

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A VÁC, 0342/49-51 HRSZ-Ú
INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

Készült: a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján

2022. május hó

Megbízó: **Pacsay-Tomassich Miklós**

Tervező: **Mindszenti-Varga Endre**
okl. építésmérnök,
településtervező
TT 13-0097

M'ÉRTÉK ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT.
2600 Vác, Tabán u. 27/a
www.mertek-epitesz.hu
cegvezetes@mertek-epitesz.hu

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék

Előzmények	4
ELJÁRÁSREND, A TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT	5
1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	6
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	6
1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT	7
1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	7
2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	8
2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	8
2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	16
3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	18
Tervezett Településszerkezeti terv	18
Biológiai aktivitásérték pótlása	18
A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint a beruházáshoz tartozó biológiai aktivitásérték egy részét a 20049/35 hrsz-ú telek déli, kb. 4000 m ² -es részének védelmi erdő, valamint egyéb már részben beerdősödött mezőgazdasági területek (pl. 0185/4 hrsz.) védelmi erdővé módosításával pótolható.	
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	19
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	20
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	21
Közlekedés	24
Javasolt telekosztás	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Közlekedési vizsgálat	26
Közlekedési javaslatok	28
Humán infrastruktúra	29
7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	30
8. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MÓDOSULÁS	30
Javasolt a TKR-ben a területet a gazdasági jellegű területként szerepeltetni.	22
A településképi rendelet 2.melléklet térképszelvénye módosítandó.	22
9. ÖSSZEFOGLALÓ	31

Előzmények

A megbízó tulajdonában vannak a Vác külterületén található 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanok, amelyek jelenleg mezőgazdasági övezetbe sorolt, szántó területet alkotnak.

A Vác, Csendesrét lakókert fejlesztését a Famig Kft beruházásában 2017-től indították. Vácon, zöldmezős beruházásként épülő lakóparkot 5 éves intervallumban akarták felépíteni 230 lakással.

Az építés nagyrészt már meg is valósult. A terület kizárólag lakóépületekkel beépített. A sorházi és kis társasházi egységek szorosan egymás mellett állnak, minimális kerttel és a közterületeket is leggazdaságosabban kihasználva.

Az ide települt lakónépesség a város beépített részeitől jelentős távolságra van mindenfajta helyi ellátás nélkül. Az összeköttetés kizárólag közúti. Sok lakói igény jelentkezett a gyalogos-kerékpáros összeköttetés hiányáról, a szolgáltatások hiányáról, illetve azok nagy távolságáról. Ezen funkciók pótlását a beruházó meg kívánja tenni, viszont szabad, szabályosan beépíthető terület már nincs, így kénytelen terjeszkedni, amihez a rendezési terv módosítása szükséges.

A módosítás elindítását a település önkormányzata *az épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 30/A. §-ban* foglalt felhatalmazás alapján kötendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte.

A Megbízó a tárgyi ingatlanok tanulmánytervének elkészítésével társaságunkat bízta meg.



Forrás: Google maps

Telepítési tanulmányterv területe

Tervezési program

A megbízó tulajdonában lévő területen üzleti alapon közpénz igénybevétele nélkül kívánja megoldani a Csendesrét lakóterület fejlesztése során felmerült problémákat.

A lakóterület kizárólag lakóépületeket tartalmaz távol a városi közösségtől, a szolgáltatásoktól. A közlekedési összeköttetés is meglehetősen hiányos, valamint nagy hiány van parkolóhelyekből.

A fejlesztés célja, hogy e hiányzó ellátási pontokat megteremtse, és a lakóterülethez kapcsolódóan kiegészítse és pótolja a hiányzó funkciókat. Közlekedési területként a legfontosabb feladat a lakóterület és Rádi út közti összeköttetés megteremtése a gyalogos és a kerékpáros forgalom számára. Jelentős mennyiségű parkolóhelyet kell biztosítani a lakóterületi közterületi parkolást helyettesítendő. Az új parkolóhelyek egy részt fedetten, más részét őrzöten kell biztosítani. A lakóterülethez közel eső részen épülhet a parkolóház és a zárt szabadtéri parkoló

A közlekedési fő funkciónak megfelelően a parkolóhelyek egy részén ki kell építeni az elektromos autózáshoz szükséges töltő-infrastruktúrát. Hagyományos benzinkútból a környezetben talán már elegendő van, így a most feltörekvő hajtási energiaellátást lehet itt, helyben biztosítani.

Teret kell adni a közlekedési jelleg megőrzésével az alapfokú ellátást és szolgáltatást biztosító épületeknek. A kereskedelmi létesítmények közül kis élelmiszer bolt, patika, pékségkönyvesbolt és aprócikkek boltja kaphat helyet. A szolgáltatásnál számítani lehet a helyben lakók létszáma alapján, hogy gazdaságosan üzemelhet egy kisposta, bankfiók, vagy csak pénzautomata, csomagpont is. Éppúgy számítani lehet egy gyorsétterem, vagy pizzeria megjelenésére is.

Az erősen korlátozott beépíthetőség megőrzésére a kereskedelmi egységek a földszinten, a szolgáltatást adó helyek az emeleten helyezhetők el.

A terület nagysága alkalmas arra is, hogy jelentős mértékű zöldfelület maradjon, ahol pihenő park, játszótér is létesíthető, valamint a Rádi út forgalmi hatásainak enyhítésére háromszintű növényzettel ellátott, az út mentén telepítendő véderdő.

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 (továbbiakban: *Eljr.*) 7. melléklete határozza meg. Az elkészített tanulmányterv kiegészítéseként is e tartalmi követelményeknek megfelelően kell megfelelni.

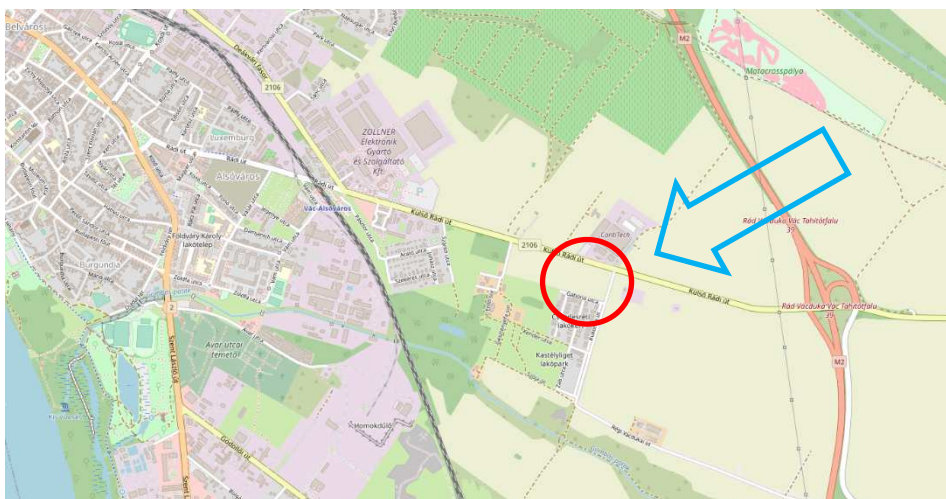
A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Megbízó beruházási elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A telepítési tanulmányterv alapján Vác Város Önkormányzata dönt arról, hogy támogatja-e a településrendezési eszközök módosításának megindítását. Támogató jóváhagyás esetén a korábbi határozatokat vissza kell vonni, és dönteni kell a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác külterületén, a városba bevezető Külső Rádi út (2106 számú) mellett fekszik. A telkek megközelítését a 0301. hrsz-ú közút biztosítja, amely a Külső Rádi útról ágazik le.



Forrás: © OpenStreetMap



Forrás: © OpenStreetMap

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanok jelenleg beépítetlen telkek, művelési águk szántó.

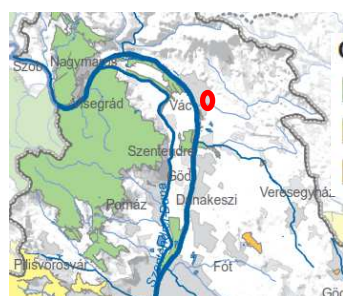
A tervezési terület szomszédságában van a Csendesrét lakóker, amely zöldmezős beruházásként 2017.óta épül.

A tervezési terület tágabb környezete egykor szántóként funkcionált, ami részben még ma is jellemző, ám az átalakulás is megindult már, a tervezési terület szomszédságában újabb lakóker épült.

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.



Országos védett természeti területek

- nemzeti park
- tájvédelmi körzet
- természetvédelmi terület

Natura2000 területek

- madárvédelmi terület
- természetmegőrzési terület

Egyéb védett területek

- országos ökológiai hálózat
- halas vizek



1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanokat nem érinti környezetvédelmi korlátozás.

1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található

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 tervezők igazolták a területrendezési terveknek való megfelelőséget.

A tervezett módosítás településszerkezeti módosítással jár. A településszerkezeti terv a 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanokat általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, ami a tervezett funkciónak nem felel meg.

Az előzetes egyeztetések alapján a Vác Város Képviselő Testülete a 68/2022(II.16.) határozatában elfogadta a fejlesztési szándékot, de azt nem lehet új beépítési területként kijelölni.

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-jétől jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT).

Nagycsaládok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felsőfokú Foglalkoztatója 2018
Tehetőségvárosi Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Halászi Városért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Föld János-díj 2014
Idősbartói Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzeti Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. február 16.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során beérkezett módosítási
kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések

68/2022.(II.16.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0342/49-51 hrsz-ú területekre érkezett módosítási
kérelmet előzetesen támogatja, melyhez a kérelmező által készített telepítési tanulmány
bemutatását kéri, melynek elkészítési határideje 2022. május 20. A telepítési tanulmányban feltétel,
hogy nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni a területen.

Határidő: folyamatos

Felcél: fejlesztés

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidai Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:


Palóczy Angelika



Vác a Dunakanyar szíve

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tel.: 27/513-401

Fax: 27/513-414

kabinct@varoshaza.vac.hu

www.vac.hu

OTrT ELŐÍRÁSAI

2.1.5 Területfelhasználási kategóriák

OTrT Szerkezeti terv - kivonat a tervezési területre



A tervezési terület Mezőgazdasági térség (0342/49-51.hrsz)

Az MATrT szerint:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;"

Vác Város Önkormányzata a 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozatával fogadta el a település-szerkezeti tervének felülvizsgálatát. A településszerkezeti terv 4.1. A BATrT Szerkezeti terv és a Vác Trt módosítás területi mérlege c. fejezete alapján a mezőgazdasági térségből a felülvizsgálatot követően további igénybe vehető terület nagysága 193,239 ha. Jelen módosítás 3,14 ha nagyságú területet vesz igénybe a mezőgazdasági térség területéből, így a MATrT 11.§ (1) bekezdés előírásainak a javasolt módosítást követően is megfelelnek a településrendezési eszközök.

A települési térség növekménye

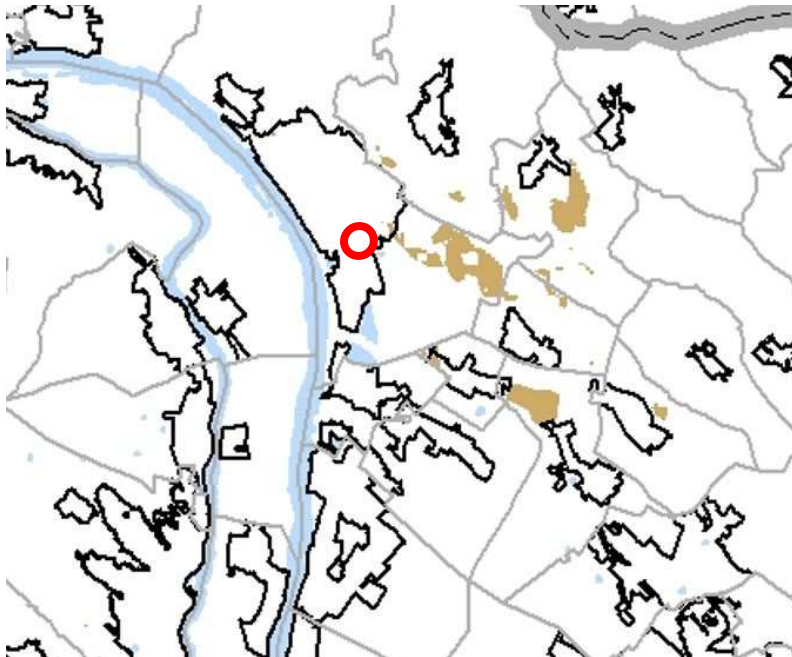
"40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni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

A Képviselő Testületi határozat szerint a tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt területként módosulhat, így nem nő a város beépítésre szánt területe.

Vác Város 268/2017. (XI. 23.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve szerint a Települési térségként igénybe vehető további területek nagysága: 31,32 ha, mely más célra marad felhasználható.

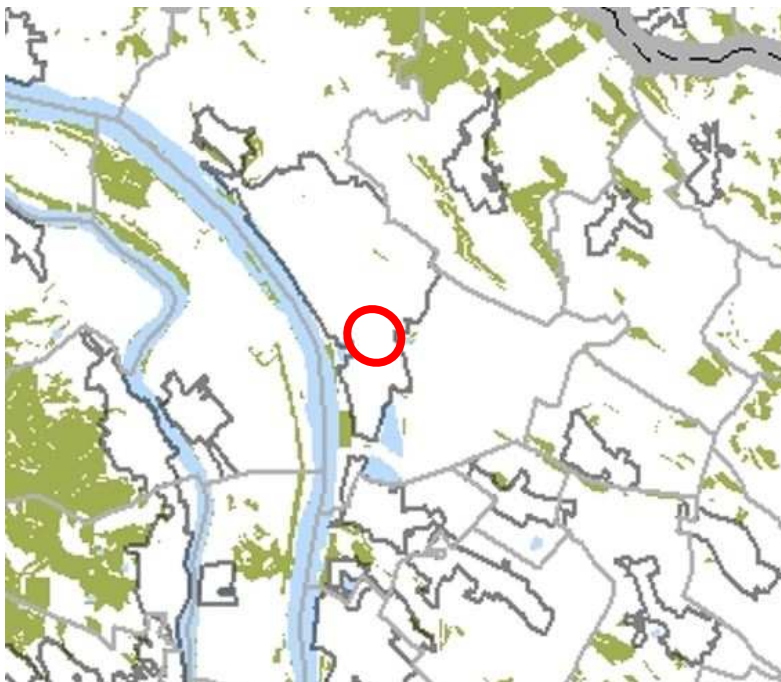
TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Kiváló termőhelyű szántók övezete



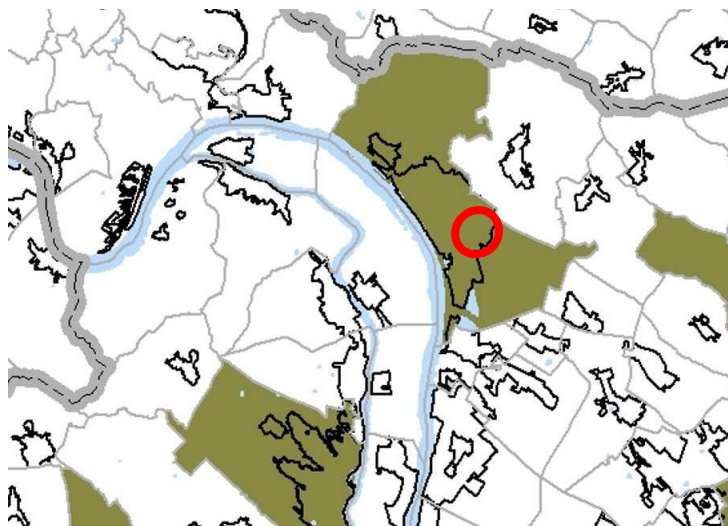
A tervezési terület nem érintett.

Erdők övezete



Az Erdők övezete a tervezési területet nem érinti.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



Vác teljes közigazgatási területét, így a tervezési területet is érinti az övezet.

Az OTrT előírásai az övezetre:

"19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

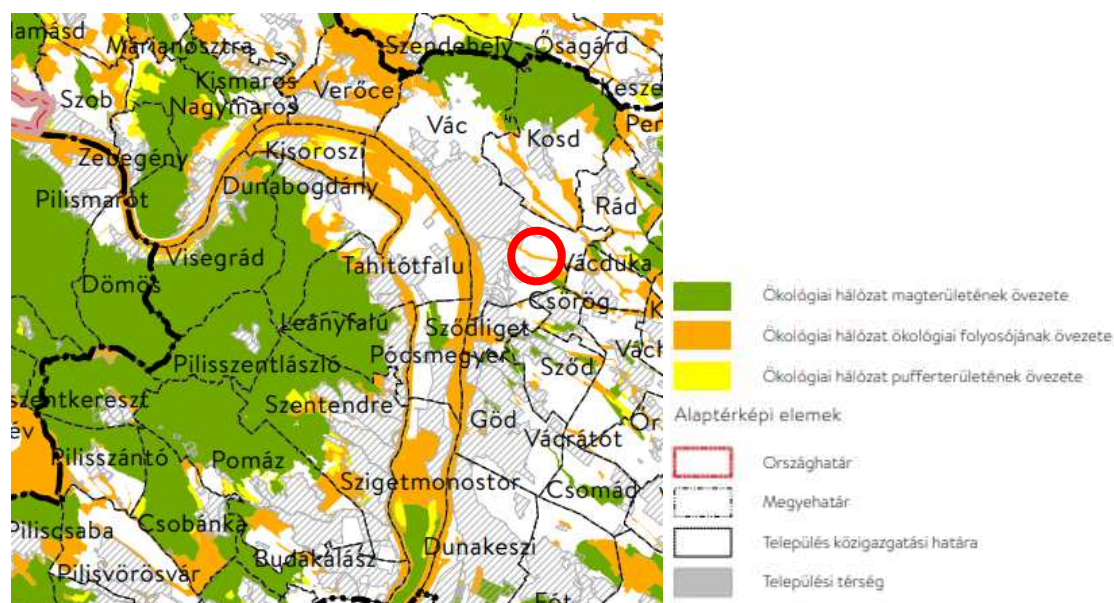
32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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.

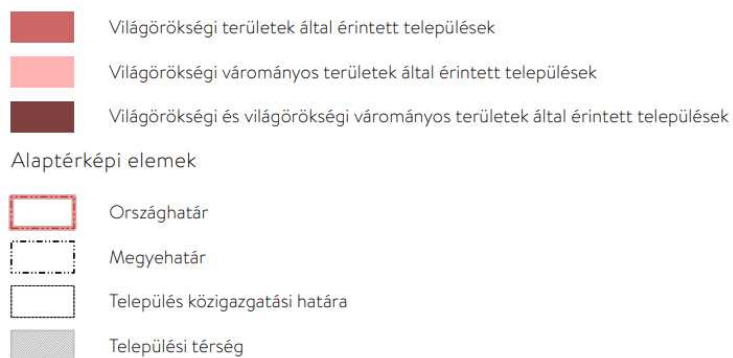
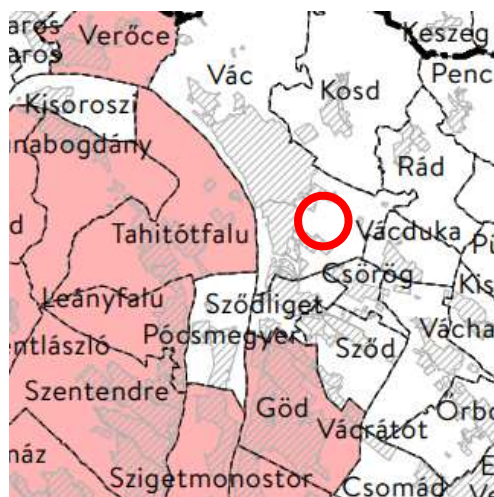
(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



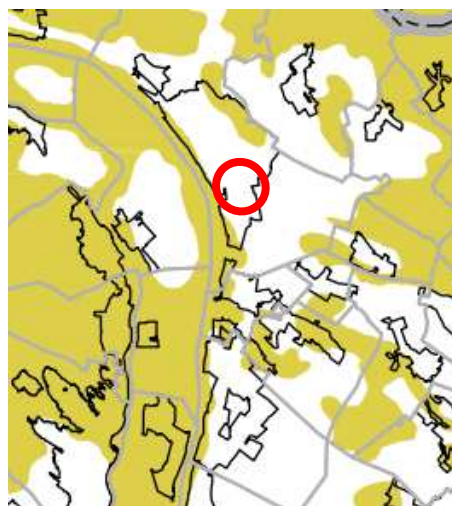
Az övezetek a tervezési területet nem érintik.

Világörökségi terület által érintett települések



Az övezet a tervezési területet nem érinti.

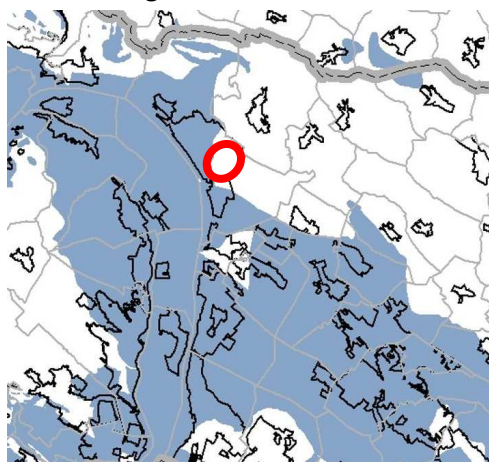
A tájképvédelmi terület



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tervezési terület az övezettel nem érintett.

Vízminőség-védelmi terület övezete



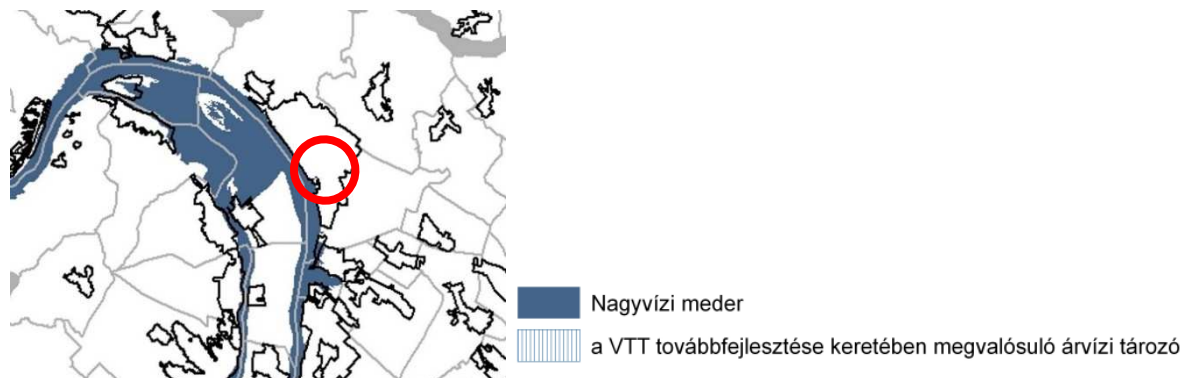
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Települési térség

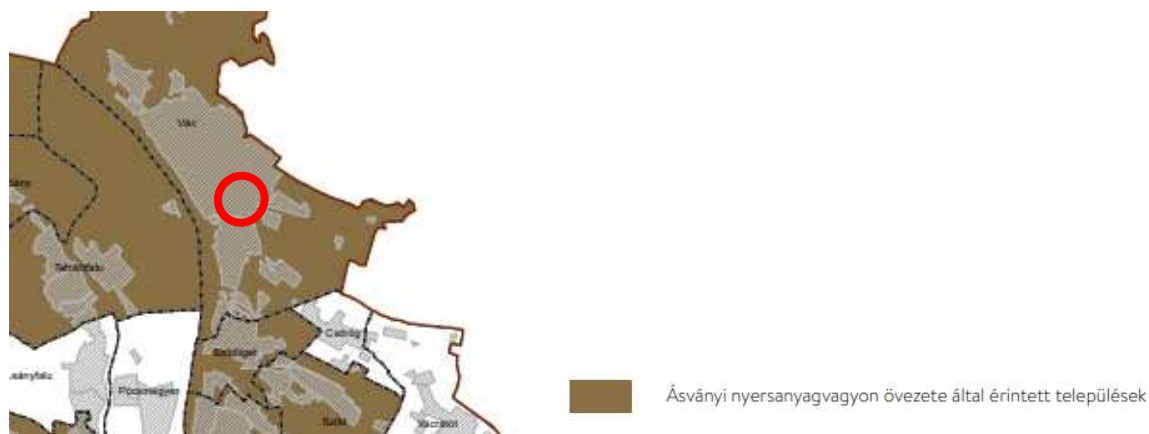
A tervezési terület az övezettel nem érintett.

Nagyvízi meder övezete



Az övezet a tervezési területet nem érinti.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



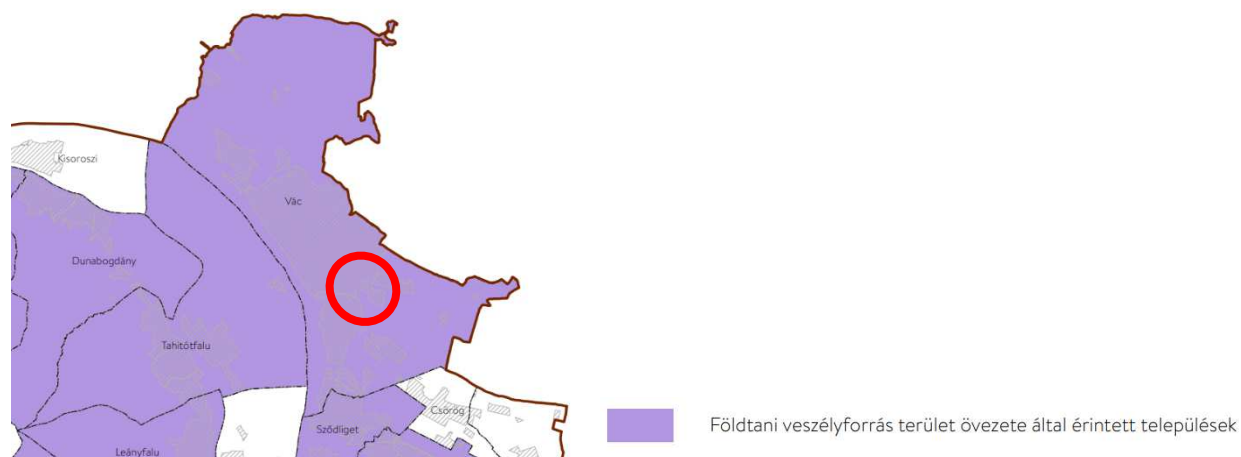
Az övezettel a település teljes közigazgatási területe érintett.

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 terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

► **A tervezett közlekedési övezet kijelölése az ásványi nyersanyagvagyon - esetleges - kitermelését nem érinti.**

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



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.

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

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

► **Az előírtakat a településrendezési eszközök módosítása során kell érvényesíteni.**

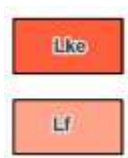
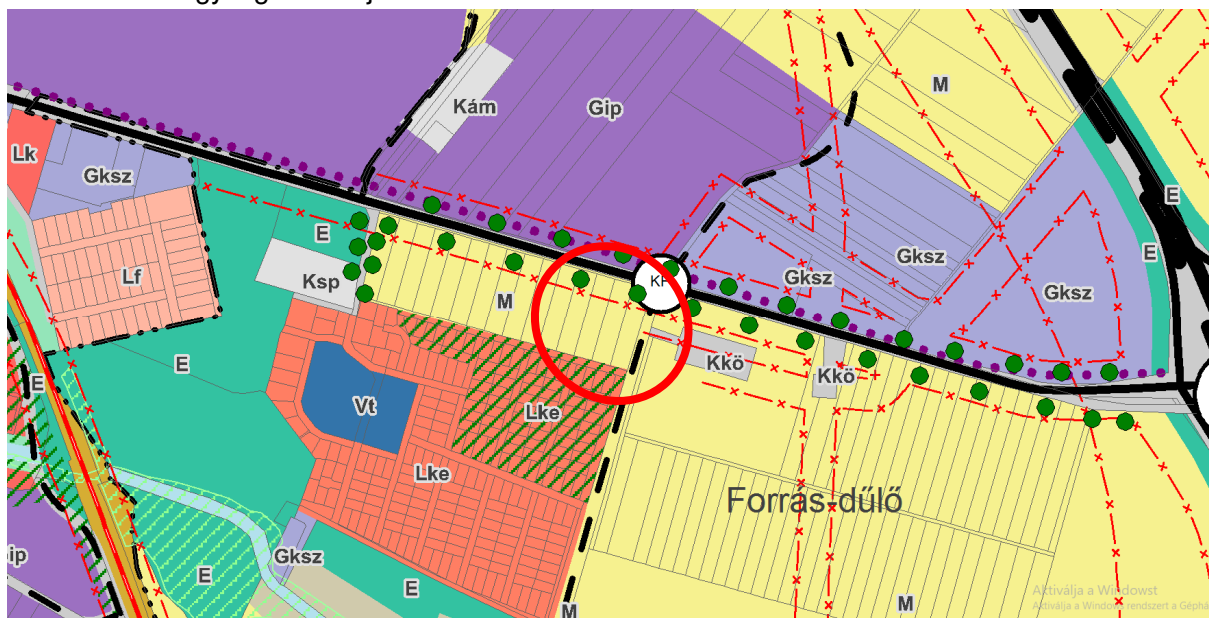
2.1.6 Új beépítésre szánt terület kijelölése

Jelen tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

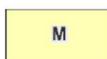
2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKE- LÉSE

2.2.1 Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanokat általános mezőgazdasági terület-felhasználási egységbe sorolja.



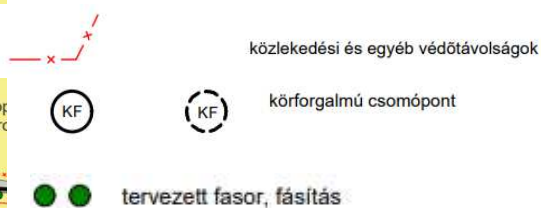
kertvárosias lakóterület



mezőgazdasági terület

falusias lakóterület

A terv a telek területén a közlekedési út védőtávolságát tünteti fel. Az út mellett védőfasor-nak kell futnia.



2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A hatályos HÉSZ és szabályozási terv a 0342/49-51 hrsz-ú telkeket Má Általános mezőgazdasági terület jelű övezetbe sorolja.



Az "Má" övezetre vonatkozóan a HÉSZ 68.§ (2) bekezdése határozza meg az elhelyezhető építmények körét:

„(2) Az *Má* jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)
- a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”

27.sz. táblázat

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területfoglalás	Övezeti jel	A beépítés mértéke	A kialakított ép. telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésre igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítményméret* (m ²)				Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felület (%)		alatt (%)		máx.	min.
					gazdálkodási épület	lakó+gazdálkodási épület (tárter.)	gazdálkodási épület	lakó+gazdálkodási épület	gazdálkodási épület	lakó+gazdálkodási épület	gazdálkodási épület	lakó+gazdálkodási épület		
Általános mezőgazdasági terület	Má	SZ.	10.000	-	300.000	500.000	50	50	1,0	1,0	-	-	4,5 ⁺	7,0 ⁺

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről itt az az elsődleges célja, hogy a 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanokon egyéb közlekedési övezetet hozzon létre.

A 253/1997(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint:

Közlekedési és közműterület 26. § (3) *A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.*

Az önkormányzatnak a módosítás támogatása azért áll érdekében, mert a létrejövő vállalkozások a helyi önkormányzat adóbevételeit növelhetik, valamint új munkahelyeket teremthet, mely által növeli a helyben foglalkoztatást.

Ugyanakkor mérsékli a közlekedési igényeket amennyiben a legszükségesebb alapszolgáltatások helyben is elérhetők. A terület jelenlegi hiányosságai, mint a használható zöldterületek hiánya, a rendkívül kevés parkolóhely, alapfokú bevásárlás stb. ezen fejlesztéssel orvosolhatók.

Biológiai aktivitásérték

A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint a beruházáshoz tartozó biológiai aktivitásérték települési szinten nem csökkenhet. Itt a tervezési területen belül biztosítjuk, hogy a biológiai aktivitás értéke növekedjen.

Az érintett telkek között felőli részét a telekhatárral párhuzamosan 10,00 m-es sávban védérdőként kell kialakítani a közlekedési zajok, saját területet érintő porterhelés csökkentése érdekében. Ez a területsáv a telekegyesítés után mintegy 980 m²-t tesz ki.

Jelenlegi:

hrsz	övezet	terület (ha)	biológiai aktivitás érték mutató	biológiai aktivitás érték
0342/49	Má	0,48	0,7	0,34
0342/50	Má	0,48	0,7	0,34
0342/51	Má	0,48	0,7	0,34
összesen	mg. Üzemi ter.	1,44	0,7	1,01

Átsorolás után:

hrsz	övezet	terület (ha)	biológiai aktivitás érték mutató	biológiai aktivitás érték
0342/49	Köe	1,342	0,5	0,67
0342/50	E	0,098	9	0,88
összesen	mg. üzemi ter.	1,44		1,55

A területen belüli övezeti átsorolásával **biológiai aktivitás érték javulás érhető el.**

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

A módosítás célja a 0342/49-51 hrsz-ú telkek olyan építési övezetbe sorolása, amely lehetővé teszi a tervezett célok megvalósítását.

A 032/49-51.hrsz-ú telkek területfelhasználását is javasoljuk megváltoztatni. A mezőgazdasági terület átsorolható a javasolt egyéb közlekedési területté és az út menti 10-m-es sáv véderdővé a kötelező út menti fásítás meghagyásával.

Az alábbi építési paraméterekkel:

- Övezeti jel (közlekedési terület):	Köe
- Legkisebb kialakítható telek mérete:	
átközlekedést biztosító utakkal	10 000 m ²
átközlekedési utakat nem tartalmazó telken	2000 m ²
- A megengedett legnagyobb beépíthetőség:	10 %
- A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²):	0,3
- A legkisebb kialakítható zöldterület (%):	50
- Megengedett épületmagasság legkisebb (m):	3,5
- Megengedett épületmagasság legnagyobb (m):	7,5

61. § [Egyéb közlekedési terület]

(1) A KÖe jelű övezet kizárólag a közúti funkcióhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgáló terület. (2) A KÖe jelű övezet ben elhelyezhető funkciók: a) közlekedési építmények b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely épület c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás. (3) 45 A KÖe jelű övezet előírásait a 6. melléklet 21. táblázata tartalmazza

21.számú táblázat: A KÖe jelű övezet előírásai

Az övezet		A telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
KÖe	SZ	10000 *	50	50	5	5	0,17	70	3,5	9,5

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



A szabályozási terv tervezett módosítása az övezettel

8. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MÓDOSULÁS

Jelenlegi TKR a területet egyéb, nem beépített övezetbe sorolja.



 Egyéb, nem beépített területek

A terület új besorolása továbbra is beépítésre nem szánt terület.

A TKR-ben lévő státusz nem változik, a közlekedési területek nem jelöltek. Célszerű azonban megjelenési követelményeket megfogalmazni.

építészeti követelmények:

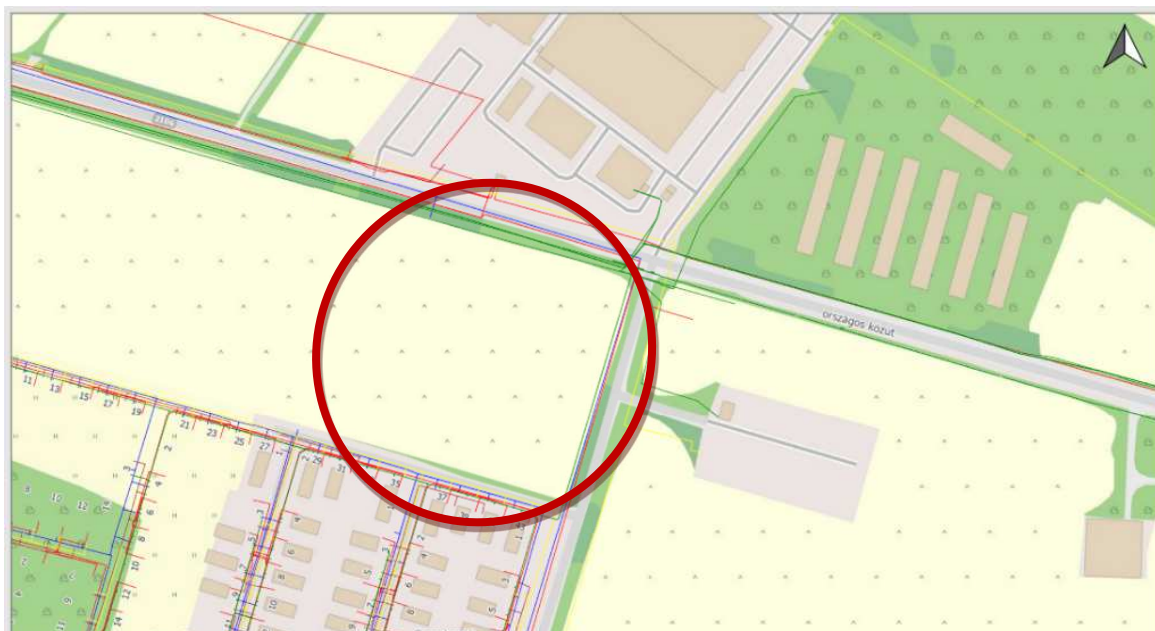
- lapos tető, vagy 7-15% tetőhajlásszög
- magas tető esetén fő közlekedési úttal párhuzamos gerinc ha az épület fő tömegének hosszabb oldala párhuzamos az úttal
- nem alkalmazható anyag ponyva, zsindely, műanyag hullámlemez

A településképi rendelet szövege módosítható kiterve a közlekedési területeken építhető épületek, építmények megjelenésére.

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

Közmű infrastruktúra

A tervezési terület mellett minden közmű megtalálható.



Forrás: e-közmű adatszolgáltatás

A területet érintő beruházásokhoz a közmű-hálózatra való rácsatlakozás szükséges, amelynek alábbi módon oldhatók meg:

- ivóvíz és tűzi vízellátás kiépítése: az ingatlan mentén futó főnyomócsőre csatlakoztatva
- szennyvíz-elvezetés: az ingatlan mentén a meglévő gravitációs hálózatra kötve
- elektromos energia: A Rádi úton és a Régi Vácdukai úton lévő kábelekről leágaztatva szükség esetén transzformátor telepítésével
- épület fűtés-hűtés: A Régi Vácdukai út másik oldalán a gázfogadó állomásról induló gázvezeték leágaztatásával a terület vezetékes gázzal ellátható
- Csapadékvíz: A burkolt felületeken keletkező csapadékvizet a megfelelő kezelés után a Régi Vácdukai út mentén lévő árokba lehet vezetni, mely a beépített terület mentén burkolat a Gombás patakig vezet.

Jelmagyarázat:

	Hírközlés
	Szénhidrogén
	Távhő
	Villamos energia
	Vízellátás
	Vízelvezetés

Vízellátás



(forrás e-közmű adatszolgáltatás)

Csatornahálózat



(forrás:e-közmű adatszolgáltatás)

Villanyhálózat



(forrás:e-közmű adatszolgáltatás)

Gázellátás



(forrás:e-közmű adatszolgá-
tás)

Közlekedés

A közlekedés fejlesztésének legfontosabb célja tehát településen belül is a helyváltoztatási célok elérhetőségének megteremtése a helyi társadalom különböző rétegeinek megfelelő biztonságos és környezetkímélő közlekedési eszközökkel és azokhoz igazított közlekedési pályákon. A közlekedési hálózat egyúttal olyan szerkezetalkító erő, amely vonzza a terület felhasználás elemeit, például az ipartelepítést, logisztikát, de a lakóparkokat vagy a szabadidő központokat is. Jelen esetben fordított a helyzet: A kiépült lakóterület közlekedési helyzetét kell javítani, illetve a hiányosságokat pótolni.

A tervezési terület a város vasúton kívüli mezőgazdasági területen fekszik. Megközelítését a 0301 hrsz-ú, 18 méter szabályozási szélességű aszfalt burkolatú út és az arról leágazó ugyan- csak 18 méter szabályozási szélességű út biztosítja.

A tervezési terület művelési ága szántó. A külterülethez tartozó beépítetlen terület a hatályos településrendezési eszközök szerint általános mezőgazdasági (Má), nem beépíthető mezőgazdasági terület



A módosítás célja ennek a mezőgazdasági területnek az átminősítése „Köe” jelű egyéb közlekedési területté.

Közlekedési vizsgálat

A terület fejlesztésére irányuló szándék szerint a tevékenység megváltoztatása mezőgazdaságról közútira, nem hoz változást a tervezett közúti közlekedés tekintetében. A fejlesztők a közlekedés négy ága (vízi, légi, kötöttpályás, közúti) közül csak az eddig is használt közúti közlekedést veszi igénybe.

Közutak és csomópontok:

A tervezéssel érintett területet három út határolja

- Külső-Rádi út
- Régi Vácdukai út
- Gabona utca

A Külső-Rádi út és a Régi Vácdukai út kereszteződése a Vác TSZT szerint körforgalom lesz. A Vác belvárosa és a 2/A országos főút felé irányuló forgalom a körforgalmon keresztül valósulhat meg. A 2/A út felhajtója kb. 800m távolságban van.

A 0301 hrsz-ú út önkormányzati tulajdon, tehát kezelője Vác város Önkormányzata.

Nemzetközi és regionális kapcsolatok:

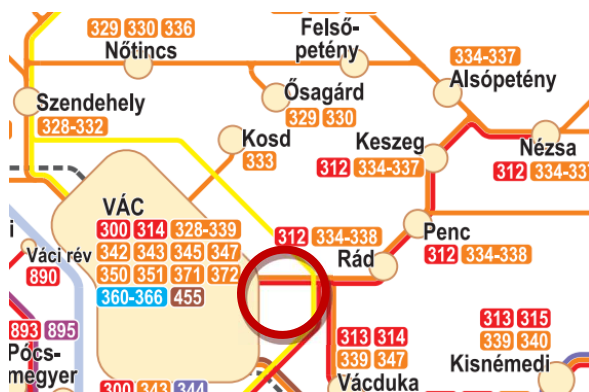
A Rádi út Vác városának egyik legjelentősebb összeköttetése a 2/a jelű autópályával. Jelentős a személygépkocsi forgalom nemcsak a városi lakosság részéről, de a környező falvak lakosai által is.

További használatot hoz a normál teherforgalmon túl, hogy két multinacionális vállalat telephelye is a Rádi út mentén fekszik. Ezek a Zollner Kft. és a Contitech Kft. Mindkét cég komoly nemzetközi szállítmányozási igényű, így a teherforgalmának jelentős része a nemzetközi teherforgalom.

A kamionos tehergépjármű forgalom ezekre a telephelyekre irányul, illetve innen indul terhelve a Rádi utat.

Közösségi közúti közlekedés

A távolsági közúti közlekedési igényüket a VOLÁN Zrt. autóbusz járataival elégíthetik ki. A tervezéssel érintett terület sarkán, a Régi Vácdukai úti kereszteződésben van a legközelebbi buszmegálló. Az érintett viszonylatok:



forrás: Volán Pest megye helyközi autóbusz-hálózat térképe

Az autóbuszos közlekedés e területen megoldottnak tekinthető. A lakóterületi tömegközlekedés elérésnek problémája az, hogy a Régi Vácducai úton nincs járda, így a buszmegálló elérése gyalogosan meglehetősen balesetveszélyes.

A tervezett átminősítéssel lehetővé válik e balesetveszély megszüntetése, a tömegközlekedési megálló elérésnek kedvezővé tétele.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezéssel érintett terület közvetlen közelében kerékpárút nincs. Jelentős lakossági igény merült fel már korábban is a város beépített részének kerékpárúttal és járdával való megközelítésére. Ennek megépülte szerepel a tervekben.

A Rádi út másik oldalán az üzemek előtt haladhat a vegyes használatú kerékpárút. Ez kapcsolódik a belső Rádi úton már meglévő kerékpárúthoz. A tervezett körforgalmi csomópontban jelölt gyalogos átkelő helyet kell létesíteni, mely összeköti az építendő kerékpárutat a tervezett közlekedési terület belső úthálózatával lehetőséget adva a lakóterület és a Város megfelelő elérésére.

Az új kiépülő közlekedési területen a belső kerékpárút és a járda összekapcsolja a városi kerékpáros infrastruktúrát a Csendesrét lakónegyeddel.

Vasúti közlekedés

A tervezési terület kialakítandó körforgalmi csomópontja mintegy 900 m távolságra van a Vác-Alsóváros vasúti megállótól. Ez negyed óra gyalogos távolság lenne, ha volna a gyalogosan biztonságosan használható járda, vagy egyéb út. Pillanatnyilag a P+R parkoló használatával oldható meg biztonságosan a vasúti megálló elérése.

A gyalogos-kerékpáros összeköttetés megteremtése után a vasúti közlekedés is érdemben elérhetővé válik a tervezési terület mögött lakók számára.

Parkolás

A Csendesréti lakóterület egyik nagy problémája a megfelelő parkolás hiánya. A beruházás kapcsán garázsok nem készültek. A lakások számára a kis kerteken belül terveztek beálló helyeket. Ezek részint nehezen használhatók, részint pedig a lakások kerthasználatát akadályozzák meg.

Sok ittlakónak éppen a közlekedési távolságok és személygépkocsi használaton túli megoldatlan közlekedési helyzet miatt kényszerűség a második autó fenntartása. Ezek miatt a lakóterület utcáit mindenütt teleparkolják. A kerítések előtt kívül zúzottkő szórásával stabilizálták a felületet, hogy megfelelő parkolóhelyeket alakíthassanak ki. Az útburkolat mellett a kerítésekig egységes közlekedési és parkolási felület alakult ki, mely bármilyen más használatot lehetetlenné tesz, zöldfelület kialakításának, fásításnak, járda építésnek már nincs hely.

Többek között ez, a tervezési területen kívüli igények is indokolják, hogy az ott nem megoldható problémára itt adjunk megoldást.

Közlekedési javaslatok

Tervező a településrendezési szerződés alátámasztásául – miután megvizsgálta a tervezési területen élők, ott dolgozók közlekedését és feltárta a közlekedéssel szemben rejlő igényeket. Ennek megállapításai szerint, valamint a településfejlesztési koncepcióban, a településszerkezeti tervben 68/2022. (II.16.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott elvek figyelembevételével tesz javaslatot annak fejlesztésére. E fejezetben – a vizsgálat eredményének összegzéseként – közlekedési ágazatokra bontva a „mit kell tenni” kérdésen kívül, a „hol és hogyan” kérdésekre válaszolunk.

Vasúti közlekedés

A közlekedési alátámasztó munkarész vizsgálati fejezetében megállapítottuk, hogy a tervezési területhez legközelebbi vasúti megállóhely a 70. számú Budapest – Szob vasútvonalon, Vác-Alsóváros állomás, a tervezési terület középpontjától 0,9 km. távolságra van. Ezt a távolságot hivatásforgalomban autóbusz-vasút, személygépkocsi-vasút, a kerékpárút megépültével kerékpár/gyalogos-vasút kombinált közlekedéssel lehet legyőzni. Az autóbusz megálló a tervezési terület északi oldalán, a lakóépületektől mintegy 200 méterre található. A városi tervekben szerepel a buszmegálló átépítése, a kerékpáros és gyalogos használatú út megépítése, ezért **fejlesztési javaslattal nem élünk**. A jelenlegi utazási sebesség növekedni, a menetidő csökkenni fog. A tervezési területen megvalósuló munkahelyek dolgozói személyszállítási igényének kielégítését megalapozó forgalmi tervezése során a vasúti szállítás lehetőségét is figyelembe vettük.

Közúti közlekedés

A tervezési területen foglalkoztatottak tervezett száma várhatóan 20-30 fő. A munkahelyeken dolgozók egy része a helyben lakók közül kerül ki, de várhatóan a város irányából és Rád felől is érkezhetnek munkavállalók kis számban.

Aki teheti, saját gépkocsival jár munkába, melyhez szükséges parkoló területet a telken belül kell kialakítani. A tervezési területen elhelyezni kívánt funkciók igényére a tervezési területen belül lehetőséget biztosít az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. mellékletében megállapított követelményeknek megfelelő számú parkolóhely elhelyezésére. Ezen túlmenően a jelen közlekedési területen nagy mennyiségű külön parkolóhelyet kívánnak létesíteni.

A többlet parkolóhely egy része fedett helyen, kizárólag a földszintet ilyen célra használó parkolóházban létesül. A nyitott parkolók egy része (a Rádi úthoz, valamint a Gabona utcához közel eső parkolóhelyek, de a Régi Vácdukai út mentén létesülő parkolók is) bárki által szabadon használható módon, de mégis inkább a lakóterületen élőknek szolgál.

Az őrzött parkolóhelyért áldozni is kívánók számára a korábbi 0342/51. hrsz. területen zárt, bekerített és sorompóval biztosított magánparkoló létesül.

Ezen parkolóhelyek nagyrészt a helyben lakók parkolási igényeinek kiszolgálására épülnek lehetővé téve, hogy a lakóutcákat ne kizárólag közlekedésre és parkolásra használják.

A terület közlekedési területté minősítése jelentősen csökkenti a parkolási feszültségeket, de az itt megjelenő szolgáltatásokkal némi új forgalmat is vonz, mely várhatóan szinte csak a Rádi út jelenleg is meglévő közlekedőiből kerül ki. Ez a többlet forgalom nem terheli a lakóterületeket, mert a szükséges parkolóhelyek a Rádi úti csomóponthoz közel létesülnek.

Gyalogos közlekedés

A gyalogos forgalom jelenleg elenyésző. A fejlesztés egyik célja éppen a gyalogos közlekedés feltételeinek megteremtése, biztonságossá tétele. A szomszédos lakóterületről a javasolt belső gyalogjárda-hálózaton elérhetők a nyitott és az őrzött parkolók, a parkolóház, valamint az itt megvalósuló szolgáltató egységek is. Lehetővé válik a buszmegálló megfelelő gyalogos elérése, a tervezett kerékpárúthoz jutás.

Közösségi közlekedés

A kötöttpályás és közúti közösségi közlekedés fejlesztésére nem teszünk javaslatot, mert a jelenlegi ellátó hálózat – mint bemutattuk – megfelelő. A szolgáltatást végző cég (MÁV, VOLÁN) évenként utasszámlálást végeznek és a menetrendet az igényeknek megfelelően változtatják. A tervezési területen dolgozók, élők tömegközlekedési igényeinek forgalombiztonságos kielégítésére a Rádi úton a tervezési terület közvetlen közelében lévő megállóban egy buszmegálló áll rendelkezésre. Ez a távolság a szomszédos lakóterületi normát (500 méter) sem éri el.

Kerékpáros közlekedés

A vázolt, jelen beruházás hatókörén és a tervezési terület kívül megvalósuló kerékpárút megoldja a Várossal való összeköttetést. A fejlesztési területen biztosítjuk a kerékpáros közlekedés feltételeit elkülönítve a személygépkocsi forgalomtól összeköttetést teremtve a lakóterület és a megépülő kerékpár út között.

Humán infrastruktúra

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára. Új lakónépesség nem keletkezik a fejlesztéssel. A foglalkoztatottak részben a helyben lakók közül kerülnek ki, ami a település humán infrastruktúra hálózatának fejlesztését nem igényli, az oktatási és szociális intézmények kapacitásának bővítése nem válik szükségessé a beruházás megvalósulását követően.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Természeti-táji értékek

A 20049/36, a /35. és a /43. hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

Épített értékek

A 20049/36, /36. és /43. hrsz-ú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely a 20049/36 hrsz-ot érinti.

Környezetvédelem

Az épületek az előírásoknak megfelelően közel nulla energiafelhasználású módon épülnek. A közlekedési utak aszfalt borítással készülnek, míg a parkolóhelyek térkő burkolattal.

A gépkocsival járt felületekről az itt keletkező csapadékvizet össze kell gyűjteni és a megkövetelt műtárgyakon keresztül (homokfogó, olajfogó) előtisztítással juttatható a nyílt árokba, ahonnan a csapadékvíz a Gombás patakba folyik.

Maga tervezett létesítés jár várhatóan jelentős, de áttételes környezetvédelmi hatással. Mivel helyeben meg lehet teremteni az alapfokú szolgáltatásokat, ezért várhatóan lényegesen kevesebb lesz az a forgalom, ami részint terheli a város belső útjait, részint a kevesebb gépkocsival megteendő út miatt kevesebb károsanyag kibocsátást hoz nagyobb lakói megelégedettség és jobb szolgáltatási színvonal mellett.

A tervezett zöldfelületek (épületek és parkolók közti gondozott területek), a kötelező fásítás és a majd' 1 hektáros véderdő környezetre jótékony hatása a lakóminőséget is javítja.

Megújuló energiaforrások

A területen az épülete-építmények tetejét ki kell használni az energia termelésére. Az akár több, mint 1000 m²-es beépített alapterület lehetőséget ad a szolgáltatások energiaigényének nagy részének kielégítésére. A jelenlegi anyagok és technológia felhasználásával - eltekintve az építés energiaszükségletétől – energetikailag nagyrészt önfenntarthatóvá tehető a tervezési terület.

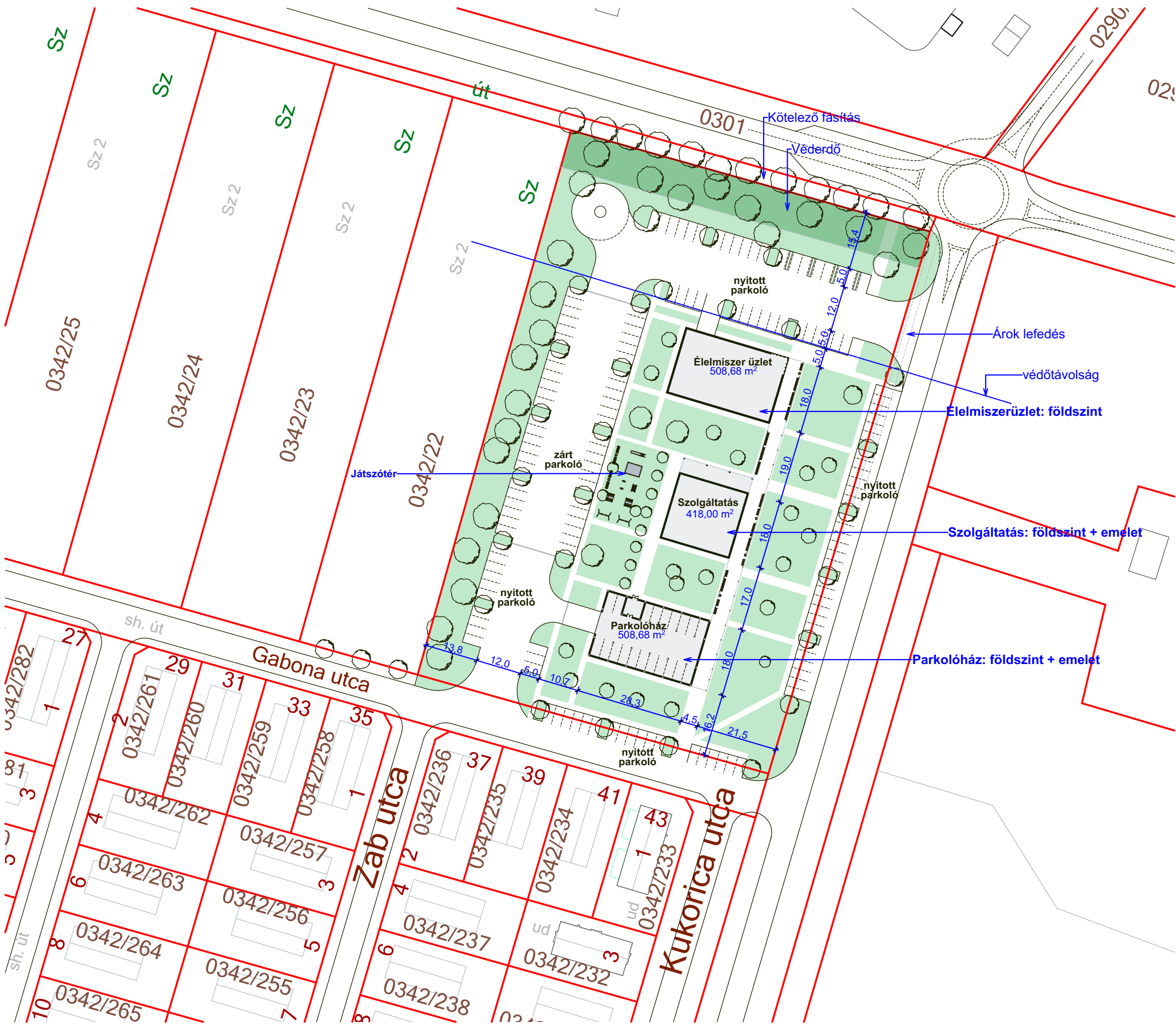
9. ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a 0342/49-51 hrsz-ú telkeken a tervezett átminősítés a jelenlegi jogszabályi környezet alapján jogszerűen megvalósítható. A terület átalakuló jellege, a területhasználat, a megfelelő közlekedési- és közmű infrastruktúra fejlesztési igénye mind alátámasztják, hogy e tervezett funkciónak van helye a tervezési területen.

Kelt Vácott, 2022. május hó 17.-én



Mindszenti-Varga Endre
tervező



Beépítési mutatók

telek területe	14400,0 m ²
terepszint alatti beépítés	0 m ²
terepszint alatti beépítettség:	0,00 %

Tervezett földszinti beépített alapterület:	1435,36 m ²
Beépítettség:	9,97 %

Szintterületi mutató:

1. földszint	1 435,36 m ²
2.emelet	926,68 m ²
Összes szint	2 362,04 m ²
Szintterületi mutató:	0,16

Zöldfelület:

Zöldfelület összesen:	7046,19 m ²
Zöldfelületi fedettség:	48,93 %

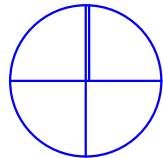
Parkolás:

Élelmiszerüzlet (250 m2)	13 db
Szolgáltatás (300m2)	30 db
Szolgáltatás (200m2)	20 db
	63 db

Létesítendő parkoló a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet 4. sz. mell. 2.pontja szerint

tervezett összes parkoló	97 db
--------------------------	-------

Észak

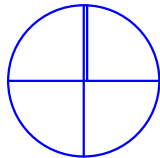




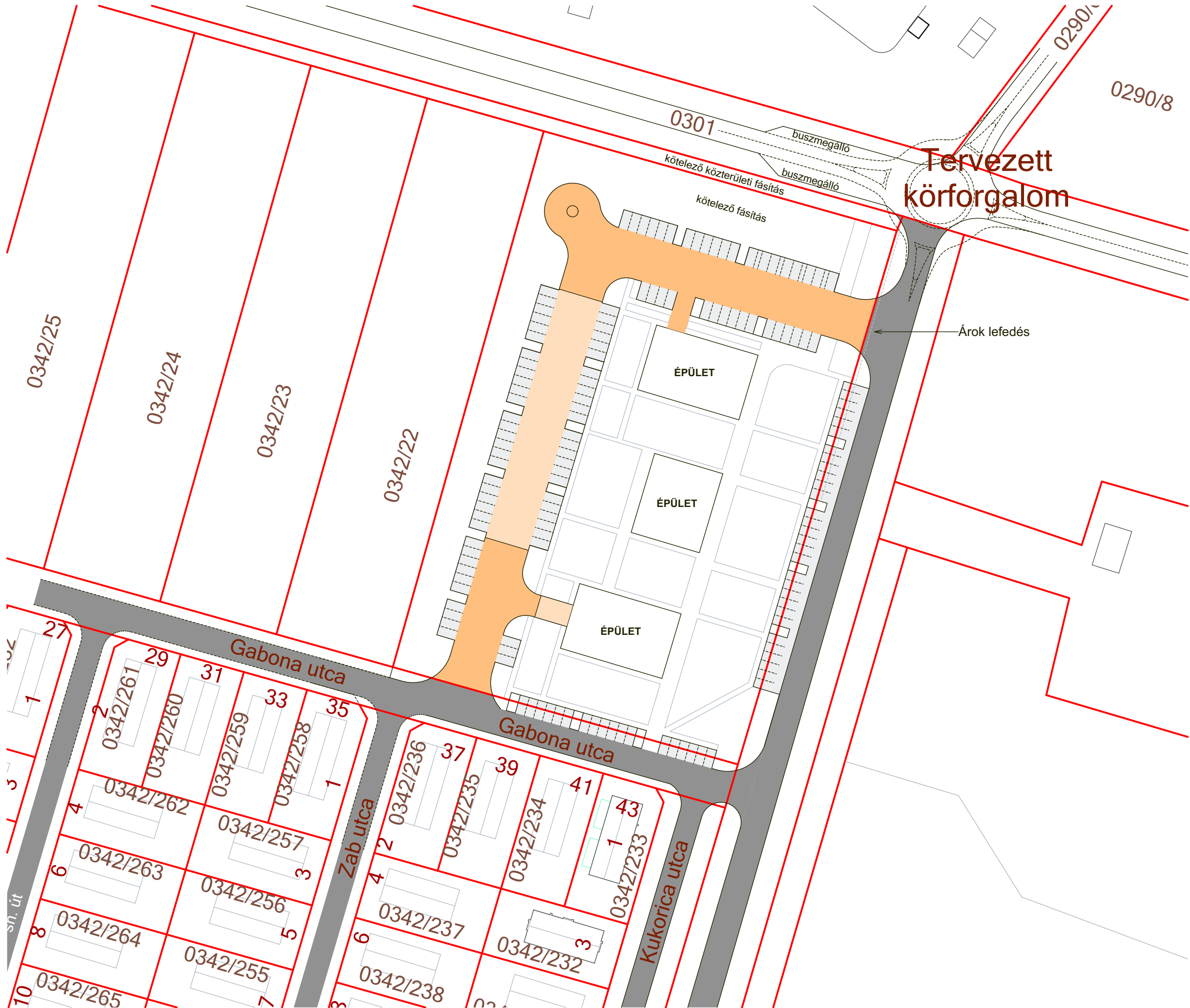
JELMAGYARÁZAT

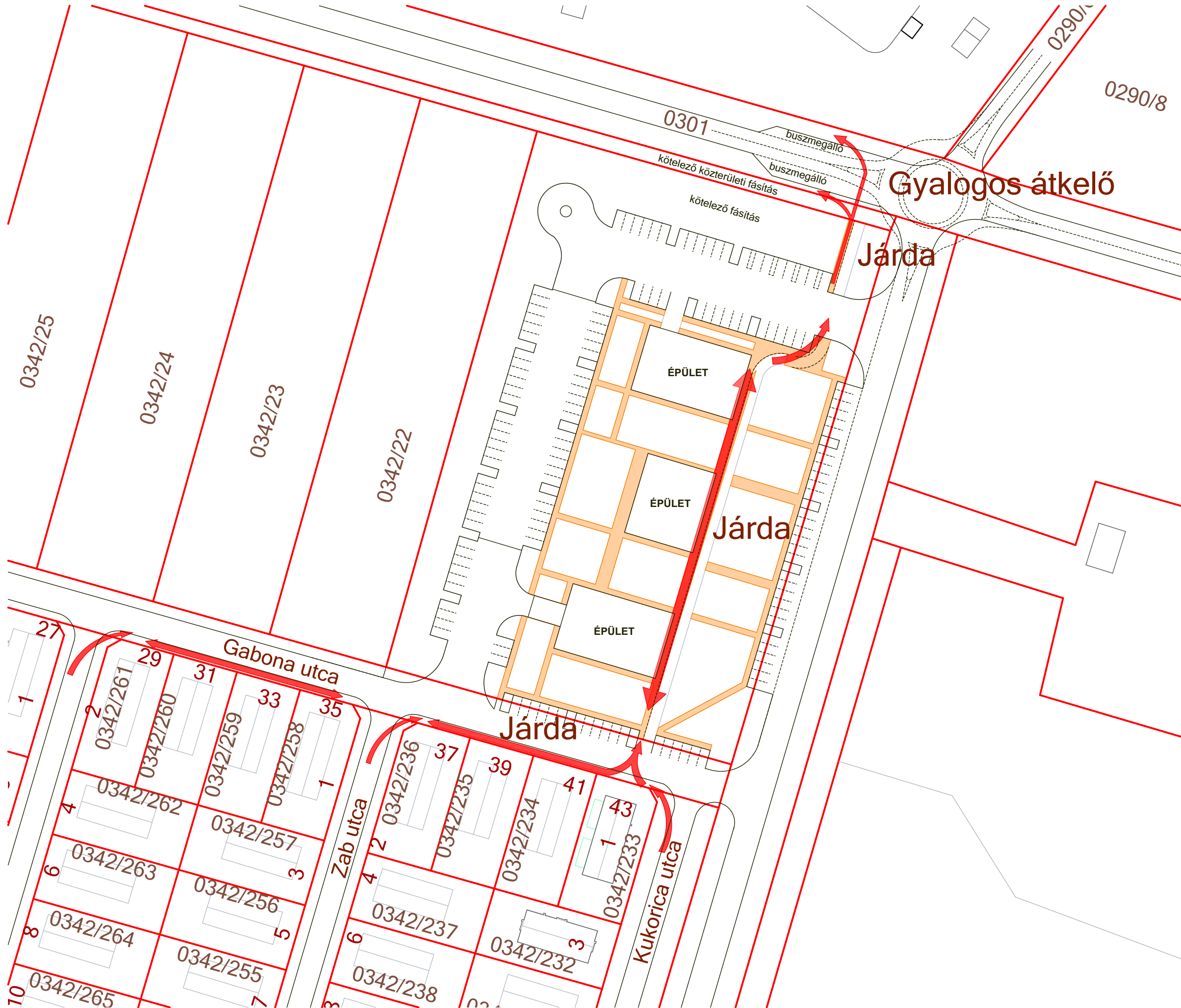
 Zöldterület

Észak



Zöldterület	
Telek területe	14386,167 m ²
1	2765,08
2	198,69
3	10
4	12,5
5	12,5
6	34,79
7	24,08
8	41,65
9	106,35
10	12,5
11	138,07
12	323,35
13	5,1
14	12,5
15	95,88
16	347
17	224,46
18	5,1
19	12,5
20	328,47
21	379,81
22	5,1
23	209,03
24	259
25	215,49
26	5,1
27	52,3
28	46,02
29	385,51
30	149,65
31	27,3
32	39,68
33	331
34	214,97
35	5,21
36	5,22
37	5,23
7046,19	
Zöldterület:	48,98 %





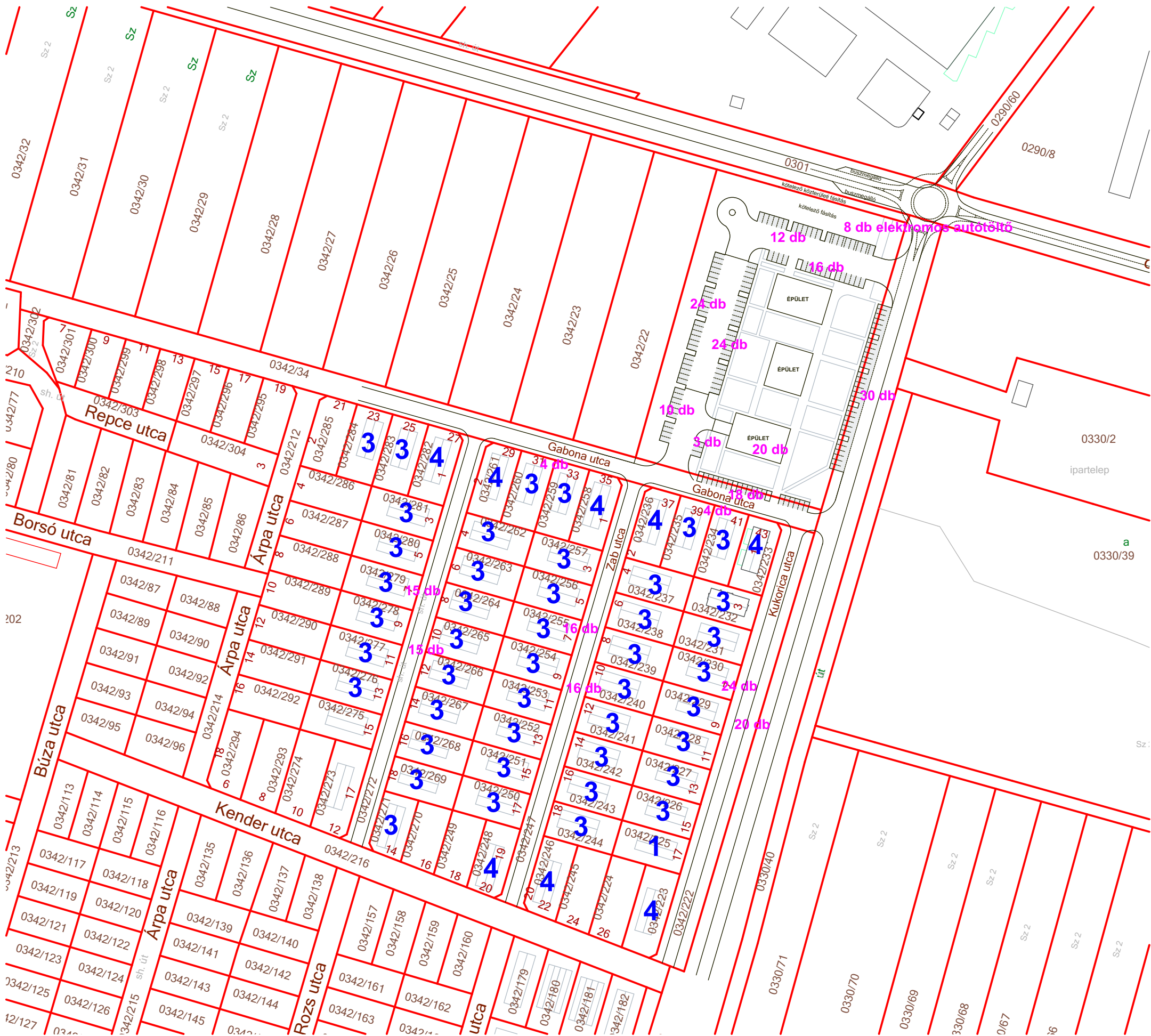
JELMAGYARÁZAT

 Járda

 A terület fő közlekedési irányai







Jelenleg tervezett állapot

Lakásszám:	200 db
Garázsok száma:	0 db
Telken belüli parkolók száma:	191 db
Telken kívüli parkolók száma:	114 db
Összesen:	305 db

Új tervezett állapot

Lakásszám:	200 db
Garázsok száma:	0 db
Telken belüli parkolók száma:	191 db
Telken kívüli parkolók száma:	114 db

Új fedett parkolók száma:	20 db
Új felszíni parkolók száma:	137 db
Új elektromos töltőállomás száma:	8 db

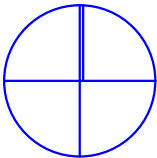
Új parkolóhelyek összesen:	165 db
ebből zárt, magán célú:	68 db

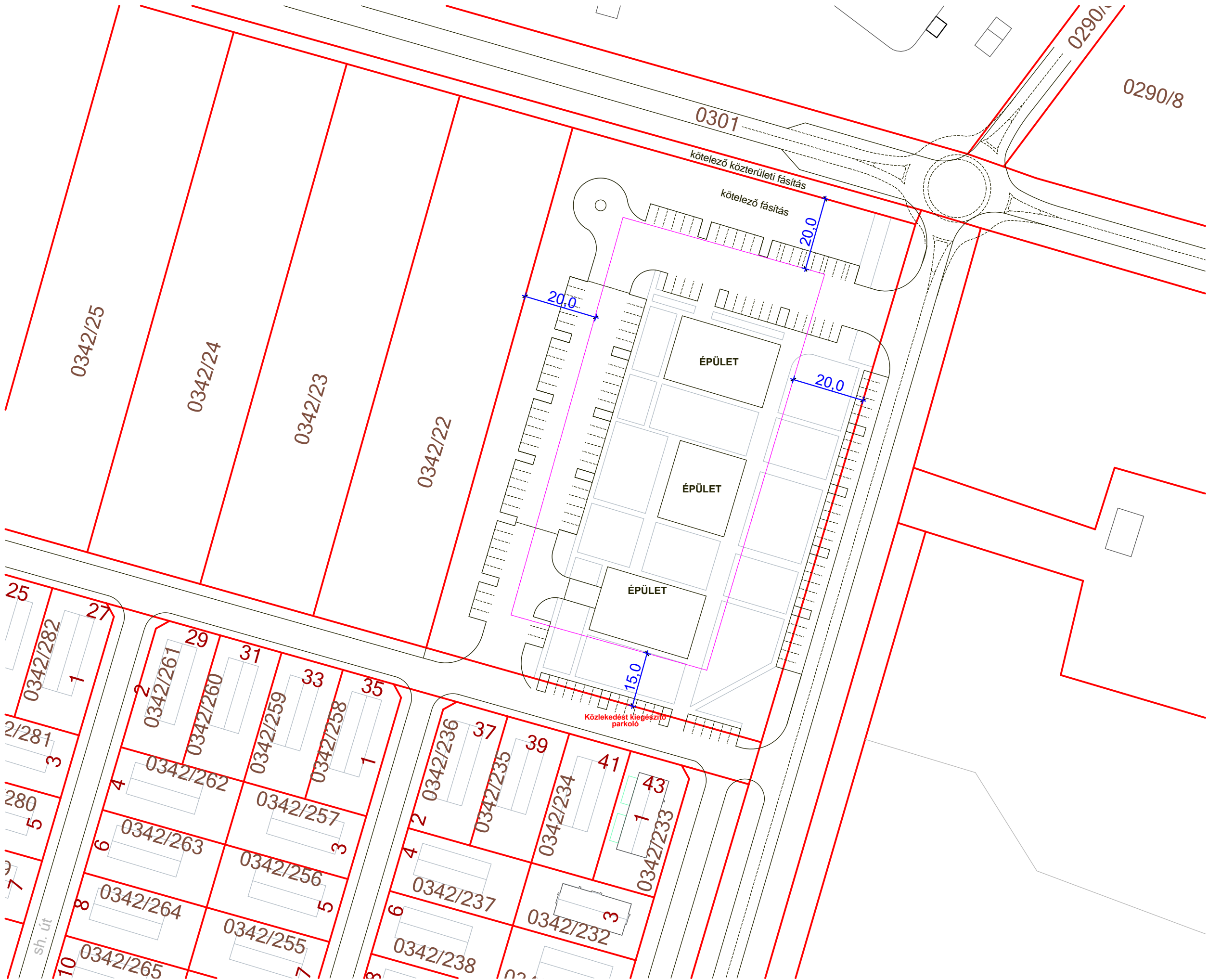
Összes parkolóhely:	470 db
---------------------	--------

JELMAGYARÁZAT

- Lakásszám
- Parkolószám

Észak

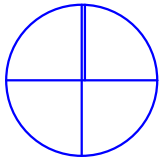




JELMAGYARÁZAT

- éptési hely határvonala
- telekhatár

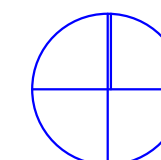
Észak

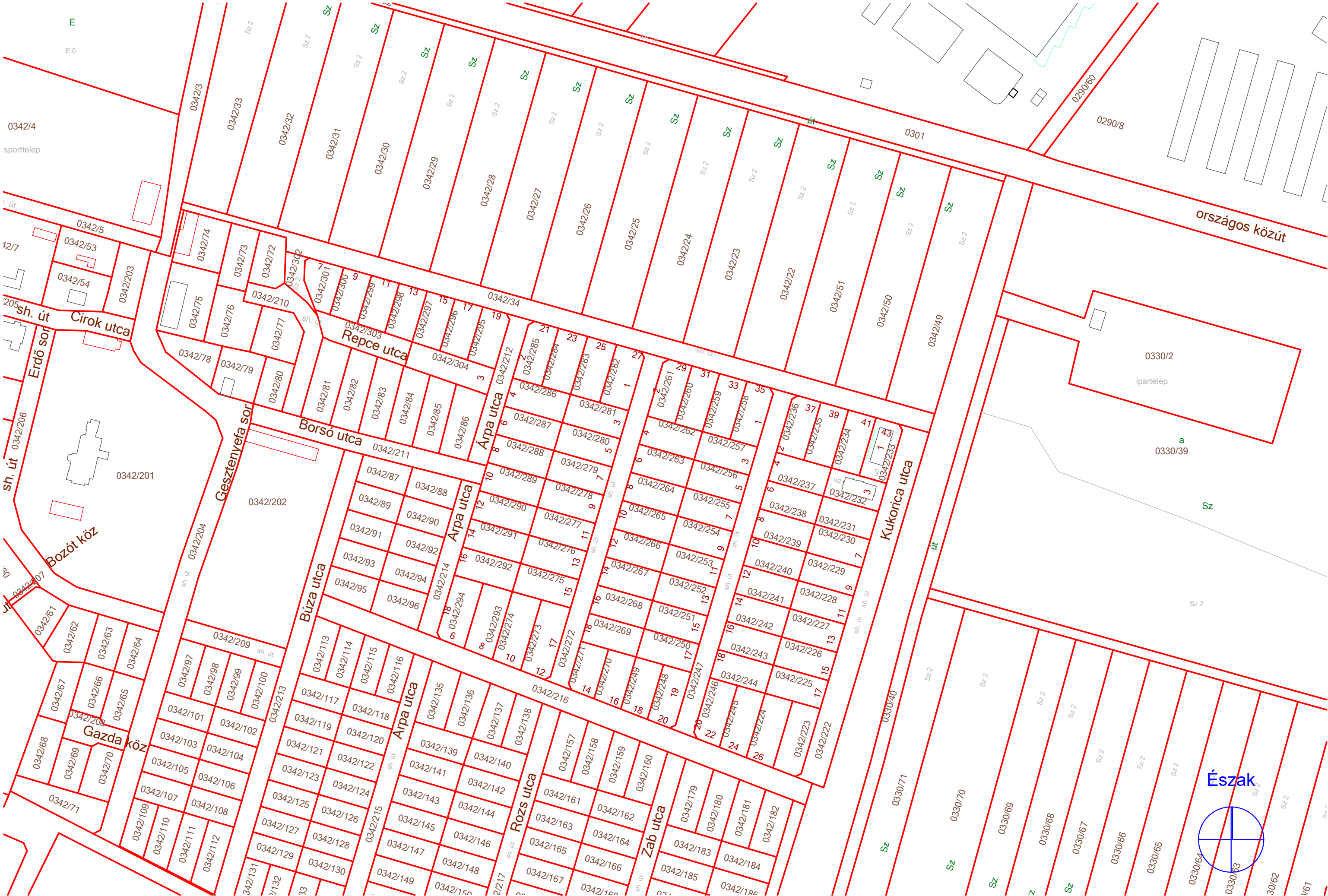




-  Kötelező közterületi fásítás
- Köe** Építési övezet, övezet jele
- E_v** Építési övezet, övezet jele
-  Építési övezet, övezet határa
-  Közút és vasút védőtávolsága
-  Építési hely

Észak







Készítette: Mindszenti-Varga Endre településtervező
2021. május hó

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT -
TÖMEGVÁZLATOK

Vác, Csendesréti lakókert