



MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



Altány út – Naszály utca kereszteződése



Altány út – Papvölgy utca kereszteződése



Altány út – Hordó utca kereszteződése



Landerer utca – Lehár F. utca kereszteződése



2. sz. TSZTm (SZTm) | Duna-parti csónakház bővítése:

Vác Alsóváros területén, a Duna-parton meglévő csónakház területének fejlesztése céljából a Magyar-Kajak-Kenu Szövetség új csónaktároló épület elhelyezését tervezi a hatályos terven kijelölt **Zkp** jelű közpark övezet területén. A bővítés megvalósulásának feltétele a kibővített telek a vonatkozó tanulmánytervnek megfelelő **Kb-Sp** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetbe való átsorolása, mivel a közpark övezeten belül megengedett legnagyobb beépíthetőséget a tervezett beépítés meghaladná.



2. sz. TSZTm lehatárolása légifotón



Vác északi részén, a 2-es főút mentén, a jelenleg hatályos szabályzat szerint kiszolgálóút övezetbe sorolt mezőgazdasági parcella a tulajdonos kérésére **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolása, melynek eredményeként a megszűnő útkapcsolat pótlása válik szükségessé. Az újonnan kijelölendő kiszolgáló út a szomszédos **KÖu-E** jelű közlekedési területfelhasználásban lévő terület két sarkát minimálisan érinti, így a szerkezeti terv módosítását is igényli.

2.2.1. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Vác Város új Helyi Építési Szabályzatát az 50/2023. (XI.29.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a város Képviselő-testülete tavaly év végén az új TSZT-vel együtt. Az új terv hatályba lépése óta egyszer módosult, a jelenlegihez hasonló eseti módosítási tervcsomag keretein belül 2024. júliusában.

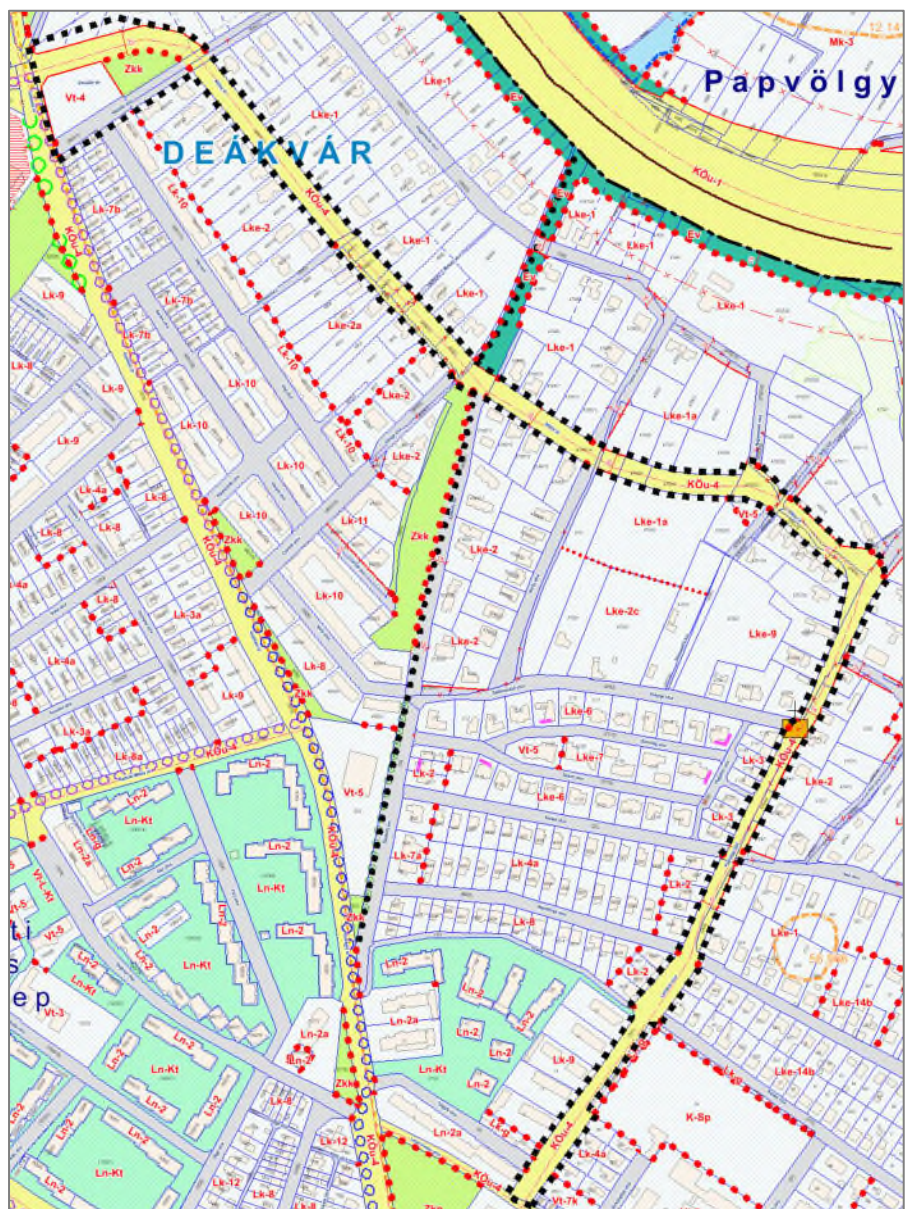
A következőkben a területi lehatárolással rendelkező eseti módosításokra vonatkozó, hatályos HÉSZ-ben foglaltak kerülnek bemutatásra:

1. sz. (TSZTm) SZTm

A tervezési terület egésze **KÖu-4** jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút övezetbe sorolt. Az észak részén lévő, Gombási úti útkereszteződésben **Vt-4** jelű településközponti vegyes övezet, mellette **Zkk** jelű közkert került kijelölésre.

A Gombási úti csomópont felé az Altány út meghosszabbításában szabályozási vonallal jelölt tervezett közterületsáv húzódik 22,0 méteres szabályozási szélességgel. Innen 20,0m szélességgel halad tovább délkeleti irányba, a valóságban 3-5 méter széles, burkolatlan útterület vonalában a környező kertvárosias (Lke) területeket kiszolgálóan. Az út jelenleg a Hordó utcai kereszteződésnél véget ér, innen a szabályozási terven kijelölt, tervezett átkötés következik a szabályozási terven Sárfehér köz megnevezésű közterületig, ahonnan folytatódik a természetben meglévő keskeny közút, lejtővel bekötve a Papvölgy utcába.

A Papvölgy utca Altány úttól délre eső szakasza nagyjából 14,0 méter, délebbre a Landerer utca nagyjából 16,0 méter szabályozási szélességgel került feltüntetésre az SZT-n, nyugati irányú útszélesítést előirányozva. A valóságban a Papvölgy utca egy 3-4 méter széles aszfaltút, mellette végig családi házas beépítéssel.



2. sz. (TSZTm) SZTm a hatályos szabályozási terven



2. sz. (TSZTm) SZTm részletei – Naszály utca és Papvölgy utcai csomópontok

2. sz. (TSZTm) SZTm



A hatályos szabályozási terv a tervezéssel érintett telket **Zkp** jelű közpark övezetbe sorolja. Az SZT nyomvonallal jelöli a közparkban haladó gyalogos utakat, valamint az Eurovelo kerékpárút nyomvonalát is. Vízzintes sraffozás jelzi a nagyvízi meder területét a végében az árvízvédelmi fő védvonal határával (a védmű a valóságban északabbra, a kerékpárút északi részén halad.)

A tervezési terület északi sarkában az SZT kikötőhely létesítés lehetséges helyét jelöli a meglévő stég magasságában. A közparkon keresztül húzódó Ady Endre sétány 12,0 méter szabályozási szélességgel, mint kiszolgálóút került feljelölésre a terven, északkeleti részén – a meglévő állapotnak megfelelően – közterület zöldfelületként fenntartandó része sraffozás látszik.

A HÉSZ az tervezési területre vonatkozóan az alábbi vonatkozó előírásokat állapítja meg:

„Zöldterületek 44. Általános rendelkezések

- 54. §** (1) A zöldterületi övezetek olyan, jellemzően növényzettel fedett közhasználatú zöldfelületek, amelyek elsődlegesen közparki, közkerti vagy védő zöldterületi funkciót töltenek be.
(2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a 2. melléklet 21. táblázata tartalmazza.
(3) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) **Zkp** jelű közpark övezet területei, melyek a nagyméretű, rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott kertterületek,
 - b) **Zkk** jelű közkert övezet területei, melyek többnyire a helyi lakosság számára kijelölt, rekreációs szerepet betöltő kisebb méretű zöldterületek.

45. Közparkok területe (Zkp)

- 55. §** A **Zkp** jelű közpark övezetben
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények,
 - b) vendéglátó építmény,

- c) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
d) a terület használói számára kialakított parkolók
helyezhetők el."

2. sz. melléklet, **21. számú táblázat: A zöldterületek övezetei (Zkk; Zkp)**¹

Övezeti jel	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
Zkp	1	2	0,015	85	40	5,5

¹ A területek övezeteiben a beépíthető területszámításnál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10%-a vehető figyelembe

„A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. § (1) A Duna-Ipoly Nemzeti Park területén, az Országos Ökológiai Hálózat övezeteiben, a Natura 2000 hálózat területein, valamint a helyi védett és helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel, az értékvédelemmel összefüggő rendelkezéseknek és követelményeknek a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során is érvényt kell szerezni. Ezen területek felhasználása, valamint bármely építési tevékenység és változtatás kizárólag a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(2) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, a biológiai sokféleség ne károsodjanak, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve.

(3) A Natura 2000 területeken, illetve az Országos Ökológiai Hálózat magterülete, vagy ökológiai folyosója övezetének lehatárolásával érintett mezőgazdasági övezetekben a meglévő fászszerű növényállomány megtartandó.

(4) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását, területi hiányának pótlását és bekapcsolását az országos hálózatba.

(5) A település területén fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajtákból kell választani.

(6) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – a zavaró környezeti hatások mérséklésére alkalmas többszintes telepítésű védő zöldsávot kell létesíteni."

„Közművek előírásai

10. Általános előírások

13. § [...] (14)

c) a **beépítésre nem szánt**, vízbázis védelmi területen vagy **vízminőség-védelmi terület övezetén belül** emberi tartózkodásra szolgáló építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

ca) a szennyvíz közcsonka hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

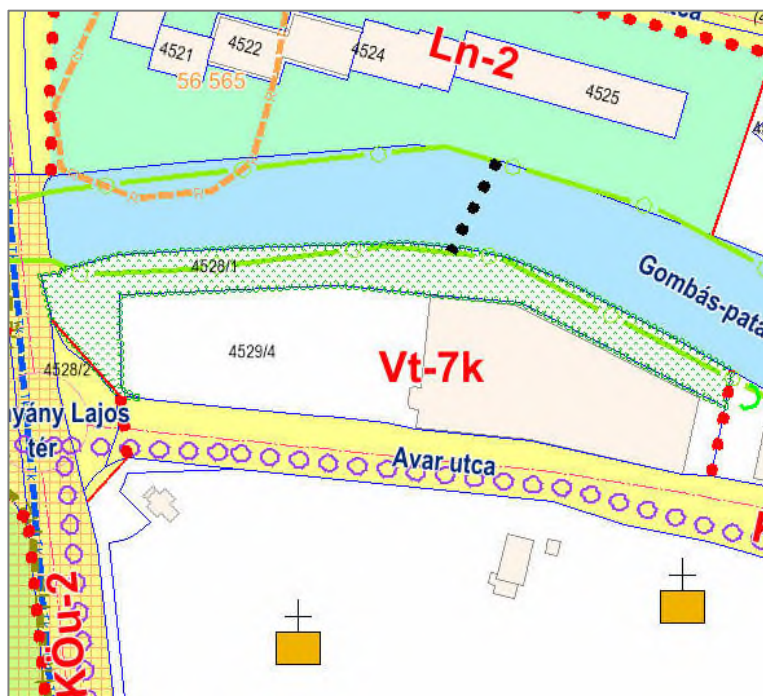
cb) a szennyvíz közcsonka hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken."

„Vízgazdálkodási területek (V)

63. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:

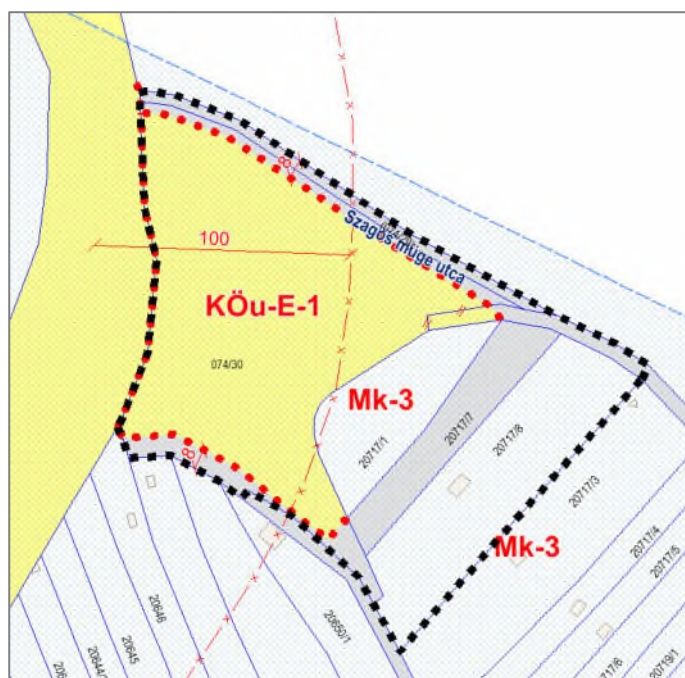
a) a Duna-meder, [...]

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb **jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni**. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell."



A **2. sz. SZTm** eredményeként az új építési törvény értelmében a megszűnő közpark terület méretének megfelelő, legalább olyan biológiai aktivitásértékű csereterületet kell biztosítani. Erre a célra az Önkormányzat tulajdonában álló, a Gombás-patak mellett húzódó, a balra látható SZT kivágaton látható zöld sraff-fal jelölt területsáv kerül kijelölésre.

A területsáv jelenleg a **telek zöldfelületként** fenntartandó része jelöléssel ellátott, tehát egy már zöldterületként funkcionáló patakmenti terület. A csereterület többi része az **5. sz. SZTm** (Szentháromság tér) területén kerül kijelölésre.



3. sz. (TSZTm) SZTm

A terület nyugati része **KÖu-E-1** jelű közlekedési célú területfelhasználásba sorolt. E terület szinte egésze a határoló 2-es főút 100 méteres védőzónájába esik. A mellette fekvő mezőgazdasági területek **Mk-3** jelű övezetbe soroltak. A módosítás okát adó, 2017/7 hrsz.-ú ingatlan jelenleg szürke színnel jelölt kiszolgáló út övezetbe sorolt az SZT-n.

Az ennek megszüntetésével és **Mk-3** övezetbe sorolásával megszűnő közlekedési kapcsolat pótlódik a módosítás során a **KÖu-E-1** jelű terület mentén, a 2017/1 hrsz.-ú telek nyugati határa mentén.

A HÉSZ a tervezési területre vonatkozóan az alábbi vonatkozó előírásokat állapítja meg:

„52. § (1) A KÖu-E jelű, egyéb közlekedési terület övezetei a közúti funkcióhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A KÖu-E-1 jelű övezetben elhelyezhető funkciók:

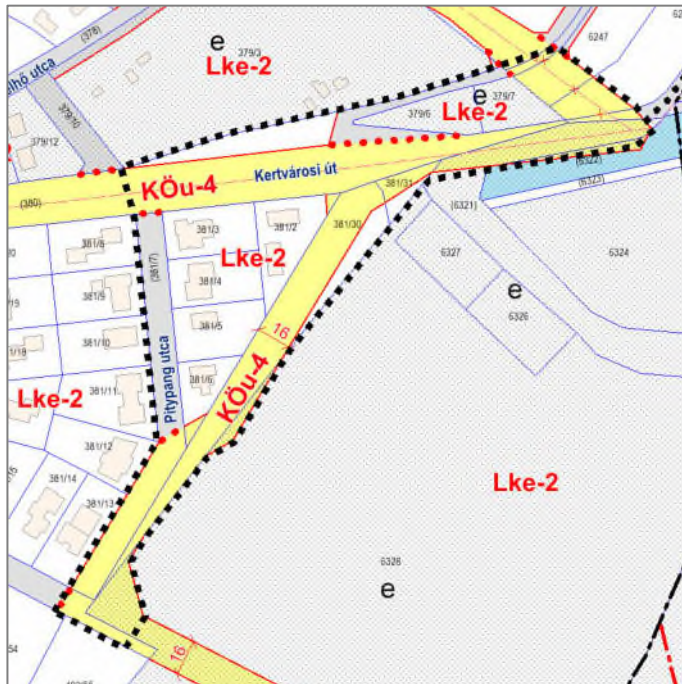
- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.”

„52. Kertes mezőgazdasági terület övezetei (Mk)

62. § (1) Az Mk jelű, kertes mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

[...] c) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat,

[...] (3) Az **Mk-3** jelű övezetben a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.”



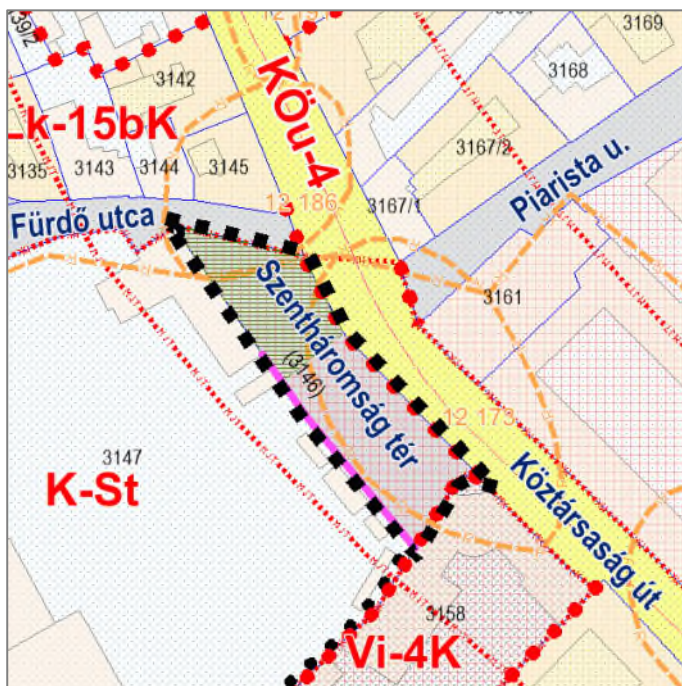
önkormányzati tulajdonú terület kismértékben területfelhasználásba kerül majd.

A HÉSZ vonatkozó előírásai:

„15. Telekalakítás

18. § [...] c) amennyiben a telket szabályozási vonal érinti és az annak kialakításával létrejövő telkeméért nem felel meg az övezetre vonatkozó előírásnak, akkor a kialakítható legkisebb telkeméért előírást nem kell figyelembe venni.”

5. sz. (TSZTm) SZTm



4. sz. (TSZTm) SZTm

A tervezési területen található útszakaszok **KÖu-4** jelű gyűjtőút övezetbe soroltak. A környező lakóterületek **Lke-2** jelű építési övezetbe soroltak. A déli irányból induló tervezett elkerülőút tervezési területen belüli szakasza 16,0 méter szabályozási szélességgel került kialakításra, a tőle nyugatra fekvő tömb telekhatáraihoz igazodva.

A csatlakozó kelet-nyugat irányú tervezett Kertvárosi út 18,0 méter szabályozási szélességgel került feltüntetésre a terven. A Kertvárosi út (380) hrsz.-ú, szabálytalan alakú telke jelenlegi leszabályozásának következményeként egy kisebb háromszög alakú építési telek alakul ki az elővásárlási joggal érintett 379/3 hrsz.-ú ingatlantól délre. A szabályozási vonal délebbre tolásával – és ezzel az út 16,0 méter szélességűre való csökkentésével – ez a háromszög alakú megnő, és **Vt** jelű településközponti vegyes

A Szentháromság tér jelenleg a tőle délre fekvő **Vi** jelű területfelhasználás részeként kiszolgáló út övezetben fekszik, északi, a valóságban közterület funkcionáló része közterület zöldfelületként fenntartandó része jelöléssel ellátott. A tér délnyugati, strandfürdő felé eső részén kötelező építési vonal jelölés szerepel.

A HÉSZ a feltüntetett jelölésre vonatkozó szabályai az alábbiak:

„4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. § [...] (2) A Szabályozási terven „közterület zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt közterületi

telekrészen – eltérő előírás hiányában –

- a) épület nem helyezhető el,
- b) a zöldfelületek aránya legalább 80%,
- c) a zöldfelületeket többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

2.1.2. 2. sz. (TSZTm) SZTm – Vízituristicai megállóhely fejlesztése

Az Európai Unió pályázati forrásból megvalósuló új Duna-parti csónakház telkén álló, meglévő csónakház épület földszint + egy szintes, téglaburkolatú, egymenetes, nyeregtetős kialakítású, összesen 375 m² alapterülettel rendelkezik. Az épület közpark övezetben, kerítéssel körbekerített területen fekszik, mely kerítés az északnyugati oldalon a meglévő telekhatártól 5,0 méterrel kijebb épült. A lekerített területen belül az épület körül több helyen burkolt (aszfalt, szórt, gumi) felületek kerültek kialakításra, az Ady Endre sétány felé egy kisebb sportpálya (focipálya), valamint egy kültéri edzőpálya is kiépült, egy részen a Duna felé eső teleksávban műfüves felületet alakítottak ki. Jelenleg a területen kültéren (is) történik csónaktárolás a kerítés mellett, a Duna felé eső hátsókertben kisebb konténerépület áll. A jelenlegi állapotot az alábbi fotósorozat szemlélteti:



2.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, TERMÉSZETI KÖRNYEZET

2.4.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületeken kialakított közcélú zöldfelületek (közparkok, közkertek), a jelentős zöldfelületű létesítmények (pl. különleges területek – temető, oktatási- és egészségügyi létesítmények kertjei), a lakókertek, külterületen az erdő- és mezőgazdasági területek (kertes területek, szőlők, gyümölcsösök, gyepterületek), valamint a vonalas zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő gepes, illetve fásított zöldsávok, fasorok). Mindezek hozzájárulnak a környezeti légszennyezés és a zajterhelés csökkentéséhez, jelentős hatásuk van a levegő összetételére, kondíciójára (hőmérséklet, páratartalom, légmozgás stb.) és ezen keresztül a helyi klímára, az épületek és szűkebb környezetük hőháztartására, energiatakarékos üzemeltetésére.

A tervezett módosítások közül az **1.sz. TSZTm (SZTm)** területén jelöl a hatályos településrendezési terv közterület.

Vác település- és tájképi szempontból legmeghatározóbb zöldterülete a Belváros mentén végighúzódó Duna-part. Ennek része a **2. sz. (TSZTm) SZTm** terület, amely részben rekreációs szerepet betöltő közcélú zöldfelület, részben – Duna menti elhelyezkedésének köszönhetően az ökológiai hálózatban betöltött szerepe alapján – védelmi célú zöldterület.

A meglévő csónakház lekerített telekrészén a zöldfelületi borítottság jelenleg nem túl magas, nagyjából 40%, fás növényállomány nem található. Közvetlen környezetében, a tervezési területen nagyterjedésű gepes felületek találhatók ligetes növénycsoportokkal. A Duna parti sáv növényállományára az ártéri puhafás ligeterdő fajtái jellemzőek (nyár, fűz). Az Eurovelo 6 kerékpárút mentén a tervezési terület magasságában egy szakaszon telepített kőrisfasor található.

A zöldfelületekről készített helyszíni fotók alább láthatók:



Csónakház gepes zöldfelületei



Tervezéssel érintett telek zöldfelületi borítottsága (jobbra fent a tervezett projekt helyszínével)



A tervezéssel érintett telek Eurovelo 6 kerékpárút menti sávja, illetve a Duna-part

3. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Jelen módosítás célja a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett beruházói és lakossági igények, valamint az Önkormányzat által igényelt, a Helyi Építési Szabályzat szövegét érintő kisebb módosítások és hibajavítások átvezetése, valamint az SZT használata során felfedezett kisebb hibák javítása.

Két eseti módosítási területet az önkormányzat helyi szinten kiemelt jelentőségű fejlesztési területté nyilvánított, mivel az azokon tervezett módosítás nem felelt meg a [Trk. 68. §-ban](#) megfogalmazott feltételeknek. Ezek közül az egyik esetben (**1. sz. TSZTm**) egy a hatályos Településszerkezeti terven tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként (Altány út – Papvölgy dűlő – Landerer utca) jelölt terület kerül visszasorolásra kiszolgáló út kategóriába, mely során az eddig önálló területfelhasználással rendelkező útelelem helyén a környező területfelhasználások kerülnek kijelölésre (településközponti vegyes terület, melynek területe nem növekszik, valamint közpark övezet, melynek területe növekszik). Ez azonban a magasabb szintű jogszabályok alapján nem minősül új beépítésre szánt terület, illetve lakóterület kijelölésnek, mivel az út területe tervezett, szabályozási vonallal kijelölt elem. A másik kiemelt fejlesztési terület a Duna-parti víziturisztikai megállóhely fejlesztését érintő módosítás (**2. sz. TSZTm**), melynek során a hatályos terveken **Zkp** jelű közparkba sorolt területrész kerül különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe, mely a magyar építészetről szóló törvényben szereplő csereterület biztosításával jár együtt.

A módosításoknak közmű- és humáninfrastruktúra vonzata nincs, természeti és környezeti értékeket, a kulturális és építészeti örökség elemeit nem sértik.

Összefoglalásként elmondható, hogy a tervezett módosításnak magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs, a TSZT módosítások eredményeként szükségessé váló, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést igazoló táblázatok az alátámasztó munkarész [6. Fejezete](#) tartalmazza.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, az egyes szabályozási vonallal kijelölt útvonalak besorolásának, illetve a nyomvonalak korrekciójából adódó, számszerűleg kimutatható területnövekményeken kívül. A település biológiai aktivitásértéke szintentartásának igazolása nem szükséges.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4.2. 2. sz. módosítás

Vác Alsóváros területén, a Duna-parton meglévő csónakház területének fejlesztése céljából az Önkormányzat és az üzemeltető Magyar-Kajak-Kenu Szövetség telepítési tanulmánytervet készítettett, melynek eredményeként jelen módosítás során a meglévő és a tervezett új csónaktároló épület területe a hatályos terven kijelölt **Zkp** jelű közpark övezet helyett **Kb-Sp** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetébe kerül átsorolásra.

A vízituristicai megállóhely fejlesztése projekt célja a TOP Plusz pályázati forrásból megvalósuló meglévő vízituristicai megállóhely fejlesztése. A pályázati forrás vízituristicai fejlesztésekre használható fel, jelen esetben a kajak-kenu túrázáshoz kapcsolódó fejlesztésekre a Dunakanyar 7 települése pályázott. A Duna Pest vármegyei szakaszának Dunakanyarban fekvő részén a vízitourizmus komplex fejlesztésére benyújtott konzorciumi pályázat célja, hogy a tervezett fejlesztések megvalósításának eredményeként, a vízituristicai szolgáltatások minőségének javításával, valamint a kajak-kenu népszerűségére, társadalmi beágyazottságára alapozva, minél több embert motiváljon arra, hogy szabadidejében járja a vizeket és közben ismerje meg Magyarország történelmi, kulturális és természeti szépségeit. A pályázat műszaki tartalmának kialakítása során fontos elv volt, hogy a megállóhelyek fejlesztésén keresztül a különböző túratípusok (kerékpáros, gyalogos, lovas) közötti kapcsolat javuljon, valamint a régióban az intermodalitás erősítéséből származó jövedelemtermelő képesség növekedjen.

Fejlesztés elsődleges célcsoportjai

- A **jelenleg is vízitúrázó**k, akik eddig ezen a szakaszon az infrastruktúra és az arra épülő szolgáltatások hiányosságai miatt nem túráztak itt, valamint a jelenleg rendelkezésre álló infrastruktúrát használók, akik magasabb színvonalú szolgáltatást szeretnének igénybe venni,
- **Kerékpáros túrázó**k – a túratípus váltási lehetőség miatt számukra potenciálisan érdekes lehet a vízitúra infrastruktúra, illetve a kerékpáros túrázó is használhatja a közösségi pihenőhelyeket,
- **Gyalogos túrázó**k – a túratípus váltási lehetőség miatt potenciálisan érdekes lehet számukra a vízitúra infrastruktúra,
- Dunakanyar térségébe érkező **nyaralók**, akiknél a kikapcsolódás része a vízitúra,
- Aktív életvitelt kedvelő családok – A Szentendrei-Duna-ág nyugodt vizén biztonságosan túrázhatnak kisgyerekek is,
- **Aktív szabadidő iránt érdeklődő fiatalok** 16-35 éves korig: főleg a komolyabb kihívást kínáló, látványosabb, izgalmasabb élményelemeket keresők,
- **Szenior (55+) célcsoport** – számukra nem csak a vízitúra helyszíne fontos, hanem a szolgáltatások minősége is,
- szabadidejüket aktívan eltölteni vágyó **nyugdíjasok** – rövid, de látványos túrákra is lehetőséget biztosít a térség

Beépítési terv

A tervezett projekt során pályázati forrásból a meglévő csónakház melletti területen újabb csónaktároló épület (250 m²) épülne fel, kiegészülve egy fedett-nyitott közösségi épülettel (120 m²). Az új területrészen a csónaktároláshoz kapcsolódó ki- és berakodás, valamint a vontákkal való közlekedés számára szükséges egy nagyobb burkolt közlekedési felület kialakítása is. A projekt felelőseivel történt egyeztetés során elhangzottak alapján a meglévő vízituristicai megállóhely területéhez hasonlóan vagyonvédelmi okokból az új csónaktároló épület körbekerítése is indokolt. Az új fejlesztési terület a meglévőével azonos, 33x80 méter kiterjedésű lesz. A beépítési terveken – illetve az ez alapján készült szabályozási tervjavaslaton is – a kerítés vonala légifotó alapján a valós helyére került, mely a meglévő telekhatártól 5,0 méterrel kijebb húzódik. Emiatt a szabályozás során szükséges a jogi határ korrekciója is.

A beközlekedés a meglévő és az új fejlesztési terület közötti terepviszonyokból adódóan csak a Duna felőli, vagy az Ady Endre sétány felőli kerítésvonal mentén lehetséges. Mivel a Duna menti zöldfelületek felé nem célszerű újabb burkolt útfelület kialakítása, a vontákkal való beközlekedés mindkét verzióban az Ady Endre sétány felől, már meglévő burkolt közterületről történik majd, a létesítmény északkeleti telekhatára mentén. Mivel a meglévő csónakház mögött elhelyezett sportpálya és a létesítmény meglévő kerítése között nincs

elég hely a gépjárművel áthaladására, így a meglévő kerítés 2,0 méterrel kijebb történő áthelyezése is szükségessé válik, melyet szintén szabályozási vonallal kell majd lekövetni a rendezési terveken.

A projekt előzőekben ismertetett leírásában megfogalmazott elvek alapján a cél egy mindenki számára hozzáférhető, biztonságos víziturisztikai megállóhely kialakulása. A módosítás során a terület alapvetően továbbra is beépítésre nem szánt övezet maradna, melyben a beépíthetőség max. 10%-ban korlátozott az országos jogszabályoknak megfelelően. A beépítési terv szerint a meglévő csónakház területe és az újonnan kijelölt fejlesztési terület összesen 5.821 m²-nyi telekterületén belül csak az új csónaktároló 250 m²-es épülete helyezhető el, a meglévő 325 m²-es csónakház épület mellé. A fedett nyitott közösségi tér (120 m²), valamint az ehhez kapcsolódó parkos, pados pihenőréssz már a kerítésen kívül, a **Zkp** jelű közpark övezetben kerülne elhelyezésre a Duna-parton. A kerítés létesítése a Képviselő-testület által elfogadott használati szerződéshez kötött, mely nem feltétlen a tervezett jogi telekhatárra kell, hogy kerüljön, mivel annál kisebb terület lekerítése javasolt. Ez lehetőséget ad a projektgazdának/üzemeltetőnek a csónaktároló vagyonvédelmére, azonban a közösségi teret széles körben, térben és időben is korlátlanul hozzáférhetővé teszi a Dunán evezők és az arra kirándulók számára.

Zöldfelületek kialakítása

A tervezett létesítmény zöldfelületeinek kialakítása során fokozott figyelmet kell fordítani a meglévő fás növényállomány megtartására, illetve lehetőség szerint a lekerített területrészekben az új, őshonos fa- és cserje egyedek ültetésére. A műfüves felületek kialakítása elkerülendő, helyette a meglévő gyepes területek megtartása és megújítása, megfelelő karbantartása javasolt. Burkolt, közlekedési célú területek csak a legszükségesebb mennyiségben alakítandók ki, ezek esetén is lehetőség szerint a szórt burkolat alkalmazandó. A parkolási célra kialakított jelenleg is meglévő terület mellé új parkolóhelyek kialakítása szükségtelen, mivel a fejlesztési terület közvetlen szomszédságában nagyméretű, alulhasznosított közterületi parkolólétesítmény áll rendelkezésre. A biztonságos Dunára szálláshoz kialakítandó sólya a jelenleg is meglévő ösvény nyomvonalán alakítandó ki, a partmenti ligeterdő további megbolygatása nélkül, figyelembe véve az ökológiai hálózat és a Natura 2000 területekre vonatkozó természetvédelmi előírásokat.

A projekt továbbtervezése, valamint a rendezési tervek módosítása során mindenképpen tájépítész tervező bevonása szükséges, a növényállomány megtartása, valamint a faültetések és a hatékony vízelvezetés megtervezése miatt.

Közlekedési rend

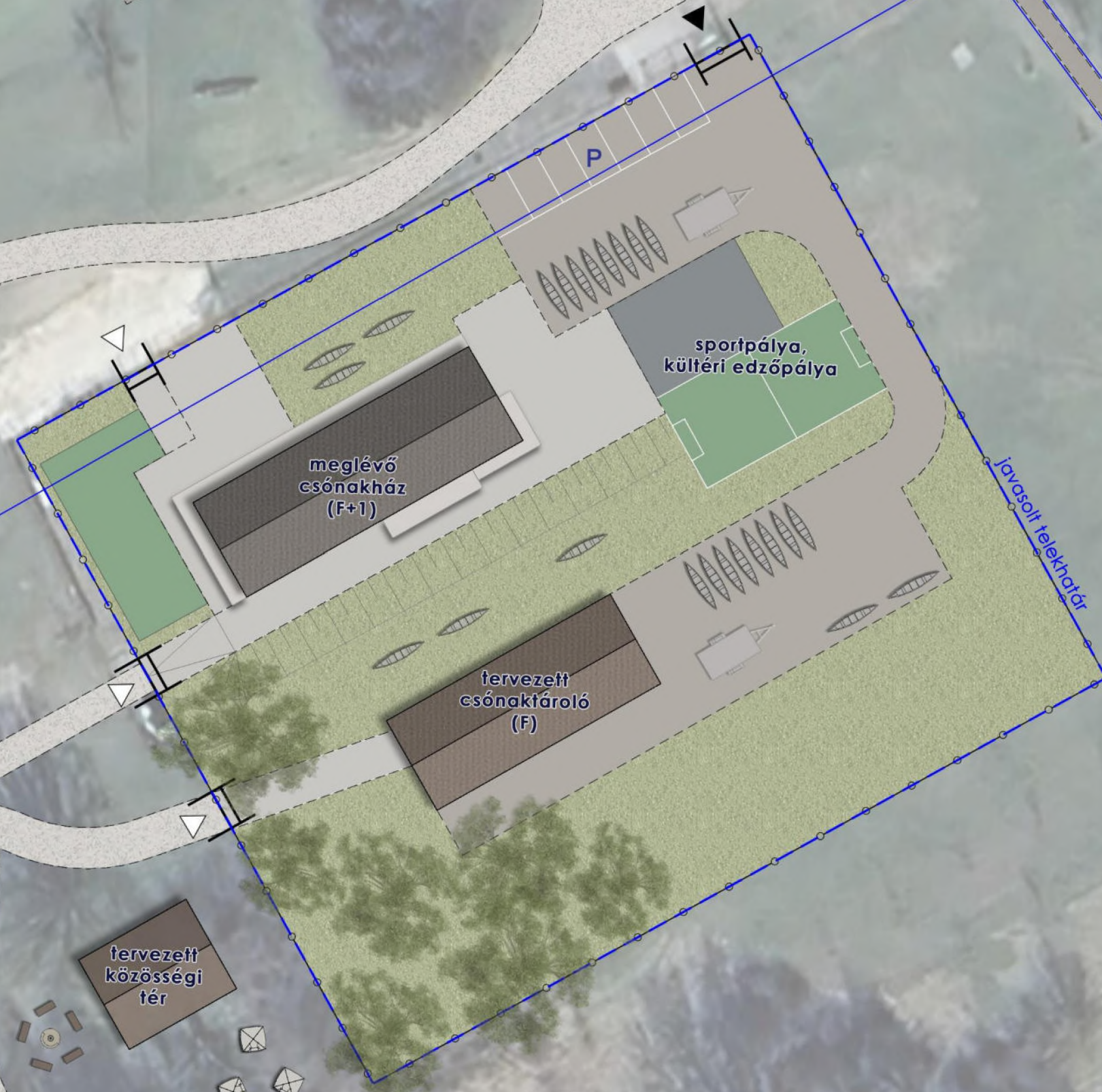
A vízitúra megállóhely megvalósult I. üteméhez kialakított közparkon belüli közterületi kapcsolat használandó továbbra is a II. ütem megközelítésére. A meglévő kerítés ehhez 2,0 méterrel kijebb helyezendő az Ady Endre út irányába, így a kerítés és a sportpálya között elférhet egy új, a két ütem területrészt összekötő, vontákkal is járható telken belüli út. A Duna parthoz közeli részekben a gépjárműforgalom számára új út kialakítása nem javasolt.

A közművesítést tekintve, amennyiben a terület új beépítésre szánt övezetbe kerül, teljes közművesítettség válik kötelezővé. Vízminőség-védelmi területen a szennyvizek elvezetése kizárólag közcsonak-hálózatra kötötten megoldható. A vezetékes ivóvízellátás biztosítása a közeli Tímár utcai, vagy a Bajcsy-Zsilinszky utcai vezetékről lenne lehetséges, ez a módosítási eljárás során szaktervező bevonásával további vizsgálat alapján pontosítandó. Elektromos földkábel, valamint szennyvízcsatorna bekötés jelenleg is rendelkezésre áll.

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
m1:500
1. verzió
beépítésre nem szánt
sportterület kijelölése



Ady Endre sétány
kerékpárút



A szabályozási terv módosítása során az önkormányzati közpark besorolású telek fejlesztéséhez szükséges része – a már megvalósult I. ütem lekerített területével együtt – különleges beépítésre nem szánt sportterületbe kerül átsorolásra mind a TSZT-n, mind a szabályozási terven.

A közpark besorolású ingatlan (3149/7 hrsz.-ú telek) határa a meglévő kerítéshez történő korrekció okán kismértékben kibővül északi irányba, emellett a környező gyalogos nyomvonalak korrigálása is szükséges. A csónakháztól északra nagykiterjedésű közterületi parkolóhelytalálható, mely tájékoztató jelleggel szintén feltüntetésre kerül a terven. A telek megközelítéséhez nem szükséges a terven újabb kiszolgálóút övezetet leszabályozni a közpark területéből, mivel az rendelkezik gépjárművel közvetlenül megközelíthető közterületi kapcsolattal.

Az Ady Endre sétány felé a meglévő kerítésvonalat – a beépítési tervnek megfelelően – a tervezett gépjárműközlekedés helybiztosítása céljából két méterrel arrébb kell helyezni.

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb terület (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Kb-Sp	SZ	5000	-	-	10	-	0,2	60	3,0	4,5

A módosítás során **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés**. A fent meghatározott övezeti paraméterek, valamint a tervezett rendeltetés megfelel az OTÉK-ban a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriára megszabott határértékeknek és előírásoknak. A módosítás során a Kb-Sp övezetre vonatkozó előírásokat az *MaTrT* és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletrendelet térségi övezeti előírásainak figyelembevételével szükséges meghatározni.

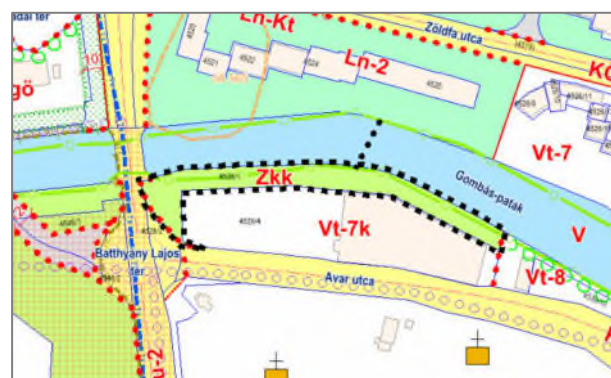
Az átsorolás kapcsán az új Trk. 18. §-a alapján a biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása nem szükséges, mivel nem történik 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés.

A magyar építészetéről szóló törvény 7. §-a alapján azonban:

2023. évi C. törvény (Méptv)

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve](2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

A **Kb-Sp** terület **Zkp** jelű közpark területfelhasználás rovására való kijelölése okán **0,58 hektár zöldterület pótlása válik szükségessé**, melyből az 1. és az 5. módosítás során 0,47 hektár kijelölésre került **Zkk** jelű közkert formájában. Ezen felül az alábbi, 4528/1 hrsz.-ú területen került sor – a meglévő állapotnak megfelelően – közkert kijelölésére a Gombási-patak mentén:





Tervezett állapot szabályozása légifotón

4.5. 5. sz. módosítás

Az **5. sz. (TSZT és SZT) módosítás** során a Szentháromság tér északi része kiszolgáló út övezetből **Zkk** jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra, a tér déli része pedig a jelenlegi funkciójának megfelelően – a belváros többi felszíni parkolóterületéhez hasonlóan – **KÖu-P** jelű parkoló övezetbe kerül. Területfelhasználás szintjén jelenleg a Szentháromság tér egésze **Vi** jelű intézményi vegyes terület, övezeti szinten pedig kiszolgáló út, ezért szükséges a terület valós állapot szerinti területfelhasználásának meghatározása. Az ezáltal kijelölésre kerülő **Zkk** jelű közkert terület részben a csónakházazs módosítás során megszűnő **Zkp** jelű közpark terület csereterületeként funkcionál.



Szentháromság tér parkolóként hasznosított része (Google Maps)



Szentháromság tér köztertként hasznosított része (Google Maps)

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

4.6. 6. sz. módosítás

A **6. sz. (TSZT és SZT) módosítás** a 70-es vasút mentén tervezett P+R, B+R infrastruktúra fejlesztése kapcsán szükséges Vác-Alsóváros vasúti megállóhelynél, ahol összesen négy helyszínen történik beavatkozás. Ezek közül a rendezési tervek módosítása két helyszín esetében szükséges: Az **1. helyszínen**, a Vám utcai buszmegállópár egyik buszöblének területigénye miatt, melyet a szomszédos önkormányzati tulajdonú különleges sportterületből (**K-Sp**) szükséges leszabályozni 67 m² kiterjedésben, illetve a vasút átellenes oldalán, a Rádi úti P+R parkoló **KÖu-P** jelű övezethatárának módosítása miatt, mely jelenlegi állapotban áthalad a tervezett parkolólétesítményen.

Projekt célja

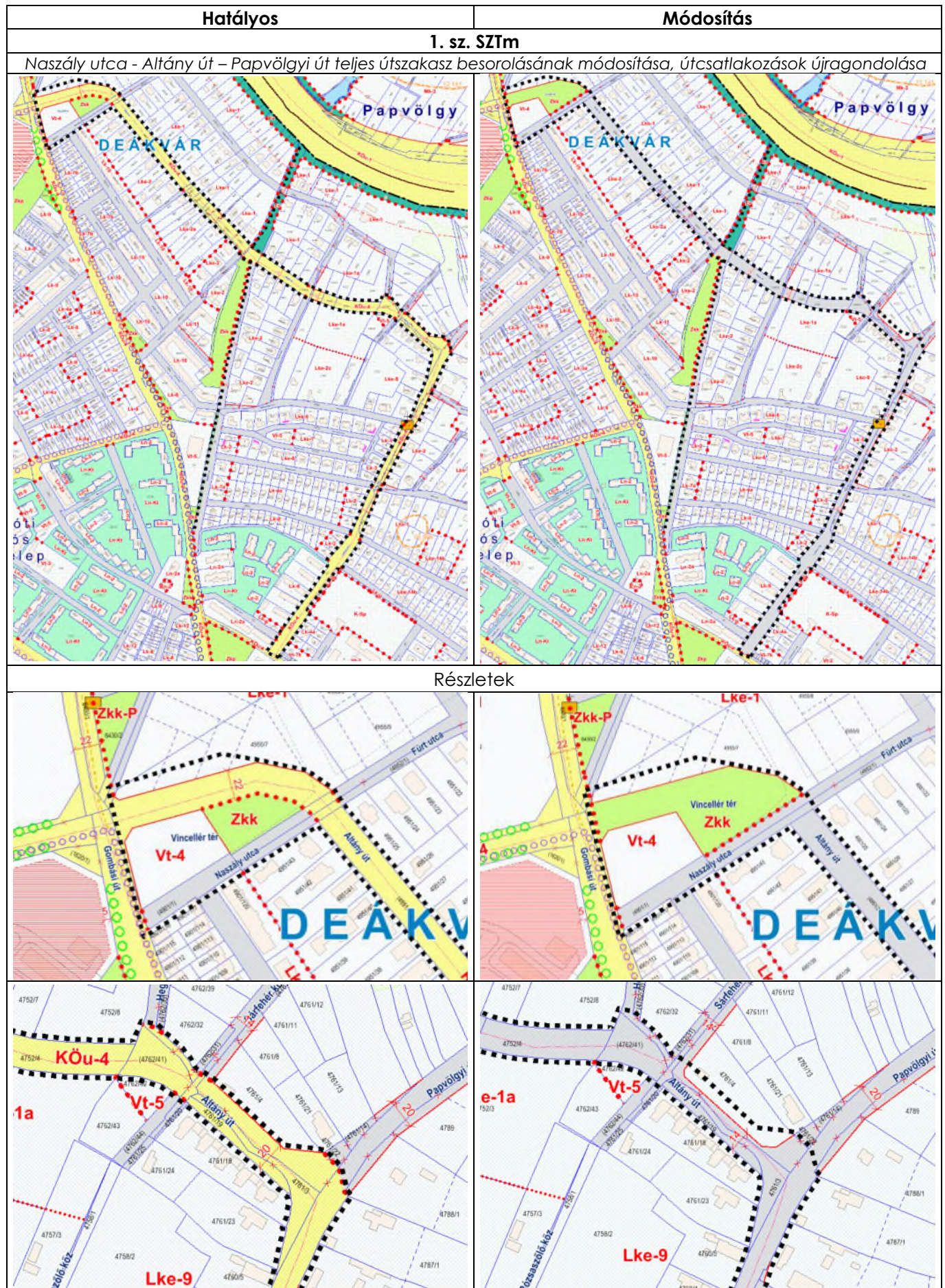
A fejlesztési projekt célja az agglomerációból Budapest felé nap, mint nap hivatásforgalmi céllal ingázók jelenleg erősen személygépkocsi-orientált módválasztási arányának csökkentése. A módok kombinálásával, a vasútra történő átszállás feltételeinek javításával nő a fenntartható és környezettudatos elővárosi vasúti közlekedés versenyképessége, ezzel egyúttal tehermentesítve Budapest közúthálózatát.

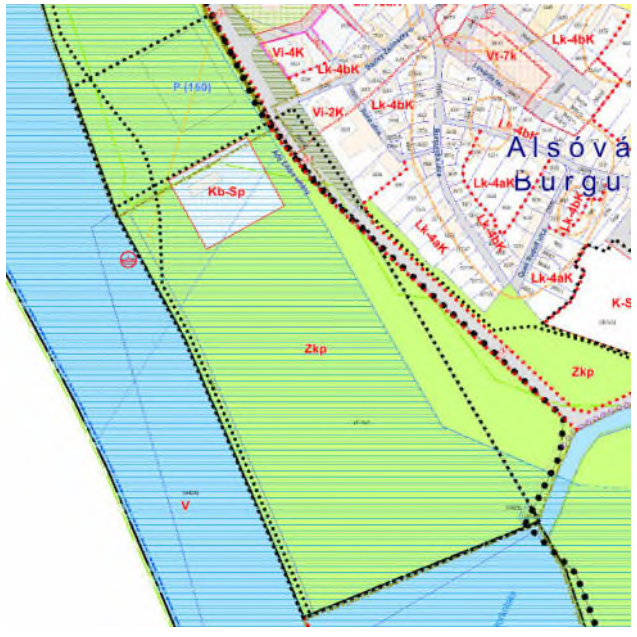
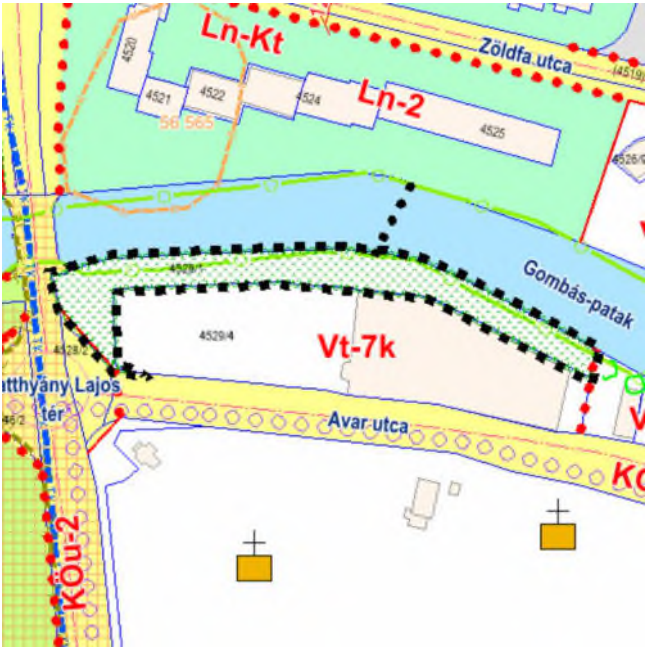
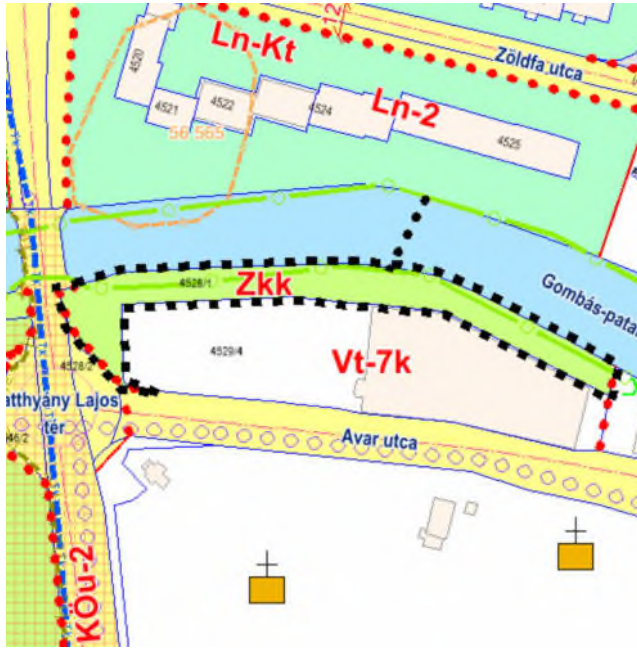
Az elővárosi vasúti és gyorsvasúti szolgáltatás fejlesztése szoros kapcsolatban van az agglomerációs települések ráhordó közlekedési hálózatának, illetve a közlekedési módváltó létesítményeinek (P+R parkolók, B+R tárolók, autóbusz-megállók) fejlesztésével. Mindezekkel együtt az alábbi általános és specifikus célokat tűzi ki e projekt:

Általános célok

- klímavédelem,
- integrált, hierarchikus közlekedési rendszer fejlesztése, módváltás ösztönzése,
- fenntartható lakhatás biztosítása az elővárosokban,
- agglomeráció bővülésének fókuszálása a vasútvonalak melletti területekre (ha bővül az agglomeráció, akkor fenntartható legyen),
- EU-s forrásszerzésre alkalmas vasútfejlesztések társadalmi támogatottságának növelése.

5.3. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZTm)



Hatályos	Módosítás
2. sz. SZTm	
Csónakház bővítése	
	
Megszűnő közpark miatt a Méptv. alapján kijelölt csereterület (az 1. és 5. sz. TSZT módosítás során kijelölt Zkk területeken felül)	
	

Hatályos	Módosítás
5. sz. SZTm	
<i>Fürdő utca – Szentháromság tér közterületek besorolásának részleges módosítása</i>	
6. sz. SZTm	
<i>70-es vasút menti P+R, B+R infrastruktúra fejlesztése kapcsán szükséges módosítás Vác-Alsóváros vasúti megállóhelyénél</i>	