlegi helyén marad.



Jelmagyarázat

meglévő	tervezett	
		országos autópálya
		országos főút
		országos mellékút
		települési fő- és gyűjtőút
		vasút, HÉV vonal
		kerékpáros útvonal
		fő gyalogos útvonal
		szintbeni közúti-vasúti átljáró
		híd
		gyalogos híd
		jelentősebb szintbeni csomópont
		különszintű csomópont
		autóbusz megálló
		autóbusz forduló
		vasútállomás/vasúti megállóhely
		hajóállomás/kompkikötő
		yachtkikötő



4.2 KÖZMŰ JAVASLATOK

4.2.1 Jelenlegi ellátás összefoglaló értékelése

Vác közműellátása folyamatos fejlődés eredménye, ezzel bár a település jelentős hányadán ma már a teljes közműellátás lehetősége biztosított, ma is jelentős a részleges közművesítéssel rendelkező ingatlanok száma. A településszinten kiépített közüzemű vízellátást a lakosság 99,1 %-a vette igénybe, míg a közüzemi szennyvízgyűjtő hálózatra a lakásállomány 93 %-a csatlakozott. A földgázzal való fűtést a lakásállomány 82,3 %-a vette igénybe, amelyből 69,3 % hasznosítja a földgázt fűtési célra, igénybe véve az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortját, távfűtéssel további 18,6 % rendelkezett.

A település természeti adottsága, hogy a közvetlen a Duna mentén helyezkedik el. Érinti a nagyvízi meder területe. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a település a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny, azon belül kiemelten érzékeny vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik és a település jelentős hányadát érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, ezért a szennyvíz közcsatornás elvezetésének megoldása továbbra is a település kiemelt feladata.

A közművek közül a településen a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek, pedig a település topográfiai adottsága a megoldását nagyon fontossá tenné. A csapadékvíz elvezetésnél jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, ahol kialakított, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízlevezetést. A felszíni vizek közvetlen, illetve a patakok-árkok közvetítésével közvetve befogadója a település nyugati oldalán haladó Duna, amelynek a medre rendezetlen part élű. A Dunán levonuló árhullámok ellen védelmet a kialakult magas part biztosít, amelyek felülvizsgálatát az elmúlt években tapasztalt mértékadó árvízszintet meghaladó árhullámok előfordulása és a közelmúltban született rendelet is szükségessé teszik. A Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatójában rögzítette, hogy a települést érintő nagyvízi mederkezelési tervdokumentáció jelenleg felülvizsgálat alatt áll. A felülvizsgált tervdokumentáción alapuló adatszolgáltatásra a vizsgálat lezárását követően kerülhet sor.

A nagyvízi meder területén fekvő ingatlanok nagyobb árhullámok levonulásakor víz alá kerülhetnek. A nagyvízi mederrel érintett területen ezért új beépítésre szánt területhasznosítás nem jelölhető ki, de a már hatályos tervekben szereplő, kártalanítás nélkül meg nem vonható építések a lehetőség biztosított. Ezek a telkeken az épületek padlószintjét a mértékadó árvízszint+ 1 m biztonsági magassítás fölé kell meghatározni.

A közvetlenül a Duna mentén fekvő, nagyvízi mederrel érintett települést, a településen levő vízbázisok védelme és a kiemelt vízminőség- védelmi területtel való érintettsége kiemelten indokolja, hogy a település teljes közigazgatási területén valamennyi területfejlesztés csak a gondos, környezetet nem veszélyeztető közműellátás biztosításával történjen.

A közművek vonatkozásában figyelmet kell fordítani a villamosenergia ellátás- és a vezetékes hírközlési hálózat föld feletti elhelyezésére, amely befolyásolja, alakítja a település arculatát. Továbbá azt is ki kell emelni, hogy a település lazább beépítésű település részein ma is vannak olyan területrészek, ahol a közvilágítás a kifestésű elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott. Ezek a helyeken ma már az elvárható megvilágítási mérték sem biztosított, csak a közlekedés igényeit elégíti ki.

A település gazdaságát egyrészt idegenforgalmi jelentősége határozza meg, amely különösen érzékeny a környezeti állapotra. A település környezeti állapotát erősen befolyásolja, hogy a kiépített földgázellátás ellenére jelentős a hagyományos nem vezetékes, és a környezetet erősen terhelő energiahordozó alkalmazásának mértéke. Ma is a lakásállomány mintegy 12 %-ában a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják.

A település természeti adottságai hatására a keresett települések közé tartozik, amely vonzza a betelepülőket és vele a lakásállománya is növekszik, amely a közműellátás folyamatos fejlesztését is igényli.

Összegezve megállapítható, hogy az elvárt és a környezeti állapot javítását szolgáló teljes közműellátás biztosításához, a közműhálózat zárásához még jelentős hálózatfejlesztési igényekkel kell számolni és a felszíni vízrendezés területén is jelentős feladatok megvalósításával lehet a szélsőségesebb csapadékesemények zavarmentes levezetését biztosítani.

4.2.2 A területfelhasználás változtatási lehetőségét befolyásoló, szerkezeti tervet érintő, feltárt közművekkel összefüggő természeti és közműhálózati rendszerek okozta korlátozó adottságok

Figyelembe veendő természeti adottságok:

- A település közvetlen Duna menti fekvése, a Dunán levonuló árhullámok mederben tartását szolgáló árvízvédelmi igények.
- A település hidrogeológiai adottsága, a gazdag vízbeszerzés lehetősége és az ehhez tartozó vízbázis védelmi feladatok
- A felszín alatti vízkészlet védelmének igénye

Közműhálózati rendszerek:

Adottságként kell kezelni azokat a közműbázisokat, közműhálózatokat és létesítményeket, valamint azok védelmét szolgáló terület igényeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek a vízmű területek, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak. A tervezés során tehát területfelhasználást korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

az ivóvíz ellátást szolgáló vízmű kutakat és azok kijelölt hidrogeológiai védőidomát. Korlátozó adottság a regionális vízellátó gerincek nyomvonala, a vízmű területek, a víztározók helye és a vízelosztás jelentősebb állóeszköz értékű, nagyobb átmérőjű vezetékai.

Szennyvízelvezetés, kezelést érintően:

a főgyűjtő hálózat nyomvonala és a meglevő (döntő hányadban nem búzzáróan kivitelezett) szennyvízátemelő műtárgyak, illetve a szennyvíztisztító telep területe

Árvízvédelem vonatkozásában:

a Dunán levonuló árhullámok elleni védelmet nyújtó magas-parti adottságú területeken a magas part part élet, a mesterségesen kialakított magas partok területét és az árvízi védekezést szolgáló sávokat, valamint az országos vízrajzi állomások helyét

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

a Duna, a tavak, a vízfolyások, patakok és a jelentősebb árkok és azok mederkarbantartó sávjainak területigényét.

Villamosenergia-ellátás vonatkozásában:

a településen áthaladó 400 kV-os, 132 kV-os hálózat nyomvonalát, az állomások terület igényét

Földgázellátással kapcsolatosan:

a nagynyomású földgázszállító vezeték, kőolaj vezeték és jelentősebb állóeszköz értékű nagyközépnomású gerincelosztó hálózat nyomvonalát, biztonsági övezetét és létesítményeit.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

a település területén már üzemelő vezeték nélküli ellátást szolgáló antenna helyét.

Természetesen a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, nagyon indokolt esetben, ezeknek a területfelhasználást korlátozó adottságként rögzített hálózatoknak és létesítményeknek is a helyváltoztatására, de a megvalósítása várhatóan költségigényessége miatt nem lesz gazdaságos. A kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet a gazdaságosság kérdésében dönteni.

Közműellátás és elektronikus hírközlés javaslat

A közműfejlesztési javaslat készítésénél alapelve, hogy beépítésre szánt területfelhasználás már csak teljes közműellátás megoldásával támogatható. Sajnálatosan a közcsatorna hálózat kiépítettsége elmarad az

elvárttól, ezért átmenetileg a közcsatorna hálózat kiépítéséig a helyi közműpótló alkalmazását el kell fogadni, de csak az arra vonatkozó szigorú előírások teljesítése, a környezeti károkozás kizárásának a biztosítása esetén.

A település döntő részét érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírja, hogy a településrendezési tervekben az érintett területekre külön, a felszín alatti vizek védelmét garantáló szabályozás szülessen. Ezért vízminőség-védelmi területre eső beépítésre szánt területen építeni kizárólag csak a teljes közműellátás megoldásával lehet. Ezekon a területeken átmeneti engedmény nem adható.

Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén vízminőség-védelmi terület övezetén megengedhető szigorú feltételekkel az egyedi közműellátás megoldása is, az arra vonatkozó, HÉSZ-ben előírt feltételek teljesítésével.

Egyéb beépítésre nem szánt hasznosítású területeken közművesítési kötelelem nincs, de a környezet károsítás lehetőségét ki kell zárni.

Alapvető, hogy beépítésre nem szánt területen a vízhálózat fejlesztését kizárólag a szennyvízhálózat fejlesztésével kapcsoltan szabad megengedni, mivel a közüzemű vízhálózat kiépítésével a fajlagos vízfogyasztás jelentősen megnő, a szennyvízkezelés helyi megoldásának alkalmazásával a környezet terhelési kockázat lényegesen megnőne, ezért a vízhálózat fejlesztését korlátozni, illetve szabályozni kell.

4.2.3 A módosítással érintett területek közül az alábbiaknak van közvetlen közműellátással kapcsolatos érintettsége:

1. sz. módosítással érintett terület

A 22603/1 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Mátt, általános mezőgazdasági övezetből egy új, Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. Változnak a beépítés paraméterei és a területen létesíthető funkciók is.

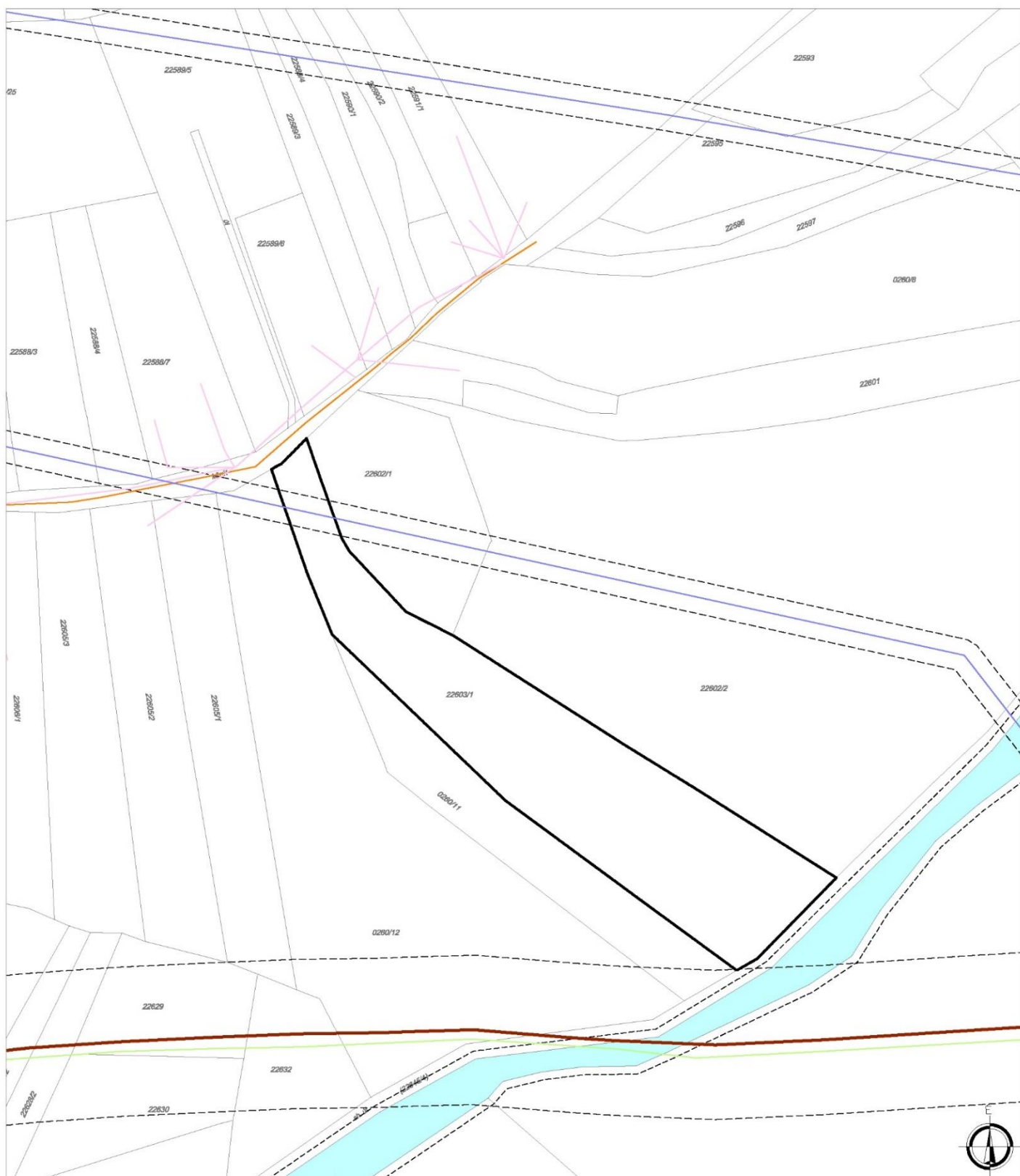
A terület közművesítési feladatait meghatározza, hogy a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. A kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetével érintett terület egyedi közművesítési szabályozásának követelményéről a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a rendelkezik. A vízminőség-védelmi terület övezetével érintett beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén vízminőség-védelmi terület övezetén megengedhető szigorú feltételekkel az egyedi közműellátás megoldása is, az arra vonatkozó, HÉSZ-ben előírt feltételek teljesítésével.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület funkciójának megváltoztatását jelentősen korlátozza a telek északi oldalán oszlopokon áthaladó 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték, amelyet ha az érintett telek beépítése során ütközik az építetói szándékkal, akkor a vezeték nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezeték nyomvonalát annak 6-6 m-es biztonsági övezetével együtt. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

2. sz. módosítással érintett terület

A Pappvölgy dűlő területén a 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4756/1, 4756/2, 4757/2, 4757/3 és 4757/4 hrsz.-ú ingatlanokon a kijelölt építési övezetek kerülnek módosításra, továbbá a terület keleti határán kiszabályozott Rózsaszőlő köz törlésre kerül a szabályozási tervről és új közterület kerül kiszabályozásra. Az övezet módosítás megengedett intenzívebb területhasználatot, nagyobb beépítést tesz lehetővé, így ezzel a közmű szolgáltatási igények növekedésére lehet számítani. A módosítással várható közmű igényeket a határoló utcákban kiépített közműhálózatok ki tudnak szolgálni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület funkciójának megváltoztatását jelentősen korlátozza a terület dél-nyugati részén oszlopokon áthaladó 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték, amelyet ha az egyes érintett telkek beépítése során ütközik az építetói szándékkal, akkor a vezeték nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezeték nyomvonalát annak 6-6 m-es biztonsági övezetével együtt. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezettel és bányászati hírközlési földkábel (FGSZ Zrt.)
		22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia légvezeték 6-6 m-es biztonsági övezettel
		Kisfeszültségű villamosenergia hálózat
		Középnomású földgázvezeték

**KÖZMŰELLÁTÁS:
ENERGIA KÖZMŰVEK ÉS
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



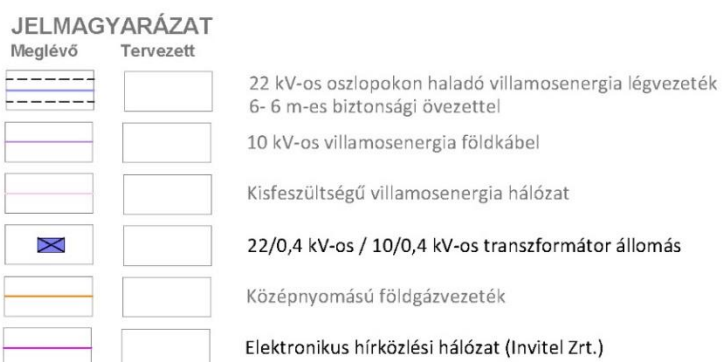
Ivóvíz elosztóvezeték



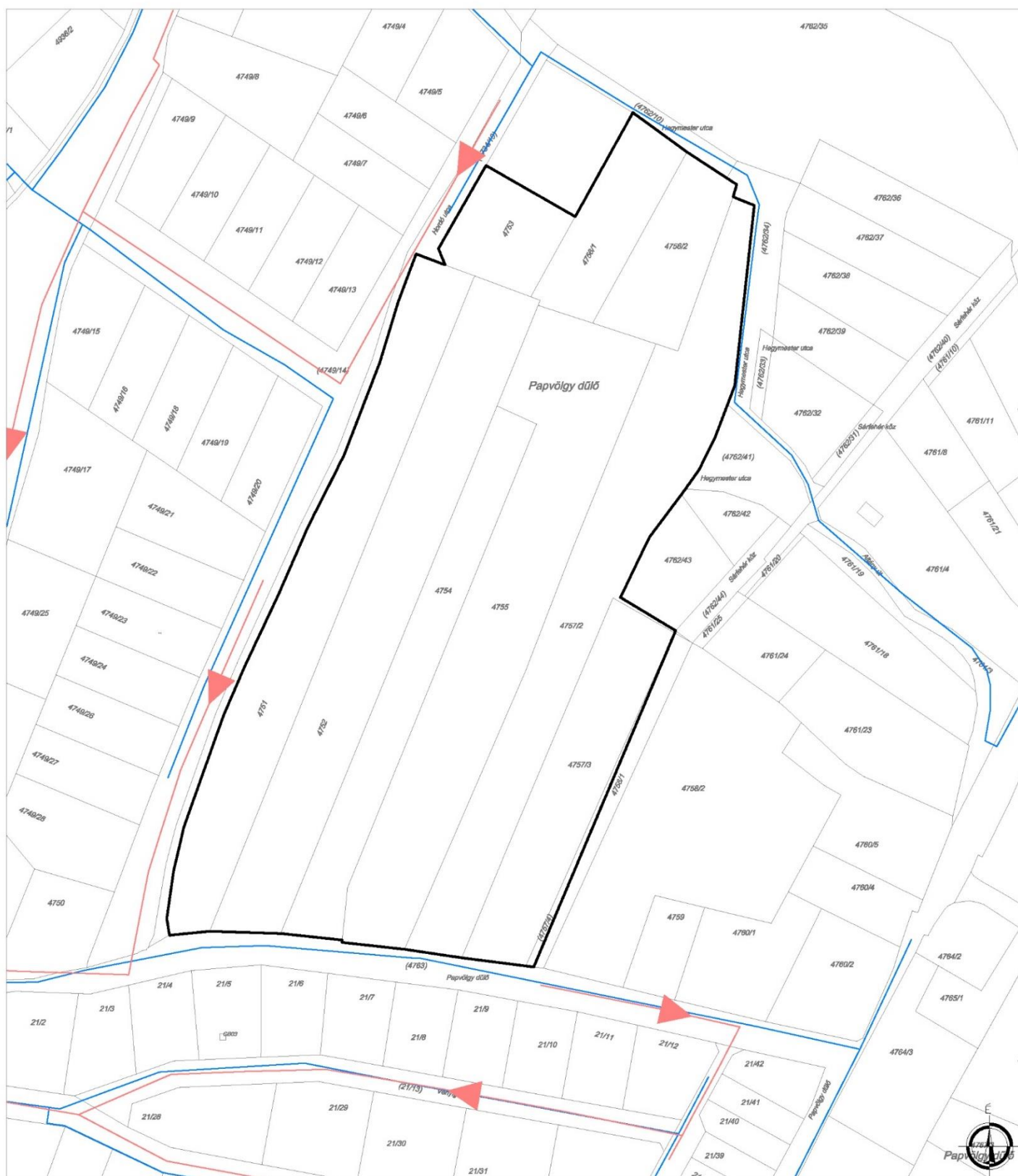
Vízgyűjtőterület mederkarbantartási sávval

Megjegyzés: A módosítással érintett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

**KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK**



87



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett



Ivóvíz elosztóvezeték



Gravitációs szennyvízcsatorna

Megjegyzés: A módosítással érintett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK

3. sz. módosítással érintett terület

Deákvár városrészben a 1633/3 és 1633/10 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi Kkő jelű, közműlétesítmények területe átsorolásra kerül Zkp jelű közpark, közkert, valamint kertvárosias lakóterület (Lke) övezetekbe. Az övezet módosítás megengedett intenzívebb területhasználatot, nagyobb beépítést tesz lehetővé, így ezzel a közmű szolgáltatási igények növekedésére lehet számítani. A módosítással várható közmű igényeket a határoló utcákban kiépített közműhálózatok ki tudnak szolgálni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület funkciójának megváltoztatását jelentősen korlátozza a terület déli részén oszlopokon áthaladó 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték, amelyet ha az érintett 1633/3 hrsz.-ú telek beépítése során ütközik az építetési szándékkal, akkor a vezeték nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezeték nyomvonalát annak 6-6 m-es biztonsági övezetével együtt. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

4. sz. módosítással érintett terület

Kisvác városrészben a 1971, 1972 és 1973 hrsz.-ú ingatlanokat, illetve a 2057 hrsz.-ú közút területét érintő telektömb újra szabályozásra kerül a jelenlegi útsabályozás törlésével, új 8,0 m széles út kiszabályozásával és a három önkormányzati tulajdonú telek kialakítása céljából. A módosítással várható közmű igényeket a határoló utcákban kiépített közműhálózatok ki tudnak szolgálni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a 2057 hrsz.-ú terület jelenleg használaton kívüli, füves részén több közmű elosztóhálózat halad át, amelyeket ha az érintett terület kiszabályozása során ütközik a fejlesztői szándékkal, akkor a vezetékek nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. A rendelet 10. §-a rögzíti a tilalmakat, az útépítés tartozékaira vonatkozóan az e) rögzít korlátozásokat.

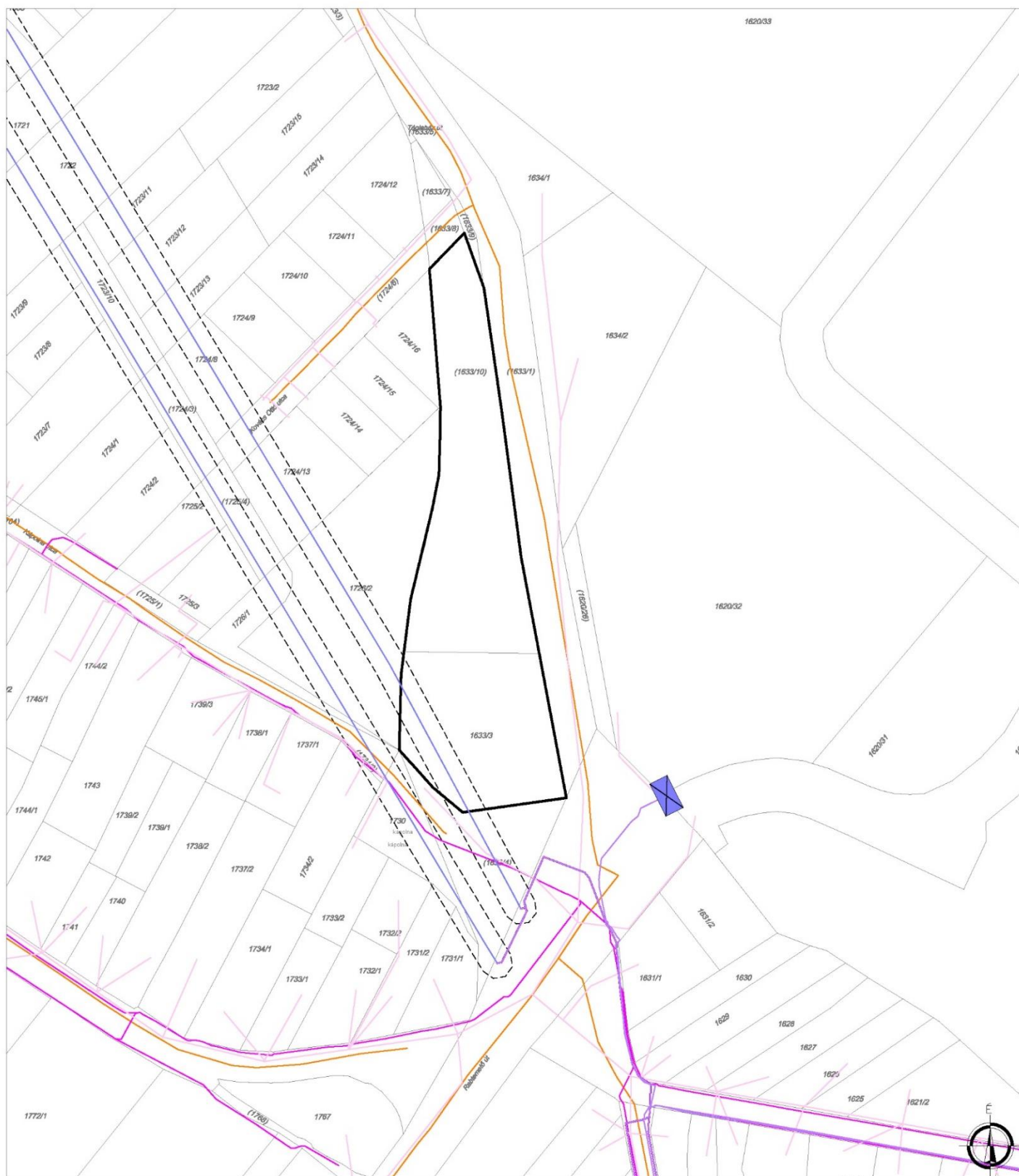
Meg kell említeni, hogy a terület déli részét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján nagyvízi meder területe érinti. Az egyes levezető sávok építési követelményeit a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 3. melléklete tartalmazza.

8. sz. módosítással érintett terület

Deákvár városrészben a 429/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi Gksz-7 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből Gksz-5 építési övezetbe kerül átsorolásra. Miután a terület teljes közműellátással rendelkezik, így az építési övezet módosítása a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület funkciójának megváltoztatását korlátozza a telek északi részén áthaladó 10 kV-os villamosenergia földkábel, amelyet ha az érintett 429/2 hrsz.-ú telek beépítése során ütközik az építetési szándékkal, akkor a vezeték nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezeték nyomvonalát annak 1-1 m-es biztonsági övezetével együtt.

A hatályos SZT alapján rögzített oszlopokon haladó 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték, mely a terület délkeleti részét érinti, a nyilvántartás alapján elbontásra került, a valóságban már nem üzemel.



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia
légvezeték 6-6 m-es biztonsági övezettel



35 kV-os villamosenergia földkábel



10 kV-os villamosenergia földkábel



Kisfeszültségű villamosenergia hálózat



10/0,4 kV-os transzformátor állomás



Középnymású földgázvezeték



Elektronikus hírközlési hálózat (Invitel Zrt.)

KÖZMŰELLÁTÁS:
ENERGIA KÖZMŰVEK ÉS
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



Ivóvíz elosztóvezeték



Gravitációs szennyvízcsatorna



Csapadékvíz csatorna, zárt csapadékvízvezető árok



Nyílt árkos felszíni vízelvezetés (nyílt árok, folyóka, útburkolati csapadékvíz elvezetés)

Megjegyzés: A módosítással érintett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT

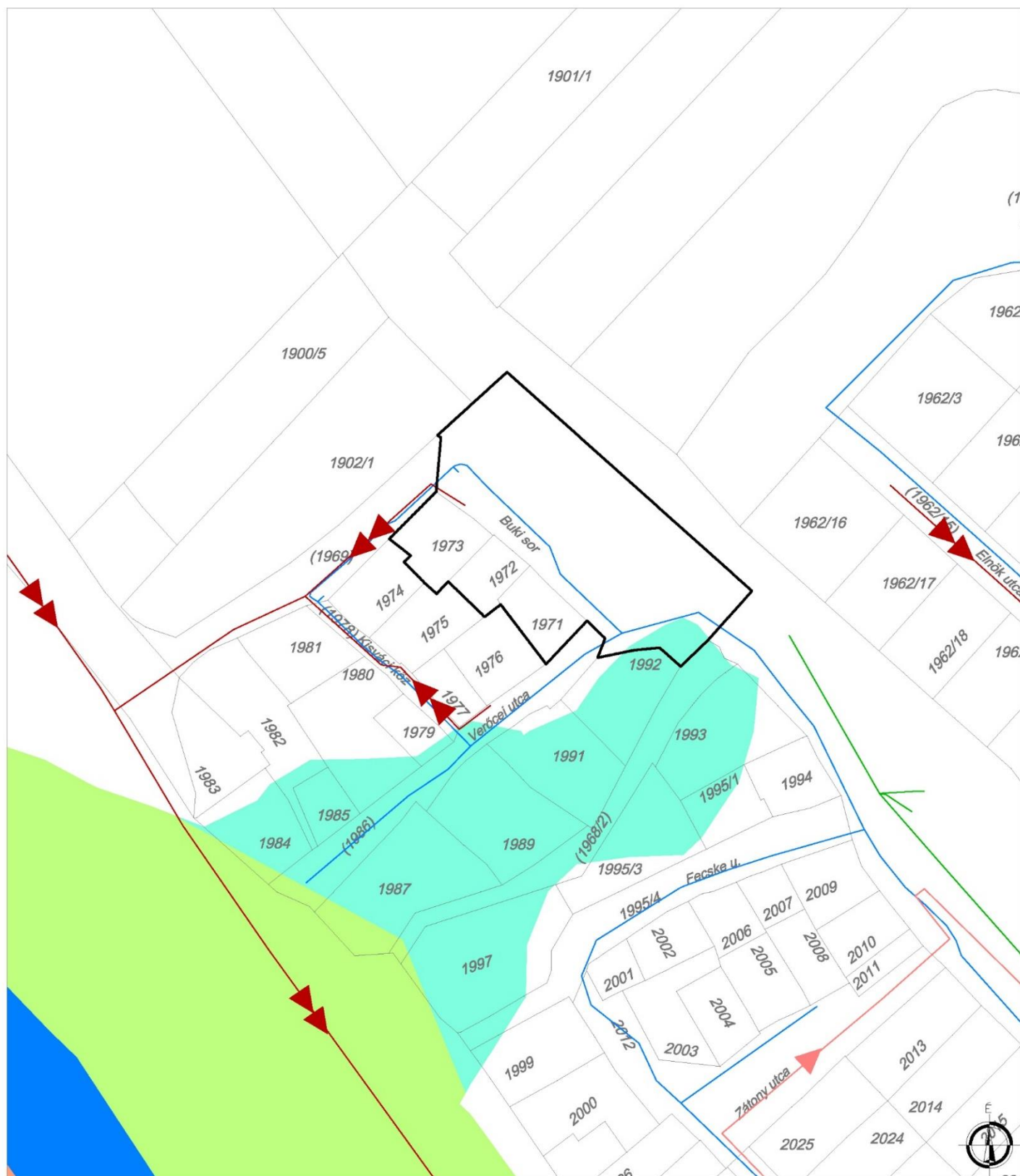
Meglévő

Tervezett



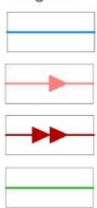
- 22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia
légvezeték 6-6 m-es biztonsági övezettel
- Kisfeszültségű villamosenergia hálózat
- Középfeszültségű földgázvezeték
- Elektronikus hírközlési hálózat (DIGI Kft.)

**KÖZMŰELLÁTÁS:
ENERGIA KÖZMŰVEK ÉS
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

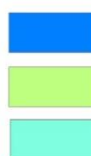


Ivóvíz elosztóvezeték

Gravitációs szennyvízcsatorna

Nyomó szennyvízcsatorna

Csapadékvíz csatorna



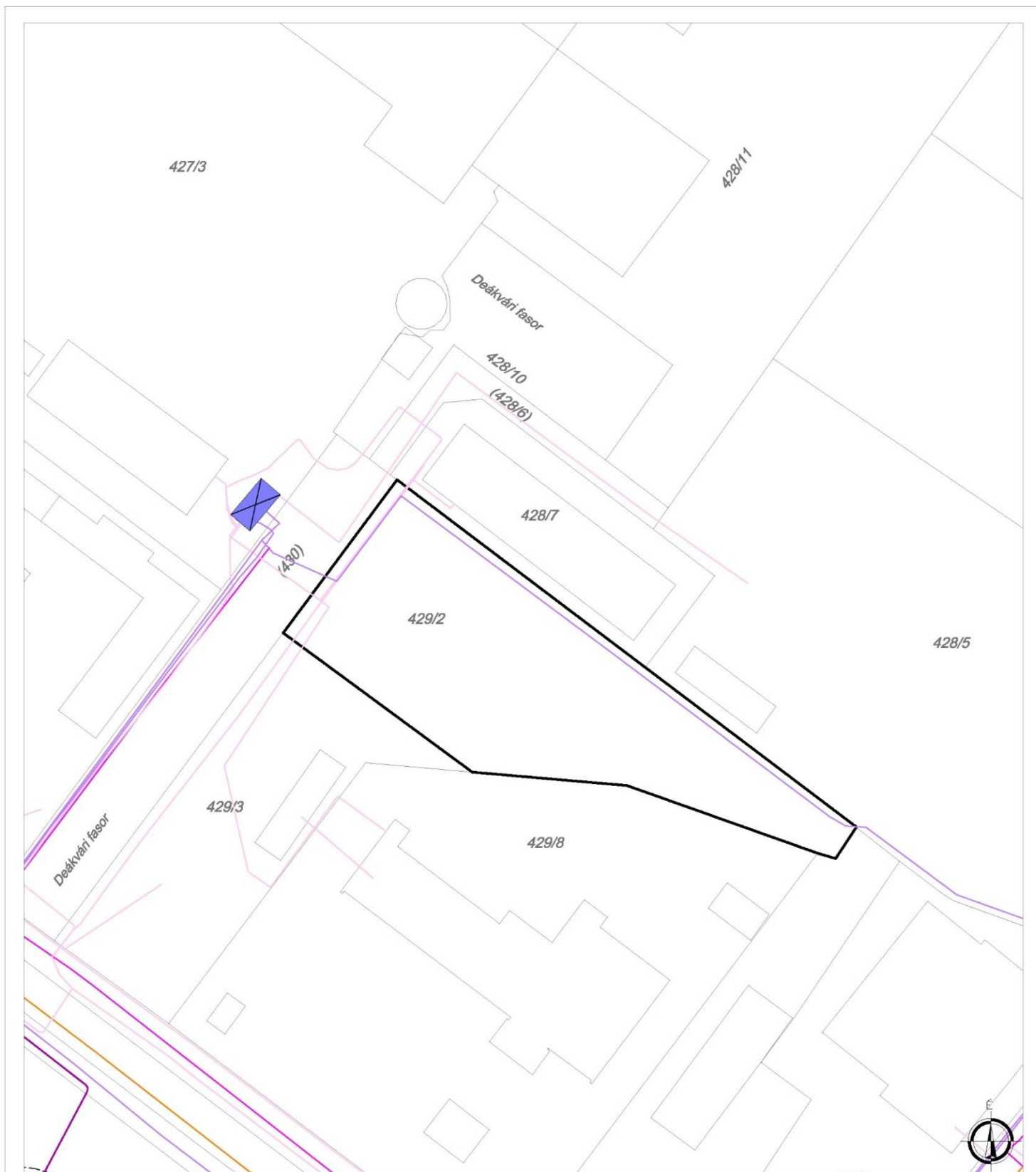
Másodlagos levezető sáv

Átmeneti levezető sáv

Áramlási holtter

Megjegyzés: A módosítással érintett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

**KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK ÉS
ÁRVÍZVÉDELLEM**



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



35 kV-os villamosenergia földkábel
10 kV-os villamosenergia földkábel
Kisfeszültségű villamosenergia hálózat
10/0,4 kV-os transzformátor állomás



Középnomású földgázvezeték
Elektronikus hírközlési hálózat (Invitel Zrt.)

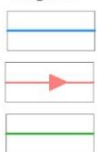
**KÖZMŰELLÁTÁS:
ENERGIA KÖZMŰVEK ÉS
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



Ivóvíz elosztóvezeték

Gravitációs szennyvízcsatorna

Csapadékvíz csatorna

KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK

10. sz. módosítással érintett terület

Az 5561 hrsz.-ú területen belüli építési helyek törlése, miután a terület teljes közműellátással rendelkezik, a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület beépíthetőségét korlátozza a területen áthaladó 22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztóvezeték, illetve a DMRV Zrt. üzemeltetésében lévő NÁ 400-as ivóvíz gerincvezeték, amelyeket ha az érintett 5561 hrsz.-ú telek beépítése során ütközik az építetói szándékkal, akkor a vezetékek nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhatnak, ha biztosítani lehet a vezetékek nyomvonalát és biztonsági övezetük helyigényét.

Az ivóvíz gerincvezeték védőtávolságának helyigénye a hatályos SZT alapján 5-5 m. A 22 kV-os elosztó hálózat 6-6 m-es biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

11. sz. módosítással érintett terület

Vác külterületén a 0342/49, 0342/50 és a 0342/51 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezetből KÖe építési övezetbe kerülnek átsorolásra, új kereskedelmi, szolgáltató létesítmények építése céljából. Az övezetben teljes közműellátás kiépítése szükséges. Az övezet módosítás megengedett intenzívebb területhasználatot, nagyobb beépítést tesz lehetővé, így ezzel a közmű szolgáltatási igények növekedésére lehet számítani. A módosítással várható közmű igényeket a határoló utcákban kiépített közműhálózatok ki tudnak szolgálni.

12. sz. módosítással érintett terület

Derecske városrészben lévő tömb a vállalkozási telephelyek telkeinek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe (Gksz) kerül átsorolásra, továbbá az 5680/17 és 5683 hrsz.-ú telkeken át kiszabályozott utcaszakasz, valamint az 5680/21 hrsz.-ú teleksáv közterületi jelölése törlésre kerül.

Az övezetben teljes közműellátás kiépítése szükséges. Az övezet módosítás megengedett intenzívebb területhasználatot, nagyobb beépítést tesz lehetővé, így ezzel a közmű szolgáltatási igények növekedésére lehet számítani. A módosítással várható közmű igényeket a határoló utcákban kiépített közműhálózatok ki tudnak szolgálni.

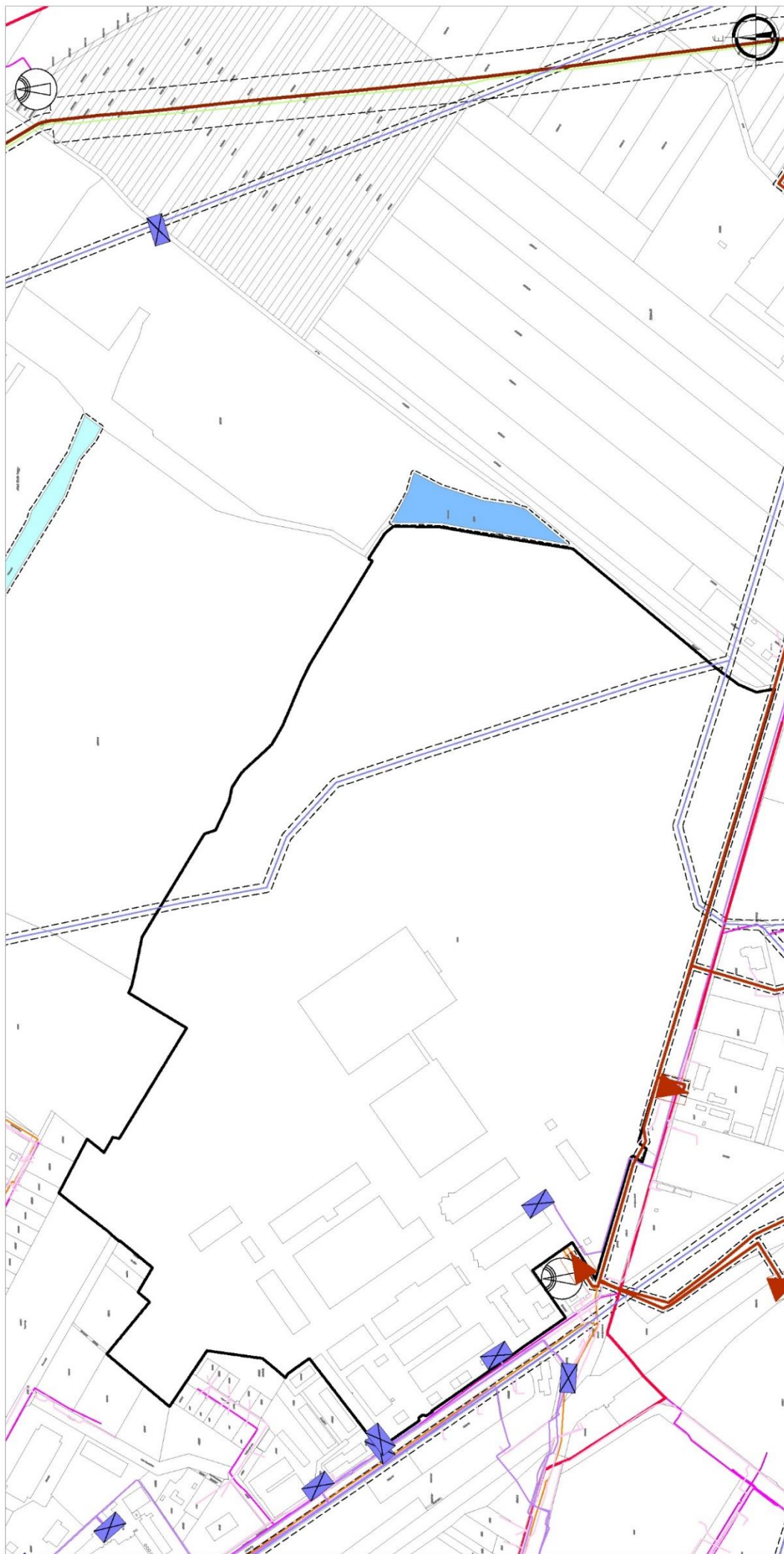
14. sz. módosítással érintett terület

A 0357/87 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi Máü, ültetvényes mezőgazdasági övezetből Máü-1 jelű övezetbe kerül átsorolásra méhészet létesítése céljából, életvitelszerű tartózkodás számára szolgáló lakóépület kialakításával.

A terület közművesítési feladatait meghatározza, hogy a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. A kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetével érintett terület egyedi közművesítési szabályozásának követelményéről a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a rendelkezik. A vízminőség-védelmi terület övezetével érintett beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén vízminőség-védelmi terület övezetén megengedhető szigorú feltételekkel az egyedi közműellátás megoldása is, az arra vonatkozó, HÉSZ-ben előírt feltételek teljesítésével.

18. sz. módosítással érintett terület

A Présház utca – Gombási út – Törköly köz – Altány út csomópont és környezete közművekkel terhelt, a területen több közmű elosztóhálózat halad át, amelyeket ha az érintett terület kiszabályozása során ütközik a fejlesztői szándékkal, akkor a vezetékek nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. A rendelet 10. §-a rögzíti a tilalmakat, az útépítés tartozékaira vonatkozóan az e) rögzít korlátozásokat.



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett

Nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezettel és bányauzemi hírközlési földkábel

Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel

22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia légvezeték 6-6 m-es biztonsági övezettel

10 kV-os villamosenergia földkábel

Kisfeszültségű villamosenergia hálózat

22/04 kV-os / 10/0,4 kV-os transzformátor

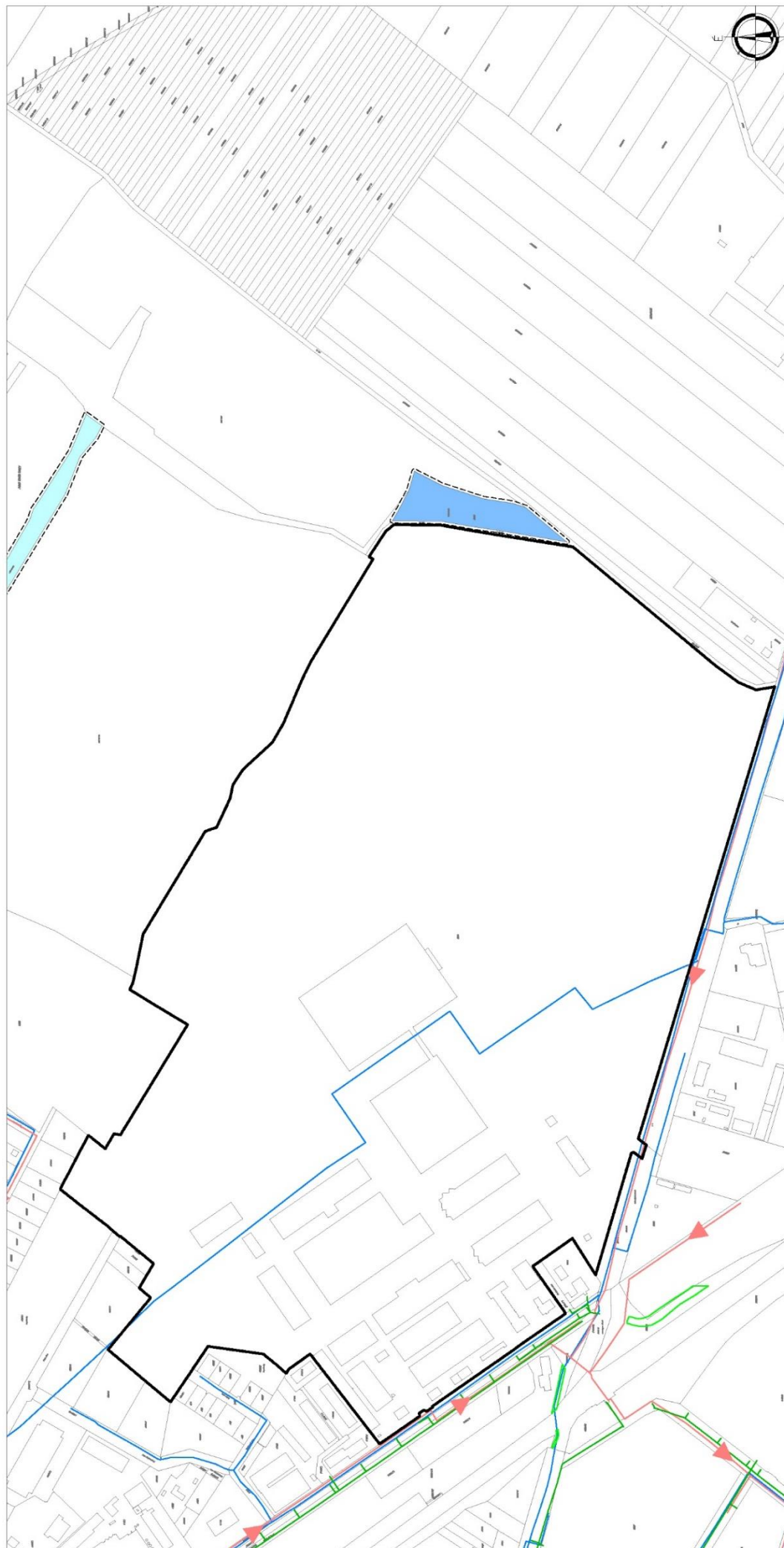
Középnomású földgázvezeték

Elektronikus hírközlési hálózat (DIGI Kft.)

Elektronikus hírközlési hálózat (Invitel Zrt.)

Elektronikus hírközlési hálózat (AH Net)

Adó- vevőtorony, átjátszó állomás



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

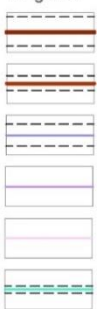
		Ivóvíz elosztóvezeték
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Csapadékvíz csatorna
		Nyílt árkos felszíni vízelvezetés (nyílt árok, folyóka, útburkolati csapadékvíz elvezetés)
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávjával



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



Nagynyomású földgázszállító vezeték 28-28 m-es biztonsági övezettel (FGSZ Zrt.)
 Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
 22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia légvezeték 6-6 m-es biztonsági övezettel
 10 kV-os villamosenergia földkábel
 Kisfeszültségű villamosenergia hálózat
 Elektromos betáplálókábel 1-1 m-es biztonsági övezettel (FGSZ Zrt.)



10/0,4 kV-os transzformátor

Elektronikus hírközlési hálózat (DIGI Kft.)

Elektronikus hírközlési hálózat (Invitel Zrt.)

**KÖZMŰELLÁTÁS:
 ENERGIA KÖZMŰVEK ÉS
 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



Ivóvíz elosztóvezeték



Gravitációs szennyvízcsatorna

KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia
légvezeték 6- 6 m-es biztonsági övezettel



10 kV-os villamosenergia földkábel



Kisfeszültségű villamosenergia hálózat



22/0,4 kV-os / 10/0,4 kV-os transzformátor állomás



Középfeszültségű földgázvezeték



Adó- vevőtorony, átváltó állomás

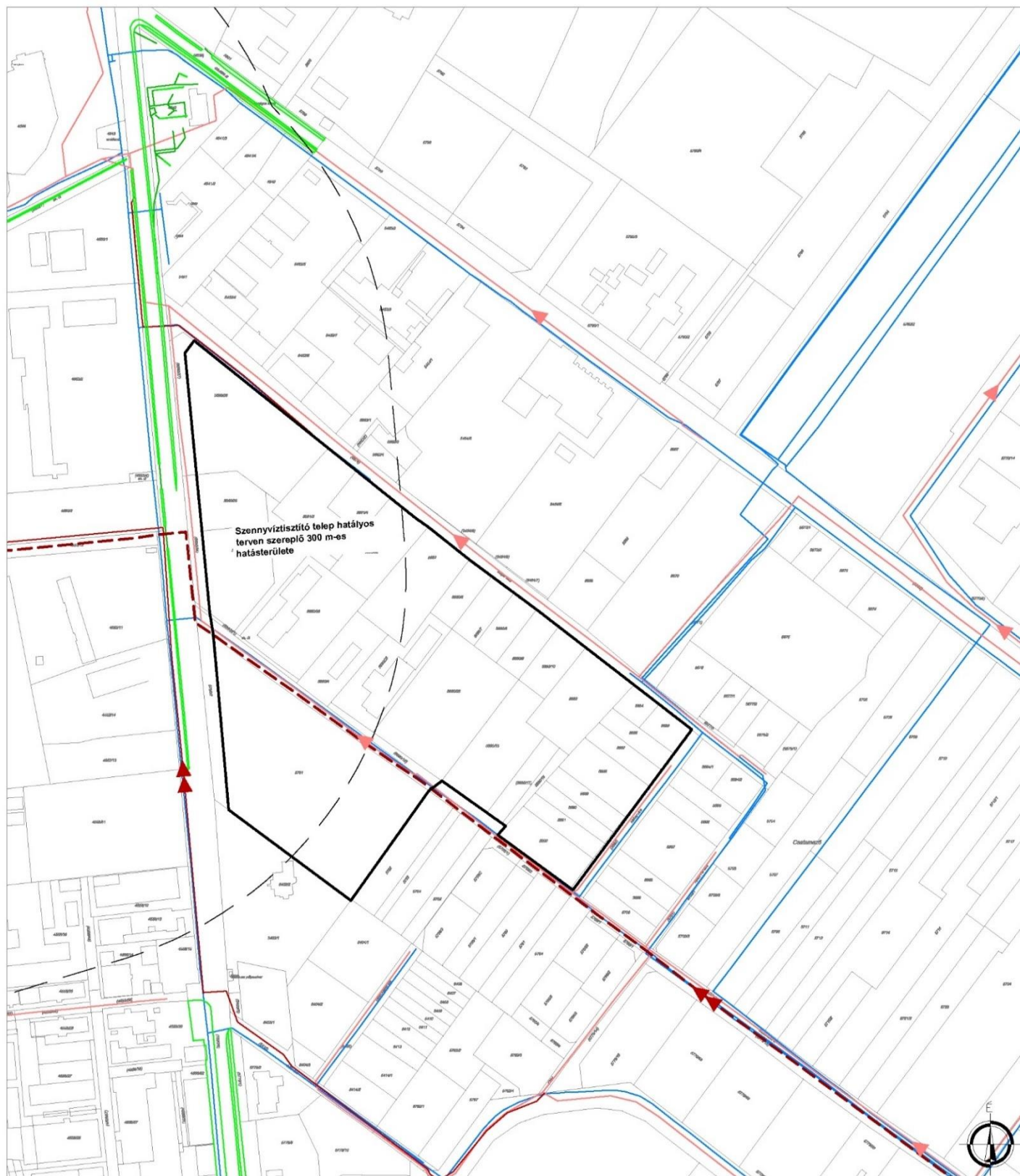


Elektronikus hírközlési hálózat
(Invitel Zrt.)



Elektronikus hírközlési hálózat
(Magyar Telekom)

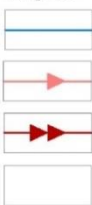
**KÖZMŰELLÁTÁS:
ENERGIA KÖZMŰVEK ÉS
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett

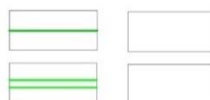


Ivóvíz elosztóvezeték

Gravitációs szennyvízcsatorna

Nyomó szennyvízcsatorna

Térségi jelentőségű nyomó szennyvízcsatorna

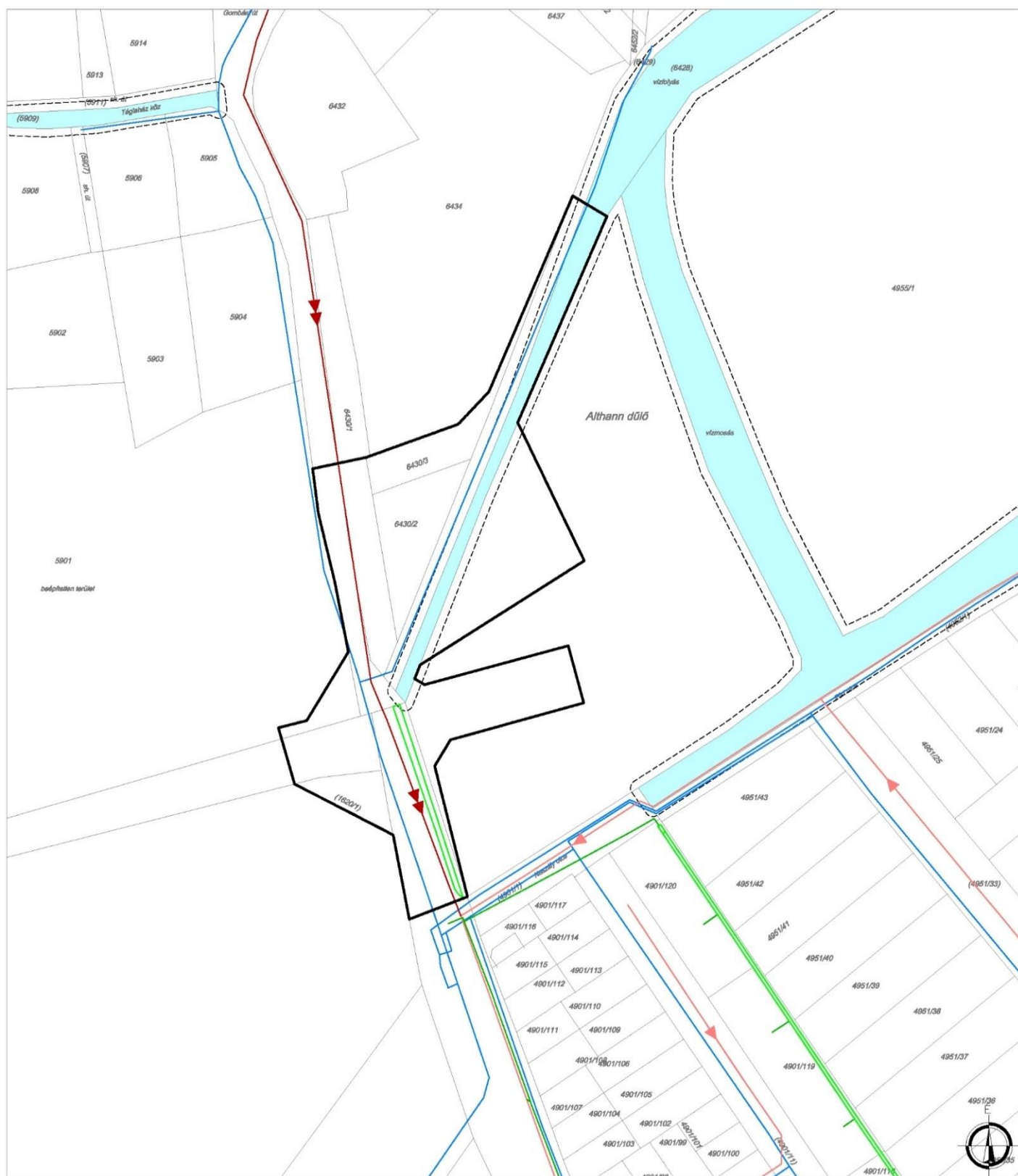


Csapadékvíz csatorna, zárt
csapadékvíz elvezető árok

Nyílt árkos felszíni vízvezetés (nyílt árok,
folyóka, útburkolati csapadékvíz elvezetés)

Megjegyzés: A módosítással érintett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM
rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

**KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK**



JELMAGYARÁZAT

Meglévő

Tervezett



Ivóvíz elosztóvezeték



Gravitációs szennyvízcsatorna



Nyomó szennyvízcsatorna



Vízgyűjtőterület mederkarbantartási sávval



Csapadékvíz csatorna, zárt csapadékvízvezető árok



Nyílt árkos felszíni vízvezetés (nyílt árok, folyóka, útburkolati csapadékvíz elvezetés)

Megjegyzés: A módosítással érintett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

KÖZMŰELLÁTÁS:
VÍZI KÖZMŰVEK

4.3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.3.1 TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök jelen készítése során tett módosítási javaslatok a tájszerkezet megőrzését, a táji- és természeti értékek, valamint a tájkép védelmét szolgálják. A módosítási javaslatok nem okoznak jelentős beavatkozást a tájszerkezetben. Az új TSZT által ábrázolt területfelhasználás tükrözi a természeti-táji adottságoknak megfelelően kialakult hagyományos tájhasználatot, a hatályos terv óta történt és a jövőbeli tervezett fejlesztéseknek való megfeleltetést. A módosítással érintett területeket és a tervezett területfelhasználás változásokat mutatja az alábbi táblázat és ábra.

4.3.1.1 Mezőgazdasági területek

Vác közigazgatási területének mintegy harmada mezőgazdasági tájhasznosítás alatt áll. A mezőgazdasági területek a tájhasználat jellegének megfelelően differenciálásra kerültek: általános (szántó, gyeper, fásított terület, tájgazdálkodási terület) és kertes területfelhasználási egységbe soroltak. A külterületen a mezőgazdasági művelés dominál, a közigazgatási terület mintegy 1/5-ét teszik ki a szántóföldek. A vízfolyások (Lósi-patak, Gombás-patak) menti gyepgazdálkodási területek (rét, legelő) és tájgazdálkodási területek kedvezőek az ökológiai hálózat szempontjából, így ezek megőrzése hosszú távú célkitűzés. A hagyományos kertművelés a belterület egykori zártkert jellegű területein (Bácska, Törökhegy) visszaszorult, mivel ezen területek, mint lakóterületek épülnek be egyre jobban. A külterületen, a Naszály hegylábi, kiskertes területein még jellemző, melyek fenntartása a távlatban is cél. A kertes területeket meg kell óvni a túlzott beépítéstől, a lakórendeltetések túlzott megtelepedésétől.

A tervezett változások közül az alábbi 4 esetben érintett mezőgazdasági területfelhasználású terület:

1. számú terület	A jelenlegi Má-tt jelű természeti területek mezőgazdasági övezet átsorolása kertes mezőgazdasági övezetbe (Mk-4/) a nagyobb beépíthetőség megteremtése érdekében, amely az intenzívebb mezőgazdasági használathoz szükséges helyben lakás lehetőségét kívánja megteremteni.	TSZT módosítás
		M > Mk
		SZT módosítás
		Má-tt > Mk-4
11. számú terület	A jelenlegi Má jelű, általános mezőgazdasági övezet átsorolása KÖe jelű egyéb közlekedési terület építési övezetbe, az itt épült Csenedségi lakóterületről hiányzó funkciók kielégítése érdekében, új kereskedelem, szolgáltató létesítmények építésével.	TSZT módosítás
		M > KÖe
		SZT módosítás
		Má > KÖe
13. számú terület	A terület tényleges hasznosításának előkészítése céljából történik a jelenlegi Má-tt jelű természeti terület mezőgazdasági övezetébe és az Lf-1 jelű falusias lakóövezet átsorolása Kb-Bá jelű különleges beépítésre nem szánt bányatelkek övezetébe és Kb-Ám jelű különleges beépítésre nem szánt állattenhely területébe kerüljenek átsorolásra.	TSZT módosítás
		Má > Kb-Bá
		Lf > Kb-Ám
		SZT módosítás
14. számú terület	A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági terület övezet átsorolása a hatályos HÉSZ-ben már meglévő Máü-1 jelű övezetbe.	TSZT módosítás
		Máü > Kb-Bá
		Lf > Kb-Ám
		TSZT
17. számú terület	A terület tényleges hasznosításának előkészítése céljából történik a jelenlegi Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági terület övezet átsorolása a hatályos HÉSZ-ben már meglévő Máü-1 jelű övezetbe.	TSZT módosítás
		Máü > Kb-Bá
		Lf > Kb-Ám
		TSZT

A fenti táblázatban kék színnel jelölt fejlesztések (2 db) a mezőgazdasági területek más célú igénybevitelével valósíthatók meg, a másik két terület esetében a valós vagy tervezett területfelhasználásnak megfelelően módosul a mezőgazdasági területfelhasználás, övezeti besorolás.

A tervezett módosítás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint a 11. számú terület egészén és a 17. számú terület egy részén.

A 11. számú terület esetében az 1,4 ha kiterjedésű tervezési területet alkotó telkek mindegyike 2-es minőségi osztályú szántó művelési ágú terület, mint ahogy a környezetében lévő szántóföldek is. A Csendesréti lakókert megvalósult és még tervezett ütemeinek területe is egykor ilyen átlagosnál jobb minőségű, 2-es minőségi osztályú szántó művelési ágú terület volt. A tervezett fejlesztés megvalósítása nem eredményez jelentős változást a tájszerkezetben, így javasolt megfontolni a tervezett fejlesztések támogatását a terület ellátását biztosító cél érdekében.

A 17. számú területen kiemelt kormányberuházás keretében a 71-es számú (Rákospalota-Újpest-Vácrátót-Vác) elővárosi vasútvonal fejlesztése és kapacitásbővítése tervezett 2. vágány építésével, és a váci Máriaudvar vasúti megállóhely környezetében P+R és B+R parkolók kiépítésével. A projekt kapcsán megépülő új vágány főként mezőgazdasági területek kisajátításával jár, melyek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számítanak. Meg kell jegyezni azonban, hogy a hatályos településrendezési eszközökben is már beépítésre nem szánt közlekedési területekként jelöltek.

A módosítással érintett részterületeket illetően jelen tervkészítés során nem kerül újonnan kijelölésre mezőgazdasági terület.

4.3.1.2 Erdőterületek

A település erdősültsége magas. Az erdőterületek lehatárolása a TSZT-ben az Erdészeti Adattári nyilvántartás figyelembevételével felülvizsgálatra került, az elsődleges rendeltetésük/települési funkciójuk alapján az erdőterületek védelmi (Ev) és egyéb (E) besorolást kaptak. Az új tervben kijelölt erdőterület nagysága 1137,53 ha.

A tervezett módosítások nem érintenek erdőterületeket.

4.3.1.3 Vízgazdálkodási területek

Vác közigazgatási területén a vízgazdálkodási területek összterülete 387,21 ha. A TSZT alapján vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a Duna folyam,
- a Lósi-patak és
- a Gombás-patak.

A tervezett módosítások nem érintenek vízgazdálkodási területeket.

A Duna-folyam és a patakok az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójaként jelentős szerepet töltenek be az élőhelyek közötti kapcsolatok megteremtésében, ezért kiemelt cél a mellettük kijelölt ökofolyosó megőrzése. Az ökológiai folyosó természeti értékeinek védelme érdekében a vízfolyások telekhatárától mérve külterületen 50-50 m, belterületen 20-20 m széles sávban az építést korlátozni szükséges.

4.3.1.4 Természetközeli területek

A hatályos TSZT-ben természetközeli terület besorolást kaptak azon területek, melyek esetében hosszú távú célkitűzés a természetközeli állapot fenntartása, mert kedvezőek az ökológiai hálózat szempontjából. E területek jellemzően nem állnak természet- és/vagy tájvédelmi oltalom alatt.

A tervezett módosítások nem érintenek természetközeli területeket.

4.3.2 TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

Táj- és természetvédelmi szempontból a településrendezési terven az alábbi védett, védendő táji-tervezési értékek, területek vannak feltüntetve védelmi és korlátozó elemekként.

A Trtv 3. sz. melléklete alapján **tájképvédelmi terület övezetbe** soroltak a Dunát és a part menti sávját, a Naszály hegy területét és a közigazgatási terület dél-keleti részén, az M2 autópályát Vác-Dél csomópontja környéki szőlő és gyümölcsös, valamint beerdősülő és erdő területeket. Ezeken a beépítetlen, természet- és tájvédelmi, valamint tájképi szempontból értékes területeken a kialakult tájképi egységhez igazodó, természetközeli tájhasználatot kell folytatni, kerülni kell a jelentős beépítést. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá a kiserőműveket a tájképi egység

megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. Az övezet által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzat, valamint a településképi védelméről szóló rendelet tartalmazza a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

Az **európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről** szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természet-védelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Vác közigazgatási területét a HUDI20034 kódszámú Duna és ártere és a HUDI20038 kódszámú Nyugat-Cserhát és Naszály kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek érintik.

A közigazgatási területen **országos jelentőségű védett természeti terület** a Duna-Ipoly Nemzeti Park keretében védett Kompkötő-sziget, valamint a belterülettől délre a Liget, az Égető-sziget, a Duna menti ártéri ligeterdő és a vízmű védőterületek.

„**Ex lege**” **védelem értékét** képviselnek a képviselnek a források, a barlangok és a földvárak. A Természetvédelmi Információs Rendszer (TIR) Vác közigazgatási területén 7 db forrást tart számon. Ezek védettsége azonban felülvizsgálandó. Az Országos Barlangnyilvántartás alapján Vác külterületén 35 db barlang nyílik. A TIR nyilvántartás két darab „ex lege” védett földvárat jegyez.

Helyi jelentőségű védett természeti területek az alábbiak:

- Gyadai-rét
- Kálvária-domb és környéke,
- Naszály-hegy,
- Táncsics Mihály Mezőgazdasági Szakközépiskola botanikus kertje,
- Váci-liget,
- Váci Duna-parti sétányok fasorai,
- Vadgesztenyefasor.

A hatályos településrendezési terv mintegy 20 értéket javasol helyi jelentőségű természetvédelmi területté vagy értékévé nyilvánítani.

Az **ökológia hálózat** lehatárolása a Trtv. szerinti Országos Területrendezési Terv 3/1. melléklete, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatai alapján történt. A településen az ökológiai hálózat mindhárom övezete (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) található meg. A magterület övezete a Naszály hegy Natura 2000 terület hegyvidéki területeit, valamint a Csörög és Vácduka közigazgatási határa menti egykori gyepgazdálkodási területek napjainkra beerdősülő területeit foglalja magába. Az ökológiai folyosó övezetbe a magterülettel szomszédos hegyvidéki erdőterületek, a vízfolyások menti természetközeli ligetes sávok, valamint a Duna és parti sávja tartoznak. Ezen, jellemzően természetközeli területek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A pufferterület övezetével érintett a a Buki-vízmű, valamint a Naszály hegyen a magterület és az ökológiai folyosó közötti talajvédelmi erdősáv területe.

„Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

A természet védelméről szóló törvény alapján **egyedi tájértéknek** minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van. Vác gazdag természeti és kulturális örökségének köszönhetően sok egyedi tájértékkel rendelkezik, így javasolt elkészíteni a település egyedi tájérték felmérését, melyhez jó alapot nyújt a TÉKA felmérés keretében készített nyilvántartás.

4.4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A településrendezési tervnek egyik fontos feladata, illetve célkitűzése, hogy a helyi adottságokra építve a környezet állapotának javítása, a meglévő értékek védelme és új értékek létrehozása mellett lehetőséget adjon a területi vonzatú fejlesztésekre, a település fejlődésére. Ennek a követelménynek csak azon tervek, fejlesztések tudnak megfelelni, melyek a település épített- és természeti környezetében az egészséges élet számára teret adó zöldfelületek rendszerének elemeit megfelelő mértékben, jól funkcionáló kapcsolati rendszerben biztosítani tudják. A kiegyensúlyozott település- és környezetfejlesztés érdekében a fenti elveknek lehetőség szerint maradéktalanul érvényesülniük kell.

4.4.1 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közcélú zöldfelületek (közkertek, közparkok), a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. temető, nevelési-oktatási, egészségügyi intézmények kertjei), lakókeretek, erdő- és mezőgazdasági területek (kertes területek), vonalas zöldfelületi elemeket, utakat, vízfolyásokat kísérő gyepek, illetve fásított zöldsávok, fasorok. Jelen tervmódosítás során a zöldterületek használati jellegük és méretük alapján differenciálásra kerültek (Zkp közpark, Zkk közkert). Új zöldterület kijelölés, vagy kijelölt zöldterület módosítása a tervezett változások közül az alábbi esetekben történik:

3. számú terület	A közműlétesítmények területe (Kkő) területfelhasználásban lévő terület kertvárosias lakóterület (Lke) és zöldterület (Zkk) övezetbe átsorolása a terület üzemi célú hasznosítására való igény megszűnése okán.	TSZT módosítás Kkő > Lke Kkő > Zkk Lke > Zkk SZT módosítás Kkő > Lke-4 Lke-4 > Zkk
16. számú terület	Önkormányzati kérésre módosul a hatályos terveken kijelölt Zkp jelű közpark területének lehatárolását olyan módon, hogy az egybefüggő zöldfolyosóként kerülhessen kialakításra a jövőben. A tervezési területen belül lévő Lk jelű kisvárosias lakóterület és a Vi jelű vegyes intézményi terület így zöldterület területfelhasználási egységbe kerül.	TSZT módosítás Z > Lke SZT módosítás Vi-g > Zkp Lk-3 > Zkp
18. számú terület	A hatályos Szabályozási terv módosítása szükséges a csomóponti terület körforgalommal alakíthatósága érdekében, mely a meglévő közúti övezetnél nagyobb területigénnyel rendelkezik. A hatályos terven a Gombási út és a Présház közötti területre jelölt Z jelű zöldterület a TSZT tervlapon Lke területfelhasználásra, a szabályozási tervlapon közkertként szabályozott.	TSZT módosítás Vt, Lke > Zkk SZT módosítás Zfk > Zkk -P
19. számú terület	A váci Főépítész iroda kezdeményezte a terület szabályozásának módosítását, a 3574/3 hrsz-ú ingatlan közparkba sorolását, valamint a kijelölt úthálózat átalakítását a meglévő állapotnak megfelelően.	TSZT módosítás Z > Zkp Lk > Zkp SZT módosítás Lk-4aK > Zkp Lk-6a > Zkp

Elsődleges cél a meglévő zöldterületek (közkertek) funkcionális, kondicionáló és esztétikai értékének megtartása és fejlesztése. A település potenciális zöldterületeinek kialakításánál törekedni kell arra, hogy az új, élhető közösségi terek jelentős vonzerőt jelentsenek a kisgyerekes családok és fiatal lakosság számára is, alkalmasak legyenek pihenésre, játékra, sportolásra. Ennek érdekében kertépítészeti igényesen és a tervezett funkciónak megfelelően javasolt kialakítani.

Az erdőterületek lehatárolása a TSZT-ben az Erdészeti Adattári nyilvántartás figyelembevételével felülvizsgálatra került, az elsődleges rendeltetésük/települési funkciójuk alapján az erdőterületek védelmi (Ev) és egyéb (E) besorolást kaptak. Az új tervben kijelölt erdőterület nagysága 1137,53 ha.

Településképi szempontból kiemelkedőek a település utcái menti egységes fasorok, a változatos növényállománnyal, cserjékkel és fákkal tarkított zöldsávok. Az utak, utcák átépítésekor, a közművek építésekor a felszíni vízelvezetés műveit, valamint a többi szükséges közművet is olyan műszaki megoldással kell kialakítani, elhelyezni, hogy maradjon elegendő hely út menti zöldsáv kialakítására, illetve utcafásításra. A 10-12 m szabályozási szélességű utcák már legalább egyoldali fásításra lehetőséget adnak. A 12 m-nél szélesebb utcákban, megfelelően helytakarékos közműelhelyezés esetén, a kétoldali fásítás is lehetséges. Az utcafásítást egy-egy útszakaszon egységesen kell megvalósítani. Rendezett, vonzó utcaképet csak úgy lehet kialakítani, ha a fásítás egy adott útszakaszon egy fajtából, együtt „iskolázott” növényanyagból történik.

A település zöldfelületi rendszerének ökológiai szempontból kiemelt területei a vízfolyásokat (Duna, Gombási-patak, Lósi-patak) kísérő természetközeli állapotú, ligetes területek, melyek kedvezőek az ökológiai hálózat szempontjából, mert összeköttetést biztosítanak az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó besorolású területei között, így hosszú távú célkitűzés a természetközeli állapotuk fenntartása, erősítése. Továbbá szerepet játszanak a globális klímaváltozás okozta hatások enyhítésében. A vízfolyások mentén mozgó levegő segíti a friss levegő településen belüli áramlását, a területek átszellőzését.

4.4.2 Zöldfelületi ellátottság alakulása

Egy település zöldfelületi ellátottságát a közösség által igénybe vehető zöldfelületek nagysága, illetve ezek térbeli elhelyezkedése határozza meg. Vác közigazgatási területén a hatályos településrendezési terv alapján zöldterület – közpark, közkert övezetbe sorolt területek nagysága 87,53 hektár. Az egy főre jutó zöldterületek nagysága így 26,15 m², ami igen kedvezőnek számít.

A lakosság szabadtéri rekreációs ellátása szempontjából jó adottságként értékelhetők a tömbházas beépítésű területeken a közösségi célokat szolgáló, részben közkert jelleggel kialakított, gondozott zöldfelületek, az egyéb, korlátozottan közhasználatú zöldfelületek, az intézménykertek, a sportolási célú zöldfelületek. A település lakóházaihoz csatlakozó nagy kertek mérséklék az itt élők egyéb szabadterigényét, de a magánkertek nem tudják teljes mértékben betölteni a közösségi zöldfelületek társadalomformáló, szociális szerepét.

A változással érintett zöldterületek színvonalas megvalósításával településrész szintű városi közterek jöhetnek létre, melyek mind közösségformáló, mind település- és tájképi, mind ökológiai szerepüket tekintve pozitív változást eredményeznek.

4.4.3 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

Erdőtelepítésnél, valamint a közösségi zöldfelületek és a közterületi fásítások létesítésénél a tájban honos fa- és cserjefajták, vagy azok kertészetekben nevelt faiskolai változatainak alkalmazását kell előnyben részesíteni. Ezzel együtt javasolt a tájidegen, örökzöld fás növények alkalmazását kerülni, illetve mérsékelni, elsősorban csak a kisebb terjedelmű, intenzív zöldfelületek kialakítására korlátozni.

4.5 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK RÉSZLETES TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATA

1. számú terület: A tervezési területen kijelölt mezőgazdasági övezet módosítását kérvényezte a tulajdonos új mezőgazdasági övezetbe való átsorolással, huzamosabb tartózkodásra szolgáló épület megvalósíthatósága céljából, melyhez a szabályozási terv módosítása szükséges.

Jelen módosítás során – a környéken jellemző területekhez hasonlóan – huzamosabb tartózkodásra szolgáló épület megvalósíthatósága céljából övezetmódosítás történik.

A telepítési tanulmányterv készítésekor előzetesen megkeresett állam-igazgatási szervek (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali, Növény és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság) a besorolás módosítása ellen nem emeltek kifogást, mivel a tervezett módosítás tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból nem jelent jelentős változást a területre és környezetére.

2. számú terület: A Papvölgy dűlőn a tulajdonosok és az önkormányzat kérésére a területen kijelölt lakóövezetekhez meghatározott HÉSZ előírások (építhető lakásszám) módosítása szükséges, melynek során új építési övezetek kijelölése válik szükségessé. Az új előírások a telkenként létesíthető lakásszám pontosítását célozzák, emellett a környéken kiszabályozott úthálózat is némileg módosul a szabályozási terven.

Jelen módosítás a lakásszám pontosítása céljából történik. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

3. számú terület: A hatályos állapotban közműlétesítmények területe (Kkő) területfelhasználásban lévő terület kertvárosias lakó (Lke) és zöldterület (Zkk) övezetbe sorolása szükséges, a terület üzemi célú hasznosítására való igény megszűnésének okán. A módosítást a tulajdonos kezdeményezte, a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását is igényli.

Jelen módosítás lakóterület és zöldterület kijelölése érdekében történik. A terület szomszédságában meglévő és újonnan kialakuló lakóterületek húzódnak. A lakóterületi fejlesztés illeszkedik a meglévő területhasználathoz. Az újonnan beköltözők számára pedig szükséges olyan élhető közösségi terek létrehozása, melyek alkalmasak pihenésre, játékra, sportolásra, s így jelentős vonzerőt jelentenek a kisgyerekes családok és fiatal lakosság számára is. Ennek érdekében kertépítészeti igényesen és a tervezett funkciónak megfelelően javasolt kialakítani az új zöldterületet.

A módosítás mind tájvédelmi, mind zöldfelületi, mind környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel a település zöldfelületi rendszere gazdagodik.

4. számú terület: A Buki sor településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúttól délre fekvő telektömb szabályozásának felülvizsgálata szükséges önkormányzati kérésre, egy új 8,0 m széles közút kijelölése és egy keskeny, önkormányzati tulajdonú teleksor kialakítása céljából. Szabályozási terv módosítását igényli.

Jelen módosítás a Buki sor mentén egy új teleksor kialakítása érdekében történik. A tervezett módosítás tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból nem jelent jelentős változást a területre és környezetére.

5. számú terület: A Duna utcáról nyíló Vízialom utcaszabályozásának felülvizsgálata szükséges a közút szélességének módosításával, a magántulajdonú területek érintettségének csökkentése érdekében. Szabályozási tervi módosítást igényel.

Jelen módosítás a Vízialom utca szabályozásának felülvizsgálata érdekében történik. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

6. számú terület: A valóságban még nem kiépített Szattyán utca áthelyezése szükséges telekalakítási vázrajz alapján tulajdonosi kérésre. A szabályozási terven a közterület áthelyezésre kerül.

Jelen módosítás a valóságban még nem kiépített Szattyán utca áthelyezése érdekében történik. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

7. számú terület: A terület jobb fejleszthetősége érdekében a tömbbelsőben kijelölt közhasználatú zöldterület áthelyezését kérvényezte a telek tulajdonosa. A megszüntetendő zöldterület helyett a vasútállomás épülete mellett Zkk jelű közpark terület kerülne kijelölésre, a szabályozási terv módosítása során a tömbbelső megközelítését jelölő gyalogos útirányok is felülvizsgálatra kerülnek.

Jelen módosítás során a tömbbelsőben kijelölt közhasználatú zöldterület áthelyezése történik. A vasútállomás épülete mellett kerül kijelölésre egy új közterület.

A módosítás mind tájvédelmi, mind zöldfelületi, mind környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel a város frekventált területén egy elhanyagolt, alulhasznosított zöldfelület megfelelő kialakítása révén egy új közösségi tér jön létre, gazdagítva ezzel a település zöldfelületi rendszerét. A zöldfelületet kertépítészeti terv alapján javasolt megvalósítani.

8. számú terület: A jelenleg kereskedelmi és szolgáltató (Gksz) területfelhasználásban lévő terület új gazdasági övezetbe sorolása szükséges, melyben műhely, raktár és csarnoképület funkció elhelyezése is megengedett a tulajdonos kérésére. Szabályozási tervi módosítást igényel.

Jelen módosítás a kereskedelmi és szolgáltató (Gksz) területfelhasználáson, építési övezeten belül új funkció elhelyezése céljából történik. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

9. számú terület: A módosítással érintett területen a tulajdonosok +5% beépíthetőséget kérvényeztek, melyet kizárólag kerti tároló létesítése céljára lehet felhasználni. Tekintve, hogy a területen kijelölt Lke-2 jelű építési övezet számos más helyen is kijelölésre került Vácon, így új övezet kijelölése és a szabályozási terv korrekciója is szükséges.

Jelen módosítás során kerti tároló létesítése céljából történik új övezet kijelölés, illetve a TSZT területfelhasználásában a meglévő állapotoknak megfelelően módosul a zöldterület – kertvárosias lakóterület területhasználat határvonala. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

10. számú terület: A területen jelölt építési hely törlését kérvényezte a terület tulajdonosa (Zollner Elektronik AG), hogy bővíthessen egy a telekhatár közelében lévő gazdasági épületet. A területen a TSZT és az SZT összhangjának megteremtése is szükséges, mivel jelenleg az SZT a teljes területet Gip jelű építési övezetbe sorolja. A településen kizárólag itt található területen Gip-2b jelű építési övezet, így a tulajdonos kérésére a telek beépítési módja a tervezett épületbővítéshez oldalhatáron állóvá módosítható.

A tervezett módosítás a telephelyen belül egy gazdasági épület bővítése érdekében történik. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

11. számú terület: A jelenleg mezőgazdasági területfelhasználásban lévő terület KÖe (egyéb közlekedési terület) jelű övezetbe sorolását kérvényezte a beruházó, a környező lakóterületet ellátó hiányzó funkciók kielégítése érdekében tervezett projekt megvalósíthatósága okán. Ehhez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges.

A tervezett módosítás a környező lakóterületeket ellátó hiányzó funkciók (kereskedelmi, intézményi funkciók és parkoló) kielégítése érdekében történik.

Jelen módosítás kis méretére való tekintettel nem okoz jelentős változást a tájszerkezetben, tájképben. Zöldfelületi szempontból a település – megfelelő növényállomány telepítése esetén – új biológiailag aktív felületekkel gazdagodik. Ennek érdekében a terület zöldfelületét kertépítészeti terv alapján javasolt kialakítani. A növényzet szűrőhatása révén hozzájárul a légszennyező hatás és a zajterhelés csökkentéséhez, jelentős hatása van a levegő összetételére (O₂-termelés, CO₂-felhasználás) és a helyi klímára. Jelen módosítás környezetvédelmi szempontból nem jelent jelentős változást a területre.

12. számú terület: A területen tervezett módosítás elsődleges célja a vállalkozási telephelyek telkeinek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe (Gksz) történő átsorolása, melyet az ingatlanok tulajdonosai kezdeményeztek. A terület jelenleg Vi és Lke jelű területfelhasználási kategóriákba sorolt. A módosítás során a tömbbelsőben kiszabályozott közterületek kismértékű módosítása is szükséges. Mindez a településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítását igényli.

A tervezett módosítás a területen lévő vállalkozási telephelyek telkeinek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe (Gksz) történő átsorolása érdekében történik. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

13. számú terület: A jelenlegi mezőgazdasági és falusias lakóterület területfelhasználás bányaterületté való átsorolását kérvényezte a terület tulajdonosa, a környező lakóterületek felé beültetési kötelezettséggel jelölt sávok kijelölésével.

Jelen módosítás a meglévő bányatelek területén folyó bányászati tevékenység északi, a megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal rendelkező terület irányába történő bővítése érdekében történik.

A tervezett módosítás nem okoz jelentős hatást a tájszerkezetre, a település zöldfelületi rendszerére. Tájképi szempontból a hatás – tekintettel a külterület elhelyezkedésre – nem jelentős. A meglévő és tervezett táj- és településkép, valamint környezetvédelmi célokat szolgáló védelmi célú többszintes növénytelepítés megvalósítása szükséges a lakóterületek és a lovarda felől. A terület bányászati műveléssel történő igénybevétele fokozatosan történik igénybevételei ütemterv alapján, így jelen módosítás környezetvédelmi szempontból nem okoz a meglévő állapotnál jelentősebb terhelést. A bányászati tevékenység felhagyása után a terület jóléti, pihenési célokat szolgáló horgásztóként hasznosul.

A területen lévő állatmenhely területei a meglévő területhasználata alapján új övezetet kapnak, mivel a jövőben is a jelenlegi helyükön üzemelnek tovább. A bányászati területek kijelölésekor tekintettel kell lenni rá.

14. számú terület: A terület tulajdonosa a hatályos szabályozási terv módosítását kérvényezte a jelenlegi Máü jelű, ültetvényes mezőgazdasági övezetből Máü-1 jelű övezetbe történő átsorolásával, méhészet létesítése céljából.

Jelen módosítás során méhészet létesítése céljából övezetmódosítás történik. A terület mezőgazdasági hasznosítása nem változik. A tervezett módosítás tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból nem jelent változást a területre és környezetére.

15. számú terület: A tervezéssel érintett vasúti területen a kérvényező MÁV Zrt. által biztosított telekalakítási vázrajz alapján a TSZT és az SZT módosítása szükséges. A kérvényező célja a területen jelenleg meglévő osztatlan közös tulajdon jogviszony megszüntetése, valamint a kialakuló telkek megfelelő övezetbe sorolása.

Jelen módosítás a területen jelenleg meglévő osztatlan közös tulajdon jogviszony megszüntetése, valamint a kialakuló telkek megfelelő övezetbe sorolása érdekében történik. A tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

16. számú terület: Az egykori laktanya területének délkeleti határán kijelölt Zkp jelű közpark sáv lehatárolásának kismértékű módosítása szükséges önkormányzati kérésre. A település célja, hogy a zöldterület egybefüggő zöldfolyosóként működhessen, a jelenlegi rendezési terveken kijelölt lakóterület és a vegyes terület határának módosításával. Településszerkezeti terv és Szabályozási terv módosítását igényli.

Önkormányzati kérésre módosul a hatályos terveken kijelölt Zkp jelű közpark területének lehatárolása olyan módon, hogy az egybefüggő zöldfolyosóként kerülhessen kialakításra a jövőben. Jelen módosítás során a közpark övezete módosul, nagyobb összefüggő terület kerül lehatárolásra.

A módosítás mind tájvédelmi, mind zöldfelületi, mind környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel a település zöldfelületi rendszerének részét képező, nagy kiterjedésű biológiailag aktív felület megőrzését biztosítja. A területen elsődleges cél a meglévő zöldterület funkcionális, kondicionáló és esztétikai értékének megtartása és fejlesztése. Az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján javasolt megvalósítani.

17. számú terület: A tervezési területen – Máriaudvar vasúti megállóhely környezetében – a 71-es számú, Rákospalota-Újpest-Vácrátót-Vác vasútvonal fejlesztése és kapacitásbővítése, valamint a csatlakozó P+R és B+R parkolók létesítése tervezett kiemelt kormányberuházás keretében. Ennek kapcsán a kötőtpályás közlekedési terület (KÖK) övezetének határa némileg módosítandó, a tervezett P+R és B+R parkolók megközelíthetőségének biztosítására új közterület kiszabályozása szükséges a vasúttól délre. A módosítást a FŐMTERV Zrt. kérelmezte az NKK Zrt. megbízásából.

A tervezett módosítás a 71-es számú, Rákospalota-Újpest-Vácrátót-Vác vasútvonal fejlesztése és kapacitásbővítése, valamint a csatlakozó P+R és B+R parkolók létesítése érdekében történik.

A módosítással érintett terület a hatályos tervekben is közlekedési területként jelölt. A tervezett módosítás nem okoz jelentős változást a tájszerkezetben, tájképben, a település zöldfelületi rendszerében, továbbá környezetvédelmi szempontból sem.

18. számú terület: A Gombás út – Tönköly köz – Présház utca találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont kialakítása miatti módosítás szükséges, a Présház utca jobb kapcsolódásának kialakításával a tervezett körforgalmú csomóponthoz, a már beépült és még beépítésre váró lakóterületek jobb feltárhatósága és biztonságosabb működése érdekében. A módosítást az Önkormányzat kérelmezte. Településszerkezeti terv és Szabályozási terv módosítását igényli.

A tervezett módosítás a Présház utcában újonnan létesült és létesülő lakóterületek jobb feltárhatósága és biztonságosabb működése érdekében történik. Jelen módosítás nem jelent a tájszerkezetben, tájképben változást. A tervezett körforgalom mind forgalomtechnikai, mind környezetvédelmi szempontból kedvező. A Gombási út és a Présház utca közötti közterület zöldfelületként fenntartandó területként előirányzott, melynek kialakítása kertépítészeti terv alapján javasolt.

19. számú terület: Vác - Burgundia városrészének szabályozási tervi módosítása szükséges, a területen kijelölt tervezett lakóövezetek megszüntetésével. A tömbbelsőben található, önkormányzati tulajdonú közpark terület Zkp jelű közpark övezetbe sorolását kérelmezte a tulajdonos önkormányzat, tekintettel arra, hogy az árvízmentesítés megvalósulásának híján az új lakóövezet kialakulása nem reális.

A terület a hatályos tervben kisvárosias lakóterületként tervezett, mely a korábbi elképzelések szerinti mobilgát rendszer kiépítésével valósulhatott volna meg, mely biztosította volna a terület árvízmentesítését. Ennek megvalósulása a jövőben nem reális, így jelen módosítás során a terület a meglévő területhasználat alapján zöldterületté minősül vissza.

A módosítás mind tájvédelmi, mind zöldfelületi, mind környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel a település zöldfelületi rendszerének részét képező, nagy kiterjedésű biológiailag aktív felület megőrzését biztosítja. A területen elsődleges cél a meglévő zöldterület funkcionális, kondicionáló és esztétikai értékének megtartása és fejlesztése.

4.6 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezés célja, hogy az érintett lakosság lakás, munkahelyi és egyéb települési ellátási szükségletei optimálisan a települési és a természeti környezet jó állapotának, az egészséges környezetnek a biztosításával legyen kielégítve.

A településrendezés kapcsán a településszerkezetet, a területfelhasználás rendjét, a közlekedési hálózatot és a közmű-infrastruktúrát a jövőre is gondolva úgy kell alakítani, hogy az egészséges élethez szükséges környezeti elemek jó minőségben, távlatosan is rendelkezésre álljanak, a nem megújuló környezeti elemek igénybe vétele a takarékos használat eredményeként csökkenjen, a megújuló energiaforrások alkalmazása, a hulladékok csökkenése, újrahasznosítása, a környezettudatos élet általános gyakorlattá váljon.

A településrendezési tervben kijelölt új beépítésre szánt területek esetében fontos, hogy azok megvalósítása során a rendelkezésre álló technológiai megoldásokkal a környezeti terhelések a lehető legkisebb mértékűek legyenek.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett a tervi módosítások, a tervben javasolt változtatások várható környezeti hatása nem jelentős. A helyi építési szabályzat értelmében a közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenységet befogadó új épület nem építhető. A vonatkozó jogszabályok és a területre vonatkozó helyi építési szabályzat előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembevétele esetén a korábbi tervekben már kijelölt fejlesztési elemek (beépítésre szánt területek) megvalósulása nem eredményezi a környezetminőség romlását, a környezeti elemek károsodását. A környezeti értékelés alapján a terv nem tartalmaz kifogásolható tervi elemet.

4.6.1 A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TALAJ VÉDELME

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten történhet. a Vác közigazgatási területén a 2-es, 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó; a 4-es, 5-ös és 6-os minőségi osztályú kert; a 4-es és 5-ös minőségi osztályú szőlő; a 3-as, 4-es, 5-ös és 6-os minőségi osztályú gyümölcsös; a 2-es minőségi osztályú rét; a 3-as minőségi osztályú legelő művelési ágú területek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek, így más célú hasznosításukat a termőföld védelme érdekében nem lehet, vagy csak a helyhez kötöttség igazolása esetén lehet tervezni.

A termőföld igénybevétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról talajtani szakvélemény alapján kell gondoskodni. Az újonnan igénybevételre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területeket fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság engedélyével és előírásai szerint le kell termelni. A más célú igénybevétel aktualitásáig a termőföld művelését a művelési ágnak megfelelően fenn kell tartani.

Az építésre igénybe vett területen kívül – különösen a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken – a talaj semmilyen módon nem károsodhat. A művelés alól véglegesen kivonásra kerülő területekről az ott meglévő humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani. A beruházás kivitelezési munkái a környező termőterületek hasznosíthatóságát nem zavarhatják és sem közvetlen (összetaposás), sem közvetett (szennyezőanyag kibocsátás) módon nem lehetnek korlátozó hatással. A humuszréteg letermelésekor ügyelni kell arra, hogy a termőréteg ne keveredjen az alapozáskor kikerülő egyéb talajrétegekkel. A letermelt humuszos termőréteget szakszerűen deponálni kell az újrahasznosításig, a rekultivációs tájrendezés megvalósításáig. A letermelt termőföldet a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként, a talajvédelmi hatóság engedélyével, vagy helyben, vagy más területen is fel lehet használni. Az új térrendezés esetén szükségessé váló feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett

szennyeződésmentes anyag hasznosítható. A feltöltéshez mind a talajvédelmi, mind az építhesetőség hozzájárulása szükséges.

Jelen terv a hatályoshoz képest három helyen (a 11., 13. és 17. sorszámú módosítások) tartalmaz olyan fejlesztési elképzelést, mely a termőföld más célú hasznosításával valósítható meg.

A 11. számú terület esetében az 1,4 ha kiterjedésű tervezési területet alkotó telkek mindegyike 2-es minőségi osztályú szántó művelési ágú terület, mint ahogy a környezetében lévő szántóföldek is. A Csendesréti lakókert megvalósult és még tervezett ütemeinek területe is egykor ilyen átlagosnál jobb minőségű, 2-es minőségi osztályú szántó művelési ágú terület volt. A tervezett fejlesztés megvalósítása nem eredményez jelentős változást a tájszerkezetben, így javasolt megfontolni a tervezett fejlesztések támogatását a terület ellátását biztosító cél érdekében.

A 17. számú területen kiemelt kormányberuházás keretében a 71-es számú (Rákospalota-Újpest-Vácrátót-Vác) elővárosi vasútvonal fejlesztése és kapacitásbővítése tervezett 2. vágány építésével, és a váci Máriaudvar vasúti megállóhely környezetében P+R és B+R parkolók kiépítésével. A projekt kapcsán megépülő új vágány főként mezőgazdasági területek kisajátításával jár, melyek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számítanak. Meg kell jegyezni azonban, hogy a hatályos településrendezési eszközökben is már beépítésre nem szánt közlekedési területekként jelöltek.

A 13. számú terület egy részén a tulajdonos bányászati tevékenységet folytat, illetve másik részén szeretne folytatni. A külfejtéssel járó kitermelés talajszennyezéssel alapvetően nem járt.

4.6.2 FELSZÍNI- ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Vác a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. A VGT3 alapján a település szinte teljes közigazgatási területe tápanyag- és nitrátérzékeny területnek kijelölt.

Így be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében a 27/2006. (II. 7.) Kormányrendelet előírásait és az 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben rögzített „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása. A belterület szennyvíz-csatornázottsága mintegy 93%-os, a település szennyvíztisztító telepét a DMRV Zrt. üzemelteti. A tisztított szennyvizek befogadója a Duna. A szennyvíztisztító telep kapacitása és technológiája 300 m-es védőtávolság biztosítását igényli.

A csatorna rákötéssel nem rendelkező ingatlanok egyedi szennyvíz-szikkasztói potenciálisan veszélyeztetik a talaj és talajvizek minőségét, így szorgalmazni kell azok közüzemi hálózatra való rácsatlakozását. Továbbá szükséges a felszíni nyílt vízelvezető-rendszer karbantartása, esetleges felújítása.

A gazdasági, ipari területeken a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége miatt, a vízminőség védelme érdekében különösen fontos a telephelyek szenny- és csapadékvizeinek ártalommentes tárolása, kezelése és elvezetése.

A település területén végzett bányászati tevékenység a felszín alatti vizeket potenciálisan nem veszélyeztet, mert az anyagtermelés külfejtésű.

4.6.3 LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELME

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Vác területe az ország légszennyezettség szempontjából az 1. számú Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik. A levegőminőség számottevő romlása a terv következtében nem várható.

A 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A kibocsátási

határértékeket külön rendelet (a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet) szabályozza.

A tervezett beépítésre szánt fejlesztési területek (lakó, gazdasági) kialakítása esetén a helyi légszennyező pontforrások bővülésével kell számolni (technológiai, fűtési célú források). Fűtési célra az alacsony károsanyag-kibocsátással járó földgáz fűtés javasolt, illetve előtérbe kell helyezni a megújuló, zöldenergiák minél szélesebb körű alkalmazását. A fejlesztésekkel párhuzamosan a gépjármű célforgalom növekedése is várható, amely elsősorban többlet nitrogén-oxid, szálló por és a szén-monoxid kibocsátással jár. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a telken belüli zöldfelületek átgondolt, többszintes kialakítását. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejti ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni. A kerti avar és egyéb zöldhulladékok égetése tilos, helyette a komposztálást kell alkalmazni.

4.6.4 ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Vác területére 2021-ben készült a belvárosra zajvizsgálati tanulmány, így részleges zajmérési eredmények állnak rendelkezésre. Az elmúlt időszak számításait alapul véve megállapítható, hogy a zajterhelés legfőbb forrása a korábbi gazdasági, ipari telephelyek helyett a közlekedés.

A település legjelentősebb zajforrása a 2. sz. országos főút, mely közvetlen környezetében a kibocsátott zaj meghaladja a zajterhelési határértéket. A település a vasúti zaj szempontjából a vasútfejlesztésnek köszönhetően kedvező helyzetben van, mivel a belterület mentén hosszan zajvédőfalakat létesítettek.

Belterületen zavaró mértékű zajterheléssel bíró üzemi tevékenység nem üzemel.

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KVM-EÜM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben fellépő terhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

A településrendezési tervben kijelölt bányaterület esetében a lakóterületektől távoli elhelyezkedésüknek köszönhetően nem várható a helyi lakosság számára kedvezőtlen zaj-és rezgésterhelés növekedés. Az újonnan beépülő területek (lakó, gazdasági célú) többlet forgalmat generálnak, ami lokálisan a zajszint növekedésével jár.

4.6.5 HULLADÉKKEZELÉS

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés (kommunális szilárd, szelektív és zöld) és -szállítás feltételei a település területén adottak, a rendszer jól működik. A település kommunális szilárd hulladéklerakója Nógrádmarcalin található, környezetvédelmi működési engedéllyel rendelkezik. A lerakásra jelenleg rendelkezésre álló kapacitás rövid időn belül kimerül, ezért szükségessé válhat egy újabb, regionális települési szilárd hulladéklerakó létesítésének előkészítése. A településen egy hulladékudvar működik, melyen a lakosság ingyenesen adhatja le a háztartásban keletkező különböző hulladékokat. A település központjában a szelektív hulladékgyűjtő sziget került kialakításra.

Az újonnan beépülő területeket szükséges bevonni a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe. A településen törekedni kell a keletkező zöldhulladékok helyben történő komposztálására, a szükséges feltételek megteremtésére és a tevékenység népszerűsítésére.

A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

Az illegálisan lerakott hulladékok potenciális talajszennyező forrásként lokális jelleggel kedvezőtlenül befolyásolják a talaj állapotát, így továbbra is fontos feladat azok számbavétele és felszámolásuk, indokolt esetben gondoskodni szükséges a terület kármentesítéséről. Az illegális hulladék lerakatok kialakulását a terület gazdáinak – szükség esetén önkormányzati segítséget igénybe véve – a terület rendszeres gondozásával, vagy műszaki védelemmel meg kell akadályozni. A hulladék lerakatok felszámolása során a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény előírásait kell betartani.