

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(kivonat a 2022 novemberében készült Telepítési Tanulmánytervből)

VÁCI-MALOM Kft csarnoképítést tervéhez kapcsolódó építésjogi megalapozásához

2025 november



Jelen Telepítési Tanulmányterv kivonat a 2022 októberében elkészített Telepítési Tanulmányterv alapján készült, kiemelve az eredeti tanulmánytervből a VÁCI-MALOM Kft csarnoképítési tervéhez kapcsolódó pontokat.

A VÁCI-MALOM Kft csarnok építési tervéhez kapcsolódó HÉSZ módosítási kérelme 2025-ben is a 2022-es kérelemmel megegyező műszaki tartalommal kerül benyújtásra, így jelen tanulmányterv kivonatban a 2022-es Telepítési Tanulmánytervben szereplő adatokhoz képest tartalmi elérés nem történt.

A 2022-es Telepítési Tanulmányterv tervezőinek névsora:

Településtervező:

Beleznai Tedóra Gabriella

TT 01-6979

okl. településmérnök

Közlekedéstervező:

Rhorer Ádám

Tkő 01-3157

okl. építőmérnök

készítette: Hellowood - Via Futura Mérnöki Tanácsadó és Szolgáltató Kft.

Projektvezető: Tegzes Gergely KÉ-K 01-11111

Úttervezés: Varga Norbert KÉ-K 01-13941, Racsek András KÉ-K 14-00962

Forgalomtechnika: Bálint József KÉ-K, KA 01-16363

Közművek: Forgó Viktor VZ-TEL 12-00422

Építészeti vezető tervező: Huszár András É 01-0218

1 BEVEZETŐ

...

Ezek mellett a tanulmányterv a vasútállomás tömbjével szomszédos gazdasági területen – a Váci Malom Kft. által – tervezett csarnoképület megvalósíthatóságának lehetőségét is vizsgálja.

A tanulmányterv elkészítésének elsődleges célja a tervezett fejlesztések településrendezési, valamint infrastrukturális és egyéb környezeti vonatkozásainak bemutatása. A tanulmányterv az egyes szakági munkarészeket a fejlesztésnek megfelelő mélységben mutatja be, tartalmát a települési főépítész előzetesen írásban határozta meg a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

A tervezési területre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Vác Város Településszerkezeti terve (268./2017. (XI. 23.) Ök. határozat)
- Vác Város Képviselő-testületének 30/2017. (XI. 24.) számú rendelete a település Helyi Építési Szabályzatáról

...

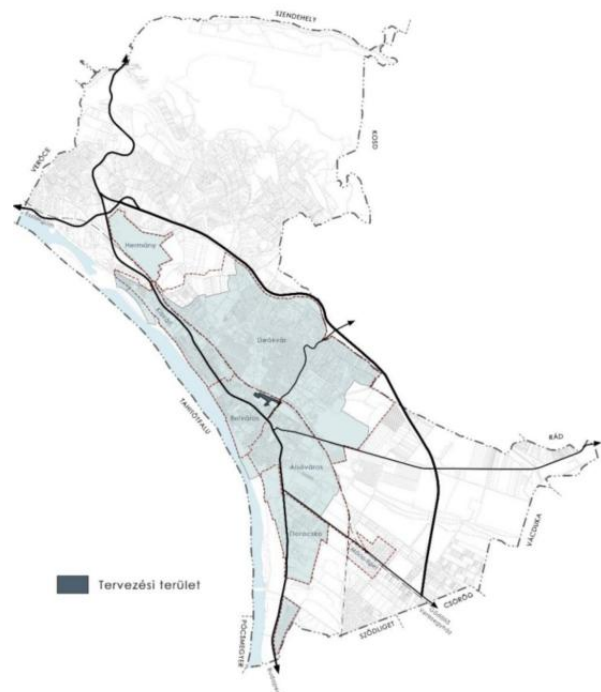
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 Elhelyezkedés

A tervezési terület Vác belterületén, a 70. sz. vasútvonaltól délre, Vác vasútállomás környezetében helyezkedik el.

...

A tervezési terület határai ennek megfelelően északon a közforgalmú vasút területe (1829/113 hrsz.-ú telekdéli határa), keleten a Honvéd utca (tervezett körforgalom területe), nyugat felé a Széchenyi utca, dél felé a Galcsék utca – Szilassy utca – Széchenyi utca – vasút által határolt tömbben tervezett övezet határa, valamint a Szilassy utca túloldalán lévő, 3346 hrsz.-ú telek északi határa, a Kosdi utca, illetve a Vanyek Béla Sportcentrum telke.



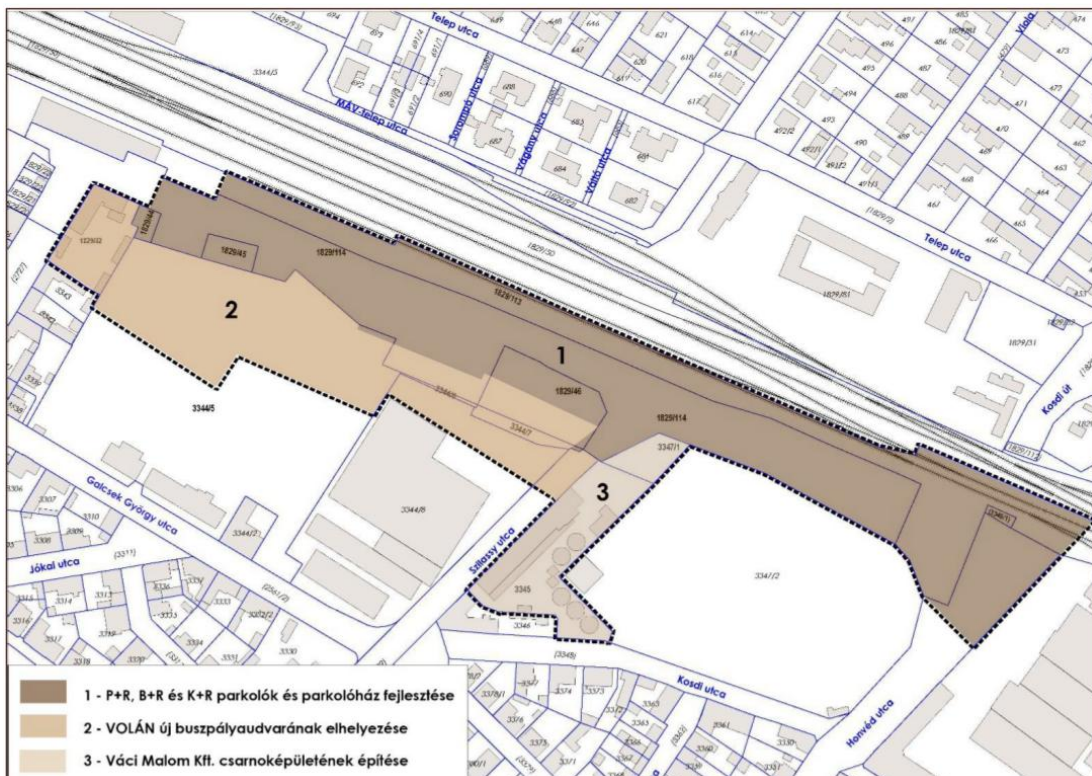


Lehatárolás légifotón

Az alábbi ábrán a teljes tervezési területen belül kijelölt három fejlesztési projekt területi lehatárolása látható, melyek az alábbiak:

...

- 3. sz. terület – Váci Malom Kft. telkén tervezett fejlesztés



A tervezési terület lehatárolása a részterületek jelölésével

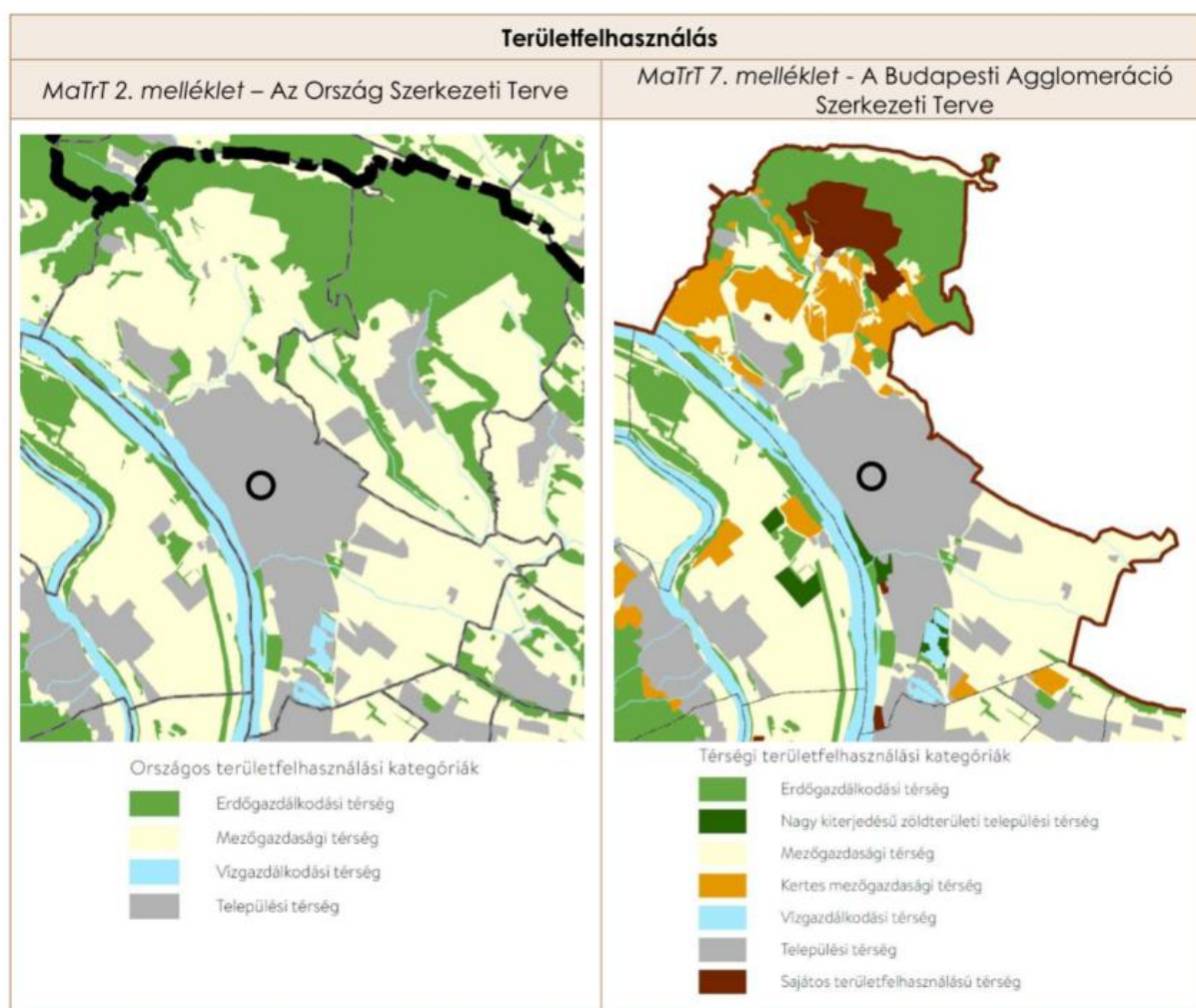
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

Az összefoglaló vizsgálat célja az érintett területen meglévő tervi és valós állapotok bemutatása, a megvalósítani kívánt tervezett változtatások alátámasztásához szükséges mélységben.

3.1 Hatályos területrendezési eszközök bemutatása

3.1.1 Az országos területrendezési törvény

A korábbi Országos Területrendezési Terv (OTrT), a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT), valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT) 2019. március 15-én hatályukat veszítették a 2018. december 28-án elfogadásra került új, **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** elfogadásával (a továbbiakban: MaTrT). Az alábbiakban az MaTrT tartalmát vizsgáljuk a tervezési terület tekintetében.

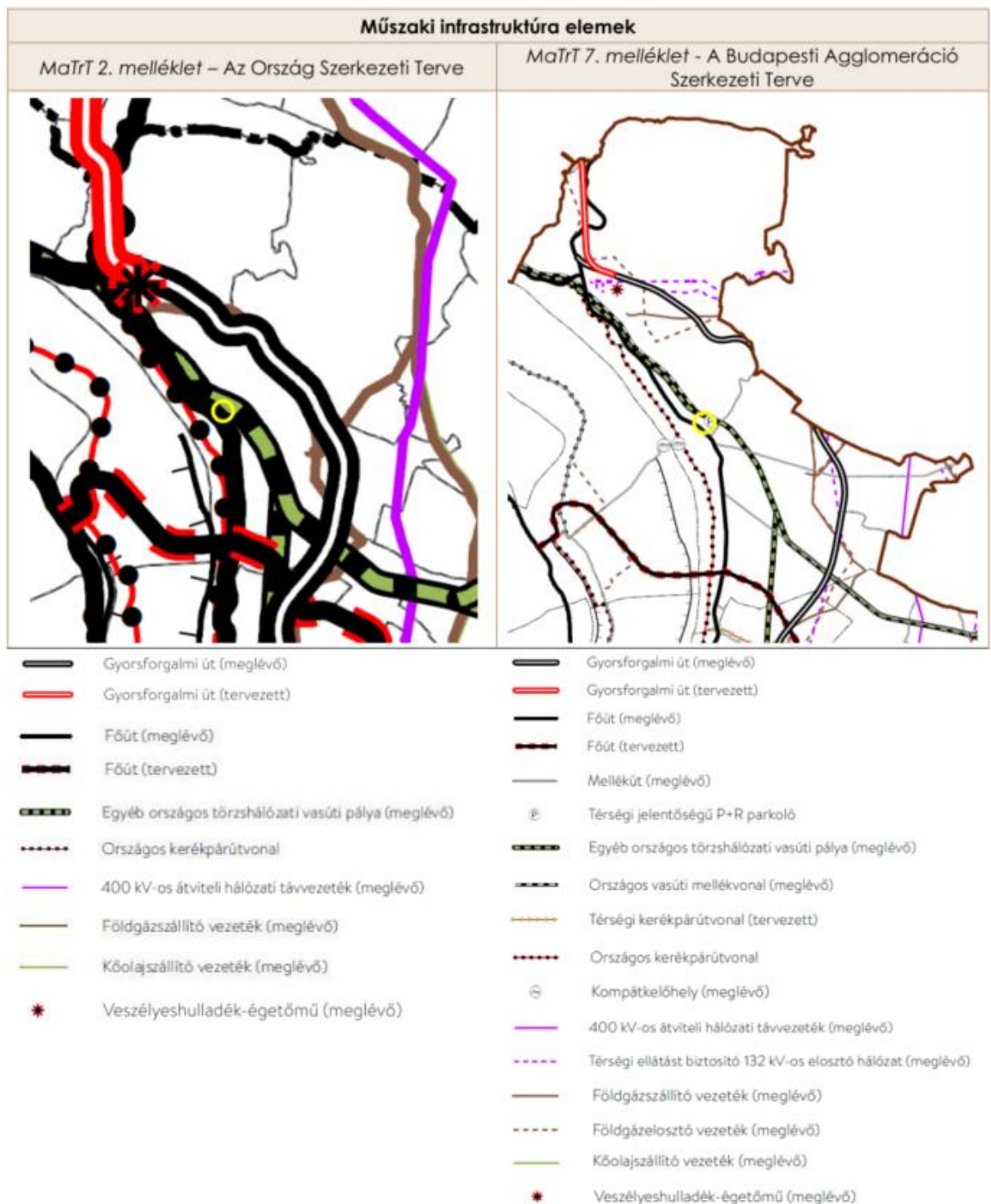


Az MaTrT mellékleteinek alapján, a területfelhasználás tekintetében a tervezési terület **települési térségben** fekszik.

Az MaTrT területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

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

d) a **települési térség** területén **bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]**”



A tervezési területet közvetlenül a 70. sz. vasútvonal (országos törzshálózat része | Budapest XV. kerület, Nyugati pu. – Szob – Szlovákia), illetve egy meglévő térségi jelentőségű P+R parkoló érinti. A terület keleti határán húzódó Honvéd utca nyomvonala meglévő mellékútként jelölt a BATrT 7. mellékletén. A területtől délre halad a 2.sz. főút (Budapest M0 – Dunakeszi – Vác – Rétság – Hont – Szlovákia), egyéb műszaki infrastruktúra elem nem érinti.

Az MaTrT műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó előírásai

„9. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezése

14. § [...] (2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti. [...]

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

15. § [...] (2) **A településrendezési eszközökben**

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a **műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét** a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben **meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,**

b) az országos és térségi **műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala** a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő **államigazgatási szerv hozzájárulása,** és az egyéb érintett **szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi,** illetve megyei **területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól,** azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

16. § (1) A kiemelt térségi és **megyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel, vagy megszűnt,** a településszerkezeti tervben **beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.**

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az **energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén** a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül **szolgáló építmények helyezhetők el.**

17. § (1) A **4/4-4/6. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket** az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a **településszerkezeti terv figyelembevételével,** az engedélyezési eljárás során felmerülő **ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.**

(2) A **4/1-4/3. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket** az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv **figyelembevételével,** az engedélyezési eljárás során felmerülő **ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.**

(3) A **4/5. és 4/7-4/9. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket** az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és megyei szerkezeti terv, valamint a **településszerkezeti terv figyelembevételével,** az engedélyezési eljárás során felmerülő **ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.**

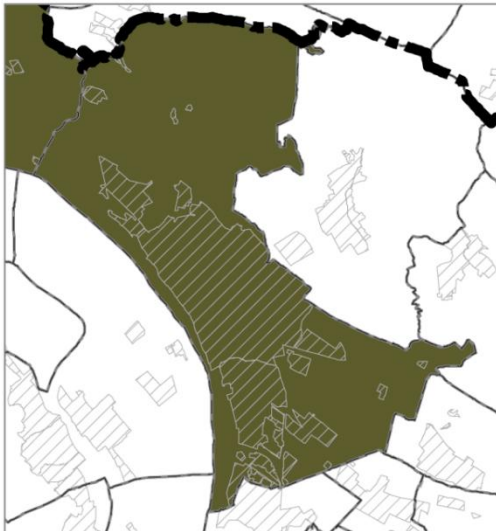
Az **MaTrT 19. § (4)** és a **42. § (2)** bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti előírásait **a területrendezésért felelős miniszter külön rendeletben állapítja meg**. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

A térségi övezeteket és azok kapcsolatát az MaTrT 5. sz. mellékletében szereplő táblázat mutatja be:

A	B
Országos Területrendezési Terv	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv
Ökológiai hálózat magterületének övezete	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete	
Erdők övezete	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
Tájképvédelmi terület övezete	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
Vízminőség-védelmi terület övezete	
Nagyvízi meder övezete	
VTT-tározók övezete	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
	Tanyás területek övezete
	Földtani veszélyforrás területének övezete
	Egyedileg meghatározott megyei övezet(ek)

A tervezési területet az alábbi övezeti lehatárolások érintik:

MR. 3/5. melléklet: A honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések



A területrendezési törvény 3/5. melléklete alapján a település honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett. Ezen területeket az MaTrT 32. §-ának megfelelően a településrendezési eszközben kell pontosan lehatárolni. Mivel az övezet Vác teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl honvédelmi és katonai célú területet a tervezési területen.

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

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

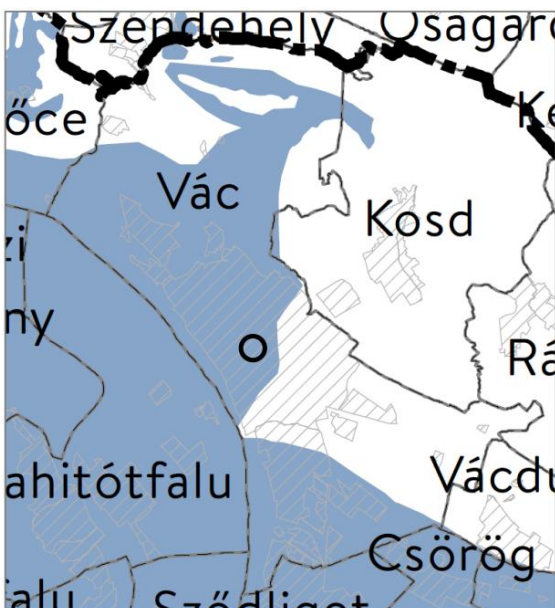
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

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.”

MR. 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. Emiatt a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban egyedi szabályok szerepelnek, de ezek módosítása a jelen dokumentációban bemutatásra kerülő tervezett módosítás miatt nincs szükség.

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

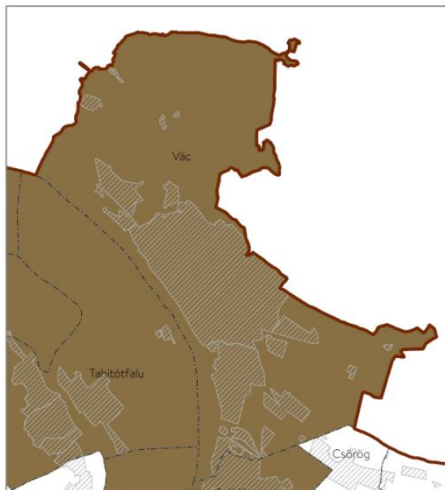
„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

MR. 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



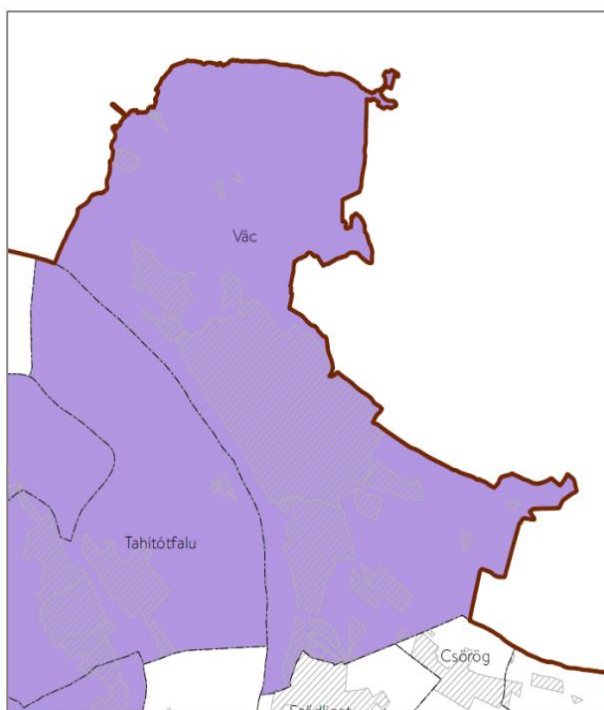
Mivel az övezet Vác teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon területet a tervezési területen. Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

MR. 9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



Az övezet Vác teljes területét lefedi, így a tervezési területet is, azonban földtani veszélyforrás utóbbit nem érinti.

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„11. Földtani veszélyforrás terület övezete

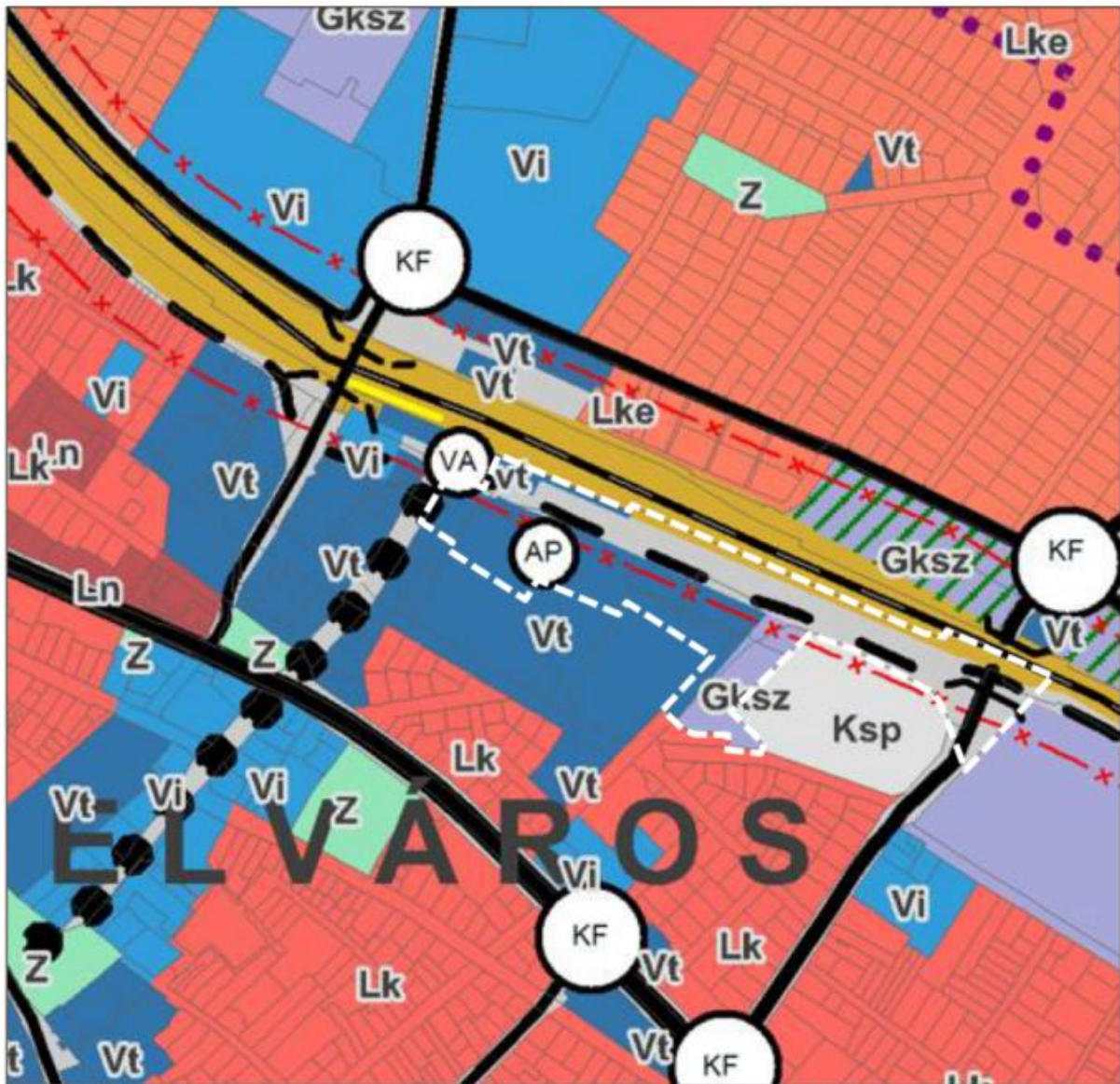
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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. [...]

3.2 Hatályos településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

3.2.1 Vác Város Településszerkezeti Terve (TSZT)



Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap – részlet

A tervezési terület a hatályos TSZT szerkezeti tervlapján Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásba (Galcsek utca – Szilassy utca – Széchenyi utca – vasút közti tömb), Gksz jelű kereskedelmi, gazdasági területfelhasználásba (Váci Malom Kft. területe), valamint KÖk jelű kötöttpályás közlekedési (MÁV területek) és KÖu jelű közúti közlekedési területfelhasználásba (Honvéd utca, vasút menti P+R sáv és tervezett új gyűjtőút, Széchenyi utca) sorolt.

A vonalas infrastruktúra elemek közül a TSZT meglévő fő gyalogutat jelöl a tervezési terület nyugati határa mentén (Széchenyi utca). A tervezési területet emellett a vasútvonal 50 méteres védőtávolsága is érinti.

A tervezési területen belül, a vasútállomástól (VÁ) délre, a Vt jelű településközponti területen tervezett autóbusz pályaudvar (AP) helyét jelöli a terv.

A tervezési terület környezetében, a Széchenyi István utca túloldalán településközponti vegyes területek, a Honvéd utca túloldalán pedig kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatók. A

területet délről településközponti vegyes, a Váci Malom Kft. területétől keletre pedig Ksp jelű, különleges beépítésre szánt sportolási célú terület (sportpálya) határolja.

A TSZT-n kijelölt Vt jelű területfelhasználás tervezett, az érintett tömb jelenlegi területfelhasználását elsősorban gazdasági, főként raktározási funkció jellemi.

3.2.2 Vác Város Helyi Építési Szabályzata



Hatályos Szabályozási tervlap – részlet

A tervezési területen a HÉSZ-ben meghatározott a beépítésre szánt építési övezetek közül a Vt-13, Vt-14c, Vt-14b, Vt-14a, Vt-14d, **Gks-7**, a beépítésre nem szánt övezetek közül a KÖk (KÖk-gp) és KÖu jelű övezetek kerültek kijelölésre.

A területet három irányból közutak határolják, amelyek közül a Széchenyi István utca és a vasút mentén haladó út egy része gyalogos elsőrendű közlekedési területként, a vasút menti út további része településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelölt. A terület középső részén áthaladó Szilassy utca jelenleg lakó- és kiszolgáló út övezetbe sorolt.

Az tervezési terület nagy része elővásárlási joggal érintett. A terület északi részét a közforgalmú vasútvonal 50 méteres védőtávolsága érinti. A terv külön jelöli a vasút mentén húzódó P+R parkolósávot is, melynek területe – a TSZT szerkezeti tervlapjában meghatározottaktól eltérően – sima kiszolgálóút övezetbe sorolt.

A vasúti terület alatt – a készítésekor ismert fejlesztési igényeknek megfelelően – terepszint alatti szabályozási vonalakat, valamint terepszint alatti gyalogos kapcsolatot (meglévő aluljáró) jelöl a terv. A területen 3 műemlék telke jelölt, a telekstruktúra azonban azóta némileg átalakult.

A HÉSZ az egyes övezetekre és szabályozási elemekre vonatkozó előírásai az alábbiak:

„40. § [Településközpont vegyes övezetek]

(1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál. A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat. Településközponti vegyes területen az építmény főbejáratától – bejárat előlépcső – előtti járda szintjétől mért 12,0 m feletti padlószintű építményszinten lakó és iroda funkció nem helyezhető el [...]

(5) A Vt-14b jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére, földszinti szintje elsődlegesen az autóbusz-végállomás működését biztosító építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(6) A Vt-14c jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(7) A Vt-14d jelű építési övezet kizárólag csak gépjárműtárolás céljára igénybe vehető terület a földszintet kivéve, ahol intézményi, közösségi felhasználás részben megengedett.”

...

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

„43. § [Kereskedelmi, szolgáltató terület]

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. [...]

(3) Az övezetekben az építési hely az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki, kivétel ez alól a Gksz-2a jelű építési övezet, ahol az elő- oldal- és hátsókerterek mérete - egyéb korlátozó szabályozást nem tekintve – minimum 8 m.

(4) A Gksz-1, Gksz-2, Gksz-2a, Gksz-3, Gksz-4, **Gksz-7**, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz-17 jelű építési övezetekben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló, az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100m²alapterülettel, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal biztonsági, technológiai okokból lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve, valamint közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény és zászlótartó oszlop helyezhető el. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja. [...]

(7) A gazdasági terület épületeinek tájba, illetve környezetbe illesztését a kertépítészeti terv alapján kialakított zöldfelületek fa- és cserjetelepítésével kell biztosítani.”

„2. § (4) Az OTÉK-tól megengedőbb értékekhez:

[...] e) a Gksz-1, Gksz-2, Gksz-2a, Gksz-3, Gksz-4, **Gksz-7**, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 jelű építési övezetben a Területi Főépítész a 0310092/4/2003. számú, valamint a 0410073/3/2004. számú szakmai véleményében hozzájárult.”

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5

„58. § [Közlekedési területek]

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.”

„59. § [Közúti közlekedési területek]

(1) A közúti közlekedési területek a Terven a KÖÚ jellel, sárga és szürke színezéssel megkülönböztetett területek.

(2) Sárga színnel jelölt utak az országos gyorsforgalmi utak, az országos utak, az országos mellékutak és települési főutak, a települési mellékutak (gyűjtő utak), szürke színnel jelölt utak a kiszolgáló utak, a kerékpárutak, gyalogutak, kivéve a vasútállomástól a Március 15. térig terjedő gyalogos főutca területét, melyet az SZT narancssárga színnel jelöl.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

- a) közlekedési építmények
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- c) igazgatási épület
- d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítását önkormányzati tervtanácson kell bemutatni, illetve KÖRT-ben kell meghatározni.

(4) Az országos főúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességű közlekedési területet és védőtávolságot kell biztosítani:

c) Országos mellékutak és települési főutak:

8. A 21117 jelű Kosdi bekötő út (Kosdi út-Honvéd utca), meglevő szabályozási szélesség 20m

d) Települési gyűjtő utak:

12. Új gyűjtőút a vasútvonal mentén a déli vállalkozási és ipari területektől a Hóman Bálint útig: a gödöllői úttól a „Forte”-terület szélén a Rádi útra történő csatlakozással, 22m és 16m szabályozási szélességgel, majd a Honvéd utcától a vasúttal párhuzamosan a Naszály útig, a vasútállomás előterében felszín alatt vezetve, majd onnan ismét a vasúttal párhuzamosan haladva a Vöröskereszt sort érintve a Hóman Bálint útig”

„63. § [Kötőtpályás (vasúti) közlekedési területek]

[...] (3) A MÁV vasútvonalak mentén a védőtávolság a szélső vágánytengelytől mérten 50-50m. A védőtávolságon belül építmények csak külön jogszabályban foglaltak szerint helyezhetők el, a területileg illetékes üzemeltetői nyilatkozat alapján a Közlekedési Felügyelet által kiadott szakhatósági hozzájárulása mellett.”

3.3 Épített környezet vizsgálata

A tervezési terület épületállománya igen vegyes, a tömbbelsőben tervezett településközponti egyes övezetek területén jelenleg jellemzően földszintes ipari, gazdasági épületek találhatók, melyek állaga többnyire leromlott. Az egykori üzemi épületek, csarnokok egy része ma raktárként funkcionál, a terület összességében azonban alulhasznosított, központi elhelyezkedése, valamint a kötétpályás közlekedési hálózat közelsége miatt fejlesztési potenciálja magas.

A központi vasútállomás épülete országos műemléki védelem alatt áll, barokkos jegyeket mutat. Környéke, valamint a Széchenyi István utca végében található megérkezési tér összsképe jelenleg elmarad a városias minőségtől, a területén büfék, pavilonok találhatók.

A Széchenyi István utca mentén hagyományos, földszintes, magastetős épületek zárt sorúan beépített térfala húzódik, amelyek vegyes funkciókat fogadnak be (gyógyszertár, kávézó, pékség stb.). A tervezési területen belül épített értéként megemlíthető a vasútállomással szemben álló saroképület, amely jelenleg kávézóként/étteremként funkcionál. A Széchenyi István utca a vasútállomás irányába fő gyalogos tengelyként funkcionál, amely a hatályos szabályozási terven is megkülönböztetett jelölést kapott (gyalogos elsőrendű közlekedési terület). A vizsgált tömb belseje jelenleg engedély nélkül nem megközelíthető, a magánterületet magasabb betonkerítés veszi körül.

A tervezési terület keleti szomszédságában a Vanyek Béla Sportcentrum sportpályája található, melynek területén az épületállomány elenyésző. A Szilassy utca keleti oldalán található gazdasági területen a Váci Malom Kft. épületei állnak. A Szilassy utca felőli utcavonalon álló főépület háromszintes, felújított, magastetős épület benne vegyes funkciókkal. A vasút felé haladva a főépülethez még két földszintes épületszárny kapcsolódik, a telek hátsó, Kosdi utca felé eső végében – a sportpálya telkével határosan – öt nagyméretű siló található. A malom tulajdonában álló 3347/1 hrsz.-ú jelenleg beépítetlen terület, a közelmúltban összevonásra került a 3345 hrsz.-ú ingatlannal. A növényzettel erősen benőtt északi telekrész végében, a vasút mentén tervezett gyűjtőút felé magasabb részsű húzódik, a szintkülönbség a vasút mentén végig jelentős.

3.3.1 Tulajdonvizsgálat



A P+R parkoló területét érintő telkek					
Helyrajzi szám	Művelési ág	Méret (m ²)	Tulajdoni hányad	Tulajdonos	Egyéb bejegyzés
1829/46	szórakoztató központ (szabadidő klub és disco)	2228	1/1	Villányi Ingatlanforgalmazó és hasznosító Kft.	elővásárlási jog, földhasználati jog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom
1829/114	üzemi terület	16915	1/1	MÁV Zrt.	átjárási és útszolgalmi, vízelvezetési szolgalmi jog, gázvezetési szolgalmi jog, vezetékjog, hasznélvezeti jog,
3347/1	beépítetlen terület	682	1/1	Váci Malom Gabonafeldolgozó és Értékesítő Kft.	-
A tervezési területet érintő egyéb telkek					
1829/42	beépített terület	1745		gazdasági társaságok területe	
1829/44	beépítetlen terület	214		természetes személyek területe	
1829/45	raktár, üzemi épület	421		állami területek	
3344/5	udvar, üzemi épület	21957		gazdasági társaságok területe	
3344/8	udvar, üzemi épület	11299		gazdasági társaságok területe	
3344/6	udvar, üzemi épület	61		gazdasági társaságok területe	
3344/7	üzemi terület	383		gazdasági társaságok területe	
3349/1	vasút	92		természetes személyek területe	
3349/2	közterület	10278		természetes személyek területe	
1829/113	vasútállomás, üzemi épület	24089		természetes személyek területe	
3345	udvar, malom, üzemi épület	4069		gazdasági társaságok területe	

3.3.2 A terület jelenlegi állapotának bemutatása

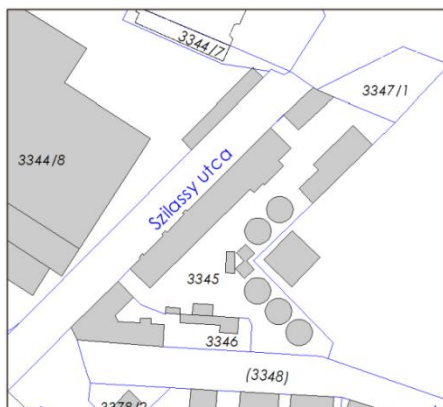
1. sz. terület

...

2. sz. terület

...

3. sz. terület



	Meglévő		Tervezett
HRSZ	3347/1	3345	2
Telekméret	681 m ²	4069 m ²	4750 m ²
Beépítési mérték	0 %	42,8 %	50%
Zöldfelületi arány	100 %	0 %	~ 15-20%

A Szilassy utca menti 3347/1 hrsz.-ú beépítetlen telek zöldfelületi aránya jelenleg 100%-os, a telek területe 681 m². A szomszédságában található 3345 hrsz.-ú telek 4069 m² nagyságú, beépítettségének mértéke 42,8%. A tervezett állapot szerint a két telek összevonásával egy 4750 m² területű építési telek alakult ki, melynek északi részén egy a malomhoz tartozó csarnoképület felépítése tervezett. A hatályos beépítési paramétereknek alapján a telek jelenleg szabadonálló építési módban építhető be, melynél elő- oldal- és hátsókert megtartása szükséges. A csarnokfejlesztés a telek egyedi geometriája és keskenysége okán szabadonálló beépítéssel nem lehetséges.

3.3.3 Művi értékvédelem

...

3.3.4 Helyszíni fotódokumentáció

...



Váci Malom Kft. főbejárata – Szilassy utca 5.



Váci Malom Kft. Kosdi utca felőli bejárata

3.4 Zöldfelületek, táj- és természetvédelem

A tervezési terület nagyrésze burkolt, műszaki infrastruktúra, illetve épületek által igénybe vett terület, értékes növényállomány nem található.

A lehatárolás országosan védett természeti területet, tájképvédelmi övezet területét, illetve egyéb, helyi vagy országos szinten védett természeti értéket nem érint.

Növényzet jelenleg a meglévő P+R parkolósáv területén található, itt fiatal facsometék állnak, melyek

nagy részét az 1. sz. területen tervezett fejlesztés megkezdése előtt ki kell szedni. Jelentősebb a növényzet a tervezett parkolóház területén, valamint a Váci Malom Kft. északi részén található, melyek a tervezett fejlesztések során megszűnnek.

3.5 Közlekedés

3.5.1 Települési közlekedési hálózat jellemzői

Vác közlekedési hálózatának gerincét az alábbi délkelet-északnyugat irányú útvonalak alkotják:

- nyugaton a Duna, mint vízi útvonal
- a Dunától keletre húzódó 2. sz. főút, melyen a Vácról északi és déli irányban induló távolsági és helyközi autóbuszjáratok mellett az autóbuszállomástól a Szerűskert buszfordulóig közlekedő helyi járatok is közlekednek
- a 2. sz. főúttól keletre húzódó 70. sz. Budapest-Szob vasútvonal, mely két részre vágja a települést
- a vasúttól északkeletre húzódó Újhegyi út – Lehár Ferenc utca útvonal
- a várost északkeleti irányból a Naszály oldalában futó M2 autópályát, melynek fejlesztése a Vác dél és Vác-észak közti szakaszon jelenleg tervezési szakaszban tart.

A kelet-nyugati irányú közlekedésben jelentős akadályt jelent a 70. sz. vasútvonal keresztezésének kapacitáshiánya:

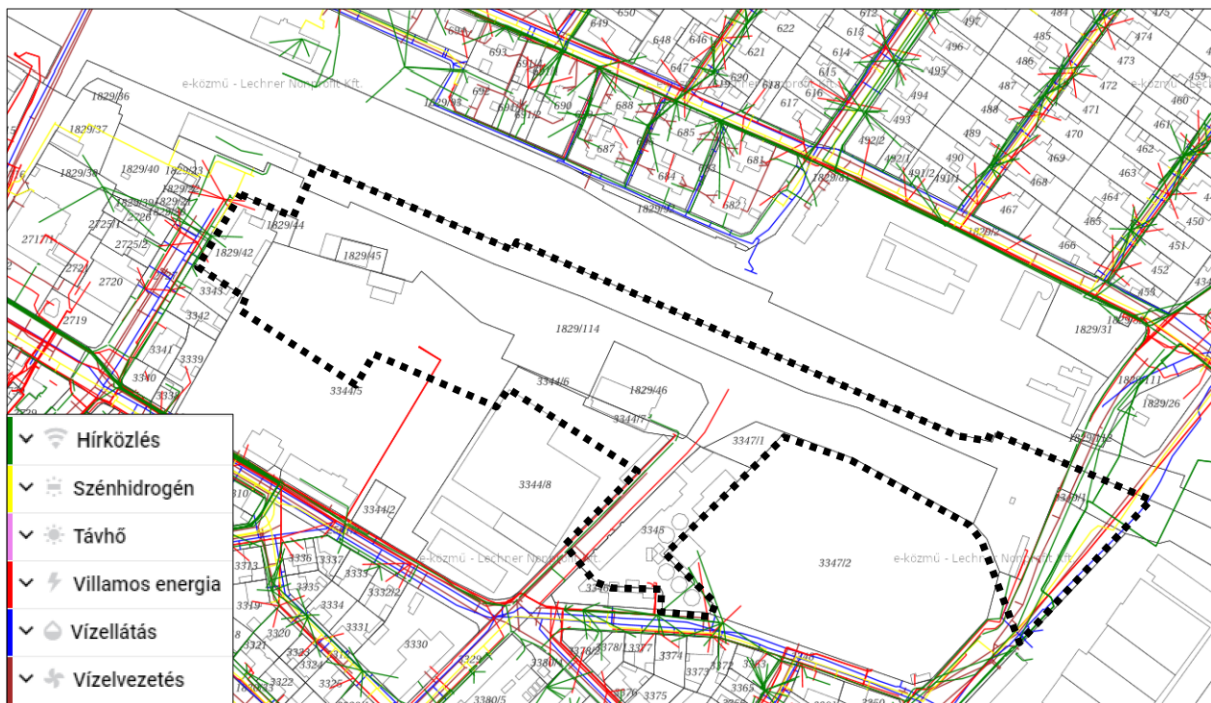
- a várostól délre a Gödöllői úton keresztül,
 - Vác-Alsóváros megállóhelyénél a Rádi úton,
 - a jelen tervezési területen, Vác vasútállomás két oldalán a Honvéd utcában és a Naszály úton,
 - a város északi részén a Hóman Bálint úton,
 - Kisvác területén a Huszár úton keresztül
 - valamint a DCM területén lehet keresztezni a vasútvonalat.

A felsorolt lehetőségek közül csak a négy középső szintbeni vagy külön szintű átjáró helyezkedik el olyan pozícióban, hogy az a település belső életében is szerepet játszik, tehát a város közel 5 km hosszú vasúti átkelési szakaszán mindössze 4 közúti keresztezési lehetőség adódik.

3.6 Közművesítés

A következő közműszolgáltatók találhatóak a tervezési területen:

- DMRV Zrt.,
- OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.,
- Magyar Telekom Nyrt.,
- Antenna Hungária Zrt.,
- Invitel Zrt.,
- Digi Kft.,
- Elmű Kft.,
- Vác Önkormányzata,
- MÁV.



A terület közművesítetttsége (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

3.6.1 Vízellátás

Vác közműves vízellátását a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. biztosítja. A város vízellátása 100%-osnak tekinthető. Vác település a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, „a felszín alatti vizek védelméről” alkotott 219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján. Vác város vízellátó hálózata körvezetékes formában épült ki. A fővezetékek DN 400, DN 300, DN 250 mm-es átmérővel épültek ki.

3.6.2 Szennyvízhálózat

Vác város szennyvízelvezetését és tisztítását DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. végzi. A szennyvízelvezetés szinte az egész városban megvalósult. A szennyvíztisztító-telep Vác város déli részén a 2. sz. főút és a Duna közötti területen helyezkedik el a Duna bal partján, védőtávolsága 300 méter. Vác szennyvízcsatorna hálózatának a befogadója a Váci szennyvíztisztító telep, mely biztosítja a keletkező szennyvizek fogadását és tisztítását. A tehermentesítés érdekében nagy jelentőségű a város csapadékvíz-gazdálkodásának bevezetése még annak ellenére is, hogy a szennyvíz- és csapadékvíz-hálózat elválasztott.

3.6.3 Csapadékvíz elvezetés

A burkolt útfelületek elterjedésével a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetést felváltotta a zárt csapadékcatorna-hálózat melynek hossza: 85 km. Elvértve azért még található a városban nyílt árkos csapadékvíz-elvezetők. A csapadékvíz-hálózat az önkormányzat tulajdonában van és a Váci Városfejlesztő Kft. végzi a fenntartását, üzemeltetését. A csapadékcatornára a városban számos magánszemély és ipari egység kötött rá, mivel nem volt más lehetőség a szennyvíz elvezetésére. Ennek köszönhetően a csapadékcatornák egy része szennyvizet is szállít. Vác város csapadék elvezetéséről a település területén vegyes rendszerű elvezető hálózat gondoskodik. Részt képezik a kisvízfolyások, árkok, valamint elsősorban a városközpont területén található zárt csapadékvíz csatornák.

3.6.4 Villamosenergia ellátás

Vác városát és annak közvetlen környékét a város északi oldalán üzemelő VÁC 120/35/20 kV-os táppont látja el. A belváros megtáplálása a VÁC ÉSZAK 35/10 kV-os városi transzformátorállomáson keresztül történik. A belvárosi fogyasztói kört jelenleg alapvetően 10 kV-os kábelhálózat táplálja.

3.6.5 Földgázellátás

Vác városában a hő-ellátás – főzés, fűtés, meleg-víz előállítás – nagyrészt vezetékes földgázellátással történik. Vác város földgáz-ellátása teljesnek tekinthető. Az ingatlanok kis hányadának hőenergia ellátásánál még mindig jelen van a palackos PB-gáz, villamosenergia, illetve hagyományos tüzelőanyag. Vác város gázhálózatának üzemeltetője a TIGÁZ Zrt. Vác város gázellátása 6/3 bar-os gázfogadókon és nyomásszabályozókon keresztül a közép és kisnyomású hálózatokon történik.

3.6.6 Elektronikus hírközlés

Vác város távbeszélő hálózati ellátását az INVITEL Szolgáltató Rt biztosítja. A váci fogyasztók 27-es hívószámon csatlakozhatnak az országos rendszerhez. A VÁCI Távközlési Központ kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépítményi és földkábeles hálózatokkal, míg a település többi részén földkábeles és kábeles kitáplálású, szigetelt légvezetékes hálózatokkal épültek ki. Vác város mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

3.7 Környezetvédelem

A vizsgált terület talaját főként folyóvízi agyag, aleurit, homok és kavics alkotja.

Vác város a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). „Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről szóló” 1042/2012.(II.23.) Kormányhatározat alapján a Vác területét több felszín alatti víztest érinti. A vizsgált terület nem érint vízbázis védőövezetet. A vizsgált terület talajvíz szintje 2-4 méter között ingadozik.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból Vác a Budapest és Környéke Légszennyezettségi Agglomeráció területén helyezkedik el. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Vác területe a 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A terület részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A terület tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) üzemeltet mérőállomást (Csányi krt.), melynek 2022. 09. 13.-én mért adatai alapján a levegőminőség kiváló/jó minősítést kapott. A tervezési terület levegőtisztaságára elsősorban a közlekedési eredetű légszennyezés, illetve a terület viszonylag alacsony zöldfelületi borítottsága van negatív hatással.

A tervezési területen a zaj- és rezgésterhelés mértéke a vasúti közlekedés miatt jelentős, azonban a terület funkciója miatt ez nem okoz konfliktust. A tervezési területen a vasúti közlekedésből eredő zaj átlagosan 50-75 decibel. A terület közvetlen környezetében üzemi zajterhelés nem tapasztalható. A területen tervezett új közlekedési infrastruktúra fejlesztések hatásaival is számolni kell, amelyek megnövelhetik a terület zaj- és rezgésterhelését.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – 9. melléklete szerint Vácot, és így a tervezési területet földtani veszélyforrás terület övezete érinti, azonban a tervezési területen a Bányakapitányság nem tart nyilván ilyen veszélyforrást, csupán felületi és vonalas erózióval érintett területet jelöl. A tervezési területen alábányászott területek, barlangok, pincék, csúszás-süllyedésveszélyes területek nem találhatók.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. mellékletében rögzített rendszeresen belvízjárta területek övezete nem érinti Vác területét, így a tervezési területet sem. Mélyfekvésű területek, árvízveszély, árvízveszélyes területek a vizsgált területen nincsenek.

Magyarország földrengés-veszélyeztetettségi térképe a valószínűségi módszer alapján készült. Az adatok alapján Vác település területén $1,1-1,3 \text{ m/s}^2$ a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

...

4.3 3. sz. tervezési terület - Váci Malom Kft. telkén tervezett fejlesztés

A Váci Malom Kft. tulajdonosa a Szilassy utcai telephelyének északi részén új csarnoképület felépítését tervezi. A hatályos földhivatali adatszolgáltatásban két helyrajzi számon szereplő területet a tulajdonos már összevonta. Az északi telekrész jelenleg beépítetlen, itt tervezik az új csarnok felépítését.

A tulajdonos a telek geometriai adottságainak figyelembe vétele mellett zárt sorú beépítési módban szeretné elhelyezni az új épületet, tekintve, hogy a telek igen keskeny és a hatályos, szabadonálló építési övezetben az elő- oldal- és hátsókert megtartása mellett a fejlesztés nem lenne rentábilis.

Az épület elhelyezésével kapcsolatban a fentiek mellett fontos szempont a minimális zöldfelületi mutató kérdése, melyet – az illetékes építési hatósággal egyeztetve – úgy kell biztosítani a beruházás során, hogy a jelenlegi, több, mint 10 éve kialakult állapot tovább ne romoljon. Ennek megfelelően, az ingatlanon jelenleg meglévő 681 m² zöldfelületet az új épület felépülése után is biztosítani kell. Ehhez a tulajdonos a meglévő épületállomány egy részét elbontaná, mely lehetőséget adhat számára az egyéb jövőbeni fejlesztések megvalósítására is.

Az új épület elhelyezésére építész bevonásával több verzió is készült, melyek közül – a főépítész irodával való egyeztetés után – az alábbi mellett döntött a tulajdonos:



Az új csarnoképület az utcavonalon álló meglévő épületekkel egyvonalban kerülne elhelyezésre a szomszédos sportpálya felé nagyobb zöldfelületet hagyva. A területre történő ki- és beközeledés a Szilassy utca felől, meglévő gépjármű behajtón keresztül történik majd.

A fejlesztéssel a telephely kamionforgalma várhatóan nem nő, ez jelenleg nagyjából évi 400 tehergépjármű, mely nem napi szinten, hanem időszakosan közlekedik csak a területen.

5 BEÉPÍTÉSI TERV

...

6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

...

6.3 3. sz. tervezési terület

A hatályos terven kijelölt Gksz-7 jelű építési övezet **Gksz-7a** övezetre módosul, melyben a beépítés módja zárt sorú. A módosítás során a zöldfelületi mutató minimálisan előírt mértéke 20 %-ra csökken.

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

A HÉSZ-be az építési övezetre vonatkozóan az alábbi kiegészítések kerülnek be:

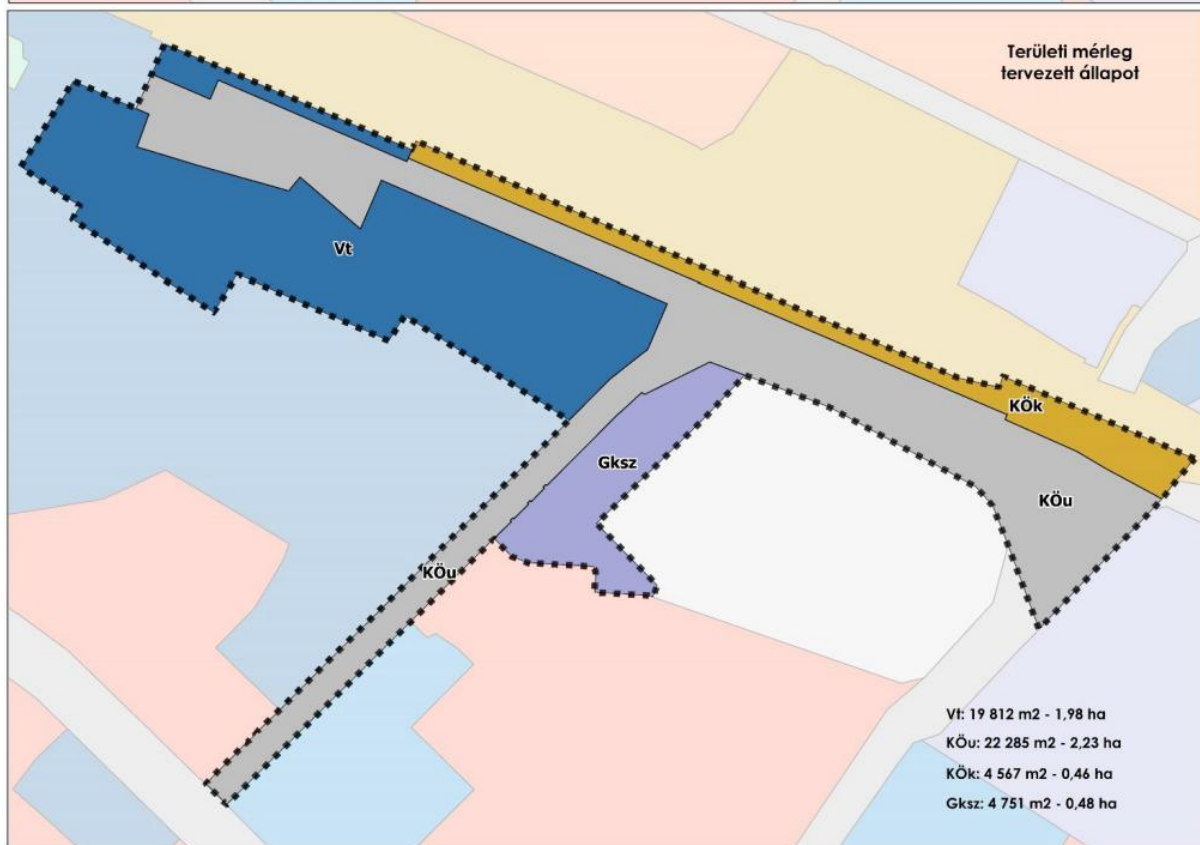
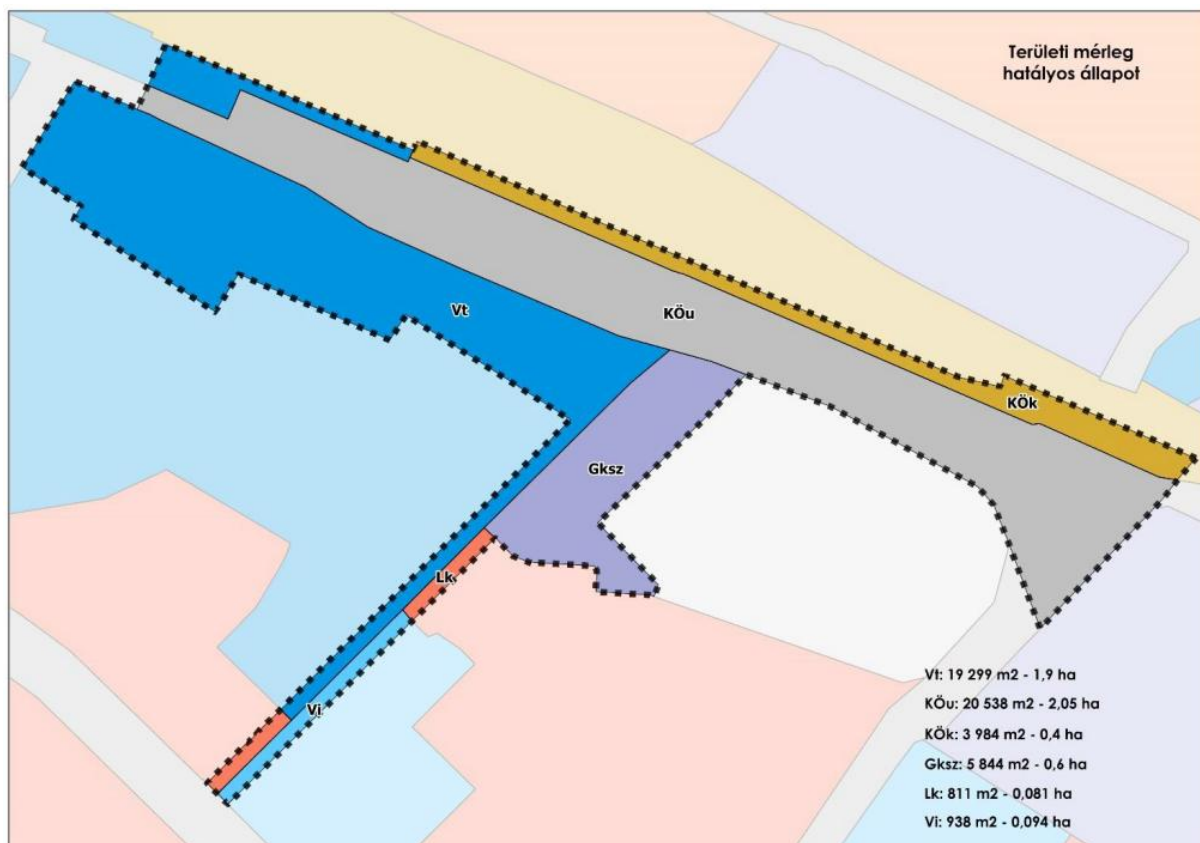
„43. § [Kereskedelmi, szolgáltató terület]

[...] (4a) A **Gksz-7a** jelű építési övezetben hátsókeretet tartani nem kötelező.”

6.4 A hatályos TSZT módosítása

A hatályos TSZT módosítása során a cél elsősorban a tervezett fejlesztésekhez szükséges építési előírások megalapozásán kívül a TSZT és az SZT összhangjának megteremtése, az egyes területfelhasználási egységek és övezetek határának tisztázásával.

7 TERÜLETI MÉRLEG



Hatályos állapot			Tervezett állapot		
Gksz	5 844,00	→	Gksz	4 751,11	
Vt	19 299,00	→	Vt	19 811,99	
Lk	811,00	→	KÖu		
Vi	938,00	→	KÖu		
Beépítésre szánt összesen:	26 892,00		Beépítésre szánt összesen:	24 563,10	↓
KÖk	3 984,00	→	KÖk	4 566,80	
KÖu	20 538,00	→	KÖu	22 285,05	
Beépítésre nem szánt összesen:	24 522,00		Beépítésre nem szánt összesen:	26 851,85	↑

A módosítás során a területfelhasználási kategóriák határát a kialakult valós állapothoz és a tervezett állapothoz volt szükséges igazítani, mert a hatályos TSZT alapján jelölt határvonalak sem a kialakult állapothoz, sem a távlati tervekhez nem igazodnak logikusan. A korrekció keretében a beépítésre szánt területek mérete összességében csökken. Emiatt a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

8 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

...

8.3 3. sz. tervezési terület - Váci Malom Kft. telkén tervezett fejlesztés

8.3.1 Közlekedésfejlesztés

Az új csarnoképület megépülésének jelentős közlekedésfejlesztési vonatkozása nincs. A tulajdonos a telket továbbra is a meglévő két, Szilassy utca felé nyíló gépjárműbehajtóról kívánja kiszolgálni, így új behajtó engedélyeztetésére nincs szükség.

A környező fejlesztések (P+R, buszpályaudvar) közlekedésfejlesztési javaslatai annak figyelembevételével készültek, hogy a Váci Malom Kft. északi telekrészén tervezett fejlesztés okán a meglévő jogi határok ne módosuljanak, a telek egy részét ne kelljen kisajátítani a tervezett vasút menti gyűjtőút kialakítása miatt. A gyűjtőút így a telket R30 sugarú ívben kanyarodva kerüli majd ki a kiépítés során.

8.3.2 Közműfejlesztés

A tervezett fejlesztésnek közműfejlesztési vonatkozása nincs, a környéken teljes a közművesítés. Tekintettel arra, hogy a telken belül a meglévő zöldfelületi arány megtartása szükséges, a burkolt felületek arányának megnövekedése nem várható.

8.4 Humán infrastrukturális igények

A tervezett fejlesztéseknek a tervezett funkciók okán humán infrastruktúra-fejlesztési vonatkozása nincs.

9 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A fejlesztések megvalósulásával környezeti károsodás nem várható.

10 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs negatív hatással nyilvántartott épített örökségi, vagy környezeti értékekre. A területek kulturált átépítése és megújítása egy méltó környezetet teremt a vasútállomás, mint műemléki épület számára.