

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC, 20049/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERVEZETT BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN



2020. JÚLIUS 21.

MEGBÍZÓ:

INTERSZOLG Bt.

2626 Nagymaros

Fő tér 2.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Csarkóné Kelemen Ágnes
terület-, és településrendező tervező
TR 01-0760, TT/1 01-0760



Archi-Profil

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.

1191 Budapest, Lehel u. 23.

e-mail: archi_profilbt@t-online.hu

2020. JÚLIUS 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	4
1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	10
1.1. Az érintett terület (INGATLAN) rövid bemutatása	10
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	16
1.2.1. Hatályos területrendezési tervekkel való összefüggések	16
1.2.2. A hatályos településfejlesztési dokumentummal való összefüggések	26
1.2.3. A hatályos településrendezési eszközök	28
1.2.4. Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi védelméről szóló rendelet vonatkozó előírásai	38
1.3. Beépítési terv	42
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	42
1.5. Szabályozási koncepció	43
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	45
1.6.1. Közlekedés	45
1.6.2. Közműfejlesztés	45
1.6.3. Humáninfrastruktúra	50
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai	50
1.7.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata	50
1.7.2. Zöldfelületek	50
1.7.3. Környezetvédelem	51
1.7.4. Vízvédelem	51
1.7.5. Tájképvédelmi, településképi-védelmi szempontok	51
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	52
2. MELLÉKLETEK	53
2.1. TERVEZETT SZERVIZ ÉPÜLET VÁZLATTERVE	53
2.2. 1. PÉLDA: KAMIONSZERVIZ ÉS AUTÓSZERVIZ ÉPÜLET - DUNAKESZI	57
2.3. 2. PÉLDA: KAMIONSZERVIZ - SZŐD	58
2.4. BEÉPÍTÉSI TERV	59

ELŐZMÉNYEK

Az INTERSZOLG Ipari Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (a továbbiakban: INTERSZOLG Bt.) kérelemmel fordult Vác Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítéséhez. A tulajdonában lévő – Vác, 20049/4 helyrajzi számú - ingatlanra jelenleg hatályos Vác helyi építési szabályzatának módosítását kérte az alábbiak szerint:

INTERSZOLG Bt2626 Nagymaros, Fő tér 2.
Tel.: +36 20 9420262**Váci Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Taskovics Andea főépítész részére****2600 Vác**

Március 15 tér 11.

Tisztelt Főépítész Hölgy!

Cégünk tulajdonában álló Vác 20049/4 hrsz.-ű ingatlanunk szabályozási módosítását kérnénk az alábbiak szerint:

A kivett telephely az érvényes HÉSZ szerinti építmény magassága 3 m. Ez a családi házas besorolásnak megfelelő lenne, de szolgáltató tevékenységhez nem elegendő. Partnerünkkel tervezzük a telephely tevékenységének bővítését, melyhez 9 m építménymagasságot szeretnénk kérni.


A tervezett beruházás kamion szerviz létesítése, ez a jelenlegi HÉSZ besorolásnak megfelelő tevékenység lenne. Az ehhez szükséges létesítmény azonban magasabb építménymagasságot igényel.

A beruházás megvalósításával a kezdeti foglalkoztatottság 4-5 főt, távlatban 10 főt jelentene. A város adóbevételéhez is nagyobb mértékben hozzájárulna építményadó és iparüzési adó tekintetében is.

Kérjük, hogy kérelmünknek helyt adva a szükséges módosítást engedélyezni sziveskedjenek.

Várjuk fentiekben szíves válaszukat. Tisztelettel:

Nagymaros, 2020. február 26.


Posta Péter
ügyvezető

A kérelemre Vác Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztály az alábbi tájékoztatást adta, melyben részletesen ismertette a terület tulajdonosának lehetőségeit, feladatait a kívánt cél megvalósítása érdekében.

*Ar. Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségi arát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018*



*Raul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014I
Idősbarát Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003*

Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Iktató szám: 9/64-2/2020
Hiv. szám: -

Tárgy: Vác, 20049/4 hrsz.-ú ingatlanra
vonatkozó tájékoztatás

Előadó: Taskovics Andrea
főépítész munkatárs
Telefon: 27-513-485

INTERSZOLG BT.
Posta Péter
2626 Nagymaros
Fő tér 2.

Tisztelt Posta Péter úr!

A Főépítészeti Osztályon 2020. 02. 27-én érkezett kérésemre az alábbi tájékoztatást adom a Vác, 20049/4 helyrajzi szám alatt található ingatlanok szabályozási paramétereinek módosításával kapcsolatban. A kérdéses paraméterek módosítása kétféle módon mehet végbe, vagy a hatályos HÉSZ küszöbönálló – törvény által előírt – felülvizsgálata, vagy egyéni kérelemre történő HÉSZ-módosítás során.

Településrendezési eszközök módosítása - átfogó HÉSZ felülvizsgálat keretein belül

A 2018. évi CXXXIX törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve) 92.§ (1) bekezdése alapján az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében felülvizsgálni és szükség esetén módosítani szükséges. Így a hatályos HÉSZ felülvizsgálata és módosítása 2021 folyamán várhatóan megtörténik.

Ennek a HÉSZ módosításnak a keretein belül kezdeményezni tudjuk az építési övezetek beépítési paramétereinek módosítását, de ennek kimenetele előre nem határozható meg. A módosítási kérelemhez az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A §-ában foglaltak szerint, településrendezési szerződés megkötése szükséges.

Településrendezési eszközök módosítása - egyéni kérelemre

A településrendezési eszközök módosítása külön eljárásban is kezdeményezhető az Önkormányzatnál, az Étv. szerinti eljárás keretében, annak 30/A §-ában foglaltak szerint, településrendezési szerződés keretében:

Településrendezési szerződés (30/A. §)

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).



Vác a Dunakanyar szíve

- (2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a kezdeményező által készített telepítési tanulmánytervről, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A szerződés tárgya lehet különösen
- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
 - b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
 - ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
 - bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.
- (4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén
- a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,
 - b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.

A **telepítési tanulmányterv meghatározása** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben található, (Továbbiakban: Korm. Rendelet):

10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslataként is, annak megalapozásaként.

(4)³⁸ A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás



bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összehasonlíthatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a telkeken belüli és a határoló közterületek
- ba) zöldfelületeinek és szabadterületek kialakítását,
- bb) közlekedési és parkolási rendjét, és
- bc) műveinek felszíni építményeit.

(6)³⁹ Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint
- 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/ vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)
- 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti.)

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetésé]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület
- 2.3.2. Kerékpárút
- 2.3.3. Vegyes használatú felület
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.3.6. Kötőpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár (pl: telekhatárrendező)
- 2.4.3. Védőtávolságok
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám
- 2.4.7. Házszám

Az Étv. és a Korm. Rendelet előírásait értelemszerűen kell a fejlesztés tárgyával kapcsolatban alkalmazni.

A településrendezési eszközök készítése meghatározott eljárási rend szerint, államigazgatási szervek, a lakossági és további partnerek közreműködése mellett zajlik, kimenetele előre nem prognosztizálható.

Településképi eljárás

A városképbe való illeszkedés kérdése a hatályos 31/2017. (XII. 15.) számú önkormányzati, a településképi védelméről szóló rendeletben került rögzítésre. Ha annak módosítása is szükséges, kezdeményezni lehet azt a beruházás megvalósítása érdekében. A szükségesség általában eldönthető a telepítési tanulmány és beépítési terv alapján.

Településrendezési eszközök módosításának rendje

Az előbbieken idézett jogszabályhelyek segítségével tájékoztatást nyújtunk jelen levelünkben az eljárás rendjéről.

A Korm. rendelet írja elő a településrendezési eszközök módosításának szabályait, a különböző eljárási rendeket. A Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése szerint: *a településrendezési eszköz egyszerűsítése történetet egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése

Az egyszerűsített eljárás feltehetően alkalmazható lesz az Önök kérelme esetén.

Az eljárások időtartama attól az időponttól számítható, amikor a Képviselő-testület a hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmány és beépítési terv dokumentációját -előzetes pozitív helyi építészeti-műszaki tervtanácsi állásfoglalás mellett- határozattal befogadja, és dönt az eljárás lefolytatásáról, továbbá megkötött az Önkormányzat és a befektető között a településrendezési szerződés, ezen felül pedig a kiválasztott településrendező tervezővel is megkötött a településrendezési és településképi tervezési szerződés.

Amennyiben a fenti tájékoztatással kapcsolatban kérdés merül fel, állunk szíves rendelkezésükre továbbra is.

Vác, 2020. 03. 03.

Tisztelettel:


 Zöldi Péter
 főépítész

Zöldi P.



Az előzmények figyelembevételével az INTERSZOLG Bt. telepítési tanulmánytervet készítettett, melynek célja Vác város hatályos helyi építési szabályzat módosításának előkészítése a Vác, 20049/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan.

A telepítési tanulmányterv feladata a szóban forgó terület tulajdonosa által tervezett fejlesztés, beruházás bemutatása, illetve az ezzel kapcsolatos, szükséges önkormányzati döntések megalapozása.

A tanulmány megfelelő kiindulópontja lehet a tárgyi ingatlan beépítési feltételei rendezésének, valamint az Önkormányzat és a tulajdonos közötti településrendezési szerződés megkötésének.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza az érintett terület vizsgálatát és meghatározza a változtatási szándékot, várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról, támogatja-e a kívánt módosítást.

A tárgyi telepítési tanulmányterv Vác, 20049/4 helyrajzi számú területre vonatkozóan készül, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy a szóban forgó ingatlanra tervezett beépítés alapján a hatályos helyi építési szabályzat módosítása támogatható legyen.

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Pest megyében, Vác város északnyugati részén helyezkedik el a 2. számú országos főút és a Duna közötti területen.

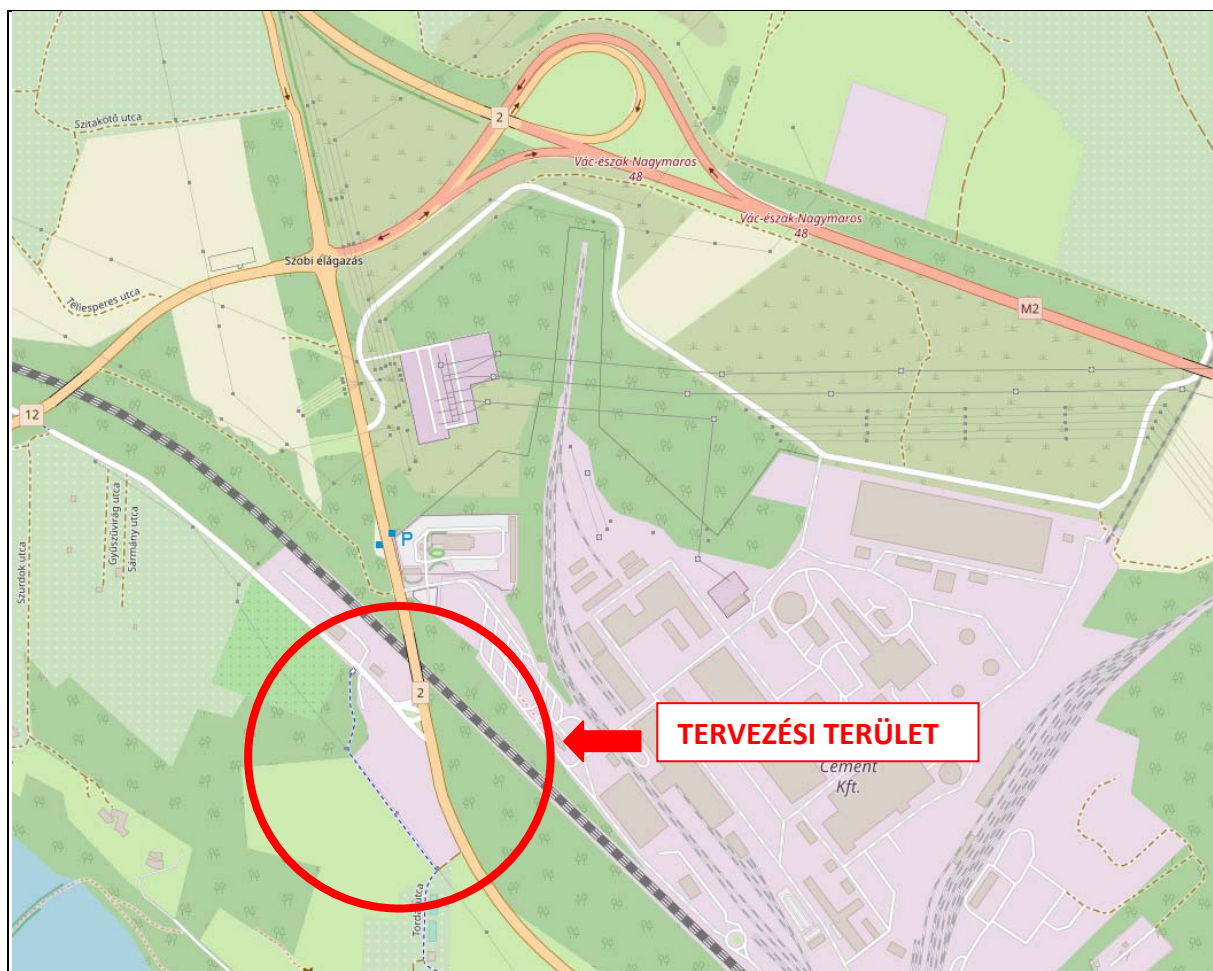
A szóban forgó 20094/4 helyrajzi számú ingatlan a 2. számú főút – a 016/3 helyrajzi számú út – kerékpárút, illetve mezőgazdasági területek – a Sánc utca közötti területen helyezkedik el. A 016/3 helyrajzi számú út mentén kereskedelmi, szolgáltató területek épületei találhatóak, de a tervezési terület közvetlen környezetében beépítetlen területek vannak.

A tervezési terület Vác északi gazdasági területéhez tartozik, melynek meghatározó eleme a DDC Váci Cementgyár.

Az érintett terület kivett telephely, területet: 1 5534 m².



A város térképe a tervezési terület helyének jelölésével



Ortofotó a telekalakítással érintett területről

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>)



Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

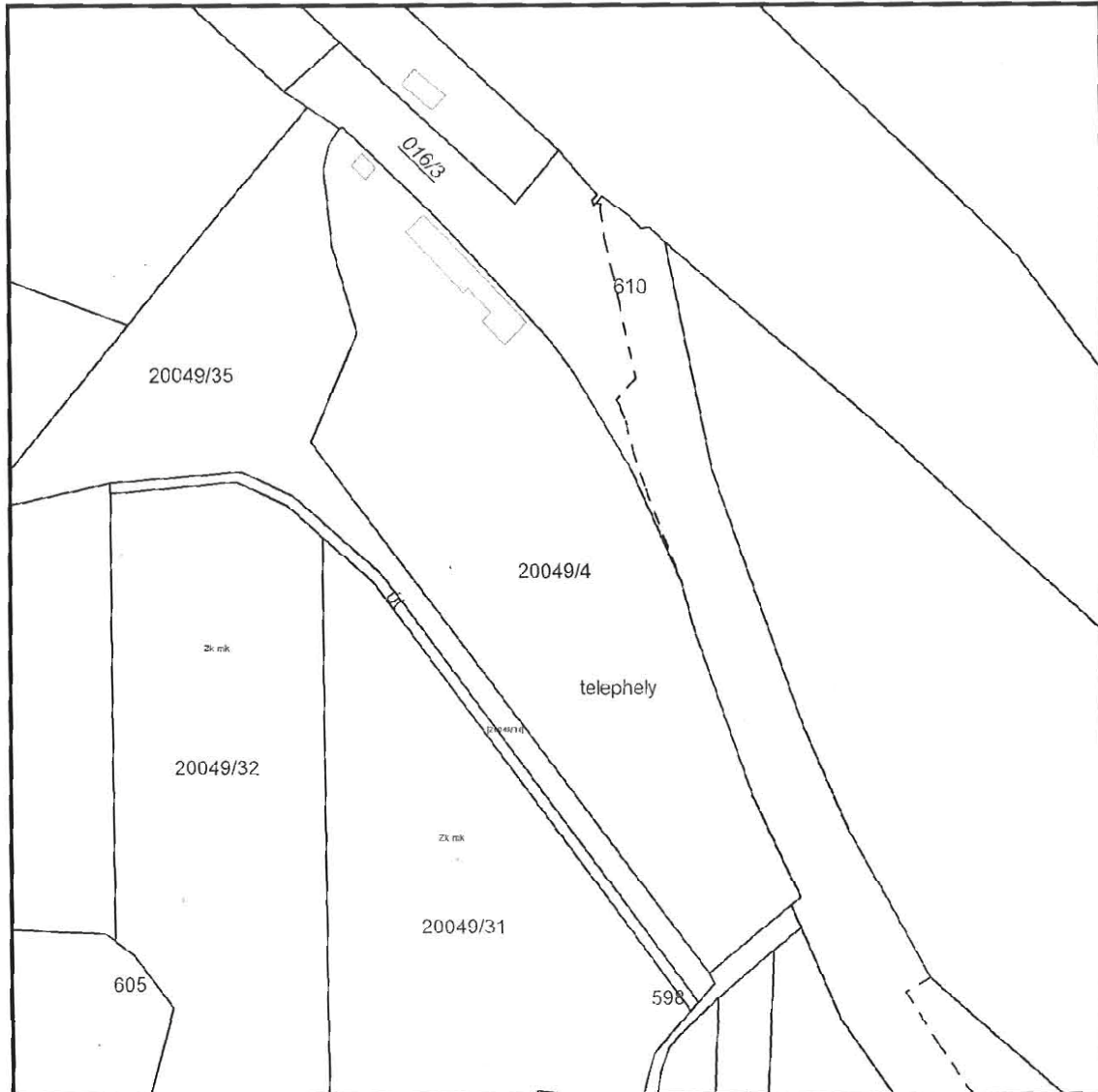
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.01.20 16:45:23

Helyrajzi szám: VÁC zártkert 20049/4

Megrendelés szám: 87177/6/2020

Méretarány: 1 : 2000



2020. 03. 10.

Földhivatali Információs Rendszer

Első lépés: [Keresés](#) / [Kijelentkezés](#)Földhivatal
Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (1-es menü 7-es menüpont)
Elérhető: 0-24 óra[Nyomtatás](#) [Hagyományos](#)

Kezdőlap Szolgáltatások Keresési mód választás Keresési feltétel megadása Ingatlan választás Dokumentum

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalnu. 1-3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 311434/6/2020

2020. 03. 10

Szektor : 37

VÁC

Zártkörű 20049/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alaprészlet adatak terp. kat.jöv. ha m2 k.Fill.
. Kivett telephely	0	1.5534	0.00	

2. bejegyző határozat: 37433/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38673/1995.07.24
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: INTERSZOLG IPARI KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT
cím: 2600 VÁC Liszt Ferenc sétány 17

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 0456/1968
Önálló szöveges bejegyzés vízvezeték és jelekábel szerelési jog.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43906/1998.09.09
Vízvezetési szerelési jog
1881 m² területre szöveges vízvezetési szerelési jog.
jogosult:
név: DMV DUNA MENTI RÉGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT. törzsszám: 10863877
cím : 2600 VÁC Kodály Zoltán út 33. bejegyző határozat, érkezési idő: 32710/1997.02.10
Stennyvezetési szerelési jog
404 m² területre szöveges.
jogosult:
név: DMV DUNA MENTI RÉGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT. törzsszám: 10863877
cím : 2600 VÁC Kodály Zoltán út 34. bejegyző határozat, érkezési idő: 39934/2010.05.05
Vezetékjog
VM-135/2009 engedély számú (2213) VÁC - VÁC(VI)_EP 20 kV-os Fennálló vezeték javára a
Váradi szerinti 406 m² területre szöveges.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A tervezési terület és környezete



A tervezési terület megközelítése a 2. sz. országos főút felől, a 016/3 helyrajzi számú út csatlakozásával



A 2. sz. országos főút felőli kerítés



Nézet a 016/3 helyrajzi számú út felől



A telephely bejárata a 016/3 helyrajzi számú út felől, mellette a kerékpárút

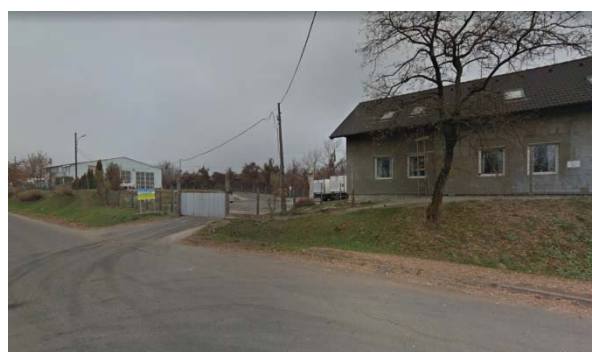




A telek a kerékpárút felől



Az országos kerékpárút - Sánc utca és 2. sz. országos főút - Sánc utca csatlakozása a tervezési terület déli oldalán



A 016/3 helyrajzi számú út túloldalán található kereskedelmi, szolgáltató területek

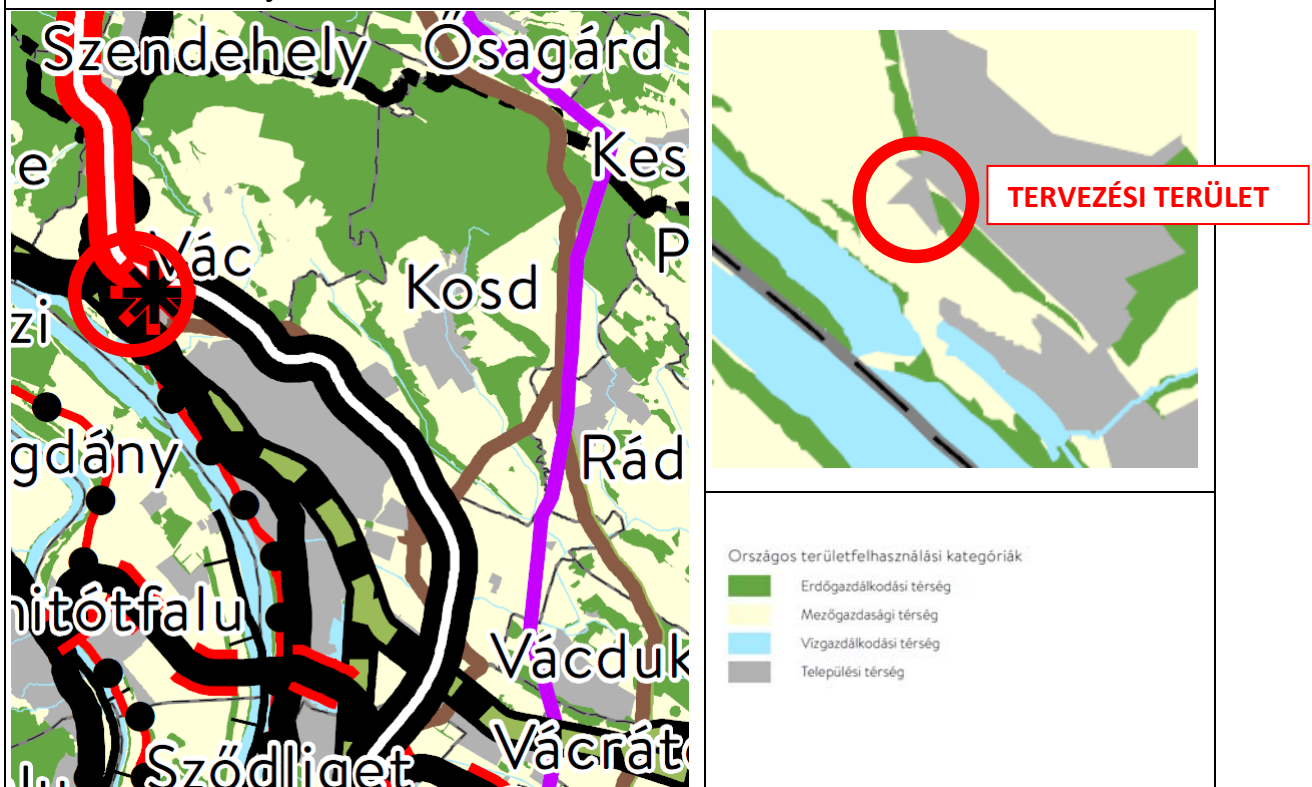
(forrás: <https://www.google.com/maps>)

1.2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1.2.1. Hatályos területrendezési tervekkel való összefüggések

A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Vác város területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.) előírásait kell figyelembe venni.

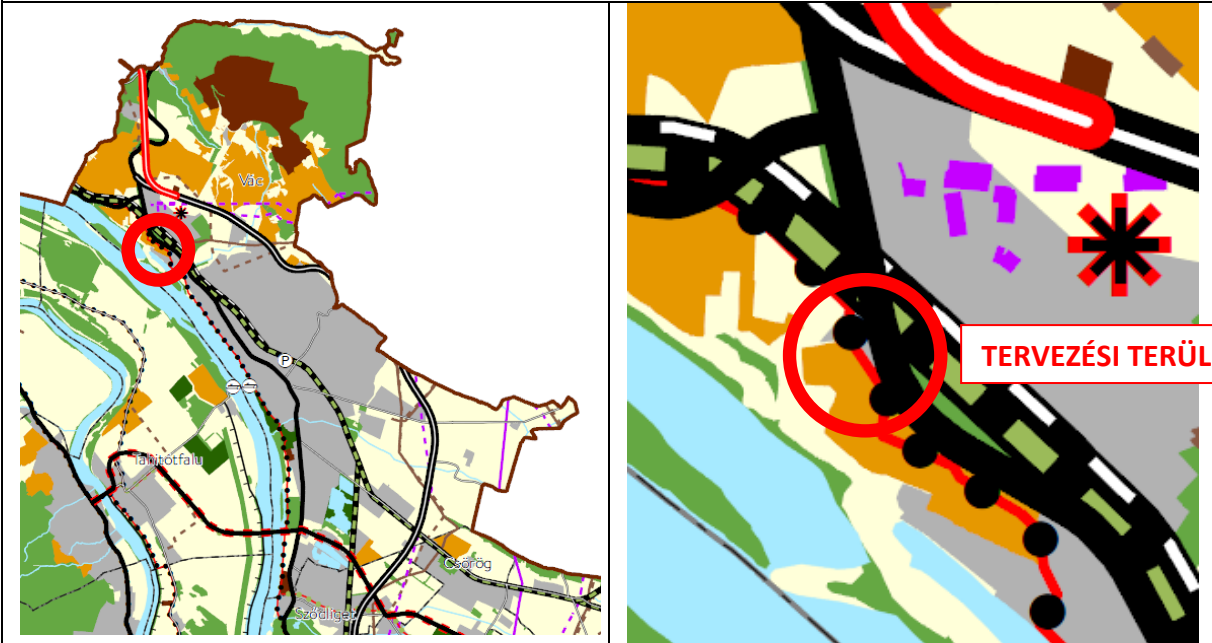
A MATrT 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Tervének részlete Vác városra vonatkozóan a tervezési terület jelölésével



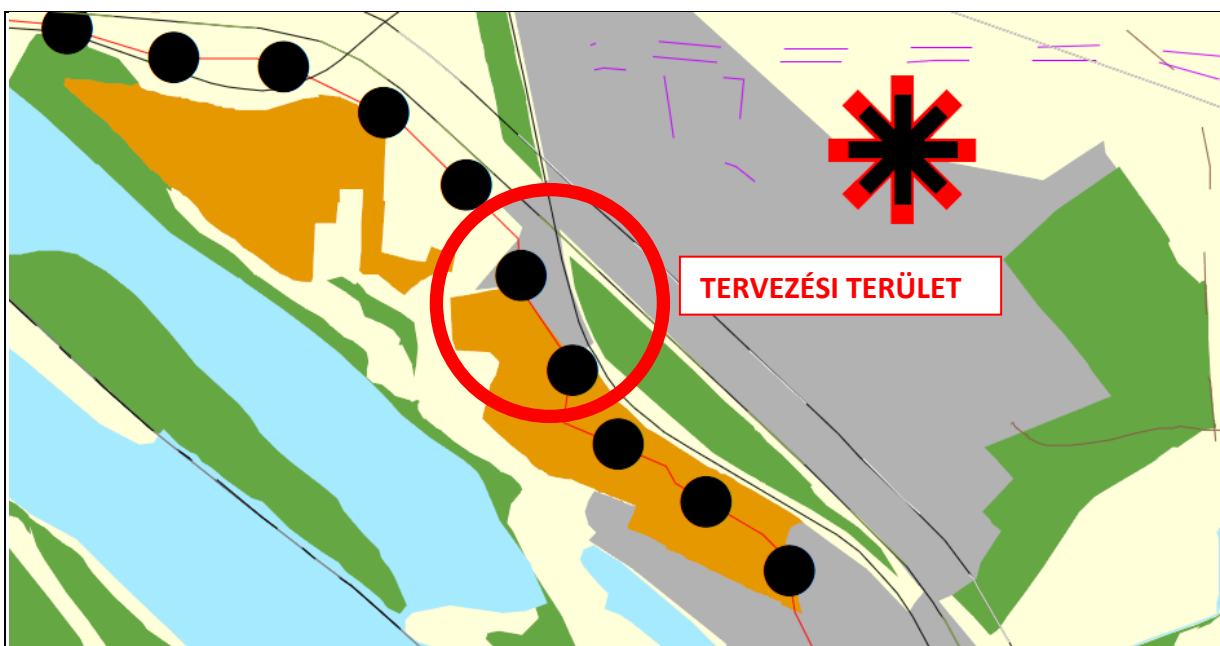
A MATrT 2. és 7. melléklete alapján a tervezési terület települési térségen található, közvetlenül mellette halad el országos főút és országos kerékpárútvonal is.

Az érintett tervezési terület és közvetlen környezete térségi terület-felhasználásának lehatárolása az Ország Szerkezeti Tervén és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervén megegyező, tehát a tervezési területre vonatkozóan a két szerkezeti terv összhangban van egymással.

A MATrT 7. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének részlete Vác városra vonatkozóan a tervezési terület jelölésével

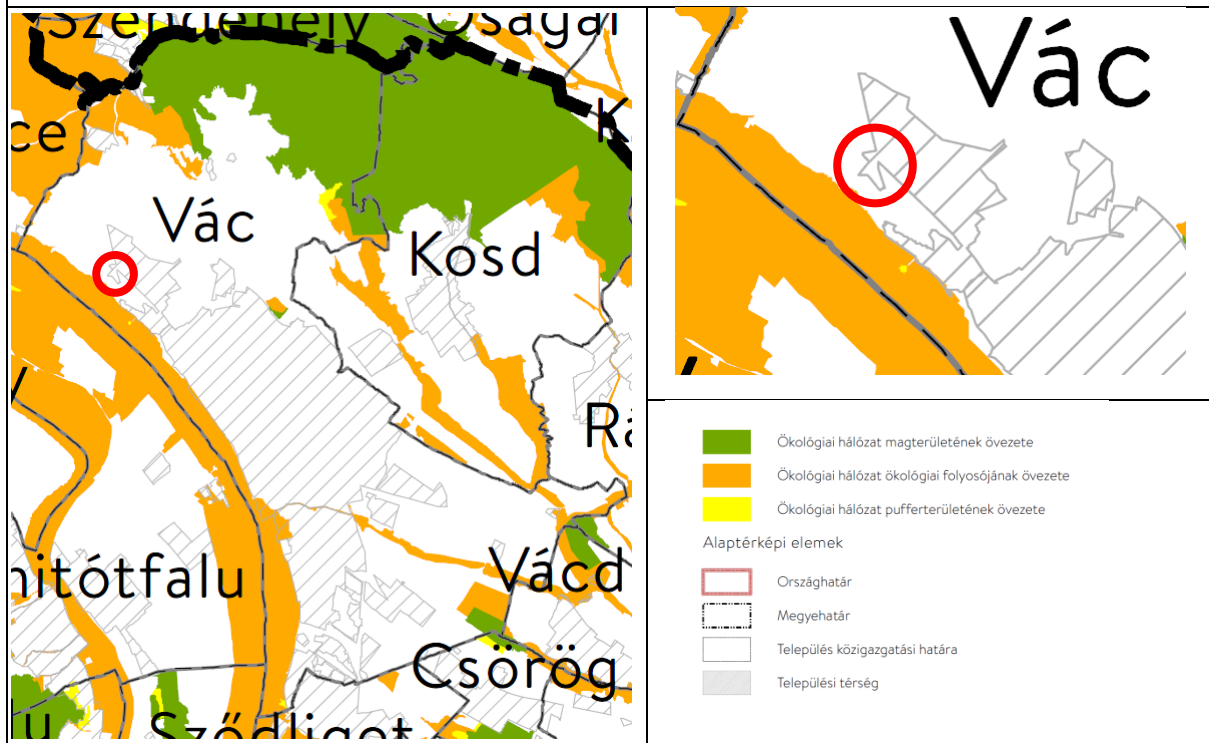


<p>Térségi területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség Mezőgazdasági térség Kertészmezőgazdasági térség Vizgazdálkodási térség Települési térség Sajátos területfelhasználású térség <p>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Gyorsforgalmi út (meglévő) Gyorsforgalmi út (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő) 	<ul style="list-style-type: none"> Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett) Mellékút (meglévő) Mellékút (tervezett) ⊙ Térségi jelentőségű P+R parkoló Nagysebességű vasútvonal (tervezett) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) Országos vasúti mellékvonal (meglévő) ⊠ Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) ⊗ Térségi repülőtér (meglévő) Országos kerékpárútvonal Térségi kerékpárútvonal (meglévő) Térségi kerékpárútvonal (tervezett) ⊞ Országos kikötő (meglévő)
---	---



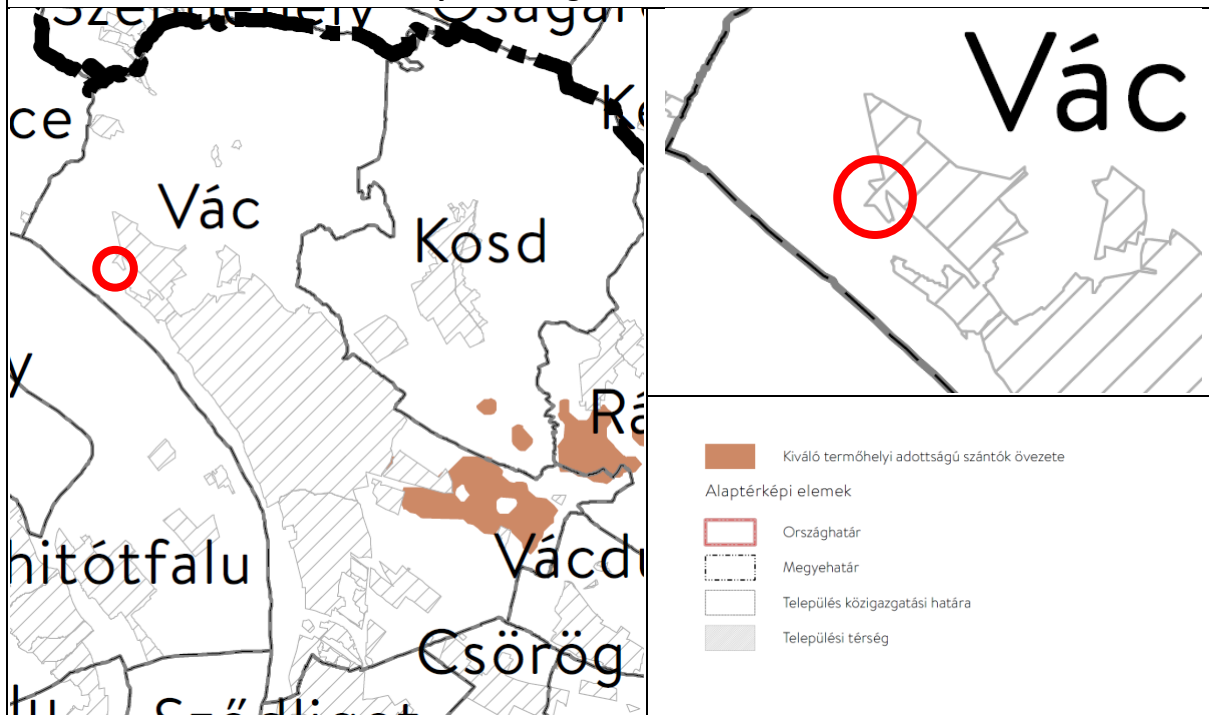
A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban Vác város területét érintő országos övezetek (MATrT 3. melléklet)

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete

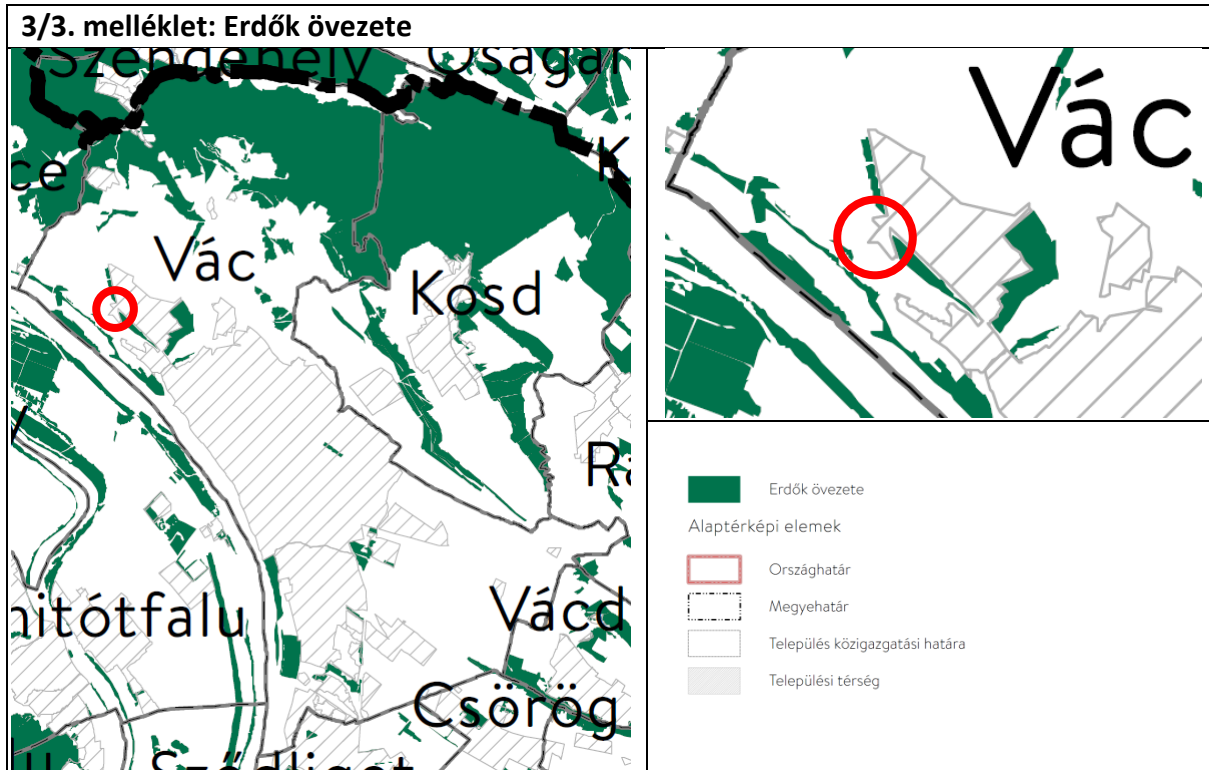


A város területét az ökológiai hálózat mindhárom övezete érinti, de a tervezési területet egyik övezet sem érinti.

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A város területét a Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

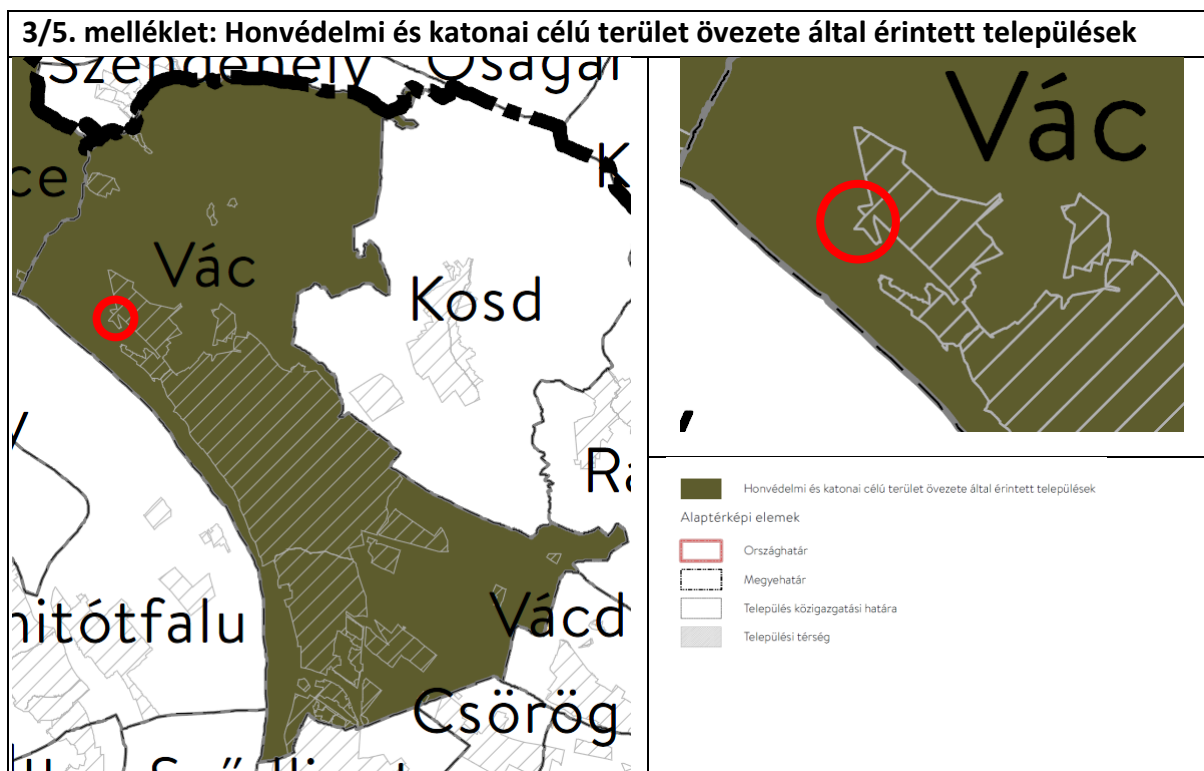


A város területét az Erdők övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

Az alábbi erdőtérkép részleten jól látszik, hogy a tervezési területen - a vonatkozó adatbázis szerint - az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek nem találhatóak.



Részlet az erdőterületek erdőtérképi adatbázisából a tervezési terület jelölésével
(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



Vác város a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések közé tartozik.

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

A tervezési területen a hatályos településrendezési eszközökben honvédelmi és katonai célú terület övezetének kijelölésére nem került sor és nem is tervezett.

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

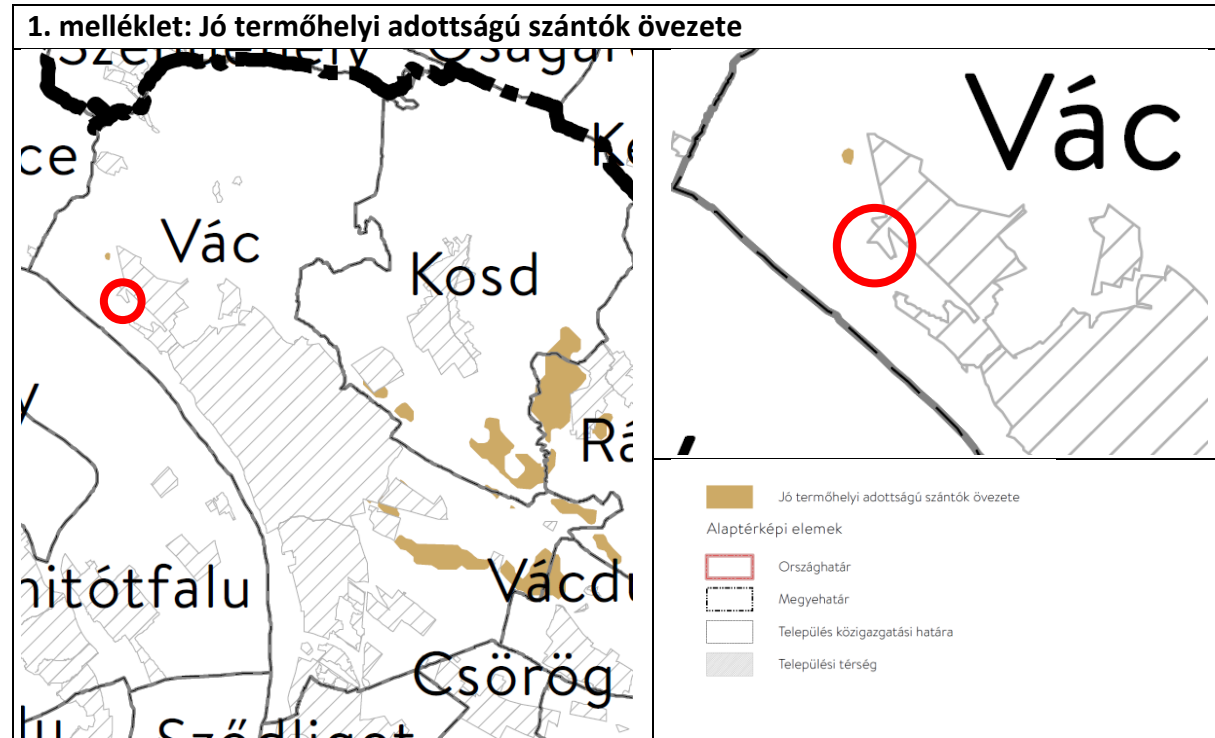
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

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

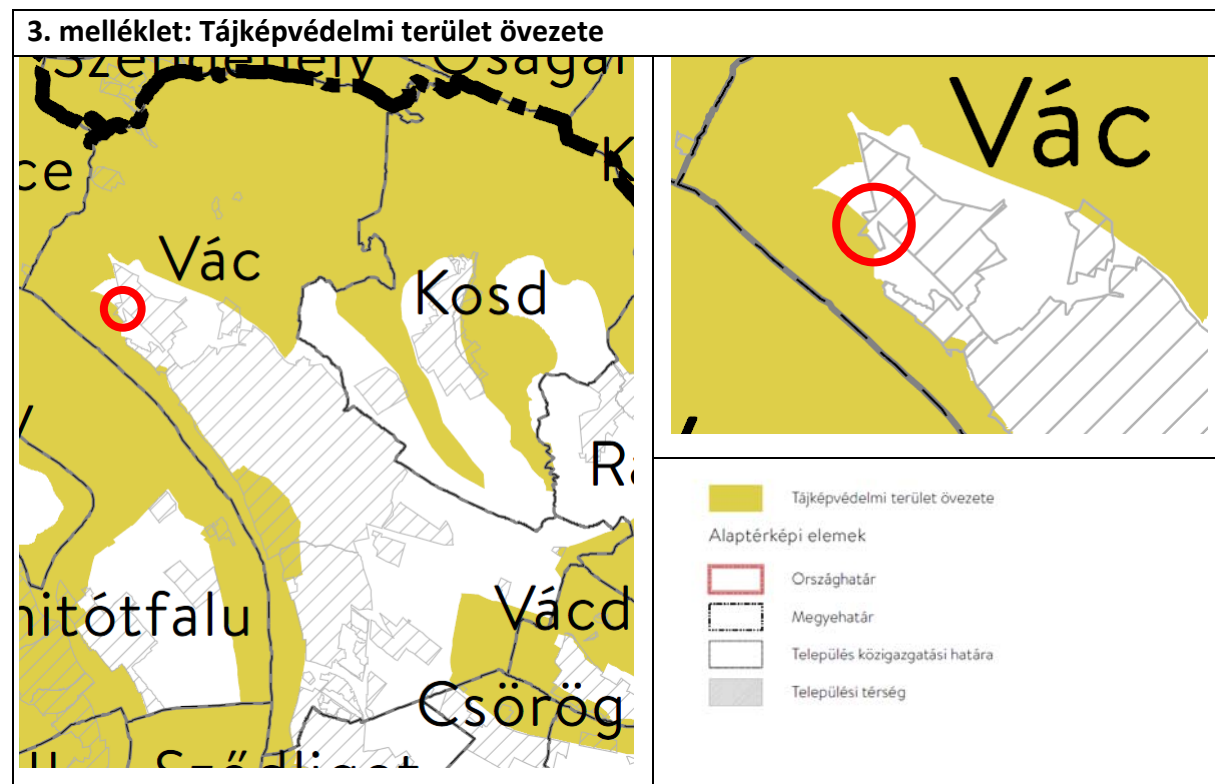
(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A tervezési területet honvédelmi terület nem érinti.

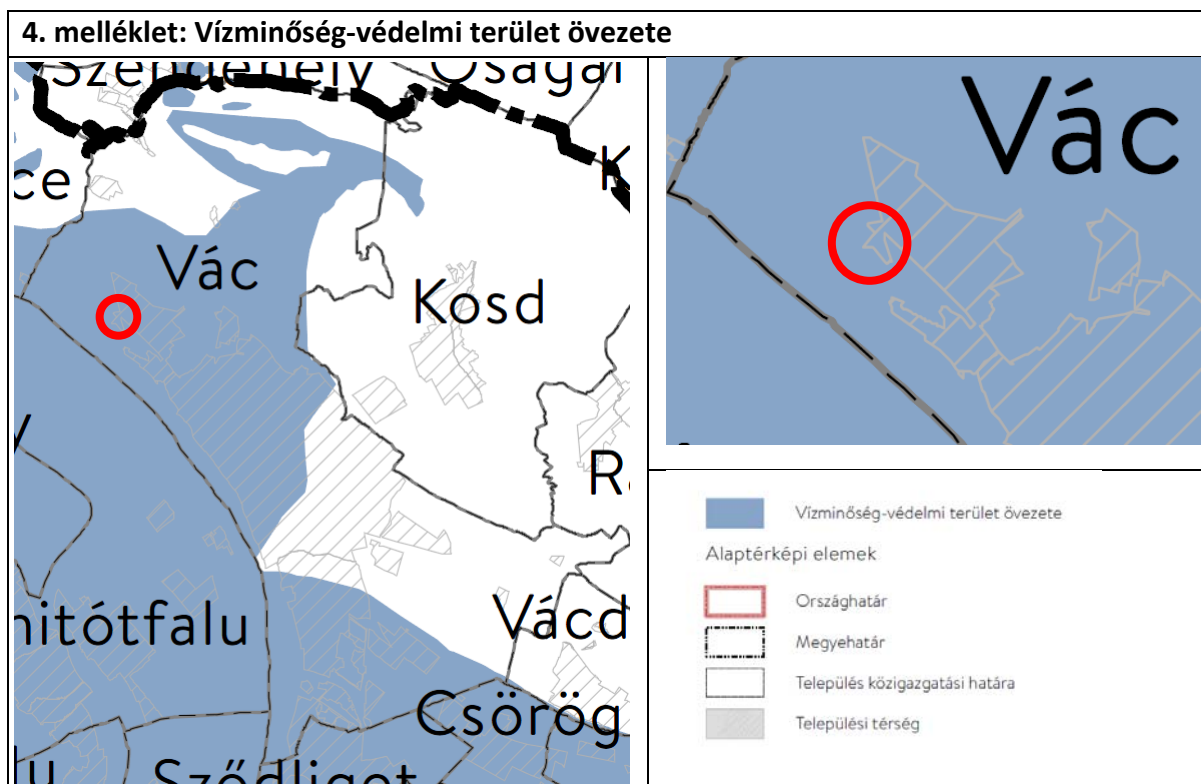
A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, Vác város területét érintő, az MvMr.-ben megállapított országos övezetek



Vác város közigazgatási területét a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.



A város területét a Tájképvédelmi terület övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.



A város területét és a tervezési területet is érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete.

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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.

Vác Önkormányzat Képviselő-testületére nézve irreleváns rendelkezés.

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

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú rendelete 26. §-a rendelkezik a közművek előírásairól. A hatályos előírások továbbra is betartandók, a vonatkozó előírások módosítására a kérelmezett épületmagasság változtatásával összefüggésben nincs szükség.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

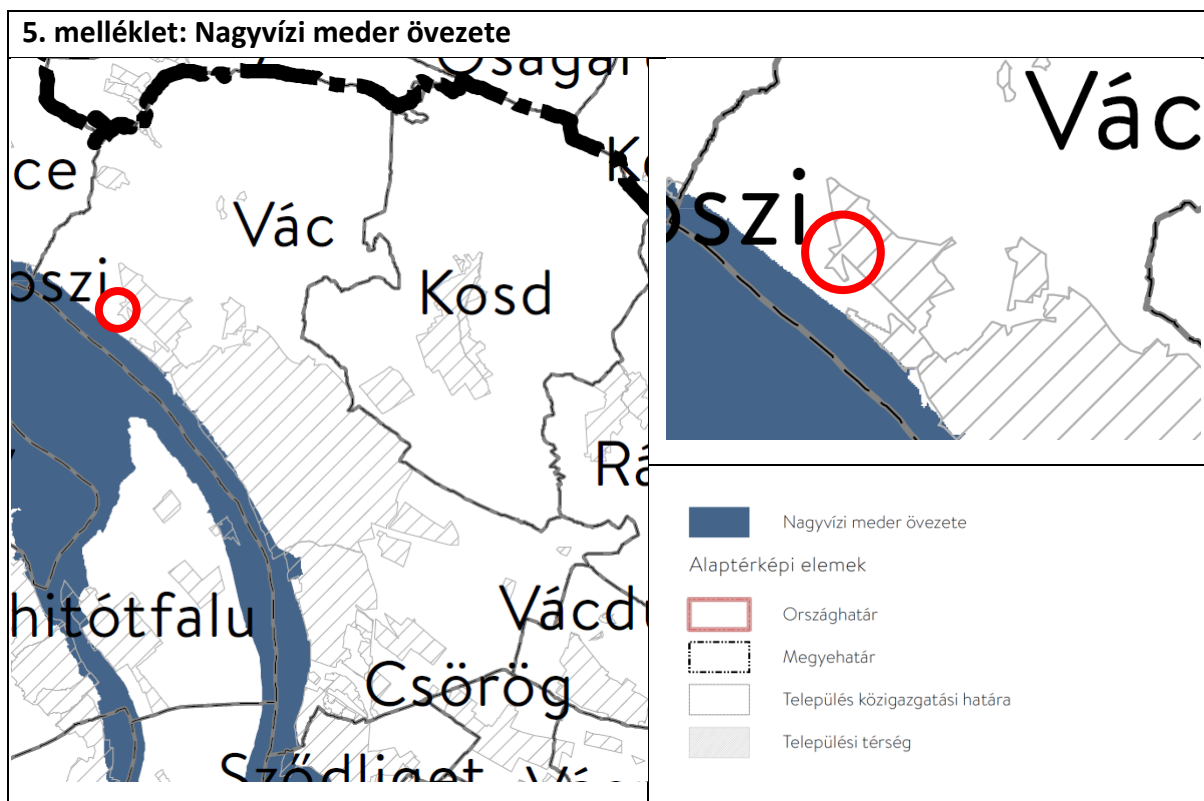
A tervezési területen nem tervezett bányászati tevékenység folytatása.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Vác nem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó település, ezért az előírás a városra és a tervezési területre nézve irreleváns.



A város területét a Nagyvízi meder övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, az MvMr.-ben megállapított kiemelt térségi övezetek

7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



Vác város az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések közé tartozik.

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

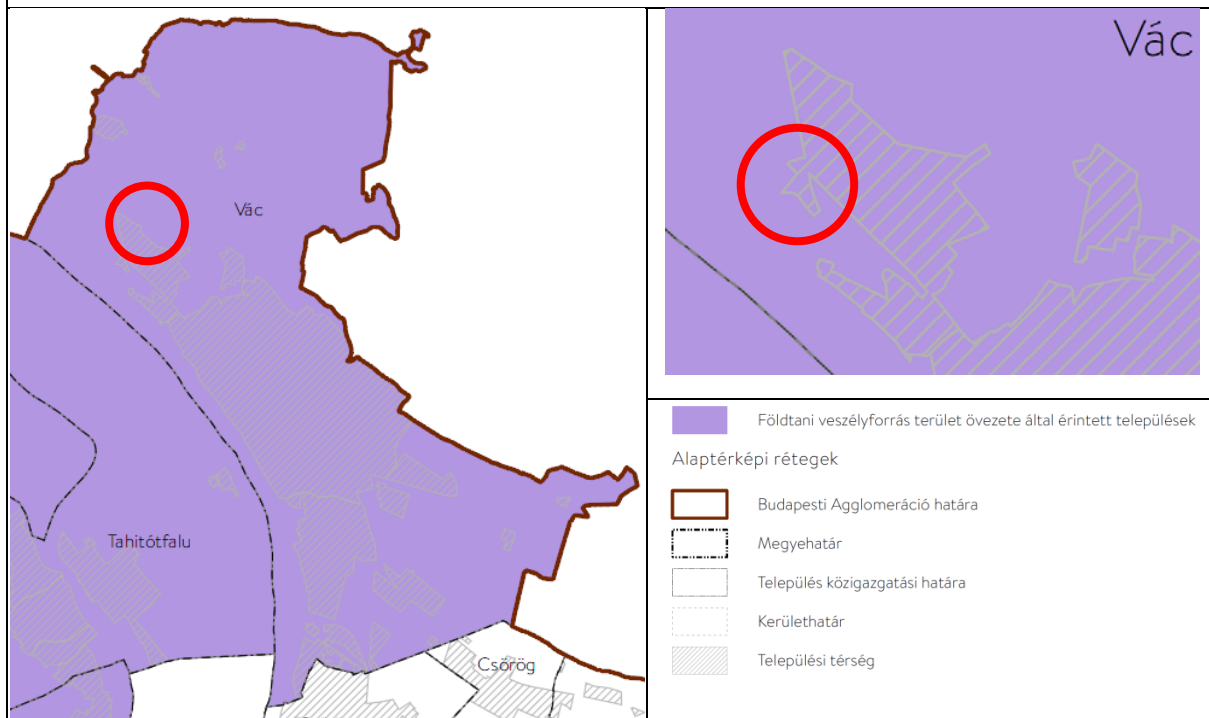
8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 hatályos településrendezési eszközökben a bányatelek határa, a különleges bányaterület lehatárolásra került.

A tervezési területen nem került sor bányatelek lehatárolására.

A tervezési területen az ásványi nyersanyagvagyon kitermelésére irányuló tevékenység nem folyik és nem is tervezett.

9. melléklet: Földtani veszélyforrás övezete által érintett települések

Vác város a Földtani veszélyforrás övezete által érintett települések közé tartozik.

11. Földtani veszélyforrás terület övezete

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

A hatályos településrendezési eszközökben a tervezési területen nem került sor földtani veszélyforrással érintet terület kijelölésére.

(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.

A kérelmezett épületmagasság változásával összefüggésben nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, az érintett terület a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben már beépítésre szánt terület, kereskedelmi, szolgáltató terület.

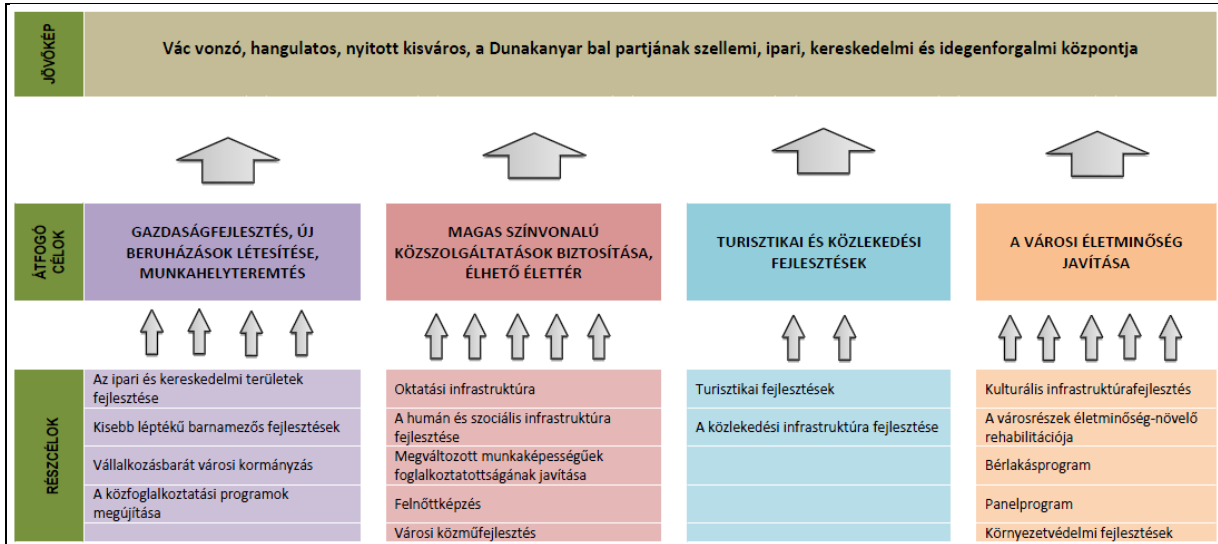
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Vác nem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó település, ezért az előírás a városra és a tervezési területre nézve irreleváns.

1.2.2. A hatályos településfejlesztési dokumentummal való összefüggések

Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 267/2017. (XI. 23.) sz. határozatával fogadta el Vác Város jelenleg hatályos Településfejlesztési Konceptióját



*A település átfogó fejlesztését szolgáló célok
(Vác Város Településfejlesztési Konceptiója 2017.)*

„GAZDASÁGFEJLESZTÉS, ÚJ BERUHÁZÁSOK LÉTESÍTÉSE, MUNKAHELYTEREMTÉS

Vác térségébe a rendszerváltás óta jelentős mértékű külföldi működő tőke érkezett, amely döntően átformálta a város gazdasági szerkezetét. A város földrajzi fekvésének és ipari múltjának következményeként jelenleg is a Dunakanyar egyik ipari centruma, de természetesen további fejlődési lehetőségei vannak - részben a meglévő, részben az újonnan betelepülő vállalkozásokra alapozva. A 2008-as gazdasági válság érzékenyen érintette Vác gazdasági szereplőinek egy részét is. Számos vállalkozás vonult ki a városból, ami a helyi iparüzési adóbevételek több százmillió forinttal csökkenését okozta, ez pedig más, önkormányzati finanszírozású szegmensekben is éreztette kedvezőtlen hatását. Vác vonzereje a gazdasági szereplők számára továbbra is a jó infrastruktúra és közlekedési helyzet, Budapest közelsége, és a humán erőforrás. A város jövőjének alapja a településfejlesztési koncepció időtávjában a stabil és dinamikus gazdaság. Alapvető cél a jelenlegi vállalkozások piaci pozícióinak erősítése, új vállalkozások letelepítése, és az önkormányzati bevételek növelése. Fenti célkitűzés a város gazdaságfejlesztés terén elérni kívánt céljait fogja össze.

Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése

Az 1990-es években döntően átalakult a város gazdasági szerkezete, vállalatok és munkahelyek szűntek meg és alakultak át. A 2008-as gazdasági válság szintén megváltoztatta a gazdasági keretfeltételeket, amit máig nem hevert ki a város.

A meglévő vállalkozások fejlődési lehetőségeinek biztosítása és új vállalkozások városba vonzása átfogó célja a városnak, amely a 2014-2020-as időszakra szóló ITS-ben is több kulcsprojektet ötvöz. Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése rész cél átfogja a nagyobb léptékű kereskedelmi és iparterületek fejlesztését a városban.

A váci ipari és kereskedelmi infrastruktúra fejlesztésének fontos elemei a Déli iparterület és a Deákvári Iparterület. A város déli részén kialakult egy gazdasági központ, ahol helyet kapott a kereskedelem, valamint az iparral illetve a logisztikával foglalkozó létesítmények is a Toperini Ipari Parkhoz kapcsolódóan. Cél a területfelhasználási egységeken belül a megfelelő telkek szabályozása.

A fejlesztés következő eleme a C-telep és környéke a város északi részén. Ez egy barnamezős beruházás, melynek célja egy korszerű logisztikai központ illetve raktárbázis létesítése, a Duna menti fejlesztésekkel összehangolva. Jelenleg raktárak és kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek vannak a területen, viszont az M2 továbbépítése és annak a város északi részén levő csomópontja új fejlesztési lehetőségeket ad a következő tervidőszakban.”

(A hatályos Településfejlesztési Konceptió részlete – készítette: PESTTERV 2017))

A tervezési terület a fent említett északi gazdasági területhez tartozik, a tervezett új beruházás megvalósításához az M2 továbbépítése, a VÁC - északi csomópont és a 2. számú főút közelsége biztosítja a közlekedési infrastruktúra jó színvonalát, az érintett telephely kiváló megközelíthetőségét, a terület fejlesztési lehetőségét. A tervezett kamionszervíz közlekedési szempontból megfelelő helyen tervezett, az M2 csomópontja közelében, országos főút mellett. A tervezett fejlesztés közlekedési szempontból nem terhelné Vác város belterületét, hiszen a kamionok nem a belterületi úthálózatot használják, hanem a belső városrészeket elkerülő országos közúthálózatot.

1.2.3. A hatályos településrendezési eszközök

A Vác, 20049/4 helyrajzi számú ingatlan területe Vác jelenleg hatályos 268/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve szerint kereskedelmi, szolgáltató terület-felhasználású terület.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

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

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

Törzsszám: 1000

2017. december File: Vác_TSZT_határozat.doc

7

VÁC VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

2016-2017.

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

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

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

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

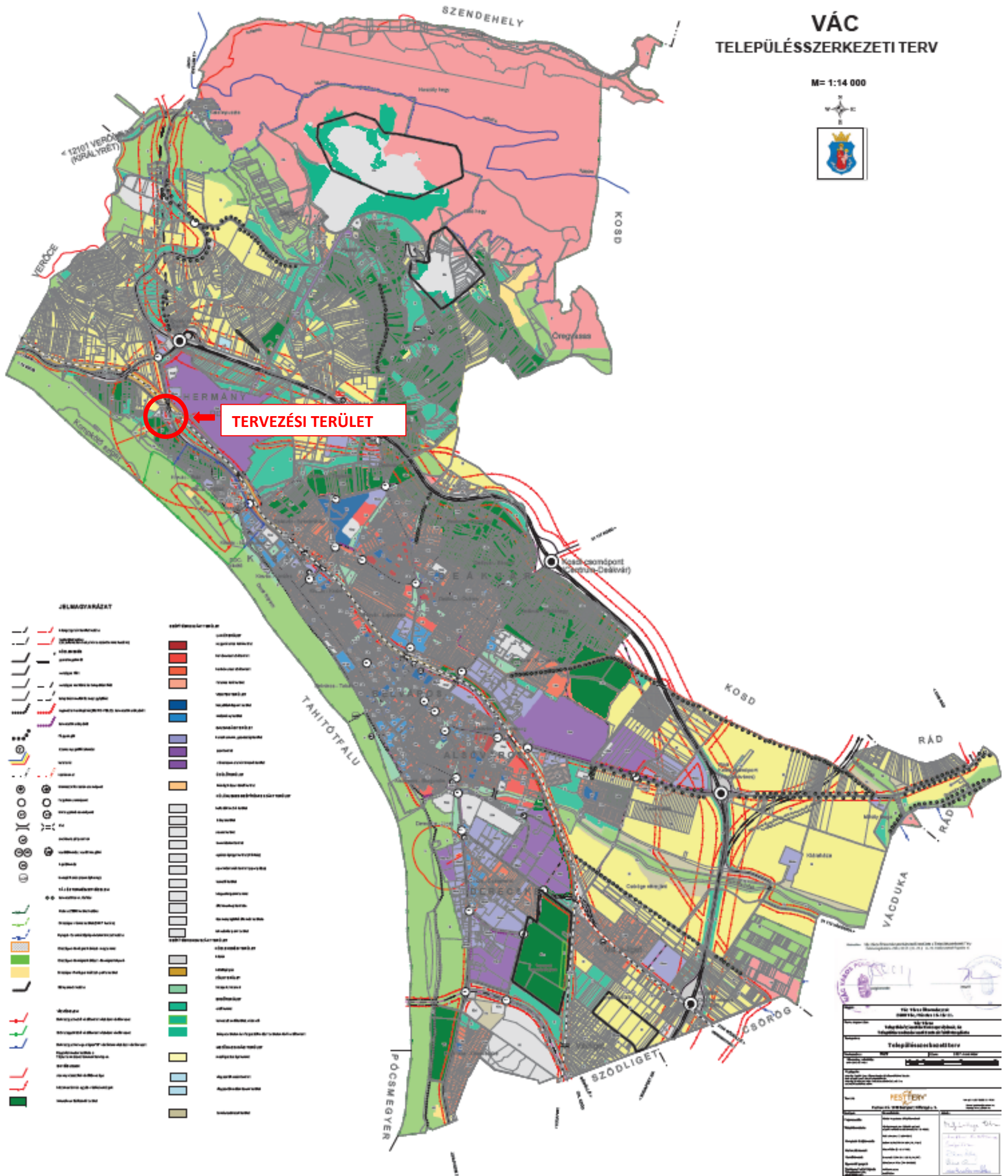
A Településszerkezeti Terv ezért csak irányelveket tud megfogalmazni, melyek betartásával a város környezeti terhelése csökkenthető, a létesítmények üzemelése a lakóterületek, intézményterületek zavarása nélkül megoldható, illetve a városkép javítását szolgálja.

Ezek az előírások:

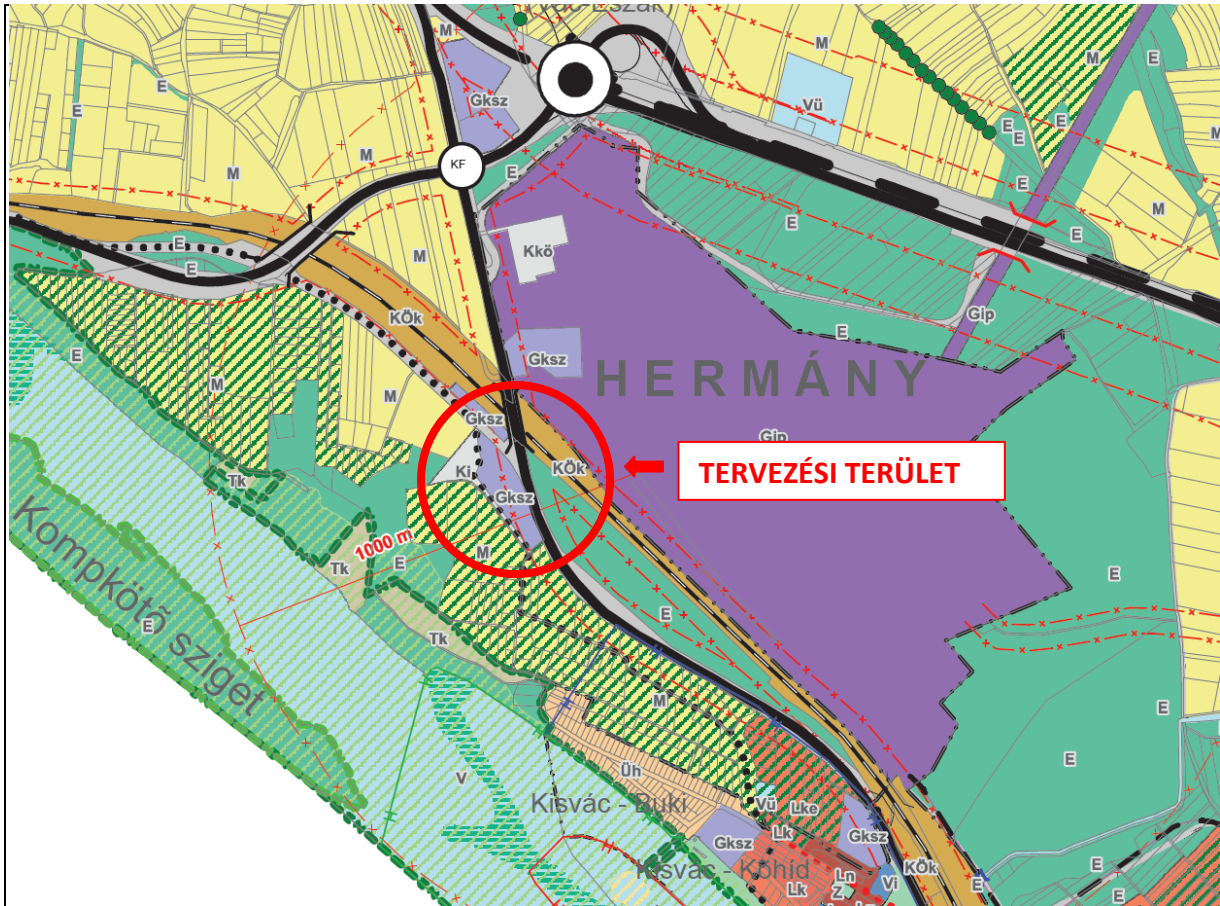
A város lakóterületeibe ékelődő meglévő gazdasági területek nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató terület kategóriába soroltak azzal, hogy az ott folytatott tevékenység csak olyan lehet, mely tevékenységből és az általa keltett forgalomból eredő környezeti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

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

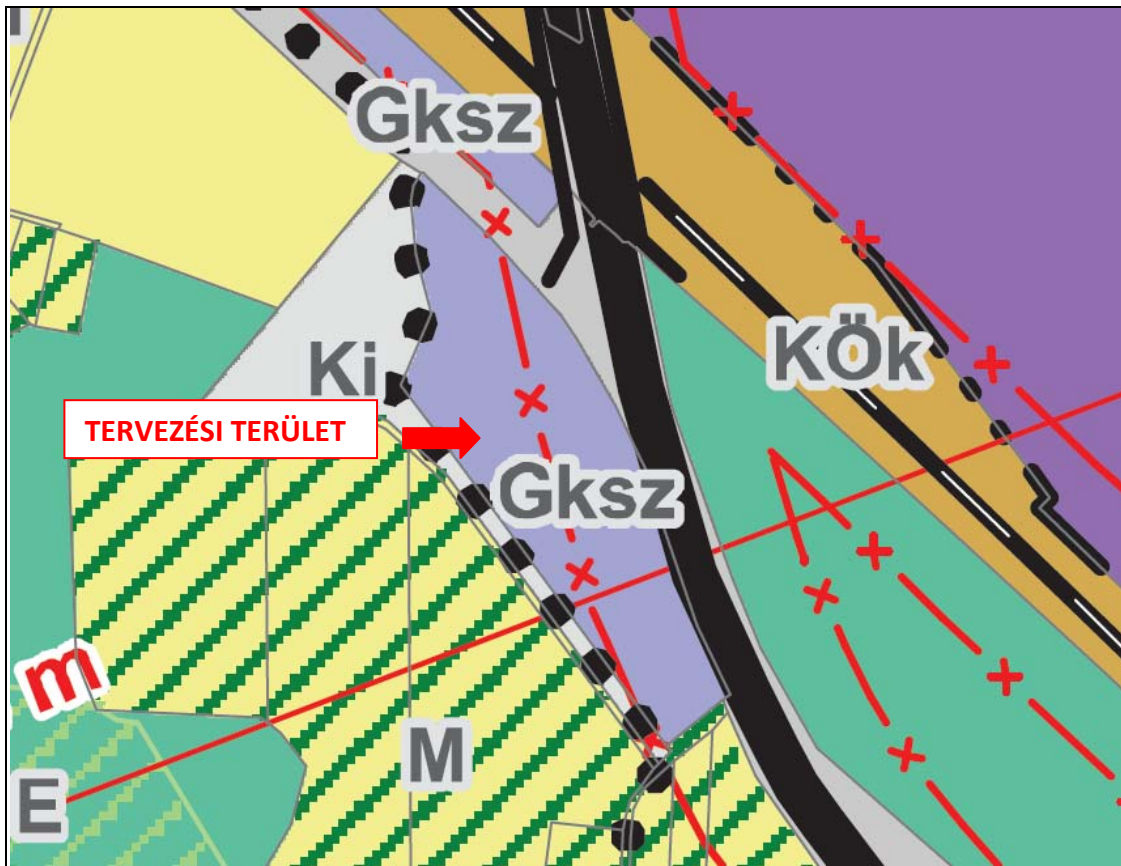
(Forrás: Vac_TSZT_határozat_2017_JOVAHAGYOTT.pdf)



Vác hatályos Településszerkezeti Terve a tervezési terület jelölésével



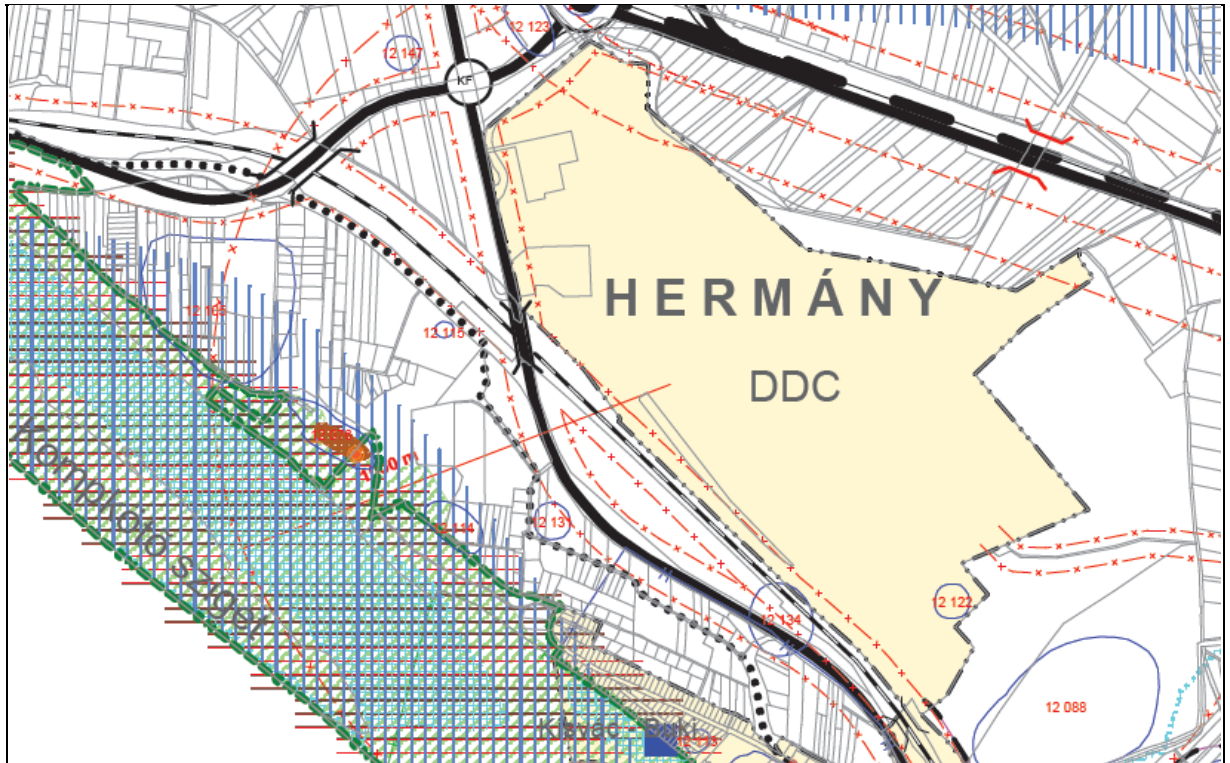
Vác hatályos Településszerkezeti Tervének részlete a tervezési terület jelölésével



JELMAGYARÁZAT

	Körzsgazdálkodási terület határa		LAKÓTERÜLET
	beépítési terület határa (és jellemzően beépítésre szánt terület határa is)		nagyvárosias lakóterület
	KÖZLEKEDÉS		kisebbségi lakóterület
	gyorsforgalmi út		kisebbségi lakóterület
	országos főút		faluvas lakóterület
	országos mellék- és települési főút		VEGYES TERÜLET
	települési mellék- és helyi gyűjtőút		településközponti terület
	regionális kerékpárút (EURO-VELO), tervezett kerékpárút		intézmény terület
	tervezett kerékpárút		GAZDASÁGI TERÜLET
	fő gyűjtőút		kereskedelmi, gazdasági terület
	személygépkocs állomása		ipari terület
	tartalék út		városzervezési köznevelési terület
	veszélyzóna		ODOLÓTERÜLET
	kőbányászati vasúti csomópont		népéleti köznevelési terület
	forgalmi csomópont		KOLONLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET
	közlekedési csomópont		kültörrel rendelkező terület
	híd		bányaterület
	autóbusz pályaudvar		strandterület
	vesztőállomás, vesztő megálló		horgászterület
	hűtőállomás		egészségügyi terület (Kórház)
	komplexió (szennykomplexió)		sportlétesítmény terület (sportpálya)
	TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME		szociális terület
	tervezett faor, faoltás		idegenforgalmi terület
	Natura 2000 terület határa		állatorvosi terület
	Országos védett terület (DHP határa)		személygépkocs állomása terület
	Nyugat-Cserhát tájképvédelmi közvet határa		rekreációs park terület
	Országos ökológiai hálózat -magterület		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
	Országos ökológiai hálózat -ökológiai folyosó		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	Országos ökológiai hálózat -pufferterület		közút
	Bányatelek határa		közlekedési terület
	VÍZVÉDELME		ZÖLDTERÜLET
	Buda-ágzat baloldali víztorlós-vízborítás védőszelvény		közpark, közkert
	Buda-ágzat jobb oldali víztorlós-vízborítás védőszelvény		ERDŐTERÜLET
	Buda-ágzat hidrogeológiai "fő" vízszint vízborítás védőszelvény		erdőterület
	Nagyvíz meder tartaléka a Táj és természetvédelmi tervben.		tervezett erdőterület, védendő
	EGYÉB JELEK		bányatelek és vízgazdálkodási területen lévő erdőterület
	szennyvíztisztító védőhatárvonal		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	közlekedési és egyéb védőhatárvonalak		mezőgazdasági terület
	intenzíven használt terület		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
			vízgazdálkodási terület
			vízgazdálkodási-üzemi terület
			TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
			természetközeli terület

A szóban forgó terület beépítésre szánt területként, kereskedelmi, szolgáltató terület-felhasználással szerepel Vác Város hatályos Településszerkezeti Tervében. Az ingatlan területfelhasználása lehetővé teszi nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezését.



Településszerkezeti Terv – Táj és természetvédelem, értékvédelem tervlap tervezési területre és környékére vonatkozó részlete

	közigazgatási terület határa		belterület határa (és jellemzően beépítésre szánt terület határ is)
			KÖZLEKEDÉS
	gyorsforgalmi út		országos főút
	országos mellékút és települési főút		települési mellékút, helyi gyűjtőút
	regionális kerékpárút (EURO-VELO)		tervezett kerékpárút
	fő gyalogút		üzemanyagtöltő állomás
	turista út		vasútvonal
	különszínű vasúti csomópont		fordulási csomópont
	fordulási csomópont		körforgalmi csomópont
	híd		autóbusz pályaudvar
	autóbusz pályaudvar		vasútállomás, vasúti megálló
	vasútállomás, vasúti megálló		hajóállomás
	hajóállomás		kompakéülés (személykomp)
	kompakéülés (személykomp)		MŰVÉRTÉKVÉDELEM
	Műemlék telke		Műemléki környezet határa, (ill. műemléki környezeti érintett telek)
	Műemléki környezet határa, (ill. műemléki környezeti érintett telek)		műemléki jelentőségű terület
	műemléki jelentőségű terület		nyilvántartott régészeti lelőhely azonosító számmal
	nyilvántartott régészeti lelőhely azonosító számmal		TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM
			Natura 2000 terület határa
			Országos védett terület (DINP határa)
			Nyugat-Cserhát tájképvédelmi körzet határa
			ex-lege védett földvár, ex-lege védett forrás
			Országos ökológiai hálózat-magterület területe
			Országos ökológiai hálózat-ökológiai folyosó területe
			Országos ökológiai hálózat-pufferterület
			Tájképvédelmi terület
			Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
			Bányatelek határa
			VÍZVÉDELEM
			Buki-sziget belső védőterület-vízbazis védőövezet
			Buki-sziget külső védőterület-vízbazis védőövezet
			Buki-sziget hidrogeológiai "B" védőidom vízbazis védőövezet
			Nagyvízi mederrendezési terv területe, I. rendű árvízvédelmi műveinek elméleti nyomvonal
			EGYÉB JELEK
			szennyvíztisztító védőtávolsága
			közlekedési és egyéb védőtávolságok
			Kavicsúzem védőtávolsága
			vízgazdálkodási lérség

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
30/2017. (XI. 24.) számú rendelete
Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról
(módosításokkal egységes szerkezetben)

VÁC VÁROS HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

30/2017 (XI. 24.) önkormányzati rendelet

42. Kereskedelmi, szolgáltató terület

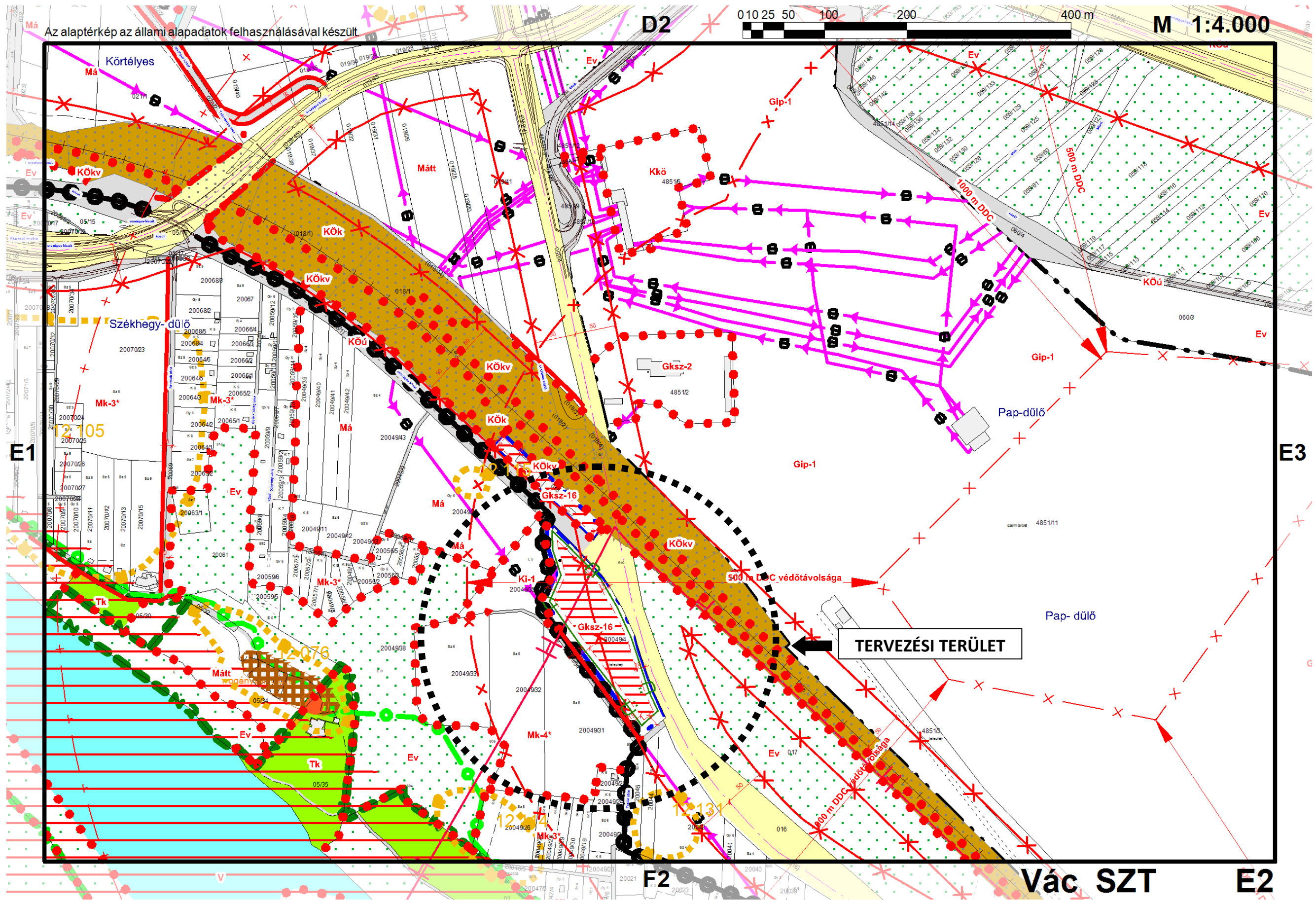
43.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, tercszánt alatti %	A megengedett legnagyobb szántterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-1	SZ	10000	40	60	30	35	1,0	35	4,5	10,0 120mBf felett 7,5
Gksz-2	SZ	5000	50	50	35	35	1,5	20	4,0	12,0
Gksz-2a	SZ	2000	40	50	35	35	1,4	20	4,5)	12,0
Gksz-3	SZ	3000	30	40	50	70	1,5	30	3,0	12,0
Gksz-4	SZ	3000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5
Gksz-4a	SZ	4000	40	-	50	50	2,0	30	4,0	15,0
Gksz-5	O	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5
Gksz-6	SZ	3000	30	50	15	30	0,4	40	4,5	6,0
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5
Gksz-8	SZ	2000	20	40	40	50	0,8	30	4,5	6,5
Gksz-9	SZ	10000	50	50	30	30	0,6	30	3,5	7,5*
Gksz-11	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	25	3,0	12,0
Gksz-12	SZ	3000	50	30	30	40	0,6	40	3,5	7,5
Gksz-13	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	30	3,5	13,0
Gksz-14	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0
Gksz-14*	SZ	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0
Gksz-15	SZ	2000	50	20	40	55	1,2	25	4,5	12,0
Gksz-16	SZ	3000	40	40	15	40	0,3	65	3,0	3,5

Kivonat Vác hatályos helyi építési szabályzatából



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÁC, 20049/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERVEZETT BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN

MEGLEVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLEVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
		Közigazgatási terület határa			Közület feletti beépítés helye és az összépíthetőség iránya
		Belterület határa			Terepszint alatti szabályozáshoz csatlakozó, terepszint alatti beépítés határvonala (terezszint alatti gazdasági kiszolgálás, parkológarázs, parkolószint)
		Beépítésre szánt terület határa			Építési vonal
SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI			EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		
		Szabályozási vonal			Fásított gépjárműparkoló
		Szabályozási szélesség			P+R parkoló és a férőhelyek száma
		Építési övezet, övezet határa			Kötelező közterületi fásítás
		Építési övezet, övezet jele			Gyalogút terepszinten
		Terepszint alatti szabályozási vonal			Gyalogút terepszint alatt
SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI					Gyalogos elsődrendű közlekedési terület
		Javasolt telekhatár			Vegyes használatú közlekedési terület
		Kötelező megszüntető jel			Regionális kerékpárút
		Javasolt megszüntető jel			Kötőpályás tömegközlekedés vasút terület
		Építési hely			Vasút peron
		Építési hely a gazdasági kiszolgálás előkerti (kerítés, személtároló, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)			
		Egyéb építési hely a kiegészítő funkciók (esztétikai, vendéglátás, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén)			
		Üzemanyagotöltő állomás építési helye (a Déli Kereskedelmi Központ területén)			

MEGLEVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLEVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
ÖRÖKSÉGVÉDELEM					Országos ökológiai hálózat puffertérület határa
		Műemlék telke			Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
		Műemléki jelentőségű terület határa			Védett fa, fasor (helyi jelentőségű védett term. érték)
		Műemléki környezet határa (ill. a műeml. körny. érintett telkek)			Meglelvő, megtartandó fas növényállomány
		Nyilvántartott régészeti lelőhely azonosító számmal			Zöldterület, közpark-közkert
		A vízfal feltárt és feltételezett nyomvonal			Jelentős zöldfelületű különleges terület (termelő, sportpálya)
		Történelmi emlékhely			Természetkiszélei terület
					Belterületi erdőszűt terület
					Fásított gyalogos fogadóter
					Duna
					Erdőterület
TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM			EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK		
		Natura 2000 terület határa			Árvízvédelmi védvonal
		Duna-Ipoly Nemzeti Park határa			A telekalakítás feltétele a terület árvízmentesítése
		Nyugat-Cserhát Tájvédelmi Körzet határa			Árvízvédelmi védmű
		Országos jelentőségű természeti emlék (földvár, forrás)			Gát-duzzasztó
		Országos ökológiai hálózat magterület határa			Nagyvízi mederrendezési terv területe, I. rendű árvízvédelmi védővölvének nyomvonal
		Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa			Felhasználás előtt ellenőrző talajvizsgálat szükséges
					Beépítésre nem javasolt terület
					Tervezett zárvédő fal

MEGLEVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT	MEGLEVŐ	TERVEZETT	JELMAGYARÁZAT
VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK			TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK		
		Közút és vasút védőtávolsága			Támfal
		Vízbazis védőövezet határa			Közhasználatra megnyitott magterület
		Barlang felszíni védőövezete			Országos és települészerkezeti jelentőségű út
		Természetkiszélei állapotú felszíni víz partvonal			Kiszolgáló út, magánút
		Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (1000 m)			Lakótelepi utak
		Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (500 m)			Turistaut (országos kéktúra útvonal)
		Bányatelek határa			Turistaut (Pest megyei piros turistautvonal)
		Vízvezeték védőtávolsága			Turistaut (Helyi sárga turistautvonal)
KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI					Monitoring kút
		Villamosenergia hálózat			Fűrészfűrés során létesítendő injektáló kutak
		Gázvezeték			Véglegesítendő monitoring kutak
		Vízvezeték			Transzportmodellezéssel meghatározott kármentesítendő terület
		Rekultiválendő árok			
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK					
		Elővásárlási joggal érintett terület			
		Beültetési kötelezettség (többszintes zöldsáv)			
		Beültetési kötelezettség (fa és cserjesor)			
		Beültetési kötelezettség (fasor)			

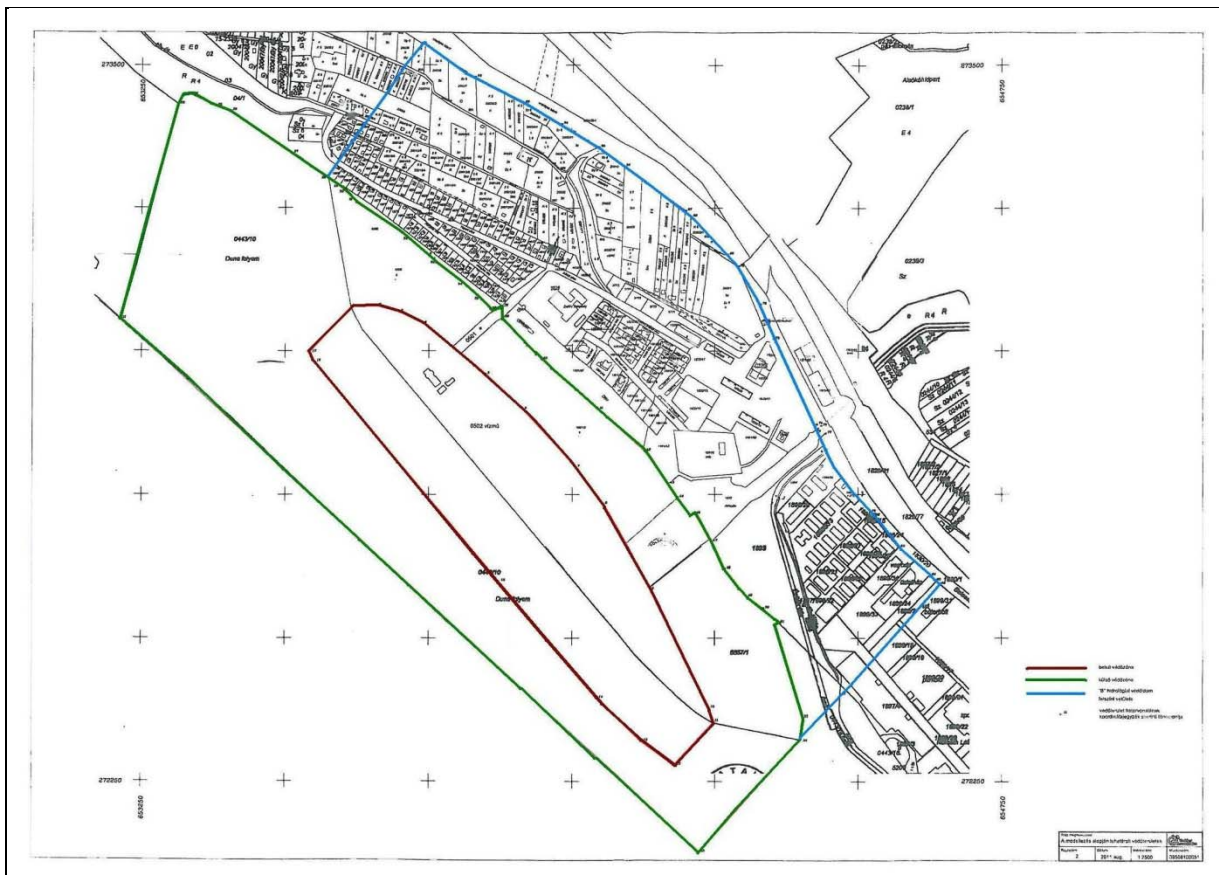
„A Magyar Állam tulajdonában lévő Buki-szigeti Vízbázis üzemeltetője a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság. Az 1987-88-ban létesített vízműutak a Duna által lerakott homokos kavicsrétegből származó partiszűrűsű vízkészletet termelik. A vízbázis sérülékeny, a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny. A vízbázis által igénybevett partszakasz feliszapolódása miatt előálló vízminőségi problémákat speciális, környezetbarát vízkezelési eljárás (VYREDOX) alkalmazásával előzi meg az üzemeltető. A kitermelt víz ezt követően már csak fertőtlenítést igényel.

„A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a KTVF: 44856-1/2013. számú határozatában kijelölte a vízbázis védőterületeit, melyek a mellékelt tájékoztató térképen láthatók.” https://www.dmrvzrt.hu/hu/buki_vizbazis

„A Vác, Buki-szigeti Vízbázis biztonságban tartásának feladatáról általánosságban megfogalmazható legfőbb célkitűzés, hogy az üzemelő vízbázis területén és környezetében a jelenlegi környezeti állapot megőrzésre, illetve javításra kerüljön.

A Buki-sziget teljes területe kivett vízműterület, ahol csak a víztermeléshez és vízkezeléshez szükséges létesítmények, építmények találhatóak. A sziget keleti oldalán 2 horgásztó üzemel, attól keletre családi vagy tömbházas beépítésű, szennyvízcsatornával ellátott lakó- illetve üdülőterület jellemző, jelentős szennyezőforrás nélkül.”

https://www.dmrvzrt.hu/hu/buki_vb_kornyezeti_allapot



https://www.dmrvzrt.hu/static/internet/picture/terkep_Buki.JPG

1.2.4. Településképi Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló rendelet vonatkozó előírásai

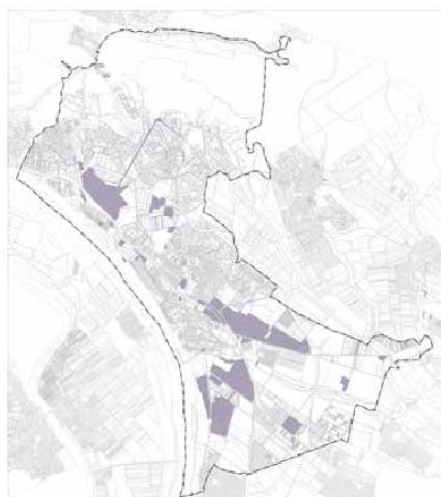
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 280/2017. (XII. 14.) számú Kt. határozatával jóváhagyott Vác – Településképi Arculati Kézikönyvének (a továbbiakban: TAK) részlete a gazdasági területekre vonatkozóan.

Mivel a tervezett módosítással érintett terület kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) terület, ezért a TAK gazdasági jellegű területekre vonatkozó, alábbi ajánlásait kell figyelembe venni.

4. eltérő karakterű településrészek

● Gazdasági jellegű területek

Vác figyelemre méltó számú és méretű, külterületi és belterületi gazdasági területtel rendelkezik, melyek többségében főbb közlekedési útvonalai mentén – 2. számú főút, vasút – helyezkednek el. A területek arculatát, kialakításmódját jelentősen befolyásolja az adott terület funkciója, rendeltetése, az építészeti minőség, a területek esztétikai kialakítása az alkalmazott technológia és a gazdasági szempontok miatt gyakran háttérbe szorul, de találunk számos jó példát is.



6. ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK – ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETENKÉNT

Gazdasági jellegű területek ●



Vác jelentős méretű gazdasági területtel rendelkezik. egy-egy terület arculatát, kialakításának módját nagyban befolyásolja az adott terület funkciója, rendeltetése.

Új építkezés során fontos szempont, hogy a technológiai és gazdasági szempontok mellett a terület kialakítása során az építészeti minőség is megjelenjen.

Homlokzat, színezés, anyagok

- a gazdasági területeken a színvilág igen változatos lehet, azonban nagy felületeken mellőzzük a természetestől erősen elütő színek alkalmazását!
- Minőségi anyagok használatával a nagy tömegek is széppé tehetők. Nagy felületek vizuális csökkentése érdekében alkalmazzunk elemes burkolatokat!
- egyszerű, letisztult homlokzatokat, szerkezeteket alakítsunk ki!



Gondozott zöldfelületet hozunk létre!

Minőségi anyagokat használjunk!

Kerítések, kertek

a gazdasági területek a táji és települési környezettől jelentősen eltérő egységeket képeznek, melyek környezettel történő összekapcsolása kiemelten fontos. ennek egyik alapvető eszköze az épület körüli telek, a „kert” és a kerítés kialakítása.

- Áttört kerítést létesítsünk!
- az épületek tájba illesztését többszintű növényzet telepítésével elősegíthetjük.
- a kerítések mentén fasorokat, vagy többszintű növényzetet telepítsünk!
- a gazdasági jellegű területek nagy burkolt felületekkel járnak, így különösen fontos a zöldfelületek kialakítása. az épület körül gondozott zöldfelületet hozunk létre!
- az épület és a kert kialakítása során gondoljunk a csapadékvíz hasznosítására!

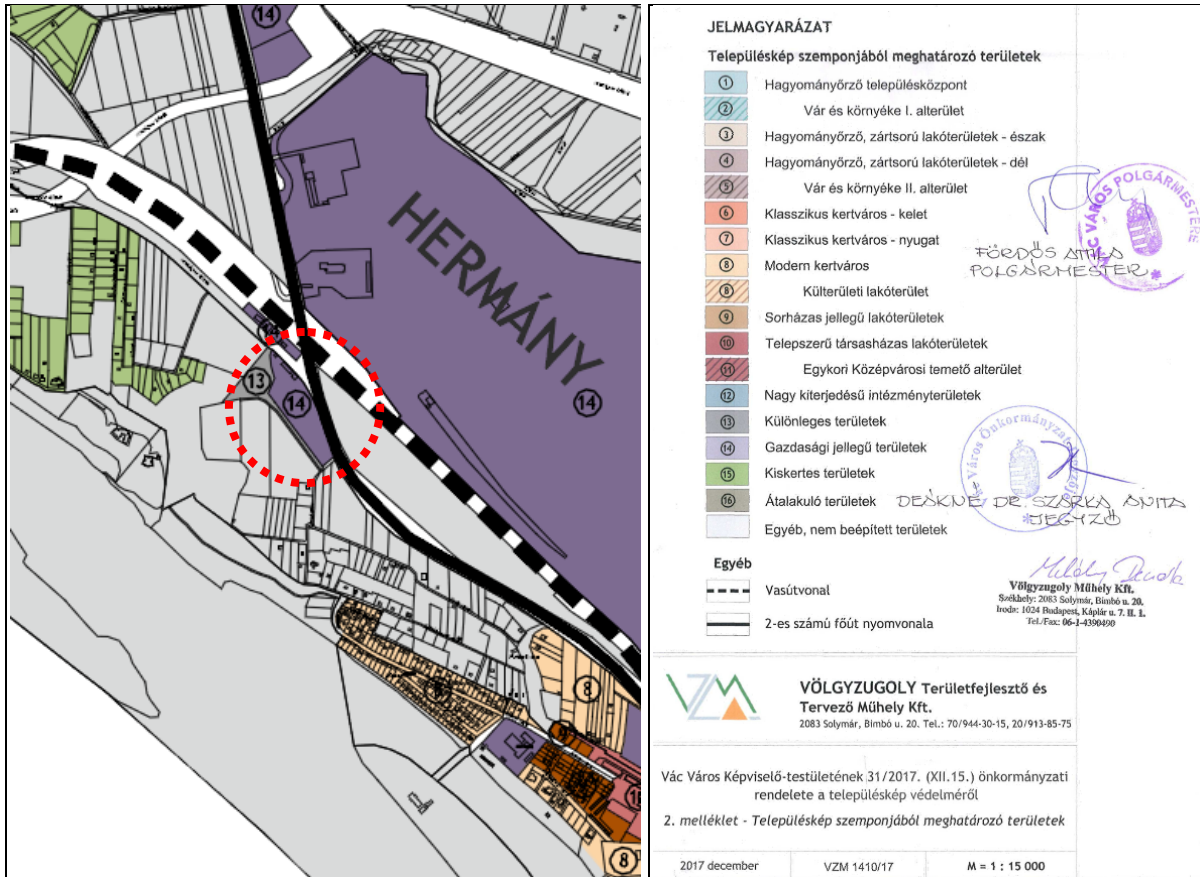
Index
385. – 387.

99

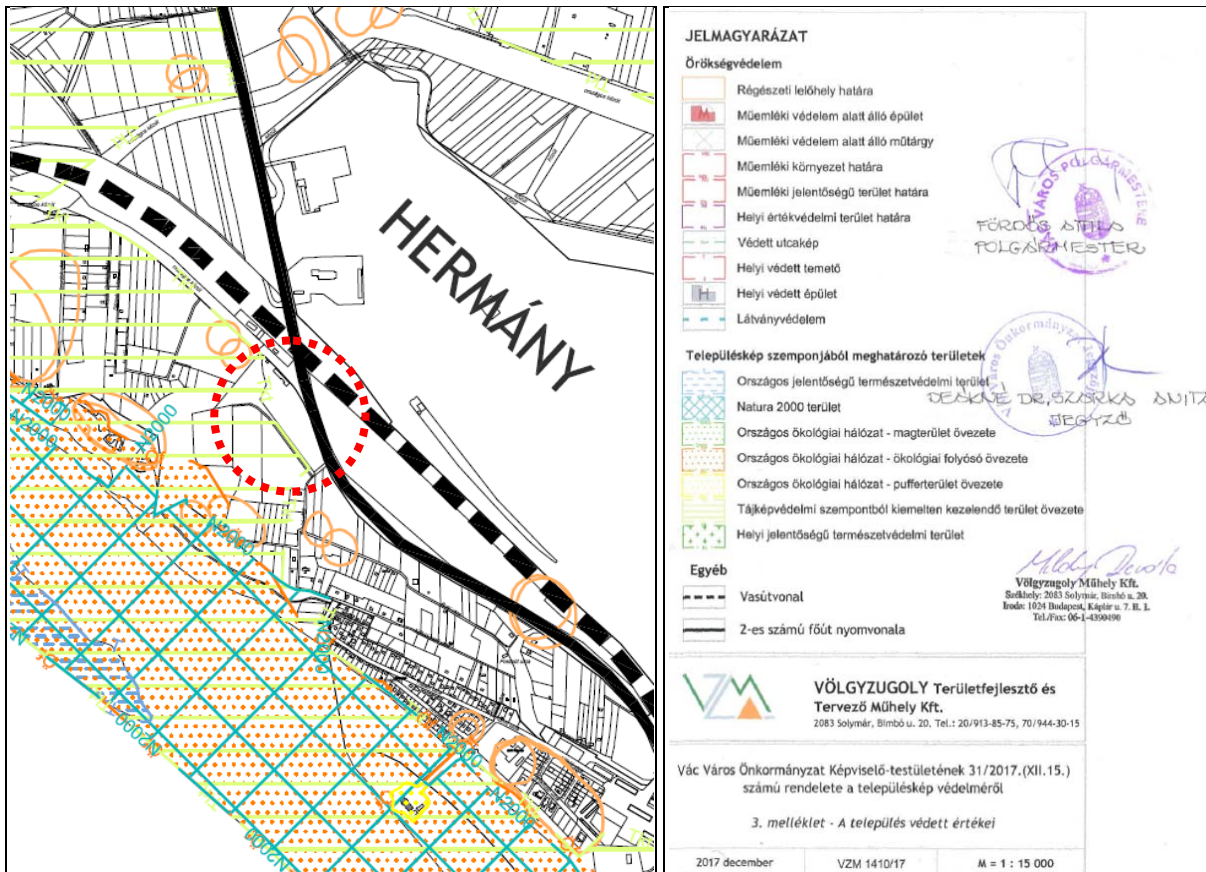
http://www.vac.hu/docs/vac_tak_280_2017_XII_14.pdf

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) számú rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 2. melléklete a Településkép szempontjából meghatározó területeket, 3. melléklete A település védett értékeit mutatja be.

A tervezési területet Településképi szempontból meghatározó területként, azon belül pedig Gazdasági jellegű területként sorolja be. (Tkr. 2. melléklet) A Tkr. 3. melléklete szerint a szóban forgó területen nem található védett érték és településképi szempontjából meghatározó területek sem érintik.



http://www.vac.hu/docs/vac_tkr_2_mell_31_2017_XII_15.pdf



http://www.vac.hu/docs/vac_tkr_3_mell_31_2017_XII_15.pdf

Fontos a terület településképi előírásait kiemelten érvényesíteni annak érdekében, hogy a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági jellegű terület elnyerje végleges települési arculatát.

14. A településképi szempontból meghatározó területek anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

16.§ (1) Egy épületen csak egymással harmonikus egységet alkotó, azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók.

(2) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

(3) A városképben megjelenő támfal felületét a környezethez igazodó természetes anyagokkal kell kialakítani.

(4) Fényes, ragyogó, tükröződő felület az épületeken nem alkalmazható, napelem, napkollektor kivételével, ahol azt a jogszabály megengedi.

17.§ (8) Gazdasági jellegű területek TMT-n: tetőhéjalásként az alábbiak alkalmazhatók:

aa)égetett cserép,

ab)beton cserép,

ac)korcolt vagy lécezett fémlemez,

ad)táblás fémlemez,

ae)azbeszt mentes műpala,

af)természetes anyagú pala;

b.épületburkolatként nem alkalmazható bitumenes zsindey;

c.az épületek homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei, illetve kiegészítő elemként az ehhez illeszkedő élénk színek is alkalmazhatók;

d.a tetőhéjalás színe nem lehet rikító, élénk szín.

15. Az építmények tömegformálására, homlokzatkialakításra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

18.§

(4) Az épületek közterületről látható homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) szerelt égéstermék-elvezetőt - kivéve a kondenzációs gázkazán kivezetését -, parabolaantennát, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem lehet. Légh kondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó) közterület felől látható módon elhelyezni nem lehet, vagy csak egységesen megtervezett takarás megoldásával helyezhető el.

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

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

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

(11) *Általános követelmények:*

a) *az anyaghasználat tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő anyag használható:*

aa) *időtálló;*

ab) *minőséget képviselő;*

ac) *elsősorban természetes (kő, fa, tégl);*

ad) *árnyalatában földszínű, vagy törtfehér.*

b) *a tömegformálás tekintetében bármely építészeti minőséget tükröző, arányos, funkciójával összhangot mutató tömegformálás használható.*

c) *a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:*

ca) *a homlokzattagolást arányosan alkalmazó;*

cb) *a tagozatokat visszafogottan használó;*

cc) *díszítésében egyszerűsége törekvő;*

cd) *paszellszíneket, földszíneket, törtfehér színt alkalmazó;*

ce) *nyílásrendszerében rendezett.*

19.§ (5) *Nagy kiterjedésű intézményterületek, Különleges területek, Gazdasági jellegű területek és Átalakuló területek TMT-en 45°-os vagy annál alacsonyabb hajlásszögű tető létesíthető.*

1.3. BEÉPÍTÉSI TERV

A terület beépítése a helyi építési szabályzat valamint a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján történhet. Beépítési javaslat külön melléklet szerint.

1.4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás alapvető célja a tervezési területre vonatkozó építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 m-es értékének növelése – a terület tulajdonosa eredeti kérésének felülvizsgálata eredményeként – 7,0 m-re. Nem tervezett a terület jelenlegi terület-felhasználásának változtatása, sem pedig a vonatkozó építési övezet többi paraméterének módosítása. A kérelmezett épületmagasság értékének megnövelése csak a helyi építési szabályzat építési övezeti paraméterében okozna változást. A szabályozási terv módosítása, a tervezési területet délről határoló út szélesítése érdekében, új szabályozási vonal meghatározásával tervezett.

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei esetében a hatályos HÉSZ a város közigazgatási területén az alábbi beépítési paramétereket határozza meg:

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területmérete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség, teraszozás alatt %	A megengedett legnagyobb szintemeléti mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-1	SZ	10000	40	60	30	35	1,0	35	4,5	10,0 120mBf felett 7,5
Gksz-2	SZ	5000	50	50	35	35	1,5	20	4,0	12,0
Gksz-2a	SZ	2000	40	50	35	35	1,4	20	4,5)	12,0
Gksz-3	SZ	3000	30	40	50	70	1,5	30	3,0	12,0
Gksz-4	SZ	3000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5
Gksz-4a	SZ	4000	40	-	50	50	2,0	30	4,0	15,0
Gksz-5	○	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5
Gksz-6	SZ	3000	30	50	15	30	0,4	40	4,5	6,0
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5
Gksz-8	SZ	2000	20	40	40	50	0,8	30	4,5	6,5
Gksz-9	SZ	10000	50	50	30	30	0,6	30	3,5	7,5*
Gksz-11	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	25	3,0	12,0
Gksz-12	SZ	3000	50	30	30	40	0,6	40	3,5	7,5
Gksz-13	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	30	3,5	13,0
Gksz-14	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0
Gksz-14*	SZ	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0
Gksz-15	SZ	2000	50	20	40	55	1,2	25	4,5	12,0
Gksz-16	SZ	3000	40	40	15	40	0,3	65	3,0	3,5
Gksz-17	SZ	2000	45/35	35/45	35	50	1,1	35	3,5	9,0
Gksz-18	SZ	3000	40/50	50/40	30	45	0,9	40	3,5	9,0
Gksz-19	SZ	10000	60	60	20	30	0,6	45	3,5	9,0
Gksz-20	SZ	4000	40	-	60	70	2,0	20	4,5	15,0
Gksz-21	SZ	2000	40	40	40	50	1,2	25	4,5	10,5
Gksz-22	SZ	4000	25	80	40	60	1,2	25	3,5	12,0
Gksz-23	SZ	4000	25	80	30	60	1,2	25	3,5	10,0

A kereskedelmi, szolgáltató területek építési előírásait összefoglaló 7. sz. táblázatból jól látható, hogy a Gksz-16 jelű építési övezetben a legkisebb a megengedett legnagyobb épületmagasság (3,5 m), a megengedett legnagyobb beépítettség (15 %) és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató ($0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$) értéke, a legkisebb kialakítandó zöldfelület értéke pedig a legmagasabb (65 %).

A tervezési terület – 20049/4 helyrajzi számú terület – esetében a tulajdonos kérésére a 3,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot javasolt módosítani 7,0 m-re, amennyiben ez nem ütközik az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseivel.

A szabályozási koncepció a Gksz-16 építési övezetben az épületmagasság értékének a növelése. Amennyiben az Önkormányzat ezt nem kifogásolja, de a város területén található többi Gksz-16 építési övezetben nem kívánja az épületmagasság növelését, akkor javasolt a 20049/4 helyrajzi számú területre önálló – a Gksz jelű építési övezetek soron következő számú, Gksz-24 jelű - építési övezet bevezetése a 20049/4 helyrajzi számú területre.

Hasonló funkcióra tervezett épületekre más településeken is jelentkezett igény, amit hasonló beépítési paraméterű kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) területeken kívánnak elhelyezni, igényes építészeti kialakítással, ami településrendezési szempontból mindenképpen támogatható. A telepítési tanulmányterv mellékletében található vázlattelev és a bemutatott 2 példa épület is azt támasztja alá, hogy egy kamionszervíz telephelyének kialakítása is lehet építészeti szempontból igényes.

A tervezett épület megvalósítása a telephely rendezését is jelenti egyben, amely mindenképpen emeli az ingatlan esztétikai megjelenését és a környezet építészeti színvonalát is, valamint a kötelezően kialakítandó beültetési kötelezettség szerinti háromszintes növénytelepítés megvalósítását a telekhatárok mentén.

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

1.6.1. Közlekedés

Vác országos gyorsforgalmi és főúthálózati kapcsolatát az M2 autópályát és a 2. sz. és 12. sz. főút biztosítja. Az M2 autópályát váci szakasza 2x1 forgalmi sávú, a város észak-keleti külterületén halad, a Vác – Budapest szakasz 2x2 sávú bővítésének előkészítése folyamatban van, kapacitás-kihasználtsága 90 % feletti. A 2. sz. főút a belterületen halad át, jelentős belső forgalmat bonyolít le, változó 2x1 illetve 2x2 sávú keresztmetszetű. A 12. sz. főút a dunakanyari települések közötti kapcsolata. A város belső forgalmának legjelentősebb részét az országos közutak belterületi szakaszai bonyolítják le. A városközpont forgalomcsillapítása után ez fokozódott. A 70. sz. Budapest - Vác - Szob vasútvonal a Budapesti Agglomeráció egyik legnagyobb utasforgalmat lebonyolító vonala. A vasútvonalon az utasforgalmat Vác állomáson kívül, Vác alsó bonyolítja le, Kisvác megállóhely kihasználatlan. A városban belüli utasforgalmat a VOLÁNBUSZ Zrt. helyközi járatai az országos közutak városi szakaszai mentén részben lebonyolítják, a helyi járatok az ezektől távolabb eső területek és egyes jelentős intézmények tömegközlekedését biztosítják.

A terület beépítése során a megvalósítandó épületek rendeltetészerű használatához szükséges személygépjármű parkolókat elhelyezését – az OTÉK és a HÉSZ hatályos előírásaival összhangban – telken belül kell biztosítani. A közterületek e célú igénybevétele nem megengedhető.

A tervezési terület közlekedési szempontból kedvező helyen található, a 2. számú főút mellett, az M2 Vác-észak - Nagymaros csomópontjának közelében helyezkedik el. A 2. számú főútról közvetlen behajtás a telephelyre nem lehetséges, de a területet határoló kiszolgáló utak erre lehetőséget biztosítanak.

Az északi terület rész bejárata szabályozás módosítása nélkül megoldható, a jelenleg is meglévő kapun keresztül. A déli terület rész megközelítéséhez azonban a meglévő telekhatár módosítására, új szabályozás meghatározására van szükség, a feltáró út megfelelő szélességben történő kialakításához.

Az érintett terület megközelítéséhez, működéskéhez a közlekedési infrastruktúra hálózat városi szintű fejlesztésére nincs szükség.

1.6.2. Közműfejlesztés

A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott, a hálózatok a területet határoló utak mentén többnyire kiépítettek. A tervezési területtel szomszédos területeken kiépült és elérhető a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere.

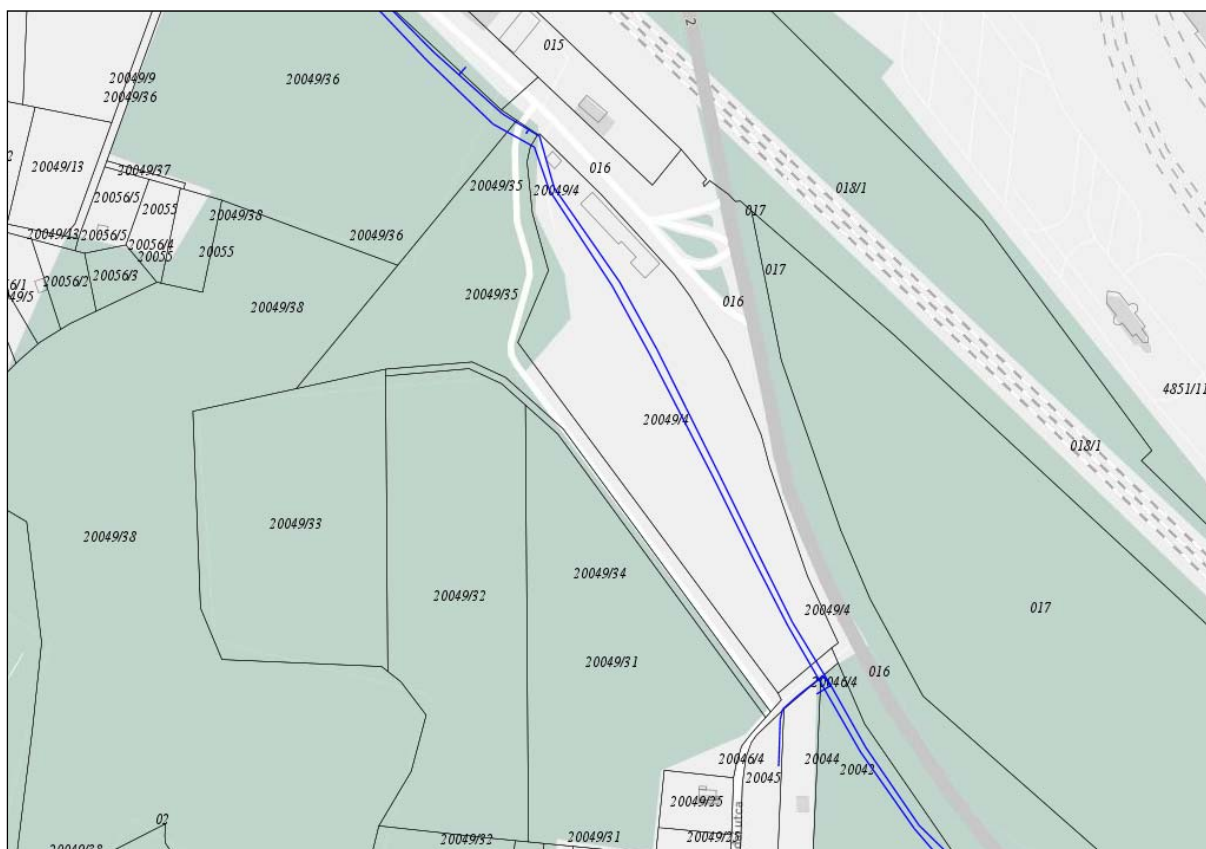
Vízellátás

Szolgáltató: **DMRV Zrt.**

Vác város közműellátása összközműves formában épült ki. A város vízellátása megoldottnak tekinthető. A vízbázis oldal jelentős többlet igények biztosítására is megfelelő a saját vízbázis, és a DMRV kétoldali regionális vízbetáplálása miatt. Vác város vízmű-kútjai, a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny vízminőség védelmi területen fekvő település.

A város településfejlesztése során figyelembe kell venni a fokozottan érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny vízminőség védelmi területeket. A víztározási kapacitás a távlati nagyobb vízigények biztosítására is alkalmas. A beépítés-fejlesztésekhez és a városközpontban az azbeszt cement anyagú fő-, és elosztóvezetékek rekonstrukciójával kell számolni. A jelentősebb iparterületek kommunális és tűzivízigényének biztosítása érdekében DN 150, DN 200 m-es KPE gerincvezetékekkel.

ANYAG	EGYÉB
FÜGGŐLEGES KITERJEDÉS	300
HÁLÓZATI HIERARCHIÁBAN BETÖLTÖTT FUNKCIÓ	ELOSZTÓVEZETÉK
SZELVÉNY ALAK MEGNEVEZÉS	KÖR
SZÁLLÍTOTT KÖZEG	IVÓVÍZ
SZÁLLÍTÁS MÓDJA	NYOMÁS ALATTI
VÍZSZINTES KITERJEDÉS	300



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata - vízellátás
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

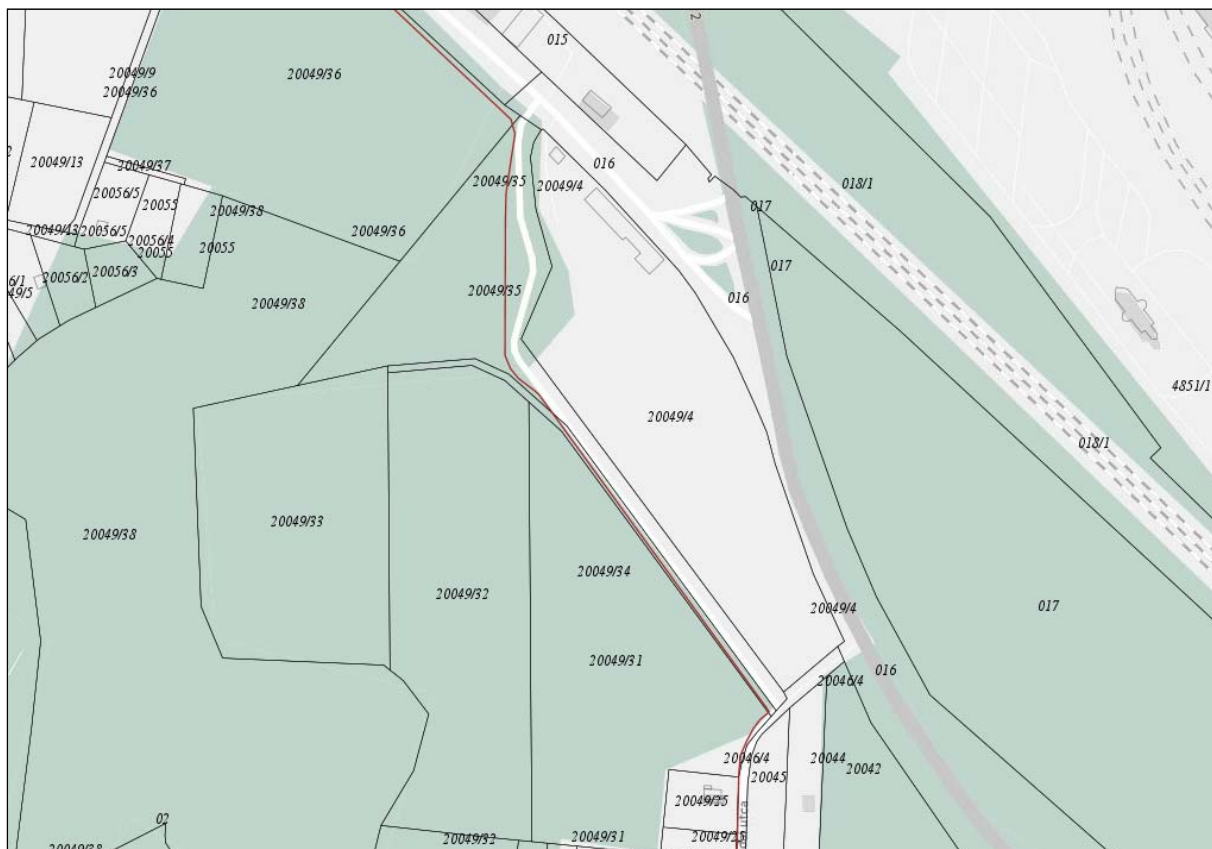
Vízvezetés

Szolgáltató:**DMRV Zrt.**

A városban a szennyvícsatornázás elérte a 90 %-os kiépítettséget. A váci szennyvíztisztító-telep, - mely egyben a regionális szennyvícsatorna-hálózat szennyvíztisztító-telepe is - korszerűsítése KEOP pályázati forrásból, részben önkormányzati finanszírozásokból jelenleg is folyamatban van. Vác város szennyvícsatorna-hálózata alapvetően gravitációs, elválasztott rendszerű, de található benne nyomott szakaszok is. A nyomott szakaszok DN 50-500 mm átmérők között változik, csőanyaguk azbesztcement, PE, KPE és KM-PVC. A gravitációs szakaszok átmérője DN 200-500 mm közötti. A központi belterületen zárt csapadécsatorna-hálózat üzemel, mely megfelelő befogóval – Duna folyó – rendelkezik. Útreakstrukciók esetén vizsgálni kell a csapadécsatorna rendszer korszerűsítését.

A város kertvárosi részén a csapadékvíz elvezetése nyílt árokrendszerrel történik. A településen egységes csapadékvíz-elvezető rendszert kell kialakítani, amely jelenleg csak a belső részeken megoldott. Az árokrendszereket fel kell, hogy váltsa a felszínközeli zárt csapadécsatornák, illetve a zárt szabványos mélyépítésű csapadécsatornák.

ANYAG	EGYÉB
FÜGGŐLEGES KITERJEDÉS	400
HÁLÓZATI HIERARCHIÁBAN BETÖLTÖTT FUNKCIÓ	GYŰJTŐ
SZELVÉNY ALAK MEGNEVEZÉS	KÖR
SZÁLLÍTOTT KÖZEG	TELEPÜLÉSI SZENNYVÍZ
SZÁLLÍTÁS MÓDJA	NYOMÁS ALATTI
VÍZSZINTES KITERJEDÉS	400



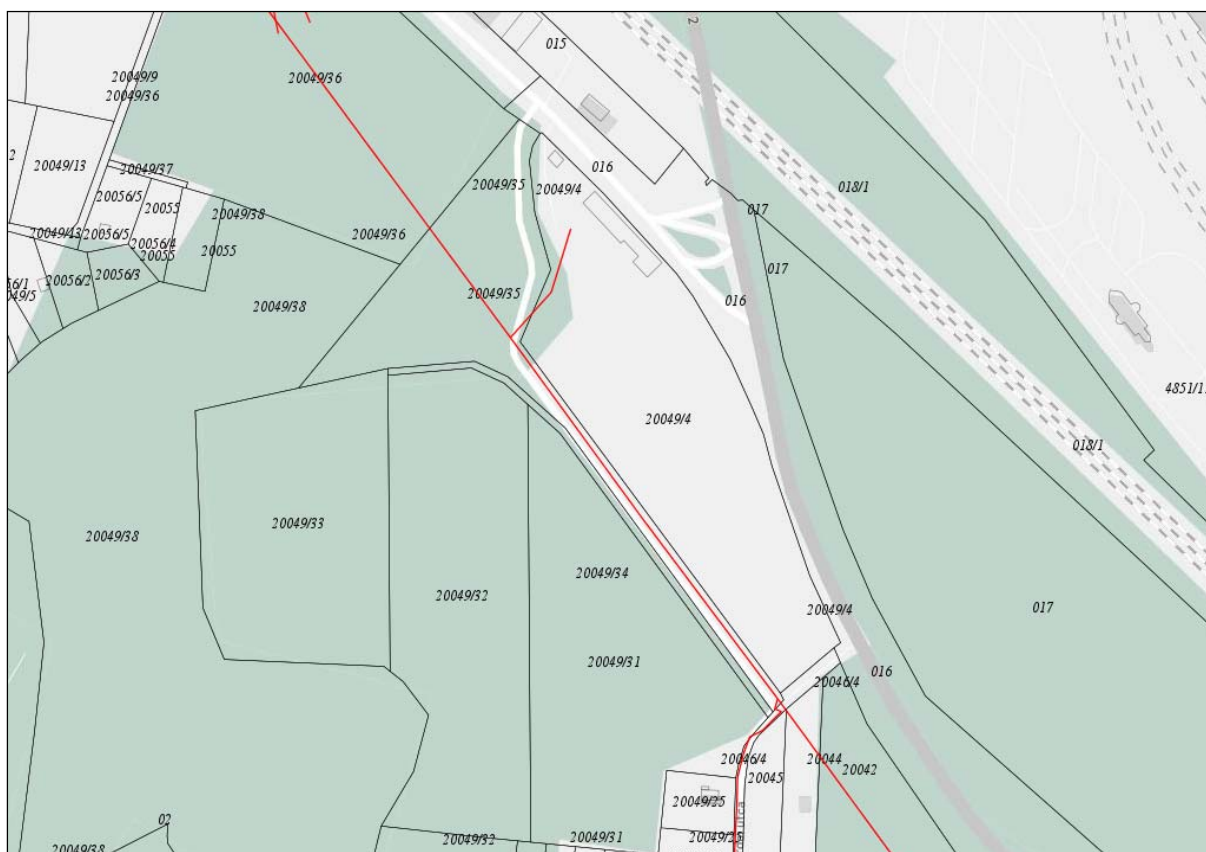
A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata - vízvezetés
<https://ekoizmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

Villamosenergia-ellátás

Szolgáltató: ELMŰ Hálózati Kft.

A város villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető. A nagyfeszültségű rendszer, valamint a váci állomás és az abból kiinduló közép- és alacsonyfeszültségű rendszer megfelelő kapacitásokkal rendelkezik a távlati beépítés-fejlesztések kiszolgálására is.

ELHELYEZKEDÉS MÓDJA, JELLEGE	SZABADVEZETÉK
HÁLÓZATI HIERARCHIÁBAN BETÖLTÖTT FUNKCIÓ	ÁTVITELI
SZÁLLÍTÁS MÓDJA (FESZÜLTÉGSZINT)	KÖF



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata – villamosenergia-ellátás

<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

Gázellátás

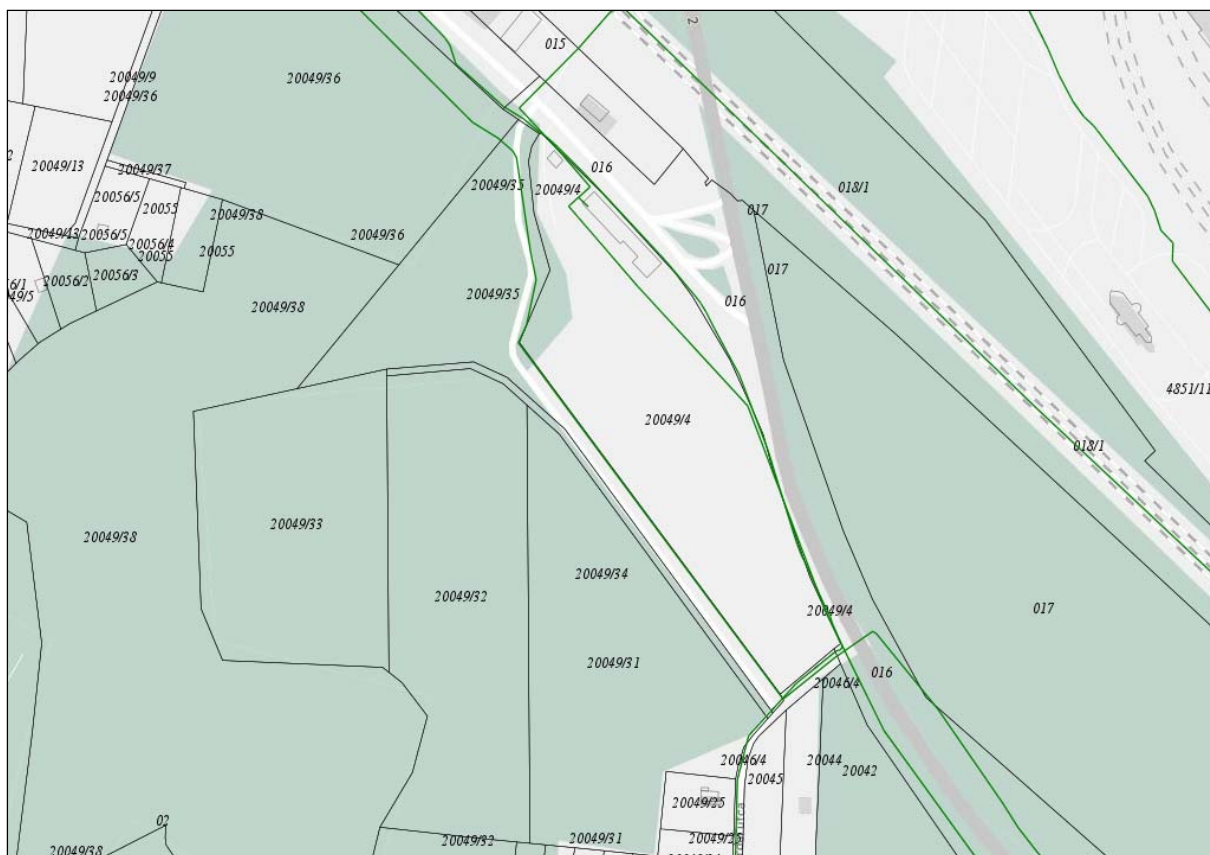
A város földgázellátása szintén 100%-osnak mondható. A város a gázátadón keresztül kiépített nagyközépnomású gázhálózata, valamint a nyomásszabályozóktól kiinduló közép és kisnyomású gázhálózat a távlati igények kiszolgálására is alkalmas.

Hírközlés

Szolgáltató: INVITEL Zrt.

A hírközlés rendszere mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli rendszereknél az igényeknek megfelelően kiépült, melyekről a távlati igények is biztosíthatók.

ANYAG	FÉMVEZETŐ SZIMMETRIKUS
ELHELYEKEDÉS MÓDJA, JELLEGE	ALÉPÍTMÉNYBEN
HÁLÓZATI HIERARCHIÁBAN BETÖLTÖTT FUNKCIÓ	HELYI (ELOSZTÓ) HÁLÓZAT
SZÁLLÍTOTT KÖZEG	VEZETÉKES HÍRKÖZLÉS



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata – hírközlés

<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasa>

A szóban forgó területen tervezett épületek megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a tervezési terület környezetében meglévő közművezetékek rendelkezésre állnak.

A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt. A terület beépítését megelőzően, vagy azzal egy időben a szükséges közmű vezetékeket ki kell építeni. A terület közmű ellátása a meglévő hálózatok csatlakozási pontjairól kiépítendő hálózatokról lehetséges, a közműszolgáltatók feltételei alapján.

A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik.

Vác Város Önkormányzatának az érintett terület közműellátásának biztosításával kapcsolatban nincs teendője. A terület teljes közműhálózatának megvalósítása a terület tulajdonosainak a feladata. Az érintett területen belül a közművek kiépítésének anyagi feltételeit is a terület tulajdonosai biztosítják.

1.6.3. Humáninfrastruktúra

A tervezett módosítás nem növeli a város lakónépességét. A fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a településrész alap-és közintézményi ellátásának bővítését.

1.7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

1.7.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata

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

1.7.2. Zöldfelületek

A tervezett beépítés során a vonatkozó előírások alapján szükségszerűen kialakítandó zöldfelületeket biztosítani kell.

A területen zöldfelület csökkenésről nincs szó, a terület biológiai aktivitás számított értéke nem változik. A tervezett beépítés megvalósítása esetén viszont a szükséges zöldfelületek, valamint a beültetési kötelezettség szerinti zóldsávok kialakításával a terület biológiai aktivitásértéke, látványa kedvezőbb lesz a jelenleginél. A telek beültetési kötelezettségű részein a zöldfelületeket az alábbi előírások alapján kell megvalósítani:

„23. Településrendezési kötelezések

23. §

(1) Beültetési kötelezettség

a) Beültetési kötelezettség érinti mindazokat a telkeket, amelyeknél a Szabályozási Terv ezt a telek meghatározott részén jelöli, továbbá amelyek a vonatkozó önkormányzati rendelet hatálya alá tartoznak.

b) A telek beültetési kötelezettségű részén, az SZT-n jelölt helyen zöldfelületet kell kialakítani. A zöldfelületet háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növénytelepítéssel kell biztosítani. A zöldfelület legalább 60%-án fásszárú növényzet telepítendő.

c) A beültetési kötelezettség kötelezettje a telek tulajdonosa. A beültetési kötelezettség megvalósulásáról a tulajdonosnak úgy kell gondoskodnia, hogy a területhasználat során a beültetési kötelezettségnek megfelelő fedettség tartósan fennálljon.”

(forrás: HÉSZ)

1.7.3. Környezetvédelem

Levegőtisztaság:

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezési területen várható változás a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül, a magasabb rendű jogszabályi előírások betartásával valósítható meg.

Zajvédelem:

A tervezett fejlesztés során az épület jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell.

Hulladék:

A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről a tulajdonosnak gondoskodni kell.

1.7.4. Vízvédelem

Az érintett területen nem tervezett olyan környezetterheléssel járó új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

1.7.5. Tájképvédelmi, településképvédelmi szempontok

A kért módosítás – az épületmagasság megnövelése - a tájképben, településképvben megvalósulása esetén változást okoz, mivel az eddig megengedett épületmagassághoz képest magasabb épület valósítható meg. A tervezett beépítés, a kialakuló új arculat a településképi követelményeknek megfelelő módon valósulhat meg.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképv védelméről szóló 31/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a Településképv szempontjából meghatározó területek alapján az érintett terület a „Gazdasági jellegű terület” –hez tartozik. Az érintett ingatlan beépítése során a területre vonatkozó gazdasági jellegű terület előírásait be kell tartani a Helyi Építési Szabályzat építési övezeti előírásai mellett.

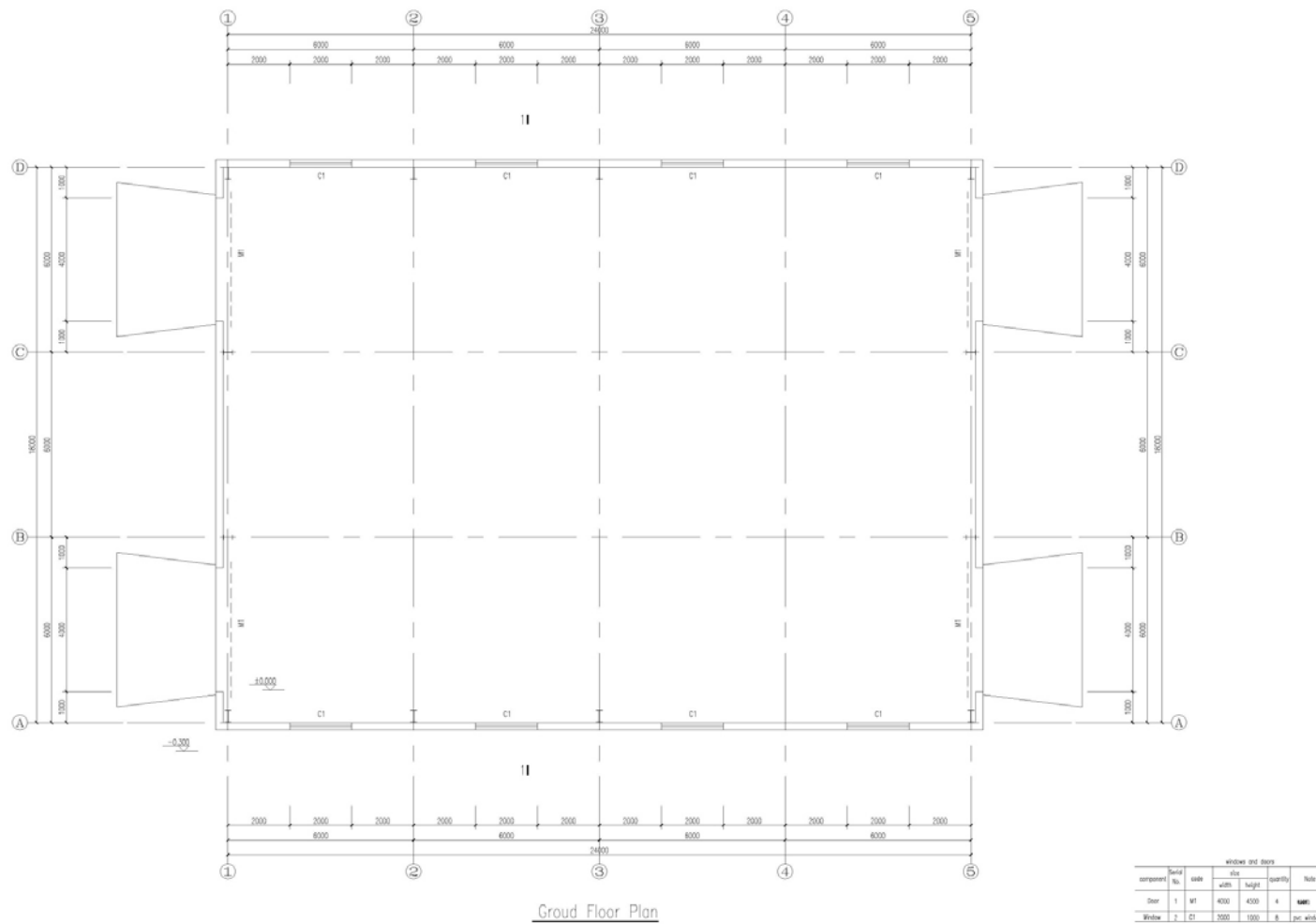
1.8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen nem található régészeti lelőhely, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, országos védelem alatt álló épített vagy régészeti örökség sem. A terület nem műemléki jelentőségű terület, nem műemléki környezet és helyi védelem alatt sem áll, ezért örökségi és környezeti értékek sérülésének lehetősége nem feltételezhető, a tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

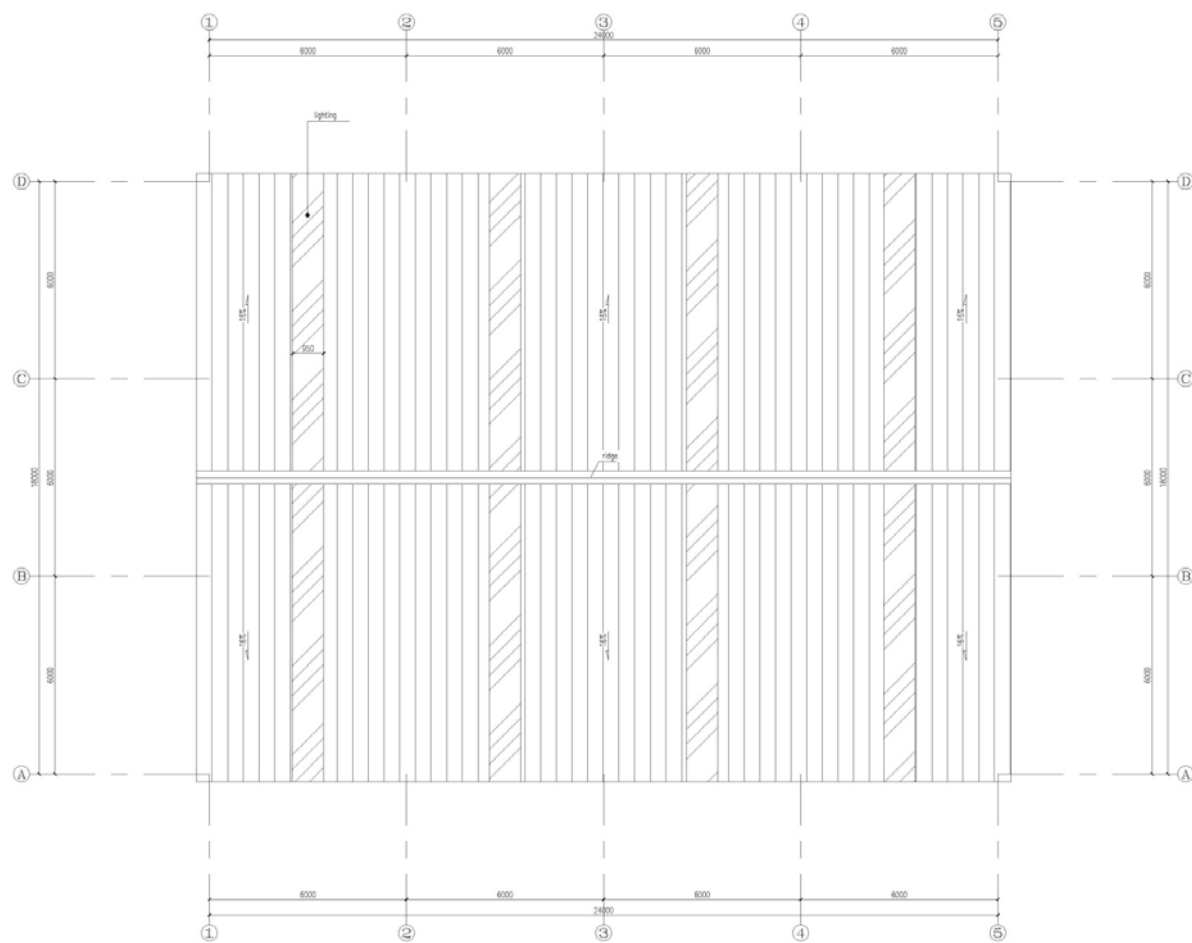
A 20049/4 helyrajzi számú ingatlan sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így ezek sérülésének lehetősége nem áll fenn.

2. MELLÉKLETEK

2.1. TERVEZETT SZERVIZ ÉPÜLET VÁZLATTERVE

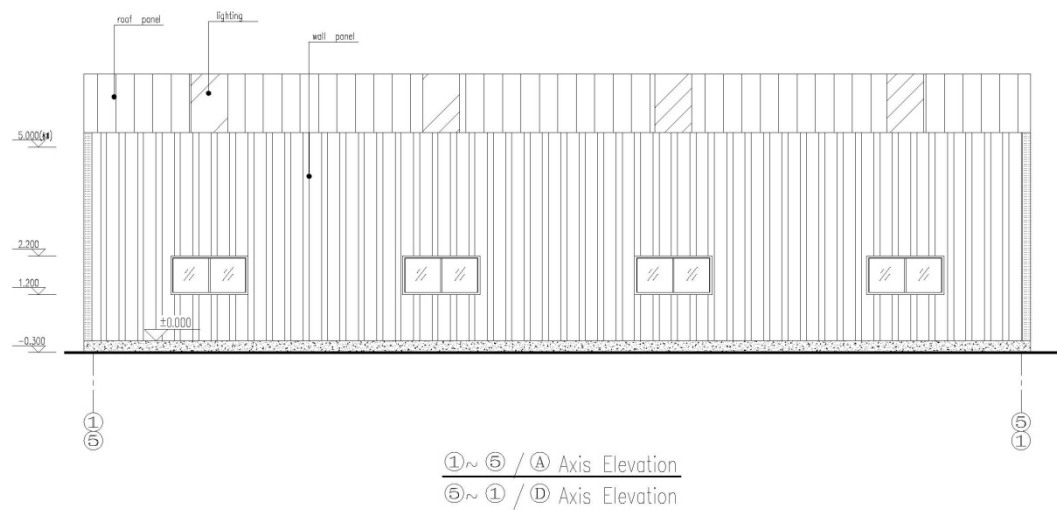
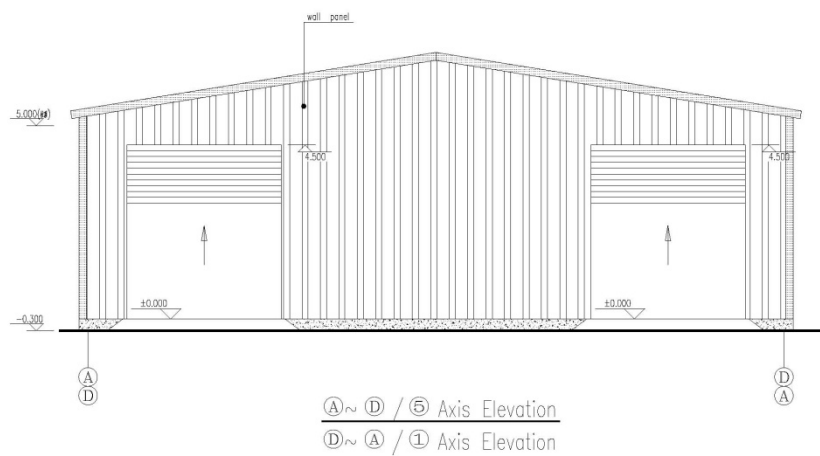


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VÁC, 20049/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERVEZETT BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN

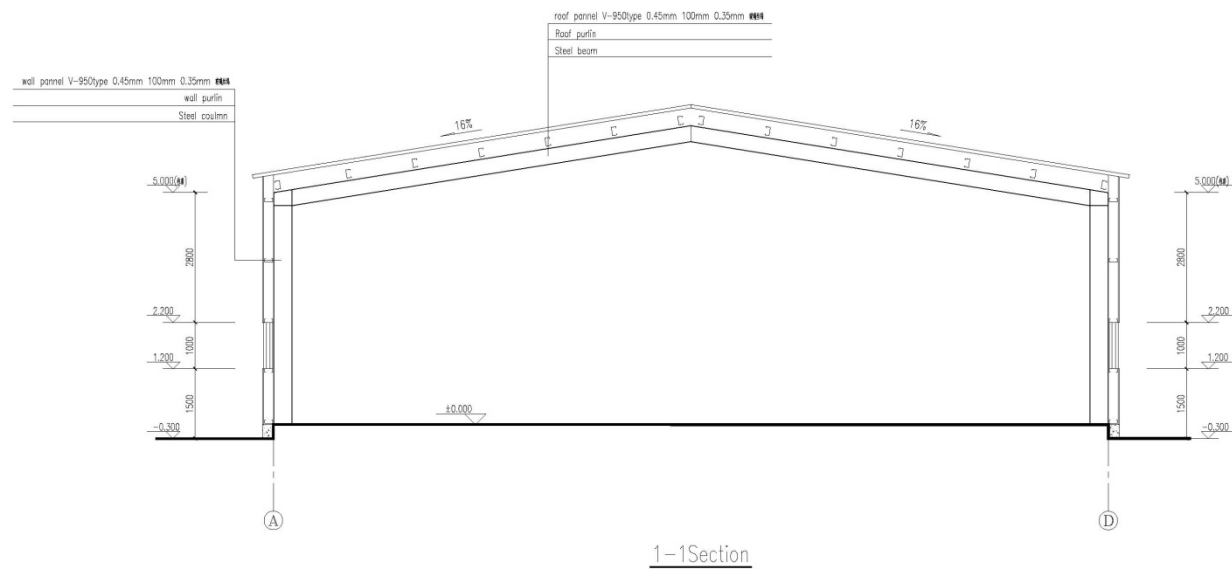


Roof Plan

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VÁC, 20049/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERVEZETT BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VÁC, 20049/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERVEZETT BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN



2.2. 1. PÉLDA: KAMIONSZERVÍZ ÉS AUTÓSZERVÍZ ÉPÜLET - DUNAKESZI

A kamionszerviz épület acélszerkezetű, acél rácsos tartós szendvicspanel oldalfal és tetőburkolattal ellátott, korszerű, a kor követelményeinek és az előírt speciális szabványoknak megfelelően kialakított épület.

A csarnok épületen belül egy szabványos műszaki vizsgasor fékpadval, holtjáték vizsgálóval és egy szervízor (gumicsere) is kialakításra került. A szerelés során a kellő természetes fényt a tetősíkban elhelyezett felülvilágítók biztosítják. A csarnok épülethez 4 állásos személygépkocsi és kisteherautó állás is tartozik, ahol a járművek gumicserejét és szervizelését is el tudják végezni. Az irodai részből közvetlenül át lehet menni a csarnok részbe. Az iroda épület 2 emeletes, éjszakai sofőrpihenővel ellátott.

Helység: Dunakeszi, alapterület: 1200 m²

<https://hegeduscsaba.hu/hir/kamionszerviz-es-autoszerviz-epulet/27>

2.3. 2. PÉLDA: KAMIONSZERVÍZ - SZŐD

Az ingatlan Sződ település bevezető részén az M2 autópálya lehajtótól alig 1000 m-re található közvetlen az országos közút településre vezető része mellett. A kamion szervíz épület egy építményként egy tömbben jelenik meg de, az épület 2 fő részre bontható: 1. iroda és szociális épület. 2. kamionszervíz üzem. Az épület fő profilja a saját tulajdonú kamionok javítása, karbantartása és külső-belső mosása, tisztítása. Az üzemcsarnok épület acél pillérvázás, acél tömörgerinces kivitelezésű szerkezettel lett megtervezve. A könnyűszerkezetes csarnok külső tételhatárolása szendvicspanellel történik.

Helység: Sződ, alapterület: 950 m²

<https://hegeduscsaba.hu/hir/kamion-szerviz/25>

2.4. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv szerint a tervezési terület két telekre történő megosztása tervezett.










Mindkét területrészt tervezett beépítése a hatályos helyi építési szabályzat vonatkozó építési övezeti paramétereinek alapján valósítható meg. A tervezet az épületmagasság 3,5 m-ről 7,0 méterre történő módosítását kezdeményezi.

A tervezési terület telekhatárai mentén 10,0, illetve 15,0 méter szélességben beültetési kötelezettség előírására került sor. Ez háromszintes zöldsáv kialakítását és fenntartását jelenti. A tervezett háromszintes zöldsávnak nem csupán környezetvédelmi, hanem esztétikai, településképi jelentősége is van. A hatályos szabályozási terv elemei – az épületmagasság értéke és a területet délről határoló új szabályozási vonal kivételével – továbbra is érvényben maradnak.

A tervezési terület délről történő megközelítése a mellékelt tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás alapján tervezett.

20049/4 HELYRAJZI SZAMÚ TERULET BEÉPÍTÉSI TERVE

JELMAGYARÁZAT :

-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
-  TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERVEZETT TELEKHATÁR
-  BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG HATÁRA
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  FASOR, FA
-  ZÖLDTERÜLET
-  BURKOLT FELÜLET
-  PARKOLÓSZÁM



Nagycsaládok Országos Egyesülete Díj 2019
 Az Én Felelős Foglalkoztatója 2018
 Tehetségem Önkormányzat 2018
 Befogadó magyar település 2016
 A Holnap Városáért Díj 2015
 Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
 Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
 Hilda János-díj 2014
 Idősbarát Önkormányzat 2013
 Kultúra Magyar Városa 2016
 A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

Iktatószám:	12/171-2/2020.	Tárgy:	Vác, 20049/4 helyrajzi számú ingatlan kapu nyitása és járműbehajtó kialakítása;
Előzmény:	-		Tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás;
Előadó:	Fenyves Gábor műszaki ügyintéző Műszaki Osztály - Főmérnökség	Melléklet:	-
Telefonszám:	27/513-489		

Interszolg Bt.

2626 Nagymaros, Fő tér 2.

TULAJDONOSI ÉS KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

Interszolg Bt. által benyújtott kérelemhez csatolt helyszínrajz, fotók és kérelem alapján a 2600 Vác, Tordai utca 20046/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében kapunyílás és közútcsatlakozás kiépítéséhez tulajdonosi és közútkezelői szempontból hozzájárulásunkat adjuk az alábbiak szerint:

- A hozzájárulás a Vác Város Önkormányzat tulajdonában lévő 20046/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozik.
- Az Önkormányzat a területen közmű fejlesztést az egyéb lakossági igények figyelembevételével ütemezi.
- Az ingatlanról a közterületre csapadékvíz sem az építés ideje alatt, sem azt követően nem vezethető ki, azt az ingatlanon belül kell elszikkasztani, vagy felfogni és tárolni.
- Közterületre kapu- és egyéb szerkezet nem nyílhat és nem is bukhat ki.
- Közterületen építő- és egyéb anyag csak közterület használati engedéllyel tárolható.
- A kivitelezés megkezdése előtt - legalább 15 nappal - a Polgármesteri Hivatal – Műszaki Osztályától burkolatbontási hozzájárulást kell kérni.
- Közút nem közlekedési célú igénybevételekor Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2014. (XI. 14.) sz. rendelete alapján az igénybevételért díjat kell fizetni.
- A bontás környezetben levő ingatlanok megközelíthetőségét folyamatosan biztosítani köteles. Munkálatok végzése alatt a KRESZ előírásai szigorúan betartandók. A jármű és gyalogos forgalom áthaladását, terelését folyamatosan biztosítani kell.
- A munkaterület elkorlátozása, a forgalmi rend kialakítása, annak táblázása, a gyalogos forgalom terelése, az engedélyes feladata. A mulasztásból eredő mindennemű anyagi kárért és személyi sérülésért az engedélyes felel.
- Jelen hozzájárulásban szabott kikötések egyben a munkavégzéshez szükséges burkolatbontási engedély kiadásának is feltétele.



Hozzájárulásban megállapított feltételekkel szemben a közlekedési hatósághoz (Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály, 1576 Budapest 141., Pf. 25.) fordulhat, amely az abban foglaltakat módosíthatja.

Jelen hozzájárulást a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény és az annak végrehajtására kiadott 30/1988. (IV.21.) MT. rendelet, a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V.31.) KHVM rendelet, a kötelező alkalmassági időről szóló 12/1988. (XII.27.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet, valamint Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 34/2014. (XI. 14.) sz. rendelete alapján adtuk ki.

Vác, 2020. február 28.

dr. Zsidai Szilvia jegyző nevében és megbízásából:



Magós Attila
osztályvezető
közülkezelő

Értesül:
Főépítész Osztály – 1 helyben
Iratár

1/2

