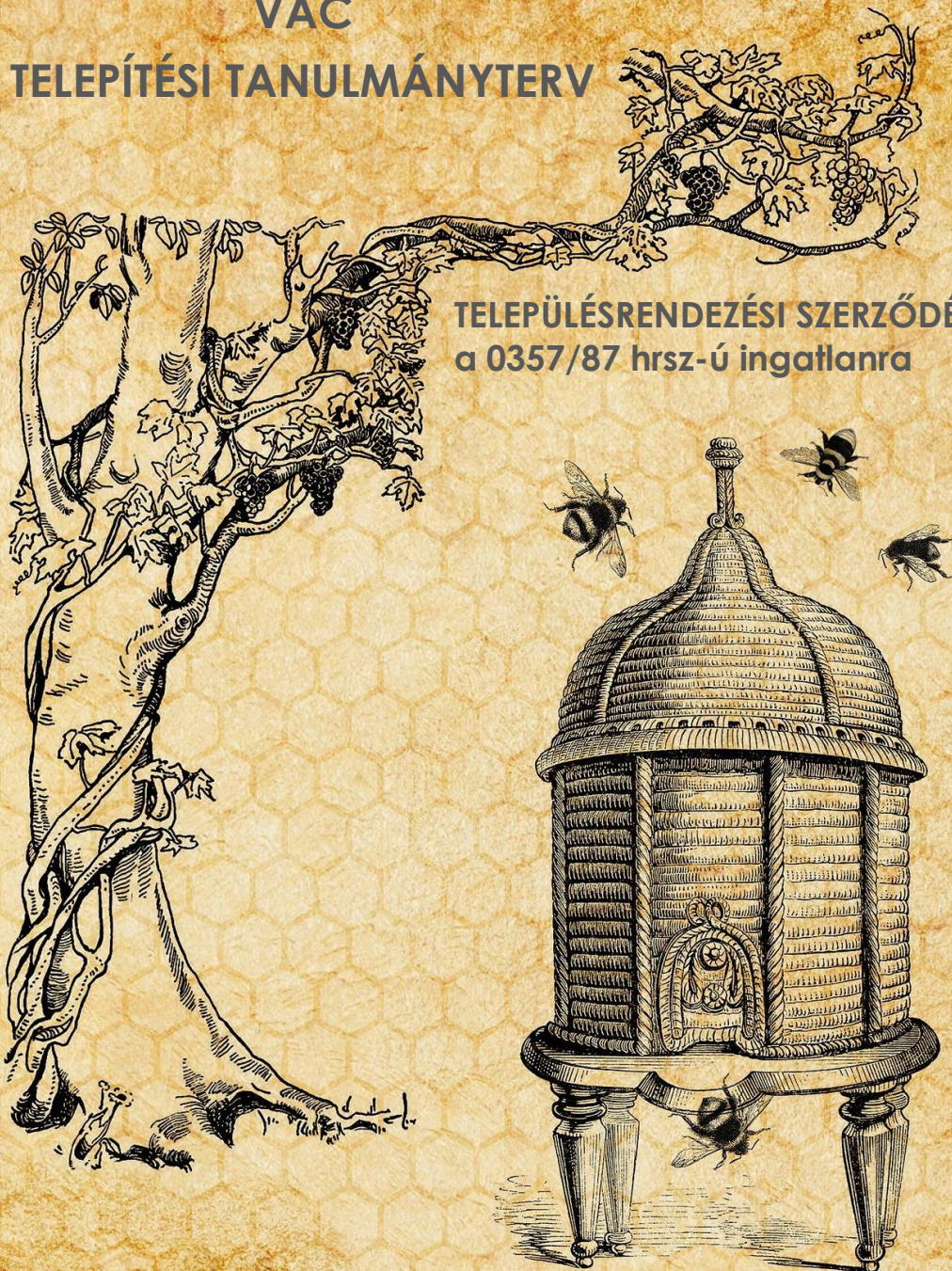


VÁC
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ
a 0357/87 hrsz-ú ingatlanra



2022. 05.

VÁC
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

a 0357/87 hrsz-ú ingatlanra

2022. május

Tartalom

1.	Bevezető.....	3
	Előzmények, a megbízás ismertetése.....	3
	Eljárásrend, a további tervezési folyamat.....	3
	Az érintett terület rövid bemutatása.....	4
	Korlátozások vizsgálata.....	6
2.	A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE.....	8
	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	8
	Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése.....	8
3.	TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE.....	10
4.	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	10
5.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	10
6.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE.....	13
	Közlekedési infrastruktúra.....	13
	Közmű infrastruktúra.....	13
	Humán infrastruktúra.....	14
7.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI.....	14
	Természeti-táji értékek.....	14
	Épített értékek.....	14
8.	ÖSSZEFOGLALÓ.....	14

1 BEVEZETŐ

1.1 Előzmények, a megbízás ismertetése

Andrásik András, fiatal gazda vagyok. Családommal sikerült megvásárolnunk egy kis földet Vác Máriaudvar, Csöröghöz közeli részén, abban a reményben, hogy az idős nagyszüleimtől átvett méhészetet ezen a helyen kisvállalkozóként folytatni tudjuk. A megvásárolt telek körüli helyi gazdálkodók és tulajdonosok lelkesen fogadták a méhészeti törekvést a kiskertek, és vetések várható terméshozamának miatt. A méhészkedés folyamatos, mindennapos tevékenységet, gondoskodást és felügyeletet igényel. Ez indokolja főképpen azt, hogy a méhészek a lakóhelyükön méhészkednek, és ebből adódóan olyan lakhelyet választanak, ami a méhészeti tevékenységre alkalmas. A közelben számos olyan földterület és kiskertet fedeztünk fel, ahol a méhek számára értékes nektárforrás található, mint például a repce, és napraforgóföldek, illetve a környékbeli kiskertek gyümölcsösei, mely földterületek igénylik is a méhek megporzó tevékenységét, ami elengedhetetlen feltétele a növények terméshozamának. A méhészeti terület egészét bekerítve tanyaként és mezőgazdasági területként kezeljük. A területre tervezett, környezetbe illő családi ház, és a méhészeti tevékenységet kiszolgáló gazdasági épület épülne, ahol helyet kapna egy mézkeszerelésre alkalmas helyiség, pergetőhelyiség, és minden egyéb méhészeti eszköz tárolására szolgáló raktár.

A földterület többi részén szépen gondozott kertszerű gyümölcsös ültetvényt tervezünk telepíteni.

A kint lakást azért tartjuk fontosnak, mert így megelőzhető az őrizetlenségből adódó, problémák, mint például a rongálás, lopás, gyújtogatás, téli időszakban a betelelt kaptárok felborogatása, de a kint lakással lehetőség adódik a méhállomány napi ellenőrzéseire is, amivel időben észlelhető és kezelhető egy esetleges probléma, így megóvva a méhcsaládokat a komoly károktól, egész családok elhullásától.

1.2 Eljárásrend, a további tervezési folyamat

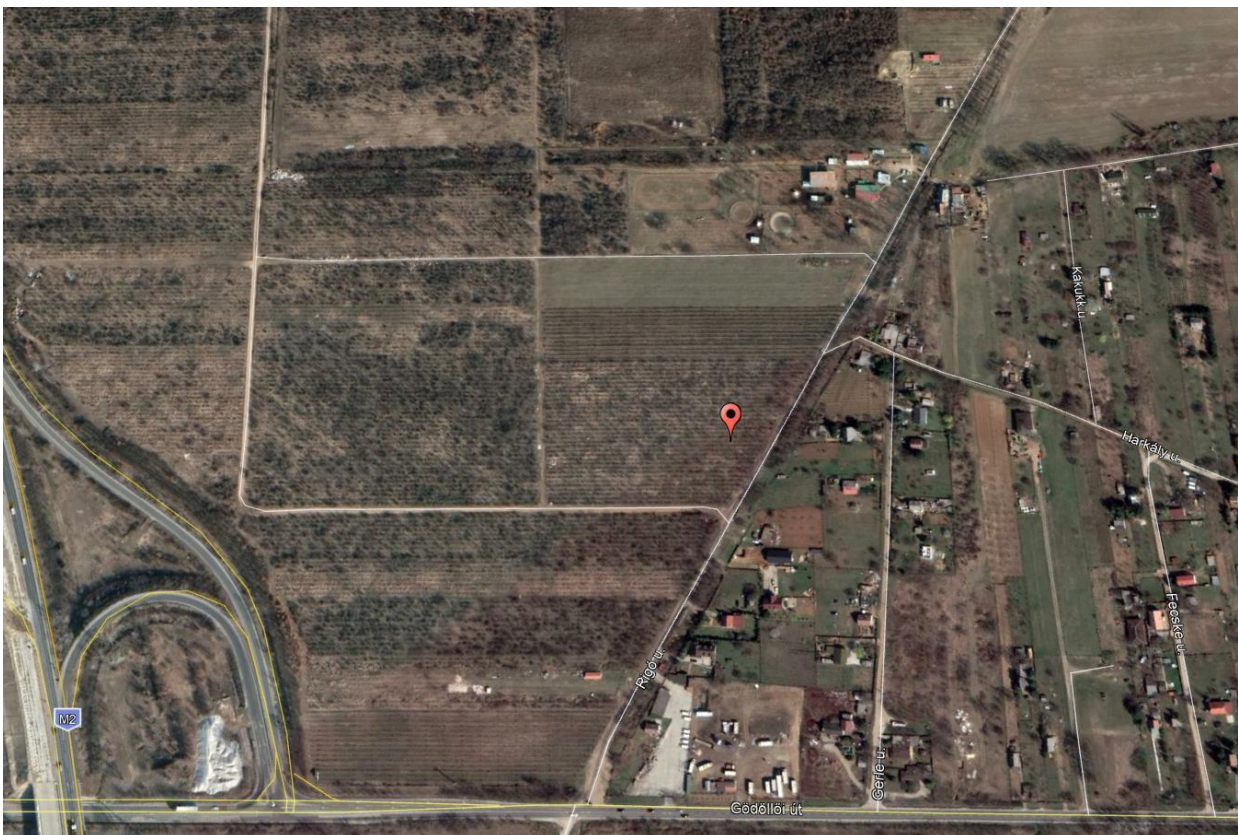
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a területen elképzelt fejlesztéseket, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

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

1.3 Az érintett terület rövid bemutatása

1.3.1 A vizsgálati terület elhelyezkedése

A tervezési terület – vagyis a 0357/87 hrsz-ú telek – Máriaudvar településrész közelében, Csörög község szomszédságában, külterületen helyezkedik el. A telek a Gödöllői útról az M2-es felüljárót elhagyva, letérve a 0356 HRSZ-ú útra, mely a Csörögi Rigó utcával párhuzamos, 250m-re található.



a tervezési terület légifotója /forrás: GoogleEarth/



a tervezési terület helyszíni fotója /forrás: saját felvétel/



*a tervezési terület
elhelyezkedése Vác
déli részén*



*a tervezési terület
földhivatali helyszínrajza
és lehatárolása*

1.3.2 Területhasználat vizsgálat

A telek körüli terület Vác és Csörög település határában van. A Gödöllői útról nyíló 0356 HRSZ-ú út mentén a Váci oldalon is előfordul állandó lakóhasználatú ingatlan, az úton tovább haladva pedig egy forgalmas lovarda található, annak gazdasági, és kiszolgáló épületeivel, míg az út Csörögi oldalában szinte minden ingatlant életvitel szerűen lakják.



A területre jellemző utcakép /forrás: saját felvétel /

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

Telek területe: 18.320 m²

Művelési ága: Szőlő

Minőségi osztálya: Sző6

Az ingatlan jelenleg nagyrészt bozótos, cserjés, megkezdett gondozású mezőgazdasági terület. A terület beépítettsége a beruházás megvalósulásával nem haladja meg a 2%-ot. A tervezett lakóingatlan építménymagassága 5 m körül alakul.

1.4 Korlátozások vizsgálata

1.4.1 Természetvédelmi korlátok

0357/87 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

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

1.4.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.4.3 Örökségvédelmi korlátok

A 0357/87 hrsz-ú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

1.4.4 Építési korlátok

Országos Erdőállomány Adattár:

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

A terület Erdő Adattári erdőterületet nem tartalmaz.



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

Földhivatali művelési ági, minőségi osztályi besorolás:

A Tulajdonos, valamint a PMKH Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya tájékoztatása alapján a terület Szőb, azaz 6-os minőségi osztályú szőlőterület (41,7 AK/ha). Vácon a 6-os minőségi osztályú szőlőterület ún. települési átlagos minőségű termőföld (a települési átlag: 45,91 AK/ha), így a Termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény vonatkozik rá.

Vonatkozó előírások:

A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során

6/B.§ (2)

- többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
- övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

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

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

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

15.§

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

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

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

2.1 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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

2.2 Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

2.2.1 Vác város Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata

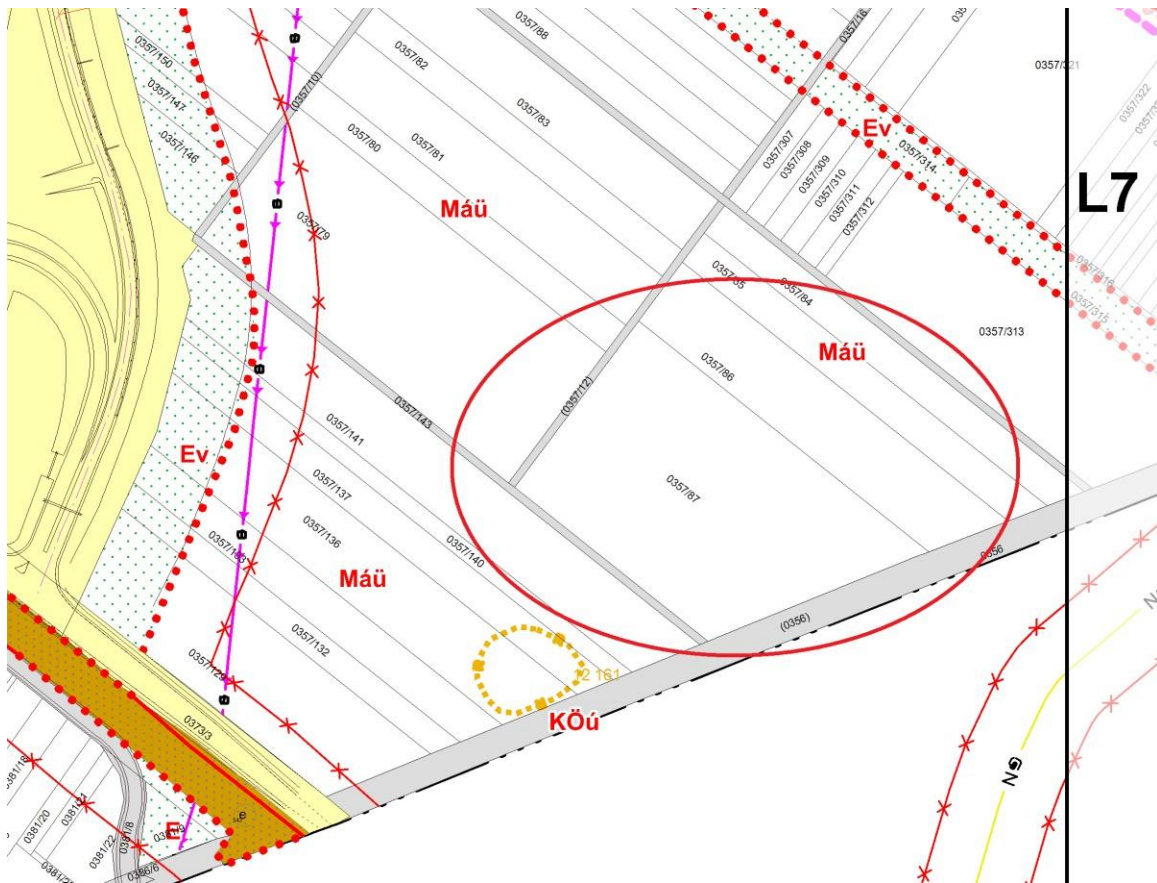
A TSZT középtávú terv, a Képviselő-testület magára vonatkozólag, határozattal fogadta el, építési jogokat nem keletkeztet, a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének az övezeti besorolásait ez alapján kell meghatározni:



A TSZT-n a terület Mezőgazdasági területként van besorolva.

/Forrás: www.vac.hu/

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



Forrás: www.vac.hu

A terven a 0357/87 hrsz-ú ingatlan „Máü”, azaz ültetvényes mezőgazdasági területbesorolású.

HÉSZ 68.§

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

Jelenlegi beépítési paraméterek:

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

3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 0357/87 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségi szempontból kedvezőbb övezeti besorolást kapjon, ami által az kisebb telekméret esetén is beépíthetővé váljon, így a tervezett beruházás megvalósítható lesz.

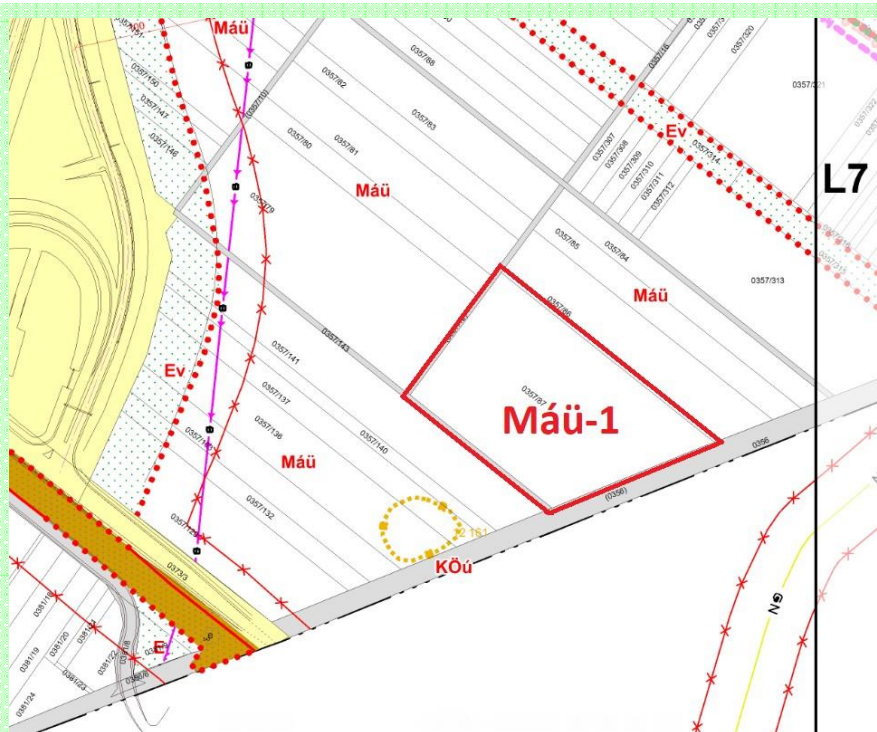
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja az érintett 0357/87 hrsz-ú ingatlan esetében az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret csökkentése. A módosítás által a területre tervezett lakó és gazdasági épület megépítésével elhelyezhetővé válnak a méhészethez kapcsolódó funkciók (mézkeszerelésre alkalmas helyiség, pergetőhelyiség, és minden egyéb méhészeti eszköz tárolására szolgáló raktár), valamint a lakófunkció.

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

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (L6 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 0357/87 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás megvalósításához a „**Máü-1**” jelű övezet feltüntetése szükséges az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret 10.000m²-re való csökkentésével és a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%-ra való módosításával.



A Szabályozási tervlap módosítási javaslata

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

A kérelmezett övezetei besorolás a beépítési paraméterekkel

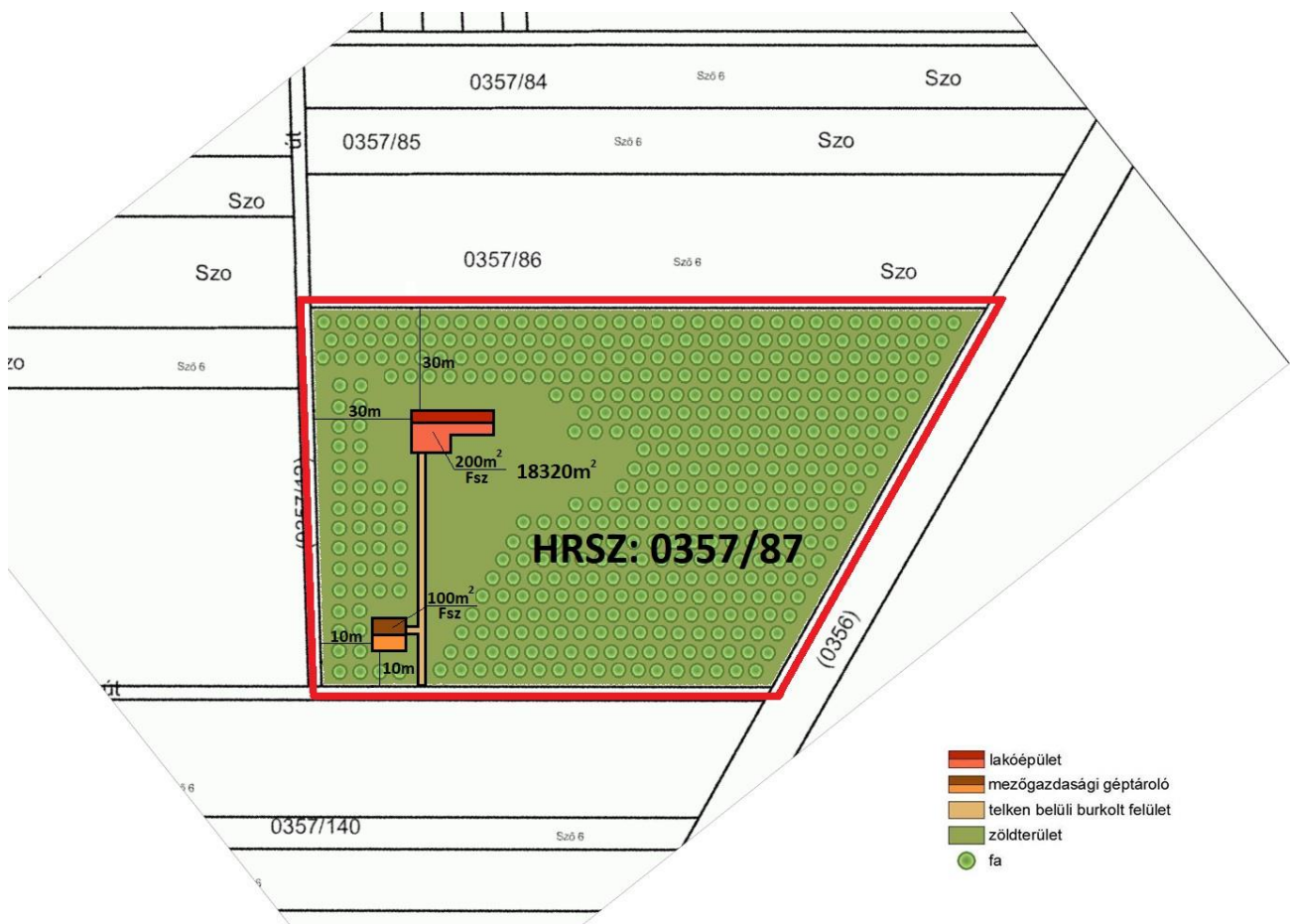
Beépítési terv

A Beépítési terv javaslaton az épületek a telek sarkától 100m-es előkert, és 10m-es oldalkert elhagyásával lennének telepítve.

A lakóépület és mezőgazdasági géptároló összesen bruttó 300m² beépített alapterületet jelentenek, kb. 6m épületmagassággal. A telek beépítettsége így megközelítőleg 2% lesz.

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

A telek zöldfelületi részein gyümölcsös ültetvény lesz telepítve, így a jelenleg meghatározott „Általános mezőgazdasági övezet – ültetvény” megfelelő, csak az építési paraméterek módosítása indokolt.



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

6.1 Közlekedési infrastruktúra

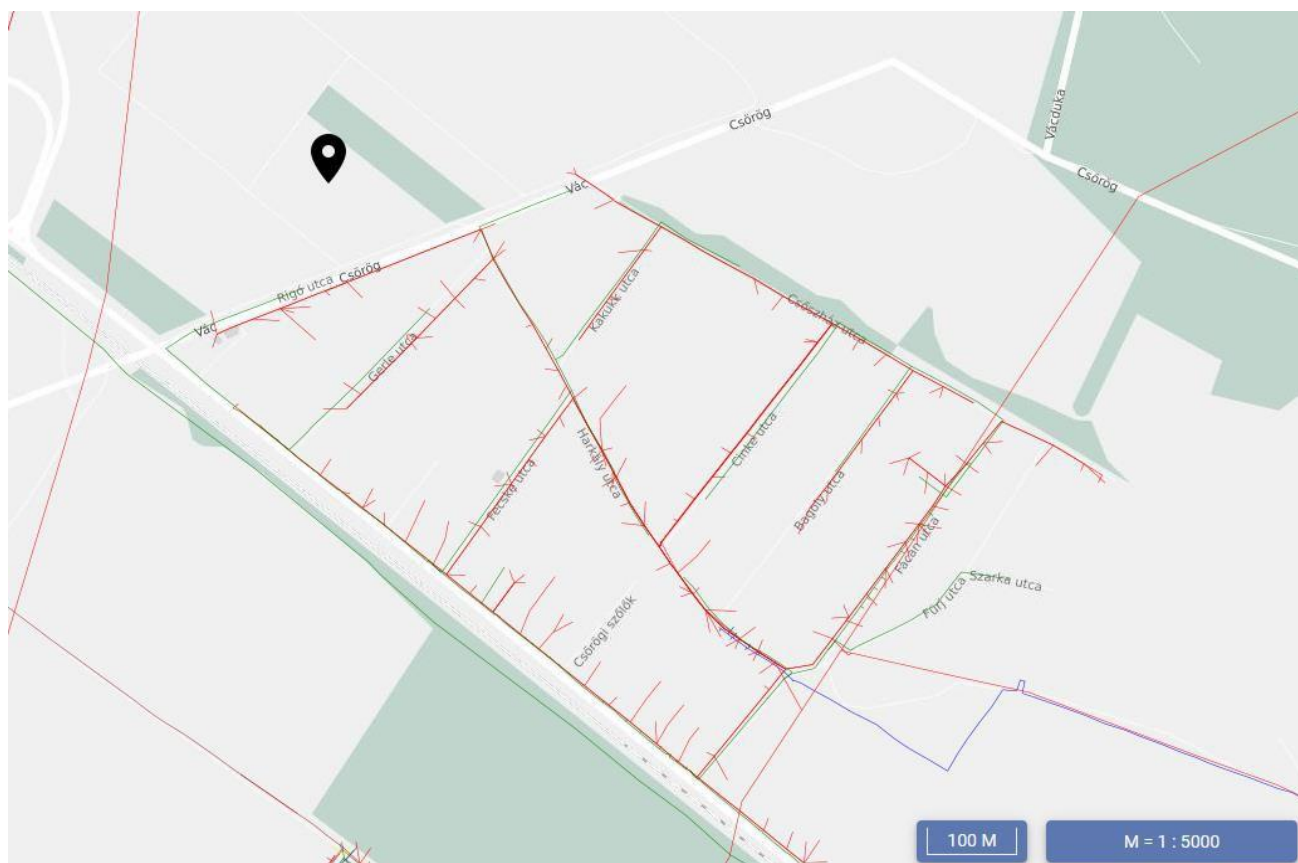
A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a Gödöllői útba becsatlakozó 0356 hrsz-ú 4m széles földút biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció.

6.2 Közmű infrastruktúra

Elektromos hálózat: A telek előtt húzódó 0356 HRSZ-ú út túloldalán közcélú elektromos hálózat becsatlakozására van lehetőség, a szomszédos ingatlanok áramvételezéséhez hasonlóan. A szükséges légkabel hossza 20m.

Ivóvízellátás: Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat nem üzemel. A szükséges vízellátást a telken lévő fűrt kút látja el, a szomszédos ingatlanok vízellátásához hasonlóan. Csörög település terveiben szerepel a Harkály utcából további ivóvíz-hálózat bővítés a lakók igénylésére, így annak létesülésével a rácsatlakozás lehetségessé válik.

Szennyvízelvezetés: Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat nem üzemel. A keletkező szennyvíz tárolása szennyvíz tározóban történik, elszállításra tartálykocsival.



*Elektromos hálózat a tervezési terület mellett
/forrás: e-közmű adatszolgáltatás és a szolgáltatók közműnyilatkozatai/*

A 0357/87 HRSZ-ú terület ellátásához a szükséges közműfejlesztés költségeit a tulajdonos vállalja.

6.3 Humán infrastruktúra

A tervezett módosítással települési humán infrastruktúra vonzat nem keletkezik.

7 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

7.1 Természeti-táji értékek

A 0357/87 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

7.2 Épített értékek

A 0357/87 hrsz-ú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

8 ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a 0357/87 hrsz-ú telek övezeti besorolásának megváltoztatásához a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. Vác felülvizsgálata során a telepítési tanulmányterv beépítésével az épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb mérete kerül csökkentésre, 10.000m²-re. A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3,0%-ra, terepszint alatt 5,0%-ra emelkedik. A minimális telekszélesség 20m-re csökkentésével, valamint az épületmagasság 6,0m-re emelésével az indokolt kint lakáshoz szükséges lakóépület megvalósítása további építésügyi akadályba nem ütközik.