

VÁC, „KASTÉLYLIGET LAKÓPARK”

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2025. október

VÁC, „KASTÉLYLIGET LAKÓPARK”

telepítési tanulmányterv
– önkormányzati főépítési egyeztetéshez –

MEGRENDELŐ:

....

... Budapest, ... utca

Képviselője: ...

GENERÁLTERVEZŐ:

Város-Teampannon Kft.

1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.

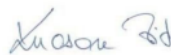
KÉSZÍTETTE:



Koszorú Lajos

vezető településtervező
(TT/1 01-1346)

Város-Teampannon Kft.



Kucsora Zita

településtervező

Város-Teampannon Kft.



Mlakár Vivien

tájépítésszámológ
(TK 13-1322)

Város-Teampannon Kft.



Macsinka Klára

közlekedéstervező
(TKö 13-1017)

Mobil City Bt.



Bíró Attila

közműtervező
(TE, TH, TV 01-2456)

KÉSZ Tervező Kft.



Csima-Takács Judit

közműtervező

KÉSZ Tervező Kft.

Ez a terv a Város-Teampannon Kft szellemi terméke. Védelméről a szerzői jogról szóló
1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési szerződés rendelkezik.

A tervi munkarészek Archicad 26 és AutoCAD LT 2025 tervezőprogrammal készültek.

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	6
1.) A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	8
AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	8
TÉRSÉGI KITEKINTÉS	8
VÁC VONZÓ ADOTTSÁGAI	9
A TERÜLET KÖRNYEZETE.....	9
2.) TERVI ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	10
ELŐZMÉNYEK	10
TERVI ELŐZMÉNYEK FELSOROLÁSA, ISMERTETÉSE A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETRE	12
JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	13
A TERVEZETT FEJLESZTÉST BEFOLYÁSOLÓ FONTOSABB ELŐÍRÁSOK	14
MÉPTV.....	14
MATrT	15
TfVT	15
OTÉK	15
TÉKA.....	16
TAK.....	19
TKR.....	20
HÉSZ.....	21
3.) A LEHATÁROLT TERÜLETEN TERVEZETT BERUHÁZÁS, MÓDOSÍTÁS (WÉI+VT)	23
A FEJLESZTÉSI CÉL	23
4.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI (WÉI+VT)	29
5.) BEÉPÍTÉSI TERV (WÉI)	30
KONCEPCIÓ	30
6.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYE (VT+SZAKÁG)	34
KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT	34
BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	34
KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	35
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS.....	35
GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS.....	38
PARKOLÁS.....	38
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT.....	38
A TERVEZETT FEJLESZTÉS JELLEMZŐI	38
A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI HATÁSAI	41

KÖZLEKEDÉS SZAKÁGI JAVASLATOK	42
KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI HELYZETFELTÁRÁS	42
KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	47
VÍZELLÁTÁS	47
ENERGIAKÖZMŰVEK	49
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	50
7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI	54
TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT	55
ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	60
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE ESETÉN SZÜKSÉGES IGAZOLÁS	60
8.) SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK (VT+SZAKÁG)	61
9.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI (WÉI+VT+SZAKÁG)	64
10.) SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	64
SZERKEZETALAKÍTÁS	64
KÖZTERÜLETEK	65
TELEKTÖMBÖK	66
TKR	67
TSZT	68
HÉSZ	68
11.) TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS JAVASLATOK ÉS AZON KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRÉNEK MEGHATÁROZÁSA ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE	72
MELLÉKLETEK	73
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS	73
2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ANNAK ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁSA	76

Ábrajegyzék

1. ábra – A terület elhelyezkedése (forrás: https://www.openstreetmap.org)	8
2. ábra – A tervezéssel érintett terület légifotója (forrás: Google)	10
3. ábra – Helyszíni fotók: a megvalósult beépítés közterületeinek használata	11
4. ábra – Helyszíni fotók: a megvalósult beépítés kertjei, előkertjei	11
5. ábra – Eltérő karakterű településrészek (forrás: Tak.)	19
6. ábra – A település védett értékei, a Tkr. 3. melléklete	20
7. ábra – A tervezéssel érintett terület SZT részlete	21
8. ábra – Tervezett fejlesztés látványterve: lakótömb és sorház	23
9. ábra – Tervezett fejlesztés látványterve: társasház	23
10. ábra – Tervezett fejlesztés látványterve: 10. tömb, központi rész	23
11. ábra – A tervezett és a meglévő beépítés viszonya	24

. ábra – Jelenlegi beépítéssel	25
. ábra – Tervezett beépítéssel	26
. ábra – Kapacitásszámítás	26
. ábra – A szabályozással érintett terület tömbszámozásainak áttekintése	27
. ábra – A BATrT. szerkezeti terének részlete	34
. ábra – Térségi kapcsolatok	35
. ábra – Közlekedési hálózat	36
. ábra – Községi közlekedési hálózat	37
20. ábra – Mintakeresztszelvények	40
21. ábra – Energiaközművek vizsgálata	44
22. ábra – Víziközművek vizsgálata	45
23. ábra – Elektronikus hírközlés vizsgálata	46
24. ábra Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti a területet (a Gombás-patak és a patakmenti természetközeli területek) (forrás: https://njt.hu/document/b7/b71e20180000000139_2.PDF)	55
25. ábra A vizsgált területtől keletre kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét jelöli az OTrT (forrás: https://njt.hu/document/9e/9ed320180000000139_3.PDF)	55
26. ábra – A vizsgált terület egy részét az OTrT erdők övezetébe sorolja (forrás: https://njt.hu/document/ba/ba8620180000000139_4.PDF)	56
27. ábra NÖSZTÉP (Magyarország Ökosztisztéma Alaptérképe) kivágatok, jelmagyarázat, erdőkategóriák kiegészítő réteg (forrás: http://alapterkep.termeszetem.hu/)	57
28. ábra Az országos ökológiai hálózat elemei és a Duna-Ipoly Nemzeti Park országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területei (forrás: https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu)	58
29. ábra Az ökológiai folyosó területe érinti a 0342/15, a 0341 és a 0331/3 hrsz-ú telkeket	58
30. ábra Felszín alatti vízbázis védelmi területek (kék) és nitrátérzékeny területek (zöld) (forrás: Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) - https://web.okir.hu/sse/?group=FAVI)	58
31. ábra – A tervezéssel érintett terület és környezetének légifotója a már megépült Csendesrét Lakókerttel (forrás: Google)	62
32. ábra – Szabályozási terv részlete: hatályos és tervezett	65
33. ábra – A szabályozással érintett terület tömbszámozásainak áttekintése	66
34. ábra – Útkeresztmetszetek és szabályozási szélességek áttekintő ábrája a szabályozási vonalak feltüntetésével	69
36. ábra – Szabályozási terv javasolt módosítása	70

Táblázatjegyzék

1. táblázat – A terület lakóterületeinek várható lakásszám-változása	28
3. táblázat – Adattári erdőrészlettel való érintettség (forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/erdokar/index.htm)	60
2. táblázat – A tervezett fejlesztés humáninfrastruktúra igényét ajánló korábbi normatívák	64

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT) célja, hogy az önkormányzati döntések megalapozásához áttekintést nyújtson a Vác, Kastélyliget lakópark ~16 hektárnyi területet érintő fejlesztésével kapcsolatos változtatási kérelmekre vonatkozóan. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 261/2025. (VII.16.) számú határozatában előzetesen támogatta a 2025. június 30-án érkezett, 9/374-2/2025. iktatószámú kérelmét a 0342/53-156, 139, 141, 145, 147, 149, 151, 0340/1, 0342/201, 0342/202 és 0342/15 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban. A TTT kidolgozása az Önkormányzat és a fejlesztő közötti együttműködést hivatott támogatni.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) rendelkezik a településrendezési szerződésről.

Méptv 16. § 21. építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége;

Méptv 92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, [...]

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) határozza meg a telepítési tanulmányterv fogalmát, valamint azt is, milyen esetben és milyen tartalmi követelmények alapján kell kidolgozni azt:

Korm. rendelet 2. § 17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

Korm. rendelet 19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. [...]

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI 1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A fent leírtakkal összhangban telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé annak érdekében, hogy Vác településrendezési eszközeinek módosítását megelőzően a településrendezési szerződés megköthető legyen; mindezek által válhat lehetővé a területen tervezett fejlesztés megvalósulása.

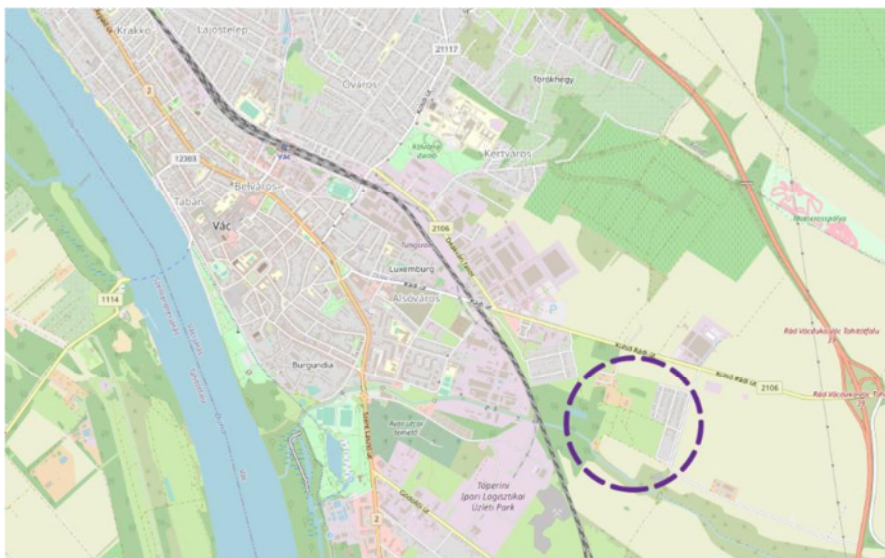
A Korm. rendelet 7. melléklete alapján összeállított, jelen Telepítési tanulmányterv önkormányzati főépítész által 2025. július 18-án kelt Főépítési feljegyzésben meghatározott, a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmára vonatkozó tematikát lásd. 1. mellékletben.

1.) A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A vizsgált – főépítési feljegyzésben lehatárolt – terület Vác belvárosától délkeletre, a Külső Rádi út (2106. j. Vác - Acsa - Verseg összekötő út déli oldalánál, az M2-es autópályától kb. 1 km-re helyezkedik el, a terület Vác keleti városkapujának mondható. Külterületen – modern kertváros karakterű településrészen – elhelyezkedő, azonban közlekedési kapcsolódási lehetőségek szempontjából igen kedvező fekvésű területről van szó.

A dokumentációban a „beavatkozással érintett terület” alatt az övezetmódosításokkal érintett tömbök, az azok között elhelyezkedő közterületek értendő, melynek nagysága ~16 hektár.



1. ábra – A terület elhelyezkedése (forrás: <https://www.openstreetmap.org>)

A Rádi út menti 0342/49-51 hrsz-ú ingatlanokra 2022. májusában elkészült egy telepítési tanulmányterv, mely az akkori általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt szántóterületen

- az alapfokú ellátást és szolgáltatás biztosító épületek, valamint
- a lakóterület felőli részén parkolóház és zárt szabadtéri parkoló elhelyezése,
- a jelentős mértékű zöldfelületen pihenőpark és játszótér elhelyezése tervezett

a terület egyéb közlekedési övezetbe (Köu-E-1) történő átsorolásával.

TÉRSÉGI KITEKINTÉS

Vác a központi régió patinás városa. A Dunakanyar, a táji környezet a tradicionális évszázados fővárosi kapcsolódások, város intézményei stabil pozíciót, megfelelő vonzerőt jelentenek. A budapesti agglomeráció hosszú évtizedek óta nagy vonzerővel bíró bevándorlási célpont.

Tartós trend a budapesti régió elővárosaiba történő vándorlás; amely nagy előnnyel járhat a városok emberkincs-állománya szempontjából, ugyanakkor az önkormányzatok számára jelentős fejlesztési

többletfeladatokat jelent infrastrukturálisan és intézményi oldalról is. A város gazdasága és működése szempontjából fontos tény, hogy a fiatalabb vállalkozó szellemű, a mobilis és dinamikus rétegek betelepülése mellett a nyugdíjasok (a gyerekeik/unokáik utáni) költözésével is kalkulálni szükséges.

Hullámmó a kiköltözés Budapestről az agglomerációba, amely mellett a be- és visszaköltözés is megjelent. Az utóbbi évek tapasztalatai szerint elsősorban a fiatalok, kisgyermekes családok, a szegények, a nyugdíjasok, de a jómódúak kiköltözése is egyaránt jellemző.

A pandémia, a klímaválság hatásai, a személygépjármű-állomány növekedése és az autóhasználat újabb fellángolása tovább erősítik mobilitást, az országon belüli vándorlási trendeket.

Az utóbbi években erős nyomás nehezedik a központi régió kisvárosaira: az fent vázolt kívülről ható trend, ami ellen mondhatjuk, eszköztelenek a települések. A nagytérségi mozgásokat csak célirányos és összehangolt jogi eszközökkel, rugalmas területpolitikával lehet befolyásolni megfelelő erőforrások mozgósításával.

VÁC VONZÓ ADOTTSÁGAI

Vác adottságai olyanok, amelyekre ma nagy kereslet van a mobil rétegek, személyek részéről. Adott az autópálya, a vasúti fővonal, nemzetközi kapcsolódások, Vác jól elérhető a fővárosból és viszont. A főváros szomszédsága nagy munkaerőpiaci, szolgáltatási, képzési és kereskedelmi kínálattal erősíti a város helyzetét. A helyi gazdaság jól működik – nemzetközi bekapcsolódású vállalkozásokkal.

A Duna közelsége, a vizek, erdők, élhető klíma, a dombvidék, – ma még vonzó – környezete, a kellemes táj, biztonságot sugárzó hangulat vonzóvá teszi a települést. Hagyományos és modernizálódó karakterű kisvárosias miliő, fejlődő szolgáltatások és kereskedelem jellemzi a várost.

A TERÜLET KÖRNYEZETE

A 20 hektár nagyságot meghaladó tervezési terület Vác délkeleti részén fekszik, a város és az autópálya közötti zónában. Keletről és délről mezőgazdasági területek határolják, míg nyugatra a város felé egy erdős, vizekkel tagolt terület nyúlik el egészen a vasútig. A terület délkeleti részén már részben megvalósult a többlakásos épületekből álló kertvárosi lakóterület, a Csendesrét Lakókert.



2. ábra – A tervezéssel érintett terület légifotója (forrás: Google)

A területen, a Gesztenyefa sor végén található a Czigler Győző által tervezett 1888-ban épült Piufsch-Marx-kastély, amely kéttornyú, oromzatos, homlokzata párkányokkal díszített, sarokrízalitos, összetett alaprajzú, észak-déli fekvésű, kilenc szobás, 380 m² alapterületű épület, amelynek telke helyi védelem alatt áll.

2.) TERVI ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

ELŐZMÉNYEK

A HÉSZ, valamint a területre vonatkozó hatályos szabályozási terv kb. 2 évtizeddel ezelőtti elképzelést szabályoz: egy kétlakásos és egy egylakásos önálló telekkel rendelkező „családi házas” jellegű beépítésre vonatkozik, és ennek figyelembevételével tárja fel a területet, alakítja ki a közterületi hálózatot, valamint a terület központját képező kastélypark melletti épületcsoportot.

A területre vonatkozó szabályozási terv a Csendesrét Lakókert beépítési szisztémáját követi. Ennek megvalósítása korábban kezdődött, jelenleg befejezés előtt áll, gyakorlatilag megvalósultnak tekinthető.

A terület teljesen közművesített, mely az érvényes szabályozásnak megfelelően valósult meg, az úthálózat a lakópark építési ütemének megfelelően részben megvalósult.

A Kastélyliget lakópark építése is megkezdődött a 2018-as év során – az eredeti elképzelésnek megfelelően – kétlakásos, valamint ikerházas épületek építésével, a szomszédos, csendesréti területen épült házak építési minőségét meghaladó módon.

Az értékesítés során kiderült – amit a Csendesrét Lakókert területén megvalósult házak is már elővetítettek – hogy az eredeti tervek szerint épült földszint + tetőtér beépítéses lakások, átlagosan 120

m²-es nettó hasznos területtel a jó építési minőség mellett is csak nehezen adhatók el. A tervezési területen kisebb lakások iránt van igény, melyek jobban igazodnak a különböző támogatásokhoz, melyek jobban igazodnak a fizetőképes kereslethez, mint a nagyobb méretű, családi házas jellegű. A fentiek miatt szükségessé vált az épülettömegek három, illetve négy részre bontása. Az adott telekosztás miatt a lakások kertkapcsolatának megoldása, a parkolás területen belüli biztosítása csak kényszermegoldásokkal lehetséges, mely a megvalósult összképben is tükröződik.



3. ábra – Helyszíni fotók: a megvalósult beépítés közterületeinek használata



4. ábra – Helyszíni fotók: a megvalósult beépítés kertjei, előkertjei

A hatályos HÉSZ-ben szereplő 4,5 m-es épületmagasság az adott feltételek és az építési előírások időközbeni változása miatt túlzottan alacsony, ahogy a legnagyobb 30%-os beépítettség mellett a legkisebb kialakítandó zöldfelület 65%-os teljesíthetősége is nehézséggel jár.

Az előkertekben történő parkolás az utca normál kiépítését gátolja (lásd a már megvalósult lakópark anomáliáit.) A parkolási tartalék hiánya, a tárolási lehetőségek korlátozottsága az utcák kiépítettségének színvonala, valamint a vevők által elvárt lakás nagyságrendek között erős disszonancia tapasztalható. Már korábban is megfogalmazódott, hogy a valós helyzethez igazodó intenzívebb és jobb lakásfeltételeket biztosító szabályozás lenne célszerű.

A fenti anomáliák miatt fordult Dwyner Construction Kft. területfejlesztő a Polgármesteri Hivatalhoz, hogy a területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítása során a fenti problémák kiküszöbölésére lehetőség nyíljon.

TERVI ELŐZMÉNYEK FELSOROLÁSA, ISMERTETÉSE A TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETRE

A jelenlegi szabályozás alapját képező beépítési terv javaslat 2010 előtti időszakban készült. Az akkori lakásmegoldással kapcsolatos vízió során a svájci frank alapú hitel kezdetén felmerülhetett egy családi ház, ikerház vagy kétlakásos lakóház önálló kerttel, összességében a családi ház jellegű lakhatás. Az időközben módosult gazdasági körülmények, illetve a nemzetközi és hazai trendek is az adott környezetben egy intenzívebb beépítést biztosító „intenzív alacsony beépítést” helyeznek előtérbe a gazdaságosabb telekhasználat, közmű kihasználtság miatt is.

A korábban földszint + tetőtér beépítéses építési forma bonyolultabban kialakítható felső szintje mellett rosszabbul kihasználható lakótereket eredményez. A felsoroltak még nem tartalmazzák a telepítési hátrányokat, melyek a házak feldarabolása miatt megoldhatatlan parkolási, kerthasználati hátrányokkal párosulnak, melynek természetes következménye település összképén és utcai megjelenésén is látható, csúcsosodik ki.

A fentiek miatt 2022-ben készült egy átfogó beépítési vizsgálat az érintett területre, mely a fenti problémák orvoslásán túl valamennyi településszerkezeti kérdést is megvizsgált. Az ekkor készült terveket a 2. melléklet tartalmazza.

A korábbi teljes beépítésre vonatkozó jelenleg érvényes szabályozás alapadatai az Lke-12a lakóterületek vonatkozásában:

- | | |
|---|---------|
| • megengedett legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| • legkisebb kialakítandó zöldfelület (%): | 65 |
| • megengedett legkisebb és legnagyobb épületmagasság (m): | 3,5-4,5 |

JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A magyar építészettről szóló **2023. évi C. törvény** (továbbiakban: Méptv). <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: MaTrT), melynek része a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT.).

<https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00>

A termőföld védelméről szóló **2007. évi CXXIX. törvény** (továbbiakban: Tfv.).

<https://njt.hu/jogszabaly/2007-129-00-00>

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** (továbbiakban: TÉKA).

<https://njt.hu/jogszabaly/2024-280-20-22>

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (továbbiakban: OTÉK).

<https://njt.hu/jogszabaly/1997-253-20-22.53#CI>

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: Korm. rendelet).

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló **50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: HÉSZ)

<https://or.njt.hu/eli/731300/r/2023/50>

A településképi védelméről szóló 31/2017.(XII.15.) sz. Vác város önkormányzat Képviselő-testületének rendelete (továbbiakban: Tkr.).

<https://or.njt.hu/eli/731300/r/2017/31>

Vác – Településképi arculati kézikönyvről szóló ... önkormányzati határozata (továbbiakban: Tak.).

A TÉKA 135. § (2) alapján a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítását az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni. Azonban a TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján a TÉKA 3. § (3) és (4) bekezdését, a 4. §-t, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 13. §-t, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40–43. §-t, a 49–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

A TERVEZETT FEJLESZTÉST BEFOLYÁSOLÓ FONTOSABB ELŐÍRÁSOK

Méptv

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(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 közkerti vagy közparki funkció ellátására.

(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.

(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.

(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

MaTrT

Az MaTrT az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozóan megfogalmazza:

26. § (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

Tftv.

A Tftv. a belterületbe vonás iránti kérelemmel kapcsolatban az alábbiakat fogalmazza meg:

A belterületbe vonás engedélyezésére vonatkozó külön szabályok

15. § (2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

OTÉK

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotának előírásai

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez⁴³⁹

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,8	35	<8	45
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.		jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.		általános	2,0	70		25
13.	üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
14.		hétvégi házas	0,2	20	<6,0	60
15.	különleges		2,0	40		40

TÉKA

A TÉKA 5. §-a tartalmazza – mindenkor alkalmazandó előírásként – a fogalommeghatározásokat, amelyekből a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan ezek a legfontosabbak:

17. **beépítési határérték:** a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékének, a megengedett szintszámnak és az előírt utcai légtéraránynak a gyűjtőfogalma;
134. **szabályozási vonal:** a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár, amely egyben övezethatár is;
138. **szintterület:** az összes építményszint bruttó alapterülete;
139. **szintterületi mutató:** az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a – nyilvános telek esetében a teleknyilván területével csökkentett – telekterület hányadosa;
140. **szociális rendeltetés:** olyan rendeltetés, amely a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapellátás és gyermekvédelmi szakellátás, valamint az időseellátás és -gondozás biztosítására szolgál;
145. **telek beépített területe terepszint felett:** a telken álló épület műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
- a) mezőgazdasági területen, gazdasági területen és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 méteres, egyéb területen a legfeljebb 4,50 méteres gerincmagasságú üvegházat és földiasztort,
- b) az épülethez tartozó
- ba) tornác területét,
- bb) előlépcsőt, ha az alatta lévő terület nincs beépítve,
- bc) előtető, eresz és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 méteres sávba eső vízszintes vetületét, és
- bd) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 méterrel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 méteres sávba eső vízszintes vetületét,
- c) lakóterületen egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter,
- d) azt a fedett teraszt, amelynek teljes területe felett erkély van;
146. **telek beépített területe terepszint alatt:** a telken található terepszint alatti építmények, építményrészek bruttó alapterületének összessége;

162. terepszint alafélmény: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 méterrel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrészre kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik;

A Kertvárosias lakóterületre vonatkozóan a 17. §-ban megfogalmazza

17. § (6) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

A zöldfelületekre vonatkozóan a TÉKA a mindenkor hatályos előírásai között megfogalmazza

49. § (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők, a 3. melléklet szerint.

(2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie

a) a kertvárosias lakóterületre, falusias lakóterületre, üdülőházas üdülőterületre és hétvégi házas üdülőterületre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 60 százaléka, vagy

b) a kisvárosias lakóterületre, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, az általános gazdasági területre, az ipari gazdasági területre és az egyéb ipari gazdasági területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 40 százaléka, [...]

50. § (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztonságát az épület nyári árnyékolását.

(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,

b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,

c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter. [...]

Parkolásra vonatkozóan a TÉKA a mindenkor hatályos előírásai között, az 59. §-ban megfogalmazza

(2) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő **többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni**, a meglévők megtartása mellett. [...]

(5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek **településen belüli elhelyezkedése**, domborzati adottságai, **közösségi közlekedési ellátottsága** vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – **ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani** –, és

b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

(10) A személygépjármű tárolók és várakozóhelyek minimális méreteire vonatkozó követelményeket a 6. melléklet tartalmazza.

(11) A személygépjármű álláshelyek kialakítása során a 2. melléklet 11–13. ábráját figyelembe kell venni.

A 60. § előírja

(5) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a 4. melléklet 3. pontja szerinti várakozóhelyeknél

a) minden megkezdett 100 újonnan létesített várakozóhelyből legalább négyet elektromosgépjármű-töltőponton
kell ellátni,

[...]

(6) Az (5) bekezdés szerinti elektromosgépjármű-töltőállomások 5 százalékának, de legalább egynek
akadálymentesnek kell lennie.

1. melléklet A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei

1.	A	B	C	D
2.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	35,0	15
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetési épületnél 6,0	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	üdülőházas terület	30	20,0	40
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

4. melléklet A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden **lakás és üdülő** önálló rendeltetési egység után, kivéve a nagyvárosias lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után,

2. a 3. pontban foglaltak kivételével, a **kereskedelmi, szolgáltató** önálló rendeltetési egység árusítóterének

2.1. 1–100 m²-éig minden megkezdett 15 m²,

[...]

nettó alapterülete után,

3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti **napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet**

3.1. árusítóterének 1–400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,

5. **vendéglátó** önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével –,

6. **bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási** önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,

[...]

A 6. melléklet megfogalmazza, hogy

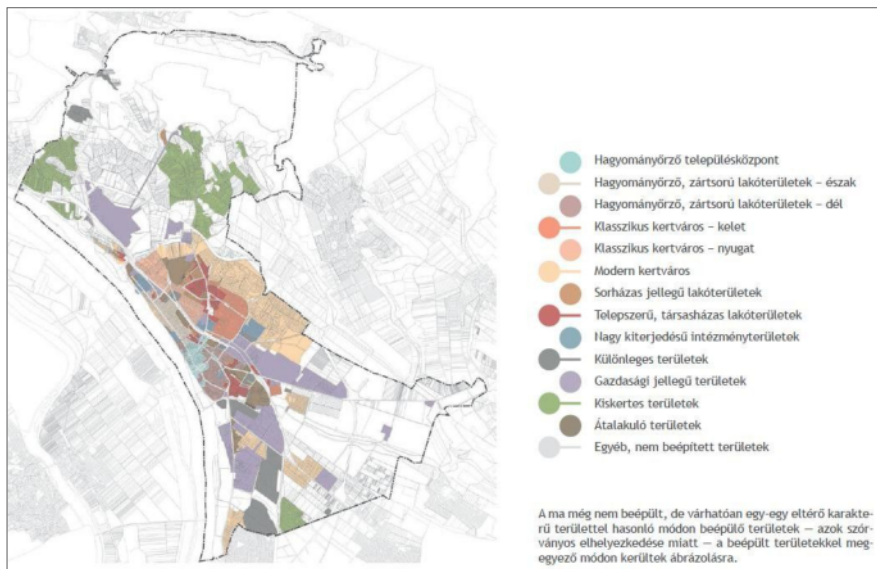
1. Személygépjármű tároló és várakozóhely álláshely méretezésénél a figyelembe vett gépjármű vízszintes befoglaló mérete nem lehet kevesebb 4,8 × 1,8 méter nagyságnál.

3. Mozgáskorlátozott várakozóhelyek legkisebb álláshely mérete: 5,4 × 3,6 méter.

4. Kisméretű gépjárművek számára – a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban – az álláshelyek legfeljebb 20 százalékának mértékéig az álláshely 4,1 × 2,2 méterre csökkenthető.

Tak.

A terület Modern kertváros.



5. ábra – Eltérő karakterű településrészek (forrás: Tak.)

Tkr.

A Tkr. 3. melléklete alapján

- a 0342/201 hrsz. „volt Marx villa” Helyi védelem alatt álló épület és telke, mely védelmet a 26/2004. (X.14.) önkormányzati rendelet állapította meg,
- a területet érinti több régészeti lelőhely,
- a területet dél felől érinti az Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete.



6. ábra – A település védett értékei, a Tkr. 3. melléklete

A Tkr. területre vonatkozó releváns előírásai

A településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozóan megfogalmazza, hogy

10. § (4) Modern kertváros TMT-n:

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

aa) égetett cserép,

ab) beton cserép,

ac) korcolt, kiselemes vagy lécezett fémlemez, trapézlemez, cserepeslemez,

ad) azbeszt mentes műpala,

ae) természetes anyagú pala.

b) épületburkolatként nem alkalmazható:

ba) hullámlemez,

bb)

bc) bitumenes zsindely.

c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:

ca) fa,

cb) fém,

cc) vakolt, falazott szerkezet,

cd) falazott terméskő,

ce) legalább 3 cm vastag terméskő vagy klinkertégla burkolat.

Az építmények tömegformálására, homlokatzialakításra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

19. § (3) Modern kertváros és sorházas területek TMT-n:

a) 45°-nál nagyobb tetőhajlásszögű magastetős épület nem létesíthető,

b) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség padlóvonalát legalább 20 cm-rel ki kell emelni a rendezett terepszinttől.

HÉSZ

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Vác Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ), amelynek 1. sz. mellékletét képezi a Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT), melynek 1/F-5 és 1/G-5 szelvénye ábrázolja a tervezési területet.



7. ábra – A tervezéssel érintett terület SZT részlete

A tervezési területen lévő lakóterületek Lke-12a építési övezetbe tartoznak. Az építési övezetre vonatkozó sajátos előírások szerint (HÉSZ: 29. § (12) bek.):

(12) Az Lke-12a jelű építési övezetben teljes közműellátás biztosítandó, a Gombás patak, mint ökológiai folyosó közelsége miatt zárt csapadékvíz-csatornahálózat építendő ki.

Az építési övezetre vonatkozó építési paraméterek a következők (2. melléklet 3. táblázat)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítandó új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítandó új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szilárdterületi mutató (m ² ·m ⁻²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lake 12a	II/C	400	16	16	10	15	0,40	65	3,5	4,5

A vizsgált terület délnyugati részén Gks-12 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet található, amelyre vonatkozóan a HÉSZ 35. §-a fogalmaz meg előírásokat:

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

A vizsgált terület déli részén lévő Má-tg jelű tájgazdálkodási általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozóan a HÉSZ 61. § g) pontja az alábbiakat fogalmazza meg:

- g) és az Má-tg jelű tájgazdálkodási általános mezőgazdasági terület övezetére melyen jellemzően természetközeli állapotú, esetenként országos védelem alatt álló területek találhatók. Az övezet területén:*
ga) épület nem helyezhető el,
gb) önálló parkoló terület nem létesíthető.

A közterületekre vonatkozóan a HÉSZ az 50. §-ban az alábbiakat fogalmazza meg:

- 50. § (2) Új utak, utcák nyitásakor az építetőknek a kétoldali fasor létesítésének feltételeiről gondoskodni kell. Ahol a szabályozási szélesség, illetve a közútdátosságok lehetővé teszik útfelújítás esetén, a meglevő utcákban is fasorokat kell telepíteni.*

A szabályozási terv alapján a vizsgált területet az alábbi szabályozási elemek érintik:

- 7. § (8) A természetes vizek környezetében védőtávolságok, pufferzónák kijelölésére és azokra vonatkozó előírások meghatározására tájrehabilitációs tervet kell készíteni.*

- Nyilvántartott régészeti lelőhely azonosítószámmal
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
- Természetközeli állapotú felszíni víz partvonala menti védőterület határa

- 2. § 22. Természetközeli állapotú terület: az az élőhely, táj, amelynek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (természeteshez hasonló körülményeket teremtve), ahol a természetben lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, az állapot közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmarad.*

- 11. § (4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:*

- a) a vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, a tavak, tározók természetközeli állapotú külterületi partján, a telekhatártól mért 100 m széles természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsili, gát), valamint amelyen belül kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők,*
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a parttól mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó.

- (5) A felszíni vizek partja mentén a fenntartás céljára szabadon hagyandó sáv, ahol építmény és fás növényzet nem helyezhető el*

- a) a KDVIKIG kezelésébe tartozó vizek partján 6,0-6,0 m széles sávban,*

- b) a társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján belterületen legalább egy oldalt 3,0 m, külterületen 3,0-3,0 m széles sávban.*

- Szennyvízátelő és védőtávolsága (20 m / 150 m)
- Belterülethatár – tervezett

3.) A LEHATÁROLT TERÜLETEN TERVEZETT BERUHÁZÁS, MÓDOSÍTÁS

A FEJLESZTÉSI CÉL



8. ábra – Tervezett fejlesztés látványterve: lakótömb és sorház



9. ábra – Tervezett fejlesztés látványterve: társasház



10. ábra – Tervezett fejlesztés látványterve: 10. tömb, központi rész

VÁC „KASTÉLYLIGET LAKÓPARK”

Telepítési tanulmányterv
önkormányzati főépítési egyeztetéshez



11. ábra – A tervezett és a meglévő beépítés viszonya



12. ábra – Jelenlegi beépítéssel



13. ábra – Tervezett beépítéssel



14. ábra – Kapacitásszámítás



15. ábra – A szabályozással érintett terület tömbszámozásainak áttekintése

	Jelenleg (db)	Lakásszámok Tervezetten (db)	Változás (db)
Kasélyliget 1-11 tömb	263	406	+143
Kasélyliget 13-14 tömb	148	148	0
Csendesrét	228	228	0
Összesen	639	782	+143

1. táblázat – A terület lakóterületeinek várható lakásszám-változása**10. tömb:**

- a földszinten szolgáltatás (kb. 1.200 m² alapterület áll rendelkezésre) pl. gyerekorvos, védőnő...stb,
- felsőbb szinten lakó rendeltetés

12. tömb:

- óvoda, bölcsőde (F+1)
- a területhez kapcsolódó parkoló a 2. tömb déli részén tervezett

Kastélypark:

Nyugati része:

- közösségi funkció (művelődési ház, esetleg idősek otthona) elhelyezése,
- az épülettől délre, a jelenleg meglévő építmények helyén szállás funkció, illetve a közösségi funkciót kiszolgáló funkció kialakítása.

Keleti része:

- a meglévő értékes faállomány megtartása mellett díszpark kialakítása.

4.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI

A telekosztások megszüntetésével a közművesítés alapján kialakult telektömbök beépítésével egy a mai elvárásoknak jobban megfelelő lakókörnyezet létrehozása a cél, mely a korábban felsorolt hátrányokat megszünteti és a korábbi szabályozásból eredő korlátokat feloldja.

Ennek legfontosabb pontjai az alábbiak:

- A terület földszint + 1 szintes beépíthetőségével elkerülhető a tetőtér beépítéses, kedvezőtlen alaprajzi elrendezésű, de költségesen építhető lakástípus.
- Az építési övezet módosításával, tömbönként megoldott beépítésével közös belső kertfelületek is kialakíthatók a saját lakáshoz kapcsolódó önálló kertrészek mellett is.
- Valamennyi kötelező parkolóhely jól megközelíthető módon telken belül megoldható.
- Tömbön belüli „esőkeres” zöldfelületek kialakítása a csapadékvíz hasznosításával a korszerű elvárásoknak is megfelel.
- Az „intenzív alacsony” beépítés alkalmazása gazdaságosabb mind telekhasználat, mind közmű kihasználtság szempontjából.
- A technológiailag egyszerűbben építhető lakóházak jobb belső térrel rendelkező és olcsóbban előállítható lakásokat eredményeznek, tehát gazdaságosabbak is.
- Az épületgépészeti rendszerek és azok kültéri egységeinek javasolt elhelyezése nem rontja az épített környezet megjelenését.
- A tetőfelületen kialakított zöldtető, a csapadékvíz elvezetés késleltetése mellett az épületek közötti hősziget keletkezését is hátráltatja. Ugyanakkor lehetőséget ad a kültéri gépészeti berendezések takart, közterületről nem látható elhelyezésére is, valamint lehetőség nyílik a tetőn elhelyezett napelem rendszer elhelyezésére is.
- A fentiekben felsorolt megoldással kevés karbon alapon előállított energia használat mellett egy korszerű, mai elvárásoknak megfelelő környezet hozható létre. Igény esetén a telken belüli parkolók villamos töltővel való felszerelése is megoldható plusz energiahálózati bővítés nélkül is.
- A tömbönként megoldott beépítés sokkal kedvezőbb közterület kialakításra ad lehetőséget. A területen a kötelezőnél intenzívebb parkolási igény az utcák megfelelő kiépítésével a helyszínen oldható meg puffer parkolófelületek nélkül. A javasolt utcafásítási, járdaépítési, közvilágítási megoldások sokkal esztétikusabbak, mint a korábbi lakóterületeken létesült, előkertben lévő parkolóhelyek sora.
- A fentiekben részletezett szempontok érvényesítésével egy, a mai kor elvárásainak megfelelő színvonalú lakókörnyezet a cél, a kor technikai elvárásainak, valamint a környezetkímélő szempontok érvényesítésének figyelembevételével.

A kiépülés korai fázisában lévő lakóterület és közterületek fásítása és zöldítése kiemelt figyelmet követel, mind a fejlesztőtől, mind pedig a majdani üzemeltetőtől is. Itt kell megjegyezni, hogy a kezdetektől fogva indokolt erőteljes településmarketing és együttműködő edukáció a kertvárosba költözni vágyó telepeselek felé (a városüzemeltetés, főépítész, főkertész). Ez a környezet az itt élők és annak minősége elsősorban rajtuk áll. A majdani közterületeket a kezelő fogja fenntartani, de ez csak a terület ötóde/negyede, a többi a tulajdonosok feladata és gondja, költsége.

A zöldhálózat alakításánál a szomszédos mezőgazdasági területekkel való zavaró kölcsönhatások kiküszöbölésére a terület határain az érintett tulajdonosok bevonásával kell kidolgozni azt a mezsgye funkciót teljesítő zöldsávot, ami mindenki számára megfelelő biztonságot nyújt. A fejlesztéssel határos Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával, valamint a Természetközeli állapotú felszíni víz partvonalra menti védőterülettel érintett területtel is hasonló módon kell eljárni. A védelmet elrendelő

szervezettel egyeztetten és a kezelési tervben foglalt elvárások szerint biztosítandó a zöldfolyosó minél hatékonyabb klíma és zöld/ökológiai szolgáltatása.

Fokozott jelentőségű kihívás a csapadékvizek helyben tartása, tárolása, pufferelése, öntözési célú felhasználása. A csapadékvízgazdálkodás alrendszereinek műszaki elemeire az épületek elhelyezése és az építészeti tervezés során ki kell térni és be kell mutatni a lehetséges, illetve az elvárt megoldásokat.

A közterületek – méretüknél fogva – ugyan jelentős szikkasztási kapacitást nem kínálnak, de törekedni kell a szárazon rakott, hézagos-elemes járda és parkolófelületek, burkolatok építésére.

A településképi harmóniáját, az épített környezet összhatását teljesen szétzilálják az ad hoc felszerelt klíma berendezések. Az építési és településképi előírásokon túl, az előnevelt fák ültetésével, a lapostetőkre helyezett központi klímaberendezéssel a kedvező városképi összhatás megőrizhető. A win-wint is meg kell említeni: ennek kiépítése olcsóbb a használóknak és nem avatkozik bele sufnituning megoldásokkal az épületek hőtechnikai és szerkezeti kialakításába, ami a tartós műszaki állag oldaláról fontos értékmeghatározó tényező. Üzemeltetése energiahatékonyabb és a szolgáltatás mérhető.

Tetőfelületek többcélú hasznosításának indokai:

- a lapostetők preferálása: jó minőségben építhető, olcsóbb, kevesebb csomópont kisebb fenntartási és üzemeltetési költség,
- többcélú hasznosíthatóság, kisebb városképi kockázatok,
- zöldtető: csapadékvíz dinamika és hőszigetelés mérséklése,
- napelemek, hőszivattyúk, gépészet elhelyezése,
- biztonsági mellvéd, ötödik homlokzat,
- közösségi tér.

Az új építési igények és trendek a korszerű gépészeti rendszerek új térigénnyel lépnek föl, melyet a településképi követelmények egyidejű teljesítése mellett leghatékonyabban a lapostetős felületeken lehet gazdaságosan, biztonságosan, esztétikusan elhelyezni. Ezek a felületek alkalmasak kiegészítő funkciók elhelyezésére is, mint például: zöldtető a csapadékvizek puffereolására; napelemek a közös terek, funkciók energiaigényének kielégítésére, közösségi térként/tetőteraszként hasznosításra, közösségi kertként, hőszivattyús berendezések elhelyezésére.

Közterületi korrekciók miatt új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges.

5.) BEÉPÍTÉSI TERV

A területre vonatkozóan elkészült a beépítési terv a hozzá kapcsolódó építészeti műszaki leírással együtt, ezeket a 2. melléklet tartalmazza.

KONCEPCIÓ

A már ismertetett anomáliákat elkerülő beépítési terv koncepciója:

- Telektömbök kialakítása: lakóövezetek esetében a tömbön belüli telekhatárok megszüntetésével javasolt.
- Beépítés: „alacsony intenzív” beépítési mód sorházas, ill. társasházas épületek elhelyezésével.
- Lakásméret: átlagosan 3 szobás, ill. 2 + 2 db $1\frac{1}{2}$ szobás nagyságrend a meghatározó. Természetesen ennél nagyobb, vagy kisebb lakások kialakítása is lehetséges, egy változatos lakásméretet lehetővé tevő lakásmix céljából.
- Kert: a lakásokhoz önálló kertrész kapcsolódik jellemzően tömbön belüli közös kertfelület mellett.

- Esőkert: A csapadékvíz visszatartás részeként, esőkert kialakításával nyílik lehetőség a csapadék helyben tartására az 1., 2., 5. és 6., 8., 9., 11. tömbök közös használatú zöldfelületein.
- A csapadékvíz tározása és felhasználása öntözésre tetőkertek és a magánkertek esetében az épületekkel együtt tervezendő és kiépítendő
- Szükséges parkolószám: telken belül, könnyen megközelíthető módon.
- Lapostető: tetőszinten nyílik lehetőség a kültéri épületépészeti berendezések elhelyezésére, valamint a lakásegységekhez kapcsolódó napelemes rendszerek kiépítésére. A fennmaradó tetőfelületek zöldtetőként kerülnek kialakításra.
- Tömbönkénti szintszámok:
 - földszint + 1 szint: az 1., 4., 7., 8., 9., 11. tömbben
 - földszint + 2 szint: 2. és 5.-6. tömbben

Egyes tömbök részletes ismertetése:

- 3. tömb: adottságai miatt magasabb igény szintű lakóházak létesítésére alkalmas terület. Az itt építendő lakóházak esetében egyedi – villa jellegű – igények figyelembevétele is elvárható, tekintettel az erdő melletti elhelyezkedésre, valamint az egyes telkeken található értékes faállományra, melynek figyelembevétele a tervezés során elvárandó (kivágás esetén mindenképpen visszapotlandó).
- 10. tömb: ez jelenti a Kastélykert lakópark központi elemét. Ezen a területen egy vegyes funkcióval rendelkező épületegyüttes elhelyezése javasolt, melynek földszintjén az utca felőli oldalakon, valamint az utcákat összekötő középső térre néző területen kereskedelmet és szolgáltatást tartalmazó rendeltetések elhelyezésére kerülhet sor. (Kis üzletek, bankfiók, orvosi rendelő, vendéglátás stb.) Ez biztosítani tudja a területen a várható lakosság számára alapszolgáltatást. Az épületek tömbbelső felőli oldalán átriumos jelleggel lakások kialakítása tervezett, valamint az épület sarkain egy-egy lakószárny helyezkedik el tetőkertre tájolt lakásokkal. Az épületrészek egy ~ 20x20 m-es központi teret ölelnek körbe, mely a nagy forgalomtól védett helyzetet tud biztosítani a központi jelleggel egyidejűleg. A lakások és szolgáltatási funkciókat az északi és déli oldalon is egy-egy felszíni parkoló biztosítja, valamint az épülettel szembeni kastélypark mentén lévő parkolósáv egészíti ki a szolgáltatási-kereskedelmi funkciók fokozottabb parkolóigényét.
- 12. tömb: a délnyugati területrészen található Gksz-12 övezet Vi-16 jelű építési övezetbe történő átsorolása javasolt. Az érintett területen gazdasági tevékenység eddig sem zajlott. Az új hasznosítási javaslatként a terület északi részén bölcsőde elhelyezése célszerű, mivel a helyszín egy csendes erdő és mező szélén kedvező feltételeket biztosíthat a gyerekek számára.
- Patakpárt: a területhez csatlakozóan a jelenlegi Gombás-patak mentén a kijelölt természetvédelmi zónában egy patakpárti sétány egészítheti ki a lakóparkok (Csendesrét + Kastélyliget) lakóinak természettel való kapcsolatteremtésének lehetőségeit.

- Kastélykert: a kastély hasznosításához az épület teljes felújítása szükséges. Helyi védettség révén eredeti állapotának visszaállítása javasolt. A lehetséges funkciók vonatkozásában rendezvényház illetve idősek otthona szállásépület merült fel. Kétségtelen, hogy minden esetben a teljes rekonstrukción túl az épület bővítésével – melléépítésével- is számolni kell, mivel a házban lévő jelenlegi terekben gazdaságosan számos dolog kevésbé oldható meg (pl. konyhaüzem, nagyterem, szállásegység stb.) A jó hasznosítás, valamint gazdaságos üzemeltetés – amely az épület hosszútávú megőrzésének alapfeltétele – szükségessé teszi a kiegészítő funkciók kialakításának lehetőségét.

A tömb a korábbi Piufsuch-Marx kastélyt és a kapcsolódó kastélykertet foglalja magába. A Kastélykert keleti részén kijelölt parkrész a 10. tömbben lévő településközpont felőli oldalon díszkertként alakítandó ki a meglévő növényállomány felhasználásával.

A park délkeleti részén játszóteret a gyermekek számára, valamint szabadtéri fitness-parkot a felnőttek számára javasolt kialakítani, az északkeleti részen pedig közösségi pihenőkert jöhet létre. A meglévő kastély és csatlakozó parkrész területén közösségi funkcióval rendelkező együttes létrehozása célszerű.

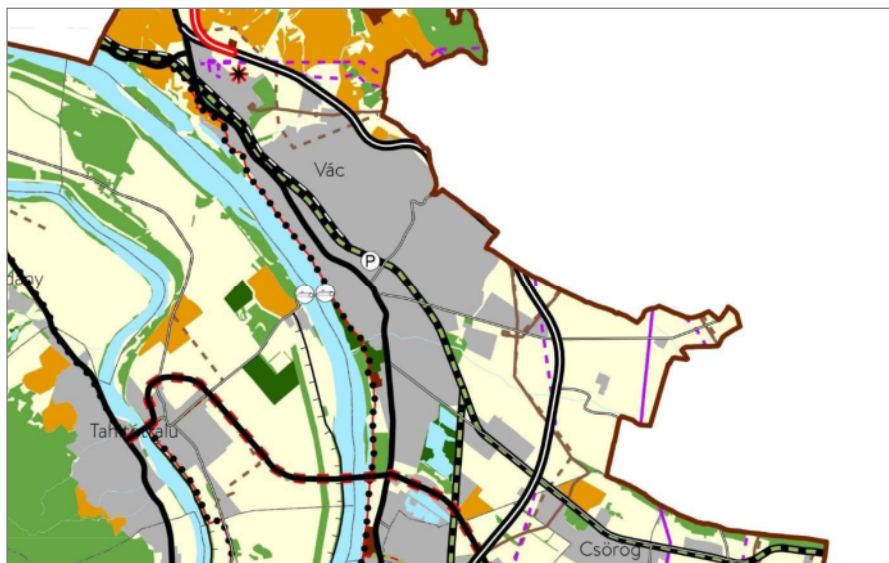
A vizsgált területen belül elhelyezkedő, de beavatkozással nem érintett területek a szabályozás során változatlanul maradnak.

6.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYE

Közlekedésvizsgálat

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A BATrT. 7. mellékletében található a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve.



16. ábra – A BATrT. szerkezeti terének részlete

A BATrT. szerkezeti terve Vác térségében két jelentős közlekedéshálózati fejlesztést mutat:

- az M2 autópályát továbbépítést Szlovákia irányába és
- a Tahitótfalu felől érkező új hídkapcsolatot, amely főútként halad majd tovább Gödöllő irányába.

Mindkét fejlesztés megvalósulása jelentős javulást jelent majd a város, így a tervezési terület számára is.

Közüti közlekedés

A tervezési terület a Külső-Rádi út mentén, attól délre helyezkedik el. A városközpont kb. 3 km, az M2 autótút legközelebbi csomópontjra kb. 1100 m távolságban található. Az autótút kiváló közüti kapcsolatokat ad az országos és térségi úthálózat fontosabb elemeihez, valamint a fővárosához.

A Külső Rádi út az országos úthálózat része:

- **2106. j. Vác - Acsa - Verseg összekötő út** (országos mellékút), külterületi jelleggel kiépítve



17. ábra – Térségi kapcsolatok

A külterületi jelleggel kiépített útszakasz közvetlen közüti kapcsolatot biztosít a terület számára a városközpont, az M2 autótút, valamint a Vác - Alsóváros vasúti megálló irányába. Figyelembe véve, hogy a beköltözők közül várhatóan jelentős számban a fővárosban fognak dolgozni, az ingázók (és a város) számára kiemelten fontos a Budapest - Vác vasútvonal gyors elérhetősége.

Az útszakaszt terhelő átlagos napi forgalom: ÁNF: 7873 Ejm/nap (ebből 300 jmű/nap nehéz teherjármű)

A forgalmi adat az országos utak kezelőjének (Magyar Közút Zrt.) legfrissebb, 2023. évi adatbázisából származik. Az útszakasz kapacitástartaléka jelentős (kb. 47 %), megfelelő szolgáltatási szint figyelembe vételével is, az alábbiak szerint:

Kapacitás (vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás szerint):

Kétirányú forgalmat lebonyolító, 2x1 sávós külterületi út esetében:

$F_m = 1400$ Ejm/h (megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság)

$F_e = 2000$ Ejm/h (eltűrhető szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság)

Forgalmi terhelés:

$F = 788$ Ejm/h $\ll 1400$ Ejm/h, vagyis az útszakasz még megfelelő szolgáltatási szinten is 47 % kapacitástartalékkal bír, vagyis további forgalmi terhelést tud befogadni konfliktusok nélkül.

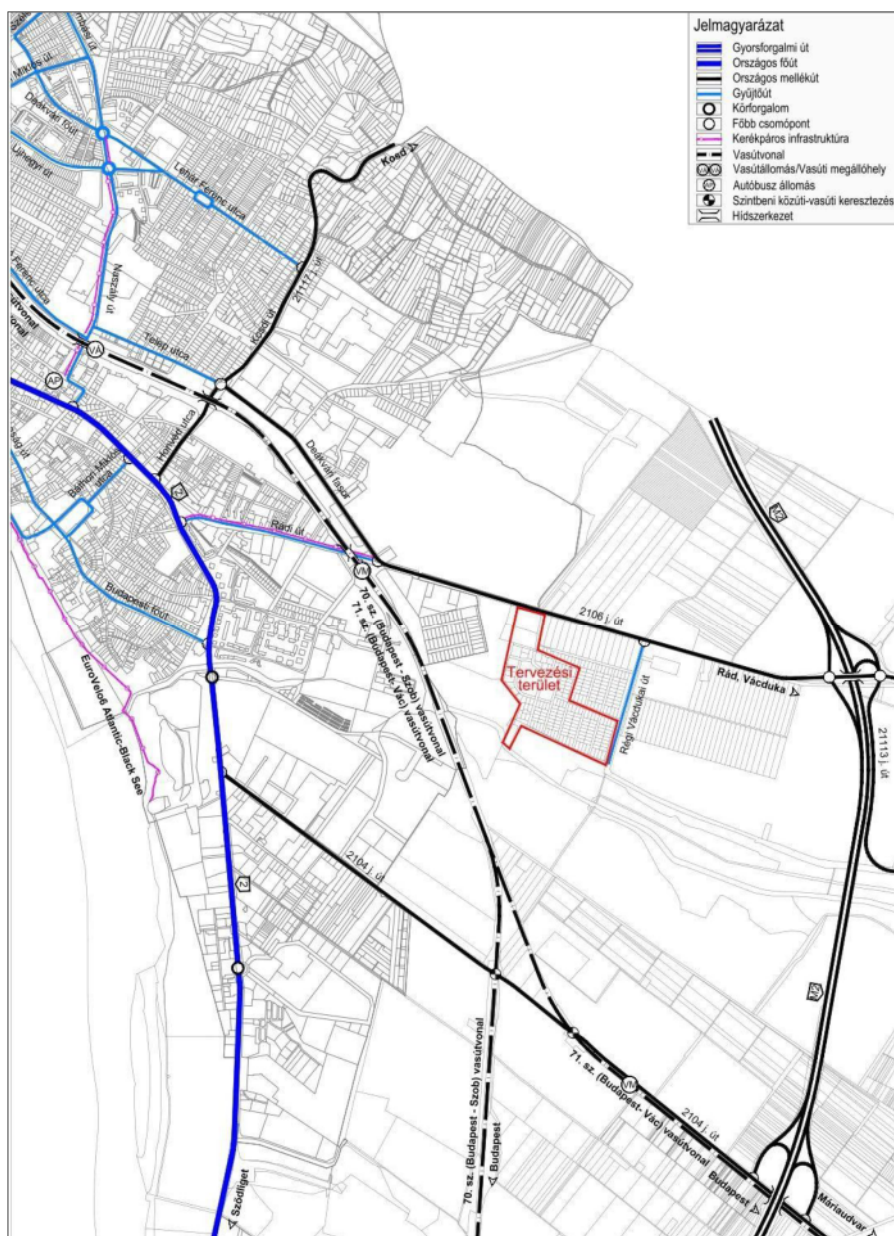
Közösségi közlekedés

A tervezési területet jelenleg a Külső-Rádi úton közlekedő menetrend szerinti helyközi buszjáratok szolgálják ki. A legközelebbi megállóhely az országos mellékút és a Csentesrét lakópark keleti határoló útja által alkotott csomópont közel helyezkedik el (Vác, ContiTech Hungaria) és innen kb. 410 m egy másik buszmegálló is kiszolgálja a területet a Külső Rádi út és a Gesztenyefa sor csatlakozásánál (Vác, Máriaudvar). A megállóban Vác és a térség nagyobb települései (Váchartyán, Penc, Réd, Acsa, Galgagyörk) felé közlekedő buszjáratok állnak meg, átlagosan óránként négy járat

érkezik. A megállóknál buszöblök épültek, de peron csak a tervezési terület keleti széléhez közelebb eső megállóknál található. Csak a ContiTech területről vezet gyalogjárda az egyik megállóba. Kijelölt gyalogátkelőhely nincs a megállók közelében.

500 m rágyalogási távolságot figyelembe véve a megállók körül (a külterületi jelleg miatt), a meglévő és tervezett lakóterületek kb. 80 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek.

A tervezési terület hozzávetőlegesen 1 km távolságban található a jelentős agglomerációs utasforgalmat kiszolgáló 70. sz. vasútvonal Vác-Alsóváros megállójától, gyalogjárda nem vezet a megállóhoz a területről.



18. ábra – Közlekedési hálózat



19. ábra – Községi közlekedési hálózat

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület közelében külterületi jellege és beépítetlensége miatt nem jellemző a kerékpáros, vagy gyalogos forgalom, kiépített kerékpárút, illetve járda a határoló útszakaszokon nincs.

Kerékpárforgalmi elem a környéken nincs kiépítve. A lakópark már működő utcáiban a közterületeken nem épültek járdák, az útburkolat vegyes használatú burkolatként működik. Az utcákban kizárólag gépjármű-forgalom számára épültek burkolatok.

Parkolás

A zárt csapadécsatornával kiépített útszakaszokon a süllyesztett, illetve K-szegéllyel határolt útpályán kívül kétoldali murvával szór parkolósávot alakítottak ki, mivel a szűk telkek miatt az autók általában a közterületen parkolnak, jelentős forgalmi akadályt képezve a Csendesrét beépítés területén a jelenleg érvényes beépítési előírások szerint.

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett fejlesztés jellemzői

A tervezési területen, a Csendesrét lakópark már beépült ingatlanjai mellett további lakóházak és kiegészítő funkciók (szolgáltatások, bölcsőde, óvoda, park) megvalósítása tervezett. A terület közművesítése már megtörtént, de a beépítési terven látható közterületek jelentős része még nem épült ki.

A fejlesztés befejezése után a területen összesen 790 lakás lesz, amelyhez lakásonként elvileg 1 gépjármű tartozik majd. Tekintettel a terület elhelyezkedésére és közlekedési kiszolgáltatására, feltételezhető, hogy lakásonként nem egyetlen gépjárművel költöznek ide a családok, így összesen legalább 1000 új autó megjelenésére kell számítani. Ez közlekedési szempontból mind a forgalomkeltés minimalizálásának igényét, mind a közösségi közlekedési kiszolgálás szükségességét jelenti.

Megközelíthetőség

A terület külső megközelíthetősége hálózati szempontból megfelelő. A terület belső kapcsolatrendszere az épületekkel együtt kiépül majd. Kiemelt figyelmet kell fordítani a meglévő közúti kapcsolatokhoz való csatlakozási pontokra, a csomópontok biztonságos kiépítésére, fejlesztésére.

Tekintettel a tervezett lakópark helyszínére, a közösségi közlekedés, gyalogos és kerékpáros infrastruktúra fejlesztése nélkül várhatóan a lakók nagy része gépjárművel fog közlekedni. A kb. 1000-1200 gépjármű megjelenése a közúthálózaton nem kívánatos, így a fejlesztés részeként az alternatív közlekedési módok elérhetőségét is növelni szükséges, ennek megoldására a beépítési terv is javaslatot tesz.

A terület megközelíthetőségét úgy szükséges fejleszteni, hogy a meglévő és tervezett lakóterületeket ne terhelje átmenő forgalom és az egyéni gépjármű-használat aránya a lehető legkisebb legyen. Ezért a lakóterületek beépülése után a közösségi közlekedési lehetőségeket is fejleszteni kell, különös tekintettel a Vác-Alsóváros vasúti megállóhely és a terület gyalogos kapcsolatára. A biztonságos kerékpározás lehetőségét is biztosítani szükséges a városközpont és a vasútállomás irányába. A beépítési terv mind a közösségi közlekedési, mind a kerékpáros hálózat bővítésére is tartalmaz javaslatot.

Közúti kapcsolatok

A meglévő és tervezett lakóterületek városi és térségi közúti kapcsolatait továbbra is a Külső Rádi út biztosítja majd. A fejlesztés után a területen kialakuló lakásszám (790 db) nagyságrendje miatt fontos, hogy legalább két csomópontban megközelíthető legyen a lakóterület irányából az országos mellékút. Mivel a Külső Rádi út az országos úthálózat része, a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban meghatározott minimális csomóponti távolságokat be kell tartani. Országos mellékutak külterületi szakaszain ez a távolság: 400 - 700 m. Új csomópont ezen a szakaszon nem létesíthető.

A Csendesrét lakópark keleti határoló útja és a Külső Rádi út kereszteződéséhez már megtervezett **körforgalmi csomópont** megépítése szükséges az új lakóterületek által generált forgalom biztonságos közlekedéséhez. A tervezési terület nyugati szélén haladó védett, kétoldali Gesztenyefa sor jelenleg csupán egy forgalmi irány befogadására képes, de távlatban ennek szélesítése, a lakóterület közúti kiszolgálásának további kijáráttal biztosítása szükséges lesz.

Közösségi közlekedés, gyalogos és kerékpáros megközelítés

A közúti kapcsolatok biztosítása mellett a közösségi közlekedés elérhetőségét, a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos közlekedési lehetőségeit is meg kell oldani,

A Külső Rádi úton, a tervezett körforgalmi csomópont mellett meglévő buszmegállók (Vác, ContiTech Hungaria), valamint a Gesztenyefa sor csatlakozásánál lévő buszmegállók (Vác, Máriaudvar) mellett kijelölt gyalogátkelőhely megvalósítása szükséges a várható, jelentős számú gyalogosforgalom biztonságos átvétele érdekében.

A tervezett lakóterület kétirányú forgalmat biztosítani képes fontosabb kiszolgáló útjain bevezethetők buszjáratok is, így növelhető a közösségi közlekedés elérhetősége.

A Vác-Alsóváros vasúti megállóhelyig kiépíthető egy biztonságos gyalogosközlekedésre alkalmas járda, amelyen 15 perc alatt megközelíthető lehetne a vasúti megálló. A javasolt gyalogos és kerékpár út az Önkormányzat javaslata alapján a Rádi út mentén létesülne. Ezen a nyomvonalon lenne vezethető egy kerékpáros nyomvonal is csatlakozna a Rádi út mentén, a városközpont irányába haladó kerékpárúthoz.

A területhez csatlakozóan a Gombás-patak mentén a kijelölt természetvédelmi zónában egy patakparti sétány is létesíthető, amelyhez vezető gyalogút is kiépíthető, a beépítési terv javaslatának megfelelően.

Belső közlekedési hálózat:

A belső közlekedési hálózat kialakításakor prioritásként kezelendő a gyalogosforgalom biztonsága, elsőbbsége.

A tervezett lakóterületeket kiszolgáló úthálózaton kétirányú forgalom lefolyását kell biztosítani a fő feltáró útszakaszokon (Gabona utca és Szója utca közötti átkötő utak: Gesztenyefa sor, Búza utca, valamint a Kender utcán). A tervezett lakóterület úthálózatán a forgalmi rendet egyértelműen kell jelölni. A lakóterület forgalmi rendjének kialakítására a beépítési terv javaslatot tesz.

Ezen útszakaszok szabályozási szélessége kétirányú forgalom esetében jellemzően 15 m, egyirányú esetében 12 m szélességben tervezett. **Amennyiben a későbbiek során buszjárat közlekedése is szükségessé válik a lakóterületen. A járművek közlekedésének feltételét gondosan meg kell tervezni.**

A **fő feltáró útszakaszokon** legalább 6 m burkolatszélesség, kétoldali gyalogjárda építése és legalább egyoldali zöldsáv telepítése szükséges. A beépítési terv javaslatot tesz kétoldali, 1,5 méter szélességű járda kiépítésére és zöldsávok telepítésére, melyben váltakozó oldalon párhuzamos parkolóállások is elhelyezhetők.

A belső úthálózat kiszolgáló úti elemein adott a 12 m közterületi szélesség, ebben egy 4,5 m útpálya, kétoldali járda, illetve váltakozó parkoló és zöldsáv kapjon helyet. A forgalomcsillapítás érdekében az útburkolatokat javasolt elemes burkolatból megépíteni.

Egyirányú forgalmi rend bevezetése esetén (kivétel a fő feltáró útszakaszokon), egy 6 m széles útpálya alkalmas egyirányú forgalmi sáv és egy párhuzamos parkolósáv befogadására is, amit fákkal javasolt megszakítani 2-3 parkolóállásonként.

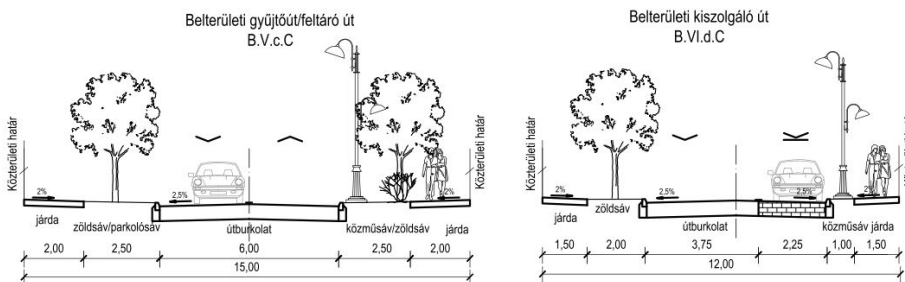
Kerékpáros forgalom

A tervezett szabályozási szélességek nem alkalmasak önálló kerékpárutak, illetve kerékpársávok létesítésére, de a várható forgalom ismeretében ezekre **nincs is szükség**, a kerékpáros forgalom biztonságosan le fog tudni bonyolódni a kiszolgáló utcákban. A teljes területen korlátozott sebesség bevezetését javasoljuk.

Különösen fontos, az új lakóterület és a vasúti megálló között egy biztonságos, jól használható kerékpárforgalmi elem kiépítése. A kerékpárral a tervezési területre érkezők számára a megfelelő kerékpár-tárolási lehetőséget telken belül biztosítani szükséges. Külső kerékpáros kapcsolatok jelölhetők, illetve építhetők ki a Gesztenyefa sor, a Régi Vácduka út, illetve a Szekeres utca – Pásztor utca nyomvonala, amelyek csatlakozni tudnak a városi kerékpárforgalmi hálózathoz

Gyalogos forgalom

A fentiek értelmében minden útszakaszon kétoldali járda létesítésére sor kerül. A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások kerítés, illetve épület mellett legalább 2 m széles gyalogjárda-szélességet határoznak meg. Azokban a kisforgalmú utcákban, ahol ez a szélesség nem biztosítható, javasoljuk vegyes forgalmú útszakaszok tervezését, jelentős forgalomcsillapítással, térkőburkolattal.



20. ábra – Mintakeresztmetszvények

Parkolás

Tekintettel a tervezési terület városszerkezeten belüli külső területi elhelyezkedésére, valamint a közösségi közlekedés későbbi kiépülésének lehetőségére, nem javasolt a TÉKA parkolási előírásainak csökkentése. A beépítési terven ábrázoltak szerint a lakótömbön belül a TÉKA előírásai szerinti parkoló mennyiség biztosított. A többlet parkoló igény megoldására részben tömbön belül –ahol erre lehetőség van- részben a terület **délnyugati tartalék parkolójával**, valamint az utcán kialakított párhuzamos parkolókkal biztosított.

A közterületeken kijelölhető párhuzamos parkolóhelyek kijelölhető (egyirányú forgalmi rend esetén), de a gyalogosfelületek mellett fennmaradó sávokat meg kell osztani a zöldterületek és a parkolóhelyek között. Mivel a csapadékvizek elvezetésére már kiépültek a zárt csapadékcatornák, a felszínen a vízelvezetés számára nincs szükség helybiztosításra.

A fejlesztés várható közlekedési hatásai

A tervezett beépítés közlekedési hatásai közül a legfontosabb a forgalomkeltés meghatározása, illetve az érintett közúthálózatra gyakorolt hatás vizsgálata.

A terület fejleszthetőségének két fontos szempontja a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és a meglévő közúthálózat befogadóképessége. Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztési területek csak akkor jöhetnek létre, ha szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

A keltett forgalmak lebonyolításának alapkérdése, hogy a gépjárművek milyen útvonalon tudják elhagyni a területet, illetve a környéket. A fentiek értékelése érdekében először megbecsüljük a tervezett funkciók által keltett forgalmakat és megnézzük, hogy a meglévő úthálózat (főleg annak leginkább érintett eleme a Sós-kúti út) milyen kapacitástartalékkal rendelkezik ennek befogadására.

A keltett forgalmak előrebecslésére az építendő parkolószámot (az építendő parkolófelületek nagyságát) és a funkció használati módját szükséges figyelembe venni.

Forgalomkeltés

A tervezési területen főleg lakófunkció és néhány (főleg a területre költözőket kiszolgáló) egyéb funkció tervezett, ezért a forgalomkeltés előre becslésénél a lakófunkcióhoz tartozó parkolószámokat vesszük figyelembe és megbecsüljük a csúcsórák forgalmát,

Lakófunkció

Lakófunkció esetén a tapasztalatok szerint a reggeli csúcsidőszak (7.00 – 9.00 h) tekinthető kritikusnak, ekkor indulnak el legtöbben gépjárművel otthonról. A délutáni csúcsidőszak ennél jobban elhúzódik (15.00 -19.00 h)

Parkolók száma: 1200 ph

A megadott parkolószámokból kiindulva és feltételezve, hogy a lakóingatlanok lakóinak 70 %-a reggel két óra alatt gépkocsival hagyja el a területet, a reggeli csúcsórai forgalom:

$$Fr = 1200 \times 0,7/2 = 420 \text{ Ejm/h/kifelé irány}$$

Délután a csúcsórák száma nagyobb, így a délutáni csúcsóra forgalom:

$$Fdu = 1200 \times 0,7/4 = 210 \text{ Ejm/h/befelé irány}$$

A forgalom (a Gesztenyefa sor kiépítéséig) egyetlen útszakaszon, a Régi Vácdukai úton hagyja el a területet

és a Külső Rádi úthoz csatlakozik. A Gesztenyefa sor egyetlen forgalmi irány befogadására alkalmas, de a Régi Vácducai út jelenti a terület fő útkapcsolatát a Rádi úttal. Várhatóan kb. azonos számban fognak kanyarodni az autók a városközpont és az M2 autópályára. Ez a forgalmi terhelés a Külső Rádi úton nem fog problémát okozni, mivel annak kapacitástartaléka ezt a volument legalább kétszeresen meghaladja. Viszont a Külső Rádi út csomópontjában (különösen a reggeli csúcsidőszakban) a kanyarodó forgalom csak konfliktusokkal tud majd lebonyolódni, ha a jelenlegi csomópont működik majd továbbra is. **A tervezett körforgalmi csomópont kiépítése szükséges, a lakóterület beépítésével párhuzamosan.**

A fenti forgalombecslés szerint a teljes terület beépítése esetén az országos mellékút kapacitástartaléka elegendő a keltett forgalmak megfelelő szolgáltatási szinten való levezetésére, befogadására, de a meglévő csomópont fejlesztése szükséges.

Közlekedési szakági javaslatok

A fenti vizsgálatok és előrebecslések alapján az alábbiakat állapíthatjuk meg:

a tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósítása gépjárműforgalmi szempontból nem okoz gondokat a településrész érintett úthálózatán, amennyiben a Telepítési Tanulmánytervben feltételezett maximális beépíthetőség, illetve a feltételezett betelepülő funkciók nem változnak,

távlatban hálózati szempontból fontosnak ítéltető a Gesztenyefa sor második megközelítő útként való kiépítése,

a beruházás megvalósításakor a gyalogosforgalom biztonságát prioritásként kell kezelni,

a gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok kiépítését a terület beépítésével párhuzamosan kell megoldani a belső hálózaton és kiemelten fontos a vasúti megállóhely és a tervezési terület biztonságos gyalogos és kerékpáros kapcsolatának megteremtése,

közösségi közlekedési szolgáltatás fejlesztése javasolható, valamint a megállóhelyek gyalogos megközelítésének megoldása.

Fenti vizsgálatok és elemzések alapján kijelenthető, hogy a tervezett beruházás megvalósításának - a beruházáshoz tartozó közlekedéshálózati elemek megvalósulása esetén - közlekedési szakági szempontból nincs akadálya.

A fenti következtetések jelen hatástanulmányhoz adatszolgáltatásként kapott beépítési paraméterek és közlekedési megoldások megvalósulása esetében érvényesek.

KÖZMŰVEK

Közmű- és elektronikus hírközlési helyzetfeltárás

Vác város külterületén a Külső Rádi úttól délre található tervezési területen korábbi tervek átdolgozásával egy új lakóterület kialakítását tervezik, amely lehetőséget biztosít újabb 406 lakás megépítésre. Az új Kastélyliget lakópark a meglévő Csendesrét lakópark közvetlen közelében kap majd helyet. Az új lakópark 14 tömbje közül 2 tömb a korábbi tervek szerint már megépült, azonban a gazdasági körülmények, valamint a hazai és nemzetközi trendek miatt a korábbi tervek átdolgozásra kerültek.

A korábbi tervek alapján a vizsgált terület közműellátása is kiépítésre került, s teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátásra kiépítették a közüzemi vízellátást, a közcsonatnás szennyvíz-, a villamosenergia ellátást, földgázellátást, **valamint a vezetékes elektronikus hírközlést**

A tervezés során a tervezett lakópark megvalósításánál figyelembe kell venni a közművekkel összefüggő természeti adottságokat. Vác teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik

A hasznosítás, összhangban a hatályos helyi építési szabályzatával, mint beépítésre szánt területhasznosítás feltétele a teljes közműellátás megoldása. A teljes közműellátás biztosítására ki kell építeni a közüzemi vízellátást, a közcsonatnás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A terület közműérintettségének vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

Az előzetes tervek alapján a területen kb. 406 lakás, valamint különféle szolgáltató egységek létesítése várható, annak teljes közműellátásához a táblázatban foglalt közműigények prognosztizálhatók.

vízigény	keletkező szennyvíz	villamos-energia igény		termikus		
		közhálózat	megújuló	villamosenergia	megújuló	földgáz
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
250	220	2 100	520	3 500	880	500

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak és a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél egyfajta irányadónak tekintendők, a közműszolgáltatók felé majd már csak a tényleges beruházásra kerülő épületek ellátásához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatói megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM

rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Az új fejlesztésre tervezett területen erre a napenergia, talajhő hasznosítása kínál kedvező lehetőséget, illetve a levegős hőszivattyúk is alkalmazhatóak. A megújuló energiaforrásokból történő energiatermeléshez szükséges berendezések elhelyezési lehetőségét a továbbtervezés során meg kell oldani.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a teljes közműellátáshoz szükséges vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

Vízellátás

A városban élők számára a vezetékes ivóvízellátást a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.) biztosítja.

A vízellátás bázisai a Duna mentén telepített kútsorok, a vízellátást részben ezekkel a kutakból kitermelt vízmennyiséggel biztosítják, részben a Fővárosi Vízműtől átvett vízzel.

A fejlesztési területen a vízelosztó hálózat kiépült körvezetékes formában. A tervezési területen kialakított hálózat több vezetéken is csatlakozik Vác város ivóvízhálózatához, a terület észak-nyugati sarkán egy 200-as AC vezetékhöz, míg a dél-keleti sarkában két darab 100-as KPE vezetékhöz. A vizsgált terület ivóvíz ellátásáért kisebb átmérőjű 110-es KPE elosztóvezetéseket építettek.

Az új beépítés során várható 250 m³/nap vízigény ellátásának biztosítására kell felkészülni a hálózatról a meglevő bekötések felülvizsgálatával, szükséges átépítésével, vagy a továbbtervezés során az épületgépészeti tervekhez igazított új bekötés kiépítésével, a szolgáltatóval kötendő megállapodás alapján.

Tűzivíz ellátás

A tervezési területen kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz ellátást.

Locsolóvíz ellátás

A vizsgált terület, részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A városban elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a város déli részén, a 2. sz főút mellett üzemelő szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A vízellátásnál leírtakhoz hasonlóan szennyvízgyűjtő hálózat és a tisztító telep üzemeltetője a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.) A tisztított szennyvíz befogadója a Duna 1677 fkm szelvénye, sodorvonalai bevezetéssel.

A tervezett épületek kommunális szennyvízkibocsátása 220 m³/d. A tervezett épületek szennyvízeinek az elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvízcsatornát építettek ki. A szennyvizet a tervezési terület délnyugati sarkába gyűjtik gravitációs szennyvízvezetékekkel, ahol egy szennyvíz átemelő továbbítja a vizeket a Külső Rádi úti 300-as KGPVC gravitációs vezetékhöz.

A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága védelem nélkül 150 méter, búzárral ellátva 20 méter.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A csapadékvíz gyűjtőhálózat a mélyvonalakon haladó vízfolyásokba, patakokba, mint részvízgyűjtőkbe

szállítják a vizeket, amelyek a továbbvezetést a Dunáig biztosítják. A város legjelentősebb vízfolyásai a Gombás-patak, a Felső-Gombás-patak, illetve a Cselőte-patak és a Lósi-patak.

A terület csapadékvíz elvezetésére a tervezési terület déli határvonalában lévő Gombás-patak szolgál. A vizsgált területen a csapadékvizek elszállítása a zártszelvényű egyesített, vagy elválasztott rendszerű csatorna nem épült ki.

Az új beépítés során a jelenleg beépítetlen területről elfolyó csapadékvíz mennyisége többszörösére növekszik a tervezett beépítéssel, a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnővel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási mértékének és gyakoriságának növekedése. **A vízelvezetés útjának védelmére helyi vízviszatarásra záportárolót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezten vezethető ki a csapadékvíz a vízelvezető hálózatba.** A fékezett kivezetés méretezésének alapja a területről a szolgáltató által meghatározott lefutó vizek mennyisége. A továbbtervezés során, a szolgáltatóval egyeztetve meghatározandó az, hogy a szolgáltató befogadó képességéről tett nyilatkozata alapján a csapadékvizek továbbszállítását a közcsonna hálózat felé szükség esetén hogyan lehet biztosítani

A csapadékvíz elvezetésének megoldásánál is figyelembe kell venni a terület kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvését, ami miatt a felszín alatti és felszíni vízkészletek védelmére szigorúbb környezetvédelmi elvárásokat kell teljesíteni. **Igy a parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell kialakítani, amelyről a csapadékvizek összegyűjthetők és megfelelő kezeléssel vezethető a csapadékvíz az elvezető hálózatba.**

Energiaközművek

A a vizsgált terület energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók szerepe sem figyelmen kívül hagyható az energiaellátásban.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezési terület tágabb környezetének döntő hányadán a termikus energiaellátásra a földgáz áll rendelkezésre.

Meg kell említeni, hogy új beépítés esetén a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet előírásait figyelembe kell venni. A város térségében 2100 óra körüli a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Új hasznosítású telkeken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított.

Villamosenergia ellátás

Vác villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város és térségének villamosenergia ellátásának bázisai a város belterületének északi részén üzemelő Vác 132/35/20 kV-os, amely betáplálása a Gödi iparági 400/132 kV-os alállomásról táplált 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosított. A városban üzemelő alállomás betáplálása 132 kV-on Rétság felől is kiépített.

A Vác alállomásról induló közepesfeszültségű gerincelosztó hálózatok biztosítják a város villamosenergia ellátását. A város belterületének betáplálása a Vác Észak, illetve a Vác Dél 35/10 kV-os városi transzformátor állomásokon keresztül történik, míg a külterületek ellátásában részt vesz a Sződ 132/22 kV-os alállomás is. A belvárosi fogyasztói kört jelenleg alapvetően 10 kV-os kábelhálózat, míg a külterület fogyasztói oszlopokon haladó 22 kV-os gerincelosztó hálózati rendszerről kerülnek ellátására.

A tervezési terület közepét egy 22 kV-ú villamosenergia légvezeték és egy 10 kV-ú közepesfeszültségű

földkábel is érinti. Itt két transzformátor található, amiből kiinduló kisfeszültségű vezetékek felelnek a vizsgálandó terület villamosenergia-ellátásáért.

A vizsgált területre javasolt új beépítés továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Földgázellátás

A város területén az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki. A városi földgázellátó hálózat üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

A város földgázellátásának bázisa a belterület északi részén a Vác II. gázátadó állomás, valamint a város belterületének déli részén, Vác Alsóváros területén üzemelő Vác I. gázátadó állomás, melyek betáplálása a FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében levő országos nagynyomású földgázszállító hálózatról megoldott.

A vizsgált területtől észak-keletre, a Külső Rádi út mentén közvetlenül az FGSZ Zrt. Vác I. gázátadó állomása található. Az innen induló nagyközép-nyomású földgáz vezetékről ágazik le a vizsgálandó terület földgázigényét kiszolgáló nagyközépnomású hálózat egyik vezetéke. A nagyközépnomású vezetékek a tervezési területen minden utcában kiépültek.

A vizsgált területre javasolt új beépítés energiaellátását a továbbtervezése során a tervezett energiahordozók kiválasztásáról hozott beruházói döntést követően, ha az energiaellátás alap energiahordozójának a földgáz választják, a ténylegesen meghatározott földgáz igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

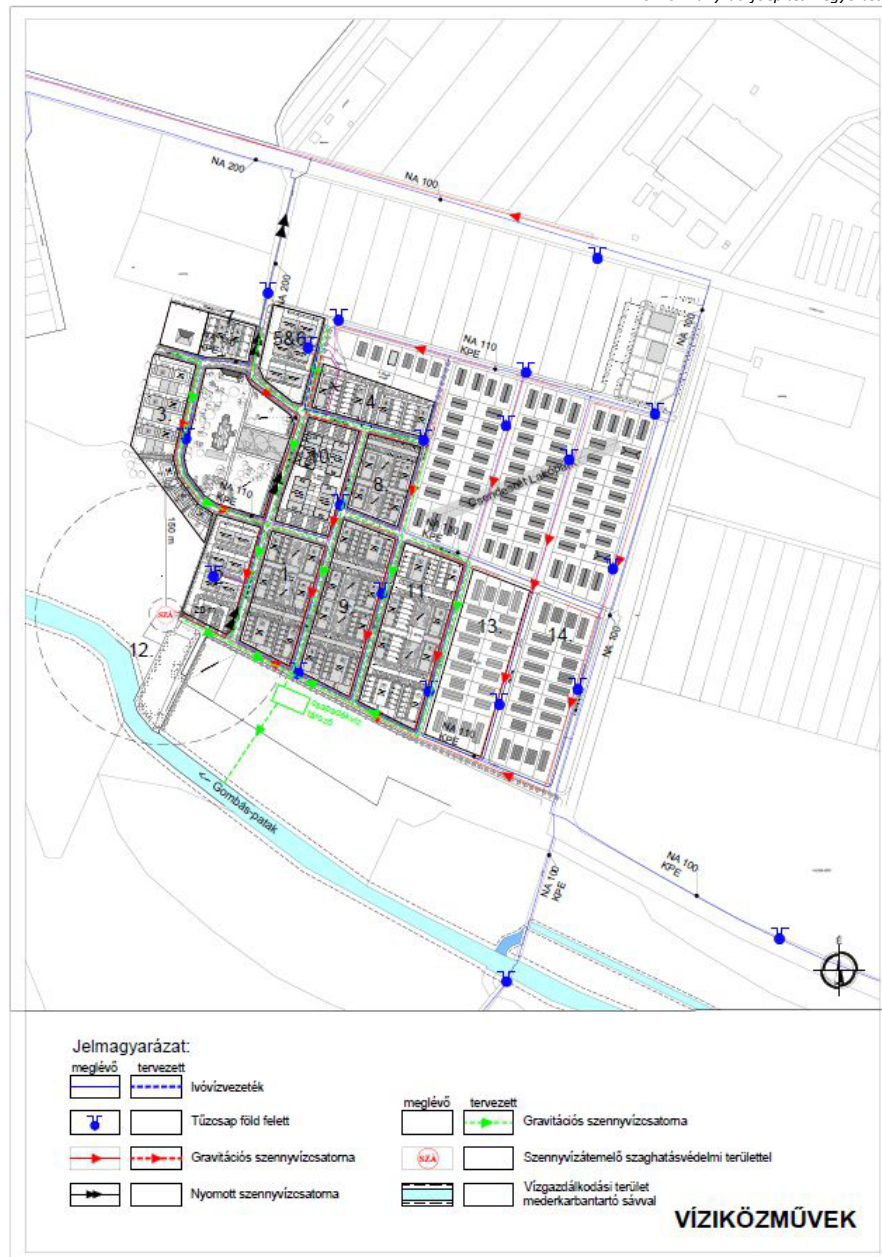
Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

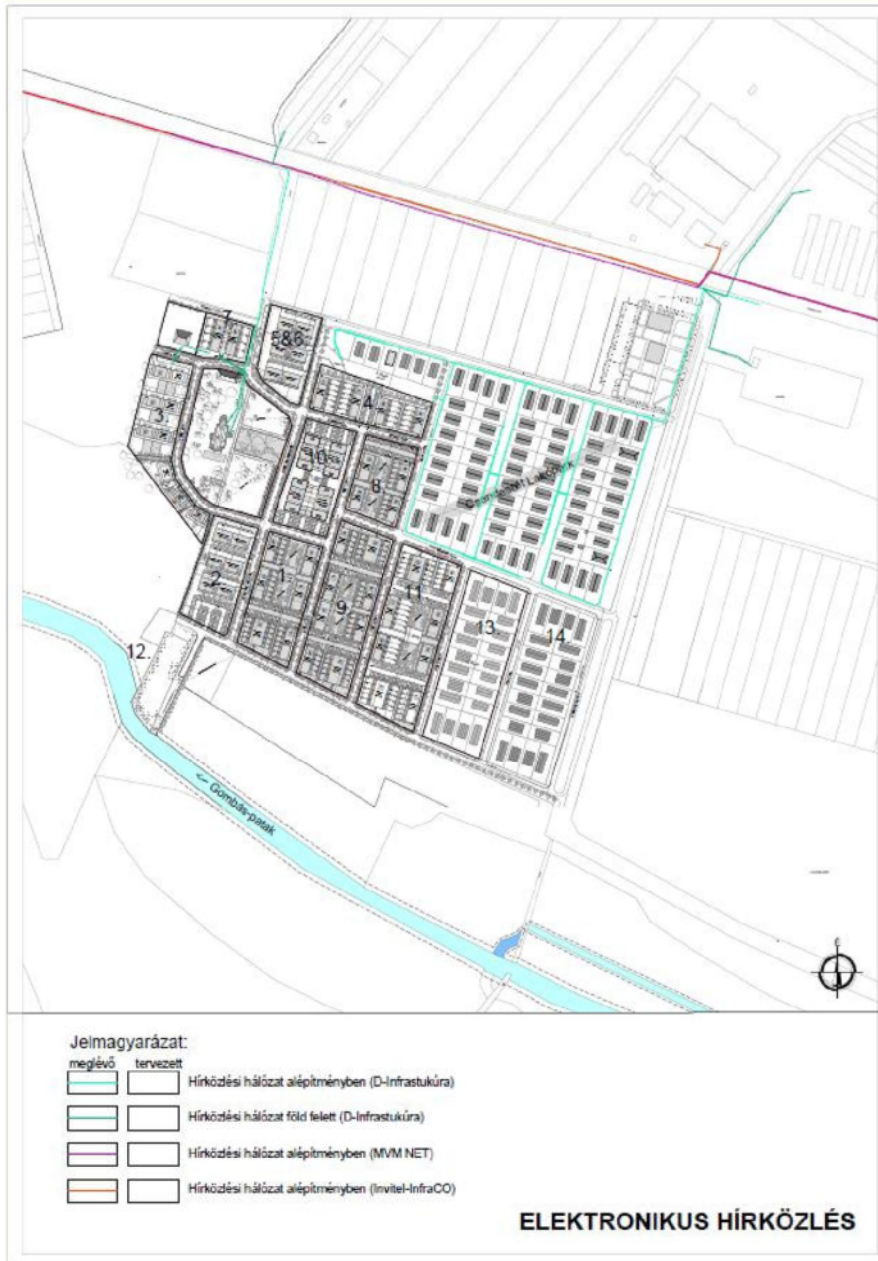
A város vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Távközlési Zrt. biztosítja. A város 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák –részben a városon belül, részben a környező településeken– elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt., One Magyarország építette és üzemelteti.







Lakótelep napelemes rendszer

Lakóépületre direkt, visszatáplálásos rendszer alkalmazása nem javasolt, mert a visszatáplált energia díj visszatérítése annyira alacsony, hogy ez nem rentábilis.

Ma javasolt az energiatárolós rendszer kiépítése. Relatív egyre olcsóbb, és autótöltéssel együtt nagyon rövid a megtérülése – néhány év.

A lakásokra javasolt az akkumulátoros energia tárolós rendszer. Itt elég tág határokon mozognak a lehetőségek. A kizárólag a háztartás saját energia igényét fedező rendszerre a 30kWh kapacitású akkumulátor telep javasolt a kb. 3kW villamos igényű hőszivattyú kiszolgálása esetén. Ez a kapacitás a hőszivattyú névlegeshez közeli terhelése esetén kb. 5 órás üzemidőt biztosít. Mivel a hőszivattyúk átlagosan fél terheléssel működnek, ezért ez 20 órás üzemidőnek felel meg. Ez azt jelenti, hogy egy 6kWp kapacitású napelemes rendszer kb. 2,5 óra alatt tölti fel az akkumulátor telepet, ha nincs közben elvétel. Vagyis egy 6 kWp névleges teljesítményű rendszer képes folyamatosan ellátni a háztartást a hőszivattyúval együtt.

Elektromos autó töltésére a fenti kapacitásból csak akkor marad, ha átlagos hőmérséklet van (napi középhőmérséklet kb 20 C0).

Jellemzően az elektromos autót akkor töltjük, amikor nincs számottevő napsütés, így a teljes töltés kizárólag az akkumulátor telepről nem biztosítható. Egy kisebb kapacitású elektromos autó 50kWh kapacitású akkumulátorral rendelkezik – hatótáv 300-350km). Ha az inverterre kapcsolt akkumulátorral töltjük, akkor csak kb. a lemerült autó akkumulátort csak félig lehet feltölteni. Viszont mindennapi töltés esetén városi használat esetén ez elég lehet.

Egy 30kW kapacitású rendszer összeállítása a következő lehet:

Napelemek:

18 db 600Wegységtelejsítményű tábla. Mérete 2382x1134x30 mm.

Helyigénye kb 70 m²

Inverter: pl. Huawei SUN 2000-6 típus, kapacitása 6 kW. Szabadterre telepíthető

Akkumulátoros tároló: pl. Huawei LUNA 2000 sorozat, 2 db 15kWh kapacitással.

Várható fejlesztések: Néhány éven belül elérhető lesz új akkumulátoros tároló rendszer, dupla energia sűrűséggel. Ez azt jelenti, hogy az autó hatótáv eléri a 800-1000 km-t. De ehhez már 120-140 kWh kapacitású akkumulátor kell. Ezen a lakótelepen ebben a méretben nem gondolkodunk számottevő napelemes töltéssel. Ehhez már legalább 100 m² napelem felület kellene lakásonként.

Hagyományos – napelem nélküli rendszernél ma célszerűbb az elektromos hálózatról vásárolt energiával biztosítani az ellátást. A lakás általános fogyasztása nem számottevő, jelentős igényű a hőszivattyú üzemeltetés és az elektromos autó töltés. Mind a két eszköz külön-külön mérőről tarifálisan kb. fél költséggel megoldható. Azonban az energia helyzet ismeretében a várható költségek jelentősen növekedni fognak.

Jelenlegi általános tarifák:

- max 2523 kW/év: 39 Ft/kWh
- 2523 kW/év felett: 70 Ft/kWh
- Egyéb tarifák (hőszivattyú, autótöltő) : 23 Ft/kWh

Az biztos, hogy elektromos autó töltése normál hálózatról rendkívül költséges.

Összefoglalás:

Egy 10kWp teljesítményű akkumulátoros tárolású napelemes rendszer alkalmas egy lakás és a hozzátartozó hőszivattyú gazdaságos ellátására.

VÁC „KASTÉLYLIGET LAKÓPARK”

Telepítési tanulmányterv
önkormányzati főépítési egyeztetéshez

Amennyiben az elektromos autó töltését is erről a rendszerről igyekszünk megoldani, akkor a rendszert meg kellene duplázni, vagyis lakásonként 120-150 m² felületű napelem telep lenne szükséges. Ez nyilván nem áll rendelkezésre. Ezért az autótöltőt célszerű az ELMŰ tarifás töltőjéről üzemeltetni.

Lehetne fordítva is, vagyis az autótöltőt üzemeltetni a napelemes rendszerről, de az autó használatának csökkenése esetén a napelemmel előállított energia veszendőbe menne, illetve elhanyagolható visszatérítés adódna.

7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezési területen folyó fejlesztések megfelelnek a hatályos településszerkezeti terv által kitűzött fejlesztési irányoknak. Vác délkeleti kapujában kiépülőfélben van egy új városrész, amelyben a mai közművesítési követelményeknek megfelelő ellátással biztosított az elvárt, előírt környezetminőség.

A beépítési paraméterek és azok tervezett módosítása a hatályos felsőbb szintű jogszabályokhoz illeszkedően változik. Az eddig megépült lakások a szabályozási előírások alapján valósultak meg, a kiépült közművek, utak a környezeti követelményeknek eleget tesznek.

A tervezett módosítás értékelésénél figyelembe veendő, hogy a telkek beépítése során a nagyobb épületmagasság anyagtakarékos építést, hőtechnikailag kedvezőbb kialakítást és a telken belül több zöldfelület megépítését is magával hozza.

A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI HATÁSAI

A tervezett beépítés **közlekedési hatásai** közül a **legfontosabb a forgalomkeltés** meghatározása, illetve az érintett **közúthálózatra gyakorolt hatás** vizsgálata.

A terület fejleszthetőségének két fontos szempontja

- a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és
- a meglévő közúthálózat befogadóképessége.

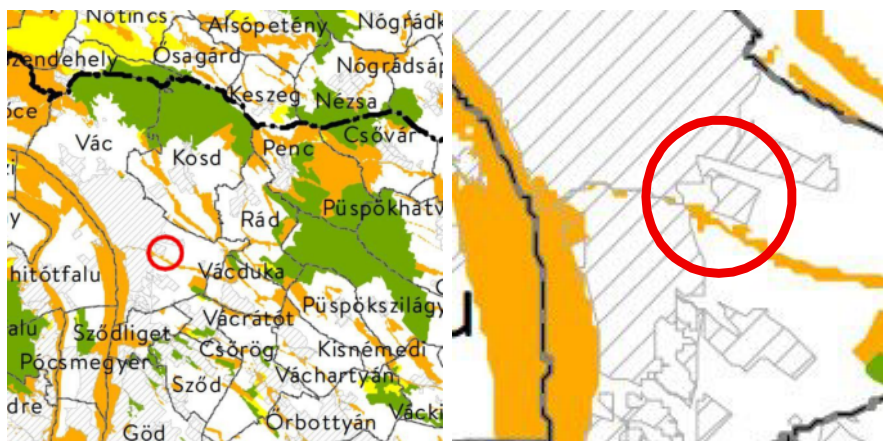
Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztési területek csak akkor jöhetnek létre, ha szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

A keltett forgalmak lebonyolításának alapkérdése, hogy a gépjárművek milyen útvonalon tudják elhagyni a területet, illetve a környéket. A fentiek értékelése érdekében először meg kell becsülni a tervezett funkciók által keltett forgalmakat és meg kell nézni, hogy a meglévő úthálózat (főleg annak leginkább érintett eleme a Külső Rádi út) milyen kapacitástartalékkal rendelkezik ennek befogadására.

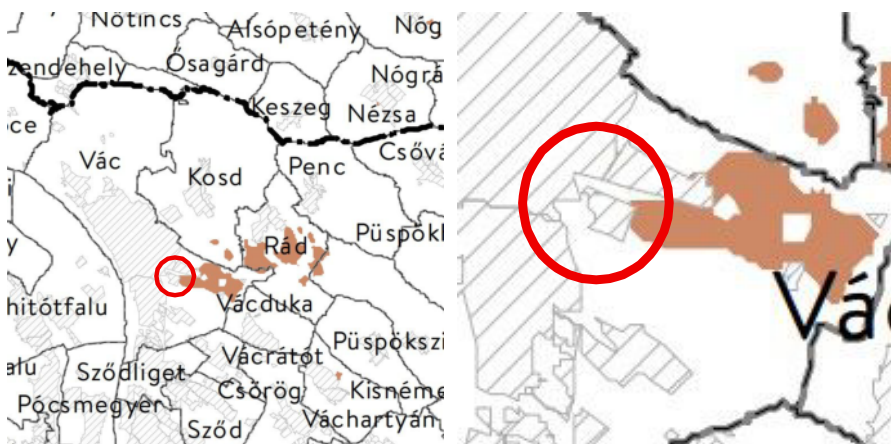
A keltett forgalmak előrebecslésére az építendő parkolószámot (az építendő parkolófelületek nagyságát) és a funkció használati módját szükséges figyelembe venni.

TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

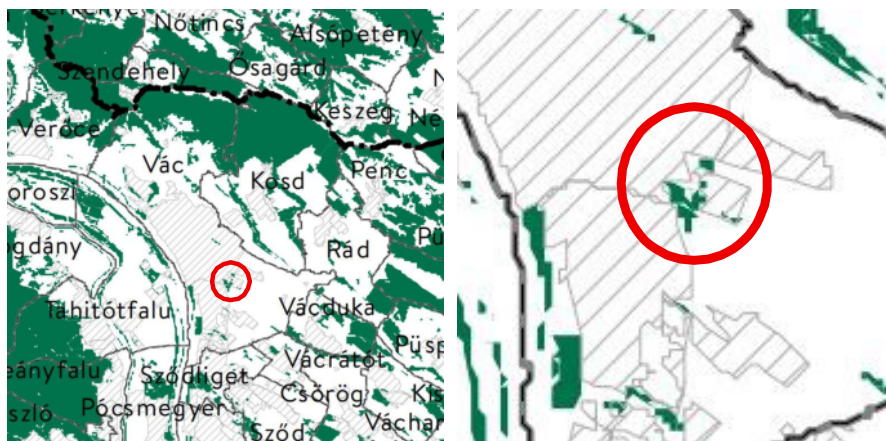
Országos és vármegyei területrendezési eszközök a térségi zöldinfrastruktúrát meghatározó elemei



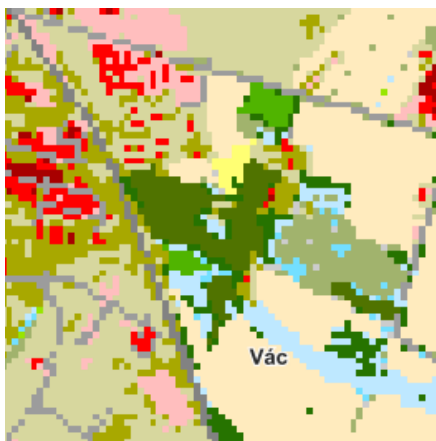
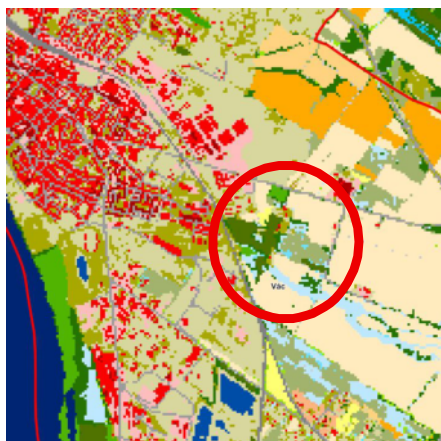
24. ábra Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti a területet (a Gombás-patak és a patakmenti természetközeli területek) (forrás: https://njt.hu/document/b7/b71e20180000000139_2.PDF)



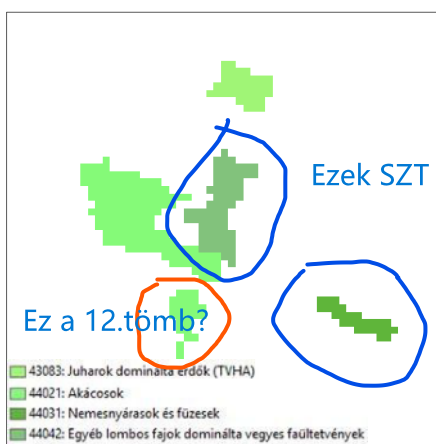
25. ábra A vizsgált területtől keletre kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét jelöli az OTRT (forrás: https://njt.hu/document/9e/9ed320180000000139_3.PDF)



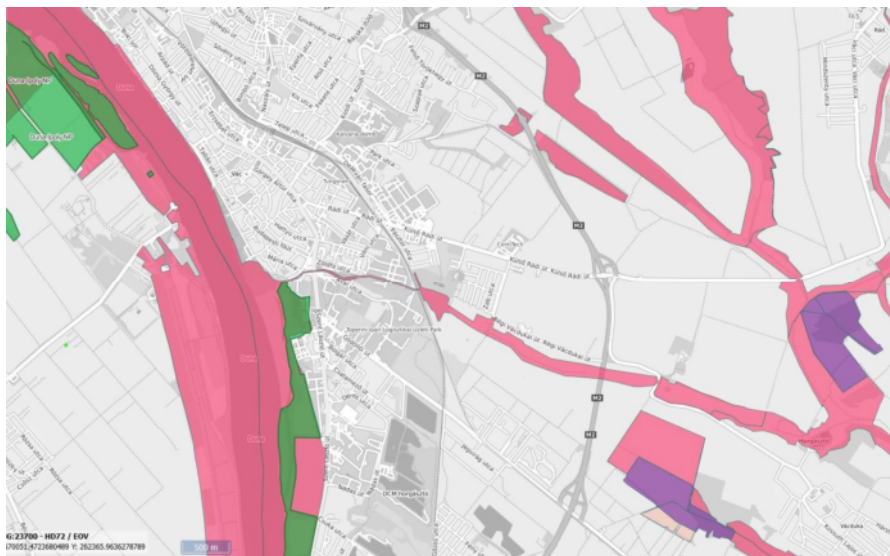
26. ábra – A vizsgált terület egy részét az OTvT erdők övezetébe sorolja (forrás: https://njt.hu/document/ba/ba8620180000000139_4.PDF)



- 1 110 : Alacsony épület
- 1 120 : Magas épület
- 1 210 : Szilárd burkolatú utak
- 1 220 : Földutak
- 1 230 : Vasutak
- 1 310 : Egyéb burkolt vagy burkolatlan mesterséges felületek
- 1 410 : Zöldfelületek mesterséges környezetben fákkal
- 1 420 : Zöldfelület mesterséges környezetben fák nélkül
- 2 100 : Szántóföldek
- 2 320 : Komplex művelési szerkezet épületek nélkül
- 3 400 : Zárt gyepek kötött talajon vagy domb és hegyvidéken
- 3 500 : Máshová nem besorolható lágú száru növényzet
- 4 305 : Ártérén kívüli, többletvízhatás alatti nyárasok
- 4 308 : Egyéb, többletvízhatással érintett őshonos dominanciájú erdők
- 4 402 : Akác dominálta ültetvények
- 4 404 : Egyéb idegenhonos lombos fajok dominálta erdők
- 4 600 : Máshová nem besorolható fás száru növényzet
- 5 110 : Vízben álló mocsári/lápi növényzet
- 5 120 : Időszakos vízhatás alatt álló gyepek valamint láp- és mocsárrétek
- 5 200 : Láp- és mocsárerdők
- 6 100 : Állóvizek
- 6 200 : Vízfolyások



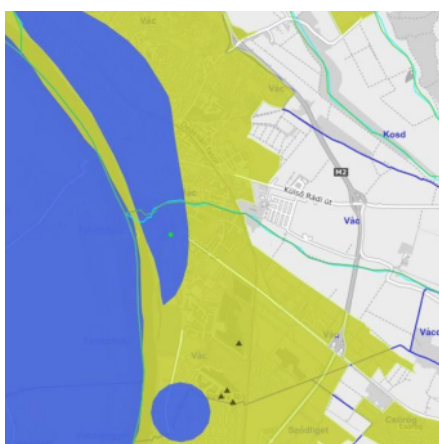
27. ábra NÖSZTÉP (Magyarország Ökosztisztema Alaptérképe) kivágatok, jelmagyarázat, erdőkategóriák kiegészítő réteg
(forrás: <http://alapterkep.termeszetem.hu/>)



28. ábra Az országos ökológiai hálózat elemei és a Duna-Ipoly Nemzeti Park országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területei (forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)



29. ábra Az ökológiai folyosó területe érinti a 0342/15, a 0341 és a 0331/3 hrsz-ú telkeket



30. ábra Felszín alatti vízbázis védelmi területek (kék) és nitrátérzékeny területek (zöld) (forrás: Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) - <https://web.okir.hu/sse/?group=FAVI>)

Érintett helyrajzi szám	Adattári erdőrészlet száma	Elsődleges rendeltetése
0342/201 egy része, 0342/56, 0342/57, 0342/58, 0342/59, 0342/60	43/E	Faanyagtermő

2. táblázat – Adattári erdőrészlettel való érintettség (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/erdokar/index.htm>)

ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

A tervezési terület települési zöldinfrastruktúra hálózatban betöltött szerepének és kezelésének főbb irányvonalait a jelenleg készülő ZIFFA (Zöldinfrastruktúra fejlesztési és fenntartási akcióterv) határozza meg. Ennek elkészülte előtt csak helyi léptékű és általános javaslatok tehetők, melyek felülvizsgálatára az elkészült ZIFFA alapján szükség lehet.

A terület csapadékvíz-gazdálkodását és zöldinfrastruktúra elemeit úgy kell kialakítani, hogy a beépítés városklímára gyakorolt negatív hatásait legalább részben ellensúlyozza. Ennek egyik lényeges eleme a beépítés és a burkolt felületek kiépítése következtében felgyorsult lefolyás lassítása, a villámárvizek elkerülése, és a csapadékvizek helyben történő felhasználása. A javasolt beépítést lehetővé tévő szabályozás szerint a telkek legkisebb zöldfelülete a különböző építési övezetekben 30%, 40%. illetve 50% lesz. Általános ökölszabályként elmondható, hogy a csapadékvíz 40%-os zöldfelületi aránynál tartható helyben, így biztosan szükség lesz a csapadékvíz egy részének elvezetésére, amit késleltetve lehet a Gombás-patakba jutatni. (Amennyiben ennek kapacitása elegendő.) Részletes számítások alapján tervezhető a pontos kialakítás, de koncepcionális szinten a zöldinfrastruktúra és csapadékvíz kezelő rendszer elemei a következők:

Esőkertek – Tömbök közhasználatú zöldfelületein, túlfolyó bevezetése a zárt rendszerű csapadécsatornába

Csapadékvíz tározás öntözési céllal – tetőkerteken, magánkertekben; épített zárt tározók, túlfolyó a zárt rendszerű csapadécsatornába vezetve

Tetőkertek – zöldfelület növelés, csapadékvíz visszatartás, párologtatás

Zöld homlokzatok – párologtatás

Fa telepítés telken belül

Utcafásítás

Tervezett közhasználatú zöldfelületek – Lombkorona borítottsági arány

Meglévő zöldfelületi elemek – Park, Gesztenye-fasor

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE ESETÉN SZÜKSÉGES IGAZOLÁS

A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület kijelölése esetén igazolni kell, teljesülnek-e a Méptv természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

8.) SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

A beavatkozással érintett területen 420 lakás megépítése tervezett, a 13-14 tömbben kivitelezés alatt áll 148 lakás, a Csendesréten már átadásra került (használatba vett) további 228 lakás. Összesen tehát 796 db lakás megépítése várható a projekt megvalósulását követően.

Magyarországon a száz lakásra jutó lakosok száma 1990 óta folyamatosan csökken. 1990-ben 2,69 fő volt az egy lakásra jutó lakók száma. 2022-ben már csak 2,14 fő. A fővárosban a legkisebb az egy lakásra jutó lakos szám (1,82), a városokban ennél nagyobb (2,16), a községekben a legmagasabb (2,35) a KSH 2022-re vonatkozó adatai szerint.

A tervezett lakások - mérete és bekerülési költsége alapján - várható értékesítési ára elsősorban a korlátozottan fizetőképes keresletet célozza meg. A jelenleg tapasztalható trendek alapján többségében fiatal párok, leendő szülők, vagy kisgyermekes családok lakásigényeivel találkozhat az itt kialakított lakáskínálat. Ebből kiindulva a statisztikai átlagnál magasabb, 2,4 fő/lakás mutatóval kalkulálunk. Eszerint 2004 fő – **kerekítve 2000 fő** – jelenléte várható a beruházás befejezése után.

A már beépült szomszédos tömbök, a Csendesrét Lakókert képét mutatja a Google fotó. Pontos adat hiányában, pusztán becslés alapján az itt, ezen a 6 hektáros területen elhelyezett lakások száma – 2-3-4 lakásos épületeket feltételezve – 200 körüli lehet.

A megkezdett Csendesrét Lakókerttől délre lévő projekt első ütemében 180 lakás felépülésével lehet kalkulálni. A tervezett 2. ütemben – amennyiben a településrendezési eszközök paramétereinek módosítása megvalósul – további 450 lakás jelenhet meg a területen. A kalkulációk alapján összességében 800-850 lakás jöhet létre ebben az új, 30 hektáros városrészben.



31. ábra – A tervezéssel érintett terület és környezetének légifotója a már megépült Csendesrét Lakókerttel (forrás: Google)

Az alábbi táblázat tükrözi a korábbi évtizedek várostervezési és ellátásszervezési normatíváit. Egy új, a városszélén történő fejlesztés esetén feltétlenül szükség van bizonyos humán ellátó kiszolgáló bázisok kialakítására. A humáninfrastruktúra iránti igénnyel kapcsolatban elmondható, hogy Vác város lakossága a KSH adatai alapján 2011-ben 33.553 fő, míg 2021-ben 32.927 fő volt, összességében tehát nem növekszik inkább stagnál.

A normatív előírások teljesítése a humáninfrastruktúra terén esetünkben kevésbé járható. Mi ezzel a baj? Sajnos ezek kissé idejétmúlt arányok, a városok hierarchikus szerveződésű felépítéséhez kapcsolódó modellek. Mind az ellátó rendszerek működtetése, mind a szolgáltatások módja, tartalma, finanszírozása nagymértékben megváltozott.

Pl. a meglévő tradicionális postahálózat ma már nem fenntartható, a **posta szolgáltatásai** részben megújultak, átalakultak, részben már piaci keretek között működnek.

A **könyvtár** szerepe, sajnos egyre szűkül és az újabb generációk – hagyományos tartalommal – gyakorlatilag nem használják. Ennek fenntartása valójában önkormányzati feladat.

A **gyógyszertári normatíva** igen régi lehet, Vácon a Google alapján több mint 15 gyógyszertár található, amelyeket szabályozott piaci vállalkozások működtetnek. Eszerint 5-szörös az ellátottság Vácott, de ez nem szokatlan furcsaság, hanem arra figyelmeztet, hogy több figyelmet fordítunk az egészségünk megőrzésére.

A **közép és általános iskola** telepítése vagy ezek területbiztosítása nem életszerű a szabad iskolaválasztás és az erre a területre beköltözők vélelmezhető szokásai, törekvései, élethelyzetei mellett.

A fenti elemek normatívái nem ésszerű üzemeltetési követelmények érvényesítése mellett nem érvényesíthetők és maguk a szolgáltatások méretgazdaságosan, hatékonyan ezen a területen nem működtethetők. Egyes tevékenységek kikerültek az önkormányzati/jóléti/ szolgáltatások köréből mert piaci szereplő kockázata/lehetősége miatt nem önkormányzati kompetencia a normatív ellátás kialakítása, fenntartása. Ezek a humáninfrastrukturális létesítmények más módon működnek és dinamikus változásuk folyamatban van.

Az **óvoda és bölcsőde** – a normatíváktól függetlenül – tovább vizsgálendő valós igény lehet. (Lakosság és lakásszám alakulása, korösszetétel, gyerekszám, képzettségi szint, otthondolgozás, ingázási szokások alapján, a vizsgálatot az idősok otthona igény szintjére is kalibrálni kell). Az intézmények kapacitásának meghatározásához a vizsgálatot ki kell terjeszteni a közeli városrészekre is, és az elemzések, a finanszírozhatóság alapján kell meghozni a döntést, ebbe indokolt a helyiek bevonása és a megoldásban való részvételének biztosítása.

Az egészségügyi ellátásban egyre jobban érzékelhető változások zajlanak, a magánegészségügy kialakulása egyre dinamikusabb, a praxisközösségek megjelenése hatékonyabb és biztonságosabb ellátás felé mozdul. Az ellátandók száma a 2.000 fő körüli helyi lakos figyelembevétele alapján egy multifunkcionális **egészségpont/egészség ház/rendelő, öregek napközi otthona, mini közösségi ház, kiskönyvtár** kialakításra kerülhet, és akár a létesítmény, mintegy lokális központi hely a játszótérrel, kispiaccal és akár mozgó szolgáltatások befogadásával (posta, könyvtár) kombinálva.

	Ellátás típusa	Normatíva	A fejlesztéssel érintett területre vetítve (2.000 fő, vagy 830 lakás alapján számított)
Alapellátás	Bölcsőde	20 fh / 1.000 fő	40 fh
	Óvoda	40 fh / 1.000 fő	80 fh
	Általános iskola	4 tanterem / 1.000 fő	8 tanterem (8 osztályban elosztva)
	Közzet i orvos i rendelő	0,43 orvos munkahely / 1.000 fő	<1 orvos munkahely
	Gyerme k szakorvosi rendelő	0,5 orvos munkahely / 1.000 lakás	1 orvos munkahely
	Fogorvos	0,33 orvos munkahely / 1.000 fő	0,66 orvos munkahely
	Gyógyszertár	300 m ² / 12.000-16.000 fő	40-50 m ²
Középfoku ellátás	Középfoku iskola	Lakosság x 6% x 47%	56 fh
	Idősek napközi otthona	6 férőhely / 1.000 fő	12 fh
	Könyvtár	1,95 kötet / lakos	3.900 kötet, de a jelenlegi könyvtár és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket
Szolgáltatás	Posta	150-300 m ² /600-2.000 fő	max. 300 m ²

3. táblázat – A tervezett fejlesztés humáninfrastruktúra igényét ajánló korábbi normatívák

9.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI (WÉI+VT+SZAKÁG)

A területen a címben meghatározott értékek közül három elem jelenléte áll fenn:

[R1] megjegyzést írt: Kiegészítés

1. Piufsch-Marx-kastély és csatlakozó kertje.
2. A területet érintő régészeti lelőhelyek.
3. A terület déli részén Országos Ökológiai hálózat részenkénti-ökológiai folyosó a Gombás-patak mentén.

1. A volt Piufsch-Marx-kastély épülete és a hozzá csatlakozó kert helyi védelem alatt áll.

Védettségét a 26/2004. (X.14.) önkormányzati rendelet állapította meg.

(Az épület 1888-ban épült Piufsch Alajos megbízásából, tervezője Czigler Győző, korának ismert, neves építész. Az épület eredetileg 380 m² alapterületű, kéttornyos oromzatos, párkányokkal díszített homlokzatú, rizalitokkal bontott homlokzatú reprezentatív megjelenésű villa. Az épület főképp pihenésre, vidéki mulatságok esetén vendégfogadásra szolgált.)

A település számára a jövőbeni hasznosítási lehetőségek többek közt: könyvtár – klub – oktatás – szórakozás, illetve a vendéglátás (rendezvényközpont, vagy üzemeltetett közösségi intézményként vagy szálláshelyként is működtethető).

Az épület gazdaságos, fenntartható üzemeltetése a jelenlegi téri kialakítással nem biztosítható, ezért az épület melletti bővítés lehetőségének biztosítása kívánatos. Ennek a leendő végleges funkcióhoz igazodva, a felújított és eredeti megjelenési formájában helyreállított épület értékeinek tiszteletben tartásával kell megvalósulni. Az épület helyreállításában műemlékvédelmi szakember bevonása és közreműködése kívánatos.

A kastélyt övező park hasznosításának esetében az épülethez hasonlóan a lakóövezet közösségi kiszolgálása irányadó.

A neoreneszánsz stílusjegyeket hordozó kastély a későbbiek során a Marx család – Csákányi Marx János – birtokába került, mely az I. világháború alatt hadikórházként funkcionált, majd a későbbiekben szesz-és ecetgyártás folyt a területen. A II. világháborút követő államosítás során a Váci Mezőgazdasági Technikum tangazdaságának központja lett.

A fenti funkcióváltások, valamint az elmaradt felújítások miatt állapota az eredeti képhez viszonyítva szinte felismerhetetlenségig átalakult. Reprezentatív megjelenését elvesztette, alaprajzában többször átépült, homlokzatai és épülettömegének megjelenése sokat veszített értékéből.

Jelen helyzetben a lakóövezet központi elemeként kulturális-közösségi funkciót betöltő intézményként való hasznosítását javasoljuk előírni.

A parkrész kialakítására tett javaslat:

Gesztenye Fásor felőli oldal: a kastély és központi épület központi részén díszpark kialakítását tartjuk célszerűnek.

Dél-keleti rész: a sarokban lévő területen gyermekjátszótér és a felnőtt lakosság részére kialakított „szabadtéri fitness” telepítése javasolt.

Észak-keleti rész: a közösség kikapcsolódása céljából egy közösségi park létrehozása merült fel.

Nyugati rész: ez a parkrész közvetlenül a Kastély új, leendő funkciójához igazodó kerként hasznosulna.

A fentiekben felsoroltoknál minden esetben a meglévő növényzet figyelembevételével és annak megtartásával, óvásával kell eljárni.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Kastély épület, valamint annak parki környezet nem sérül, hanem megmentésének egyetlen lehetősége a szabályozás módosításában felsoroltak érvényesítése, mely a végleges megsemmisülés elkerülését tudja biztosítani.

2. A területet érintő régészeti lelőhelyek:

A régészeti lelőhely elhelyezkedése egyrészt a tervezett lakóövezet alatti részán található, mely esetben építési tevékenységre nem kerül sor. Másrészt a Kastélypark délnyugati területén található, ahol felszín alatti tevékenységet szintén nem kívánunk végezni. A fentiek ellenére a kijelölt területeken történő mindennemű építési tevékenység esetében az illetékes hatósággal történő egyeztetés kívánatos.

3. Gombás patak mentén kijelölt ökológiai folyosó:

A terület déli határán, jelenleg elhanyagolt, kezeletlen területként mutatkozik. A város részéről a Danát és külső lakóterületet összekötő patakparti zöldövezeti revitalizációhoz illeszkedik azon elképzelésünk, hogy a természeti környezet átalakítása nélkül, annak bemutatására a patakpart mentén húzódó gyalogos sétányt alakítanánk ki. Ezzel az ökofolyosó nem sérül, hanem egyfajta felügyelet alatti övezetté válik, ugyanakkor a lakóegyüttes közönségének kedvezőbb természeti környezetet biztosíthat.

A tervezett fejlesztés megvalósítása során az épített örökségi, valamint a környezeti értékek védelmének szem előtt tartása szükséges és indokolt.

Ezzel összefüggésben a HÉSZ javasolt módosítása tartalmazza az 1888-ban épült Piufsch-Marx-kastély (tervezője: Ziegler Győző) mint Helyi védelem alatt álló épületre és telkére vonatkozó előírást is.

10.) SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési területen lévő telektömbök telkeinek összevonását követően valósulhat meg a tervezett kertvárosias karakterű, kisvárosias lakóterületként szabályozott, hatékonyan építhető és fenntartható fejlesztés.

SZERKEZETALAKÍTÁS

Ez a fejezet a modern kertvárosi karakterű, nagy, ~16 hektáros, 13 telektömbből álló terület jellemzőiről ad szerkezeti áttekintést.

Közterületek

A szabályos, rendezett közterületi hálózattal rendelkező beavatkozási terület közterületi szélességeinek korrekciója szükséges. Szabályozási szélesség alapján a közterületek az alábbi csoportokra oszthatók szabályozási szélességük szerint:

- meglévő, megmaradó,
- 12,0 m-es,
- 15,0 m-es
- 18,0 m-es.

A közterületek szabályozására vonatkozó részletes ismertetését a közlekedésfejlesztési javaslat fejezet tartalmazza.

A terület szerkezetalakítása az alábbi helyeken indokolja a közterületi korrekciókat:

- Repce utca – az utca nyomvonalának korrekciója,
- Bozót köz – megszűnik,
- Gazda köz – megszűnik,
- Gombás patakhoz kifutó út – részben megszűnik.



34. ábra – Szabályozási terv részlete: hatályos és tervezett

Telektömbök

Ez a fejezet a fejlesztési cél fejezetben részletesen ismertetett, a beavatkozással érintett területen elhelyezkedő 12 db telektömb településszerkezet szempontjából kiemelendő tulajdonságait mutatja be.



35. ábra – A szabályozással érintett terület tömbszámozásainak áttekintése

Száma	Övezetmódosítás	Ismertetése
1.	Lke-12a → Lk-26	lakó rendeltetés F+1 szint
2.	Lke-12a → Lk-27	déli részén óvoda elhelyezése tervezett F+2 szint
3.	Lke-12a → Lk-25	lakó rendeltetés a telektömbben biztosítani kell a tervezett helyi jelentőségű kerékpárút helyét
4.	Lke-12a → Lk-26	lakó rendeltetés a területtől északra lévő szabályozás változatlanul marad F+1 szint
5.-6.	Lke-12a → Lk-27	lakó rendeltetés F+2 szint
7.	Lke-12a → Lk-26	lakó rendeltetés F+1 szint
8.	Lke-12a → Lk-26	lakó rendeltetés F+1 szint
9.	Lke-12a → Lk-26	lakó rendeltetés F+1 szint
10.	Vt-12 → Vt-19	földszinti részen szolgáltatás, pl. pékség, cukrászda, vegyes kisüzlet, zöldséges, felsőbb szinteken lakó rendeltetés
11.	Lke-12a → Lk-26	lakó rendeltetés F+1 szint
12.	Gksz-12 → Vi-16	északi részen bölcsőde, a Természetközeli állapotú felszíni víz partvonalá menti védőterület határán belül parkoló kialakítása
Kastélykert	Vt-11 → Vi-17	„volt Marx villa” Helyi védelem alatt álló épület és telke szabályozási vonal érinti az északi részen meglévő épületben a jelenlegi iroda funkció megmarad keleti része közhasználatú zöldfelületként kerül kialakításra, nyugati részén az épületben és ahhoz kapcsolódóan közösségi, vagy szociális funkció kerül kialakításra

Tkr.

A területen – a Tkr. 18. § (6) bekezdésével összhangban – támogatandó a lapostetős épületek építése melyek tetőfelületén alacsony mellvéddel védetten és kevésbé látható módon elhelyezhetők napelemek és az esővizet pufferoló zöldtető felületek is.

18. § (6) Közterületről, közhasználatú területről látható napenergiát hasznosító berendezések elhelyezésére vonatkozó további előírások:

b) Síktáblás napelemet, napkollektort lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, azaz az attika záródásától szerkesztett 45°-os sík alatti területen, vagy az épület megformálásába építészetiileg beillesztve kell elhelyezni.

A fejlesztési elképzelésekben szereplő lapostetős tömegformálás miatt a Tkr. kiegészítése az alábbiak szerint javasolt:

A Tkr. 10. § (4) bekezdése a af) ponttal egészül ki az alábbiak szerint:

10. § (4) Modern kertváros TMT-n:

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

aa) égetett

cserép, ab)

beton cserép,

ac) korcolt, kisélemes vagy lécezett fémlemez, trapézlemez,

cseréplemez, ad) azbeszt mentes műpala,

ae) természetes anyagű-pala,

af) lapostetőn zöldtető és tetőterasz alakítható ki.

b) épületburkolatként nem alkalmazható:

- ba)
- hullámlemez,
- bb)
- bc) bitumenes zsindely.
- c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:
- ca) fa,
- cb)
- fém,
- cc) vakolt, falazott
- szerkezet, cd) falazott
- terméskő,
- ce) legalább 3 cm vastag terméskő vagy klinkertégla burkolat.

A Tkr. 19. § (3) bekezdése a c) ponttal egészül ki az alábbiak szerint:

19. § (3) Modern kertváros és sorházak területek TMT-n:

a) 45°-nál nagyobb tetőhajlásszögű magastetős épület nem létesíthető,

b) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség padlóvonalát legalább 20 cm-rel ki kell emelni a rendezett terepszintől,

c) épületek lapostetős kialakításúak is lehetnek.

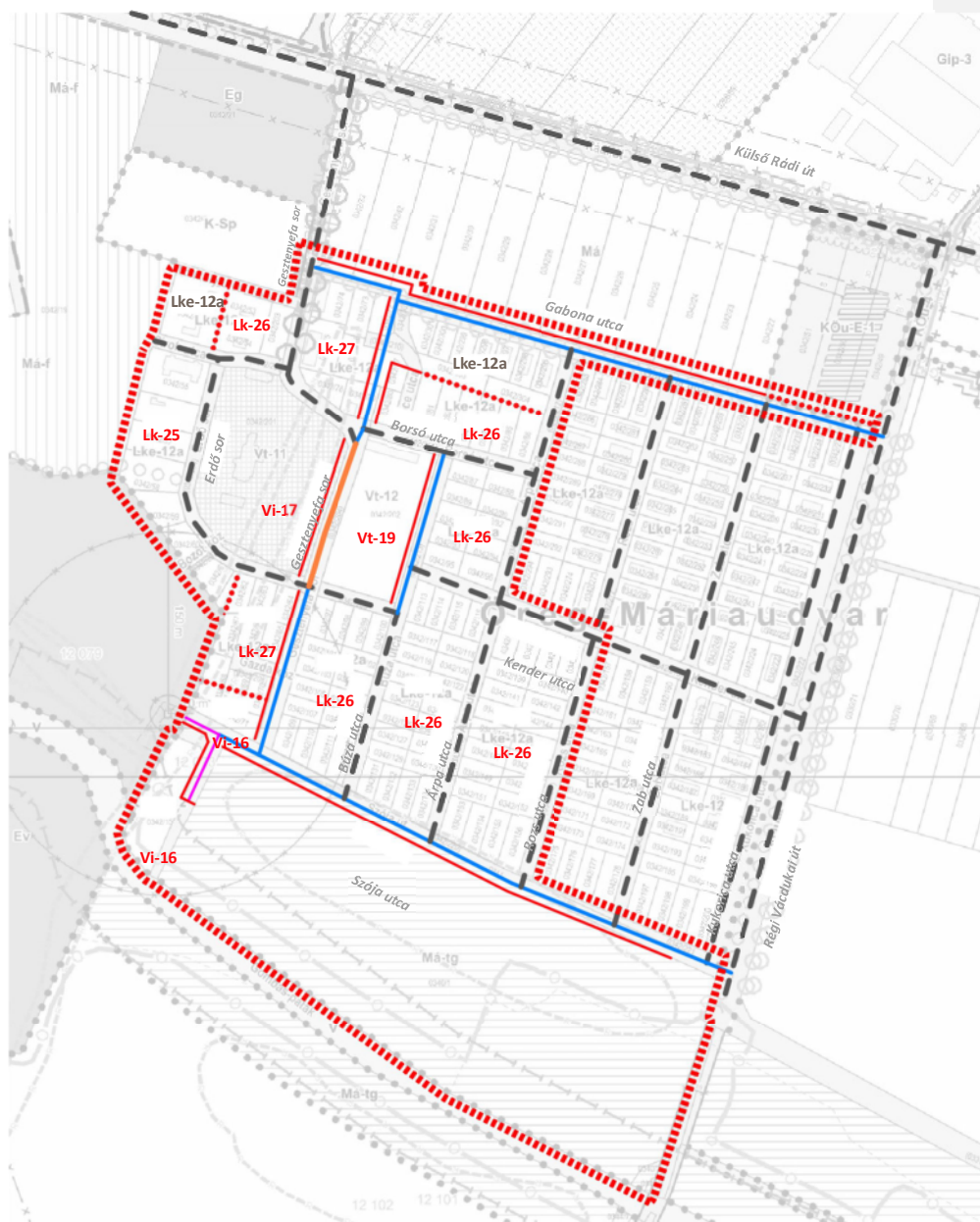
TSZT

A TSZT módosítása a szabályozási koncepcióval összhangban, a szükséges mértékben szükséges.

HÉSZ

Az SZT érintett (1/F–5 és 1/G–5) tervlapjain az alábbi elemek módosítása szükséges:

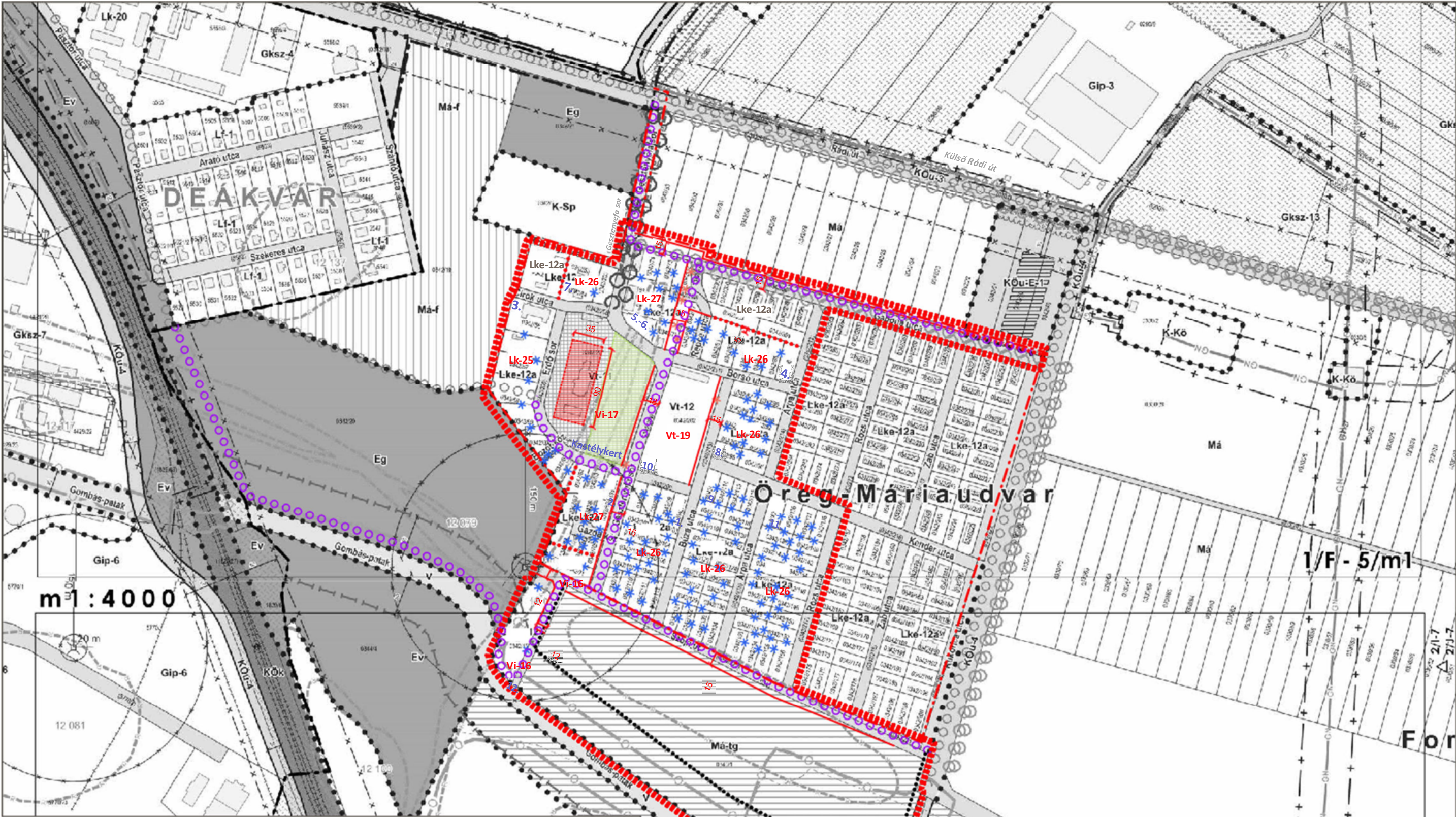
- a terület délnyugati részén elhelyezkedő Gksz-12 jelű építési övezet a HÉSZ-ben már meglévő Vi-16 övezetbe történő átsorolása,
- az egyes Lke-12a jelű építési övezetek Lk-25, Lk-26 és Lk-27 jelű építési övezetbe történő átsorolása,
- a javasolt belterületi határ módosítása,
- kerékpárút - helyi jelentőségű - meglévő / tervezett jelölése,
- Kastélykert területén közhasználatú zöldfelület övezeten belüli kijelölése
- Repce utca nyomvonalának korrekciója,
- Bozót köz megszüntetése,
- Gazda köz megszüntetése,
- Gombás patakhöz kifutó út részbeni megszüntetése.



JELMAGYARÁZAT

- ⋯⋯⋯ Beavatkozási terület határa
- Meglévő, megmaradó szabályozási szélesség esetén

- Szabályozási vonal
- 18,0 méteres szabályozási szélesség esetén
- 15,0 méteres szabályozási szélesség esetén
- 12,0 méteres szabályozási szélesség esetén



JELMAGYARÁZAT	
	Tervezési terület határa
	Kerékpárút - helyi jelentőségű - tervezés
	Gyalogút - terpszint felel
	Belterülethatár - tervezés
	Kötelező megszüntetés
	Iránymód megszüntetés
	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet jele
	Országos és településszerkezet jelentőségű út
	Közhasználatú zöldfelület övezeten belül
	Általánostól eltérő építési hely

A HÉSZ 28. § (10) bekezdésének kiegészítése javasolt

(10) Az Lk jelű kisvárosias építési övezetekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma

a) az Lk-9a, Lk-10, Lk-13, Lk-18bK, Lk-20 jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 50 m² telekterület után legfeljebb egy,

b) az Lk-9, Lk-11, Lk-14 jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 100 m² telekterület után legfeljebb egy,

c) az Lk-3b jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 150 m² telekterület után legfeljebb egy,

d) az Lk-24 jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 165 m² telekterület után legfeljebb egy, de legfeljebb telkenként 40,

e) az Lk-6b, Lk-15bK, Lk-16aK, Lk-16b jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 200 m² telekterület után legfeljebb egy,

f) az Lk-8a, Lk-8b jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 250 m² telekterület után legfeljebb egy,

g) az Lk-3, Lk-3a, Lk-5a, Lk-5b, Lk-7b, Lk-15aK, Lk-16a, Lk-17K, Lk-18aK, Lk-19, Lk-19a, Lk-21 jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 300 m² telekterület után legfeljebb egy,

h) az Lk-2, Lk-6aK, Lk-6a, Lk-6bK, Lk-7c, Lk-8, Lk-15a, Lk-15b jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 400 m² telekterület után legfeljebb egy,

i) az Lk-1, Lk-4a, Lk-4aK, Lk-4bK, Lk-7a, Lk-12, Lk-22 jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 500 m² telekterület után legfeljebb egy,

j) az Lk-6 jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1000 m² telekterület után legfeljebb egy,

k) az Lk-23 jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1500 m² telekterület után legfeljebb egy.,

l) az Lk-25 jelű építési övezetben minden megkezdett 450 m² telekterület után legfeljebb egy,

m) az Lk-26 jelű építési övezetben minden megkezdett 200 m² telekterület után legfeljebb egy,

n) az Lk-27 jelű építési övezetben minden megkezdett 100 m² telekterület után legfeljebb egy, de legfeljebb telkenként 50 db rendeltetési egység.

A HÉSZ 2. melléklet 2. számú táblázatának kiegészítése javasolt

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 terepsínt felet (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepsínt alatt (%)	A megengedett legnagyobb szánterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Párkánymagasság
			szélessége (m)	mélysége (m)					legnagyobb értéke (m)
Lk-25	Z	8000	-	-	25	-	0,5	40	8,0
Lk-26	Z	5500	-	-	35	-	1,0	30	8,0
Lk-27	Z	5500	-	-	45	-	1,0	35	11,0

A HÉSZ 33. § alábbi bekezdésekkel való kiegészítése javasolt

(10) A VI-17 építési övezetben a Közhasználatú zöldfelület övezeten belüli részének közcélú használatát biztosítani kell.

(11) A VI-17 építési övezetben a meglévő fás szárú, egészséges-értékes, idős növényzetet meg kell tartani. Fafelmérés eredménye alapján kell a megtartandó növényállományt és a legkisebb zöldfelület területét meghatározni.

HÉSZ 2. melléklet 5. táblázatának kiegészítése javasolt

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területi értéke (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség területszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szilárdterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület (%)	Párkánymagasság
			szélessége (m)	mélysége (m)					legnagyobb értéke (m)
Vt-19	SZ	4000	-	-	40	-	2,5	15	12,5

HÉSZ 2. melléklet 6. táblázatának kiegészítése javasolt

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területi értéke (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség területszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szilárdterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület (%)	Párkánymagasság
			szélessége (m)	mélysége (m)					legnagyobb értéke (m)
Vi-16	SZ	3000	50	30	35	-	0,6	40	8,5
Vi-17	SZ	K	-	-	20	-	0,4	50	9,0

A településrendezési eszközök módosítását érintő megállapítások

Szükséges a szabályozási koncepcióban javasolt építési övezetek övezeti jeleinek a módosítandó HÉSZ-ben meghatározott építési övezeti jeleivel történő összevetése, és az összhang megteremtése.

Az erdőterkép nyilvános adatbázisában a Váci körzet 43/E jelű erdőrészlet a beavatkozással érintett területen fekszik. Ezt területet már a hatályos HÉSZ is beépítésre szánt, lakóterületbe sorolja, ezért a HÉSZ a vonatkozó felsőbb jogszabállyal nincs összhangban. Mivel a területrendezési tervek nyilvános adatai csupán tájékoztató jellegűek, a településstervezés során a Lechner tudásközpont hiteles térinformatikai adatbázisában ezt ellenőrizni kell, és amennyiben az ellentmondás fenn áll, kezelni szükséges.

11.) TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS JAVASLATOK ÉS KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRÉNEK MEGHATÁROZÁSA ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

Amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozások miatt válnak szükségessé

Óvoda a megállapodásban meghatározott program szerint.

Gyerekorvosi és Védőnői szolgálat részére helyiségek biztosítása javasolt a 10 tömbben 1.000 m² nagyságú terület áll rendelkezésre

Közműfejlesztés tekintetében önkormányzatot terhelő költség nem várható.

A közösségi közlekedés megállóinak kiépítésének költségeit tisztázni szükséges a megállapodásban.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Nagycsaládok Országos Egyesített Díj 2019
Az Eu Felhívás Fogadókörnyete 2018
Térségi Önkormányzat 2018
Befogadó magyar települési díj 2018
A Hálózat Városi Díj 2015
Családokért Munkaközpont 2015-2016-2017-2018-2019



Kasul Wallenberg-díj 2015
Körképárnyalatok Települési 2014-2015-2016
Híd János-díj 2014
Időseket Önkormányzat 2013-2019
Kisváros Magyar Város 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Iktatószám: 9/374-5/2025
Hiv. szám:
Előadó: Taskovics Andrea
főépítész
Tel.: 27/513-462

Tárgy: Főépítési feljegyzés - Telepítési
tanulmány tartalmának meghatározása
Melléklet: Előzetes KT határozat

FELJEGYZÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 261/2025. (VII.16.) számú határozatában előzetesen támogatja a 2025. június 30-án érkezett, 9/374-2/2025. iktatószámú kérelmet a 0342/53-156, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 0340/1, 0342/201, 0342/202 és 0342/15 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rend.) 19. § (4) bekezdésében foglaltak és a Korm.rendelet 7.melléklete szerint a Vác Város Településterveként készülő Helyi Építési Szabályzathoz a tárgyi egredi kérelem és a 261/2025. (VII.16.) Képviselő-testületi határozat alapján készítendő Telepítési tanulmányterv kötelező tartalmi elemei a következők:

A Telepítési tanulmányterv tartalmát az alábbiakban határozom meg:

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása,
2. Tervei előzmények,
3. A lehatárolt területen tervezett beruházás, módosítás, mely tartalmazza a jelenlegi előírások szerint létesíthető maximális lakásszámot, és a tervezett módosítás során létesíthető maximális lakásszámot,
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei,
5. Beépítési terv, mely tartalmazza a tervezett új épületek telepítését, megjelenését,
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei,
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai,
8. A szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,
9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei,
10. Szabályozási koncepció,
11. Településrendezési szerződés javaslatok, és azon közfejlesztések körének meghatározása és előzetes költségbecslése, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé

A Telepítési tanulmányterv digitális formában készítené. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

A tanulmány a főépítéssel legalább 1 alkalommal egyeztetendő 2025. október végéig.
A tanulmány végső leadási határideje: 2025. november 17., hétfő



A Telepítési tanulmányterv vizsgálati területének lehatárolását az alábbiakban határozom meg:
(vastag fekete szaggatottvonalal lehatárolt terület):



Vác, 2025. július 18.

Taskovics Andrea
Digitálisan aláírta: Taskovics
Andrea
Dátum: 2025.07.21 10:05:40 +0200
Taskovics Andrea, főépítész

Kapják:

1. Dwyer Construction Kft – 2600 Vác, Cirok utca 2., petermann@dwyerconsult.hu - Kérrelmező
2. Kasib Komplex Kft. – a településtervezet készítő cég
3. Irattár



Nagytalálósok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Évi Felfedező Folyóirat díja 2018
Telepítési Önkormányzat 2018
Befogadó magyar telepítési 2016
A Halaup Városát Díj 2015
Családokért Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Rassai Wallenberg-díj 2012
Kiváló munkát Telépítési 2014-2015-2016
Hílt János-díj 2014
Időseket Önkormányzat 2013-2015
Kultúra Magyar Város 2011
A Nemzeti Sportújság 2009

KIVONAT
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. július 16.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Új településterv – kérelmek – előzetes döntés 1.

261/2025.(VII.16.) sz. Képviselő-testületi
határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kastélyliget lakópark** területére vonatkozó szabályozási terv módosítását telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-4 KT ülésre nyújtandó be
Feladatok: főépítés

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidai Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:

Palóczy Angelika

Vác Város Polgármestere Hivatala



2.



Vác a Dunakanyar szíve

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tel.: 27/513-401

Fax: 27/513-414

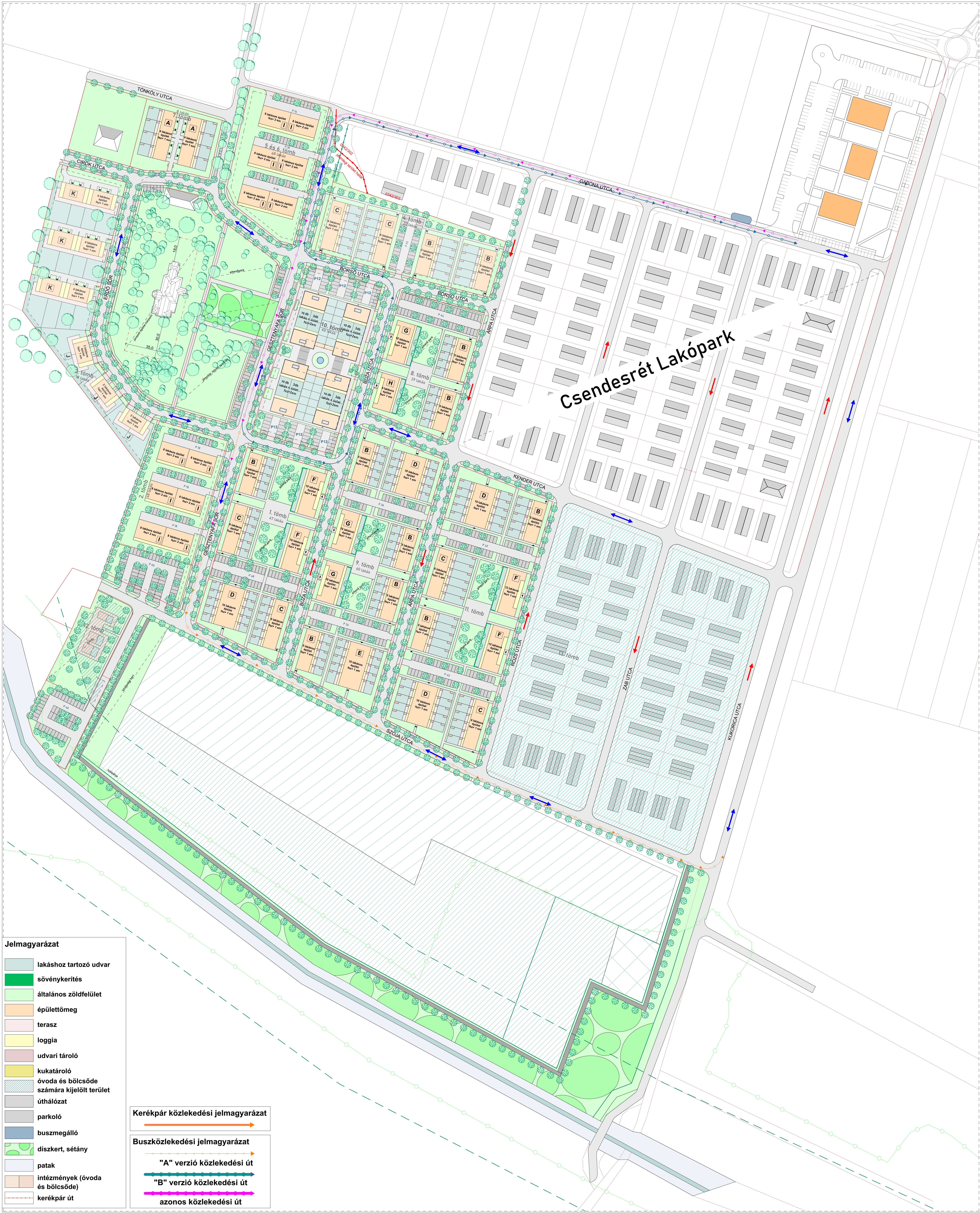
kabinet@varoshaza.vac.hu

www.vac.hu

VÁC „KASTÉLYLIGET LAKÓPARK”

Telepítési tanulmányterv
önkormányzati főépítési egyeztetéshez

2. MELLÉKLET - BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ANNAK ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁSA



Jelmagyarázat

- lakáshoz tartozó udvar
- sővénykerítés
- általános zöldfelület
- épülettömeg
- terasz
- loggia
- udvari tároló
- kukatároló
- óvoda és bölcsőde számára kijelölt terület
- úthálózat
- parkoló
- buszmegálló
- díszkert, sétány
- patak
- intézmények (óvoda és bölcsőde)
- kerékpár út

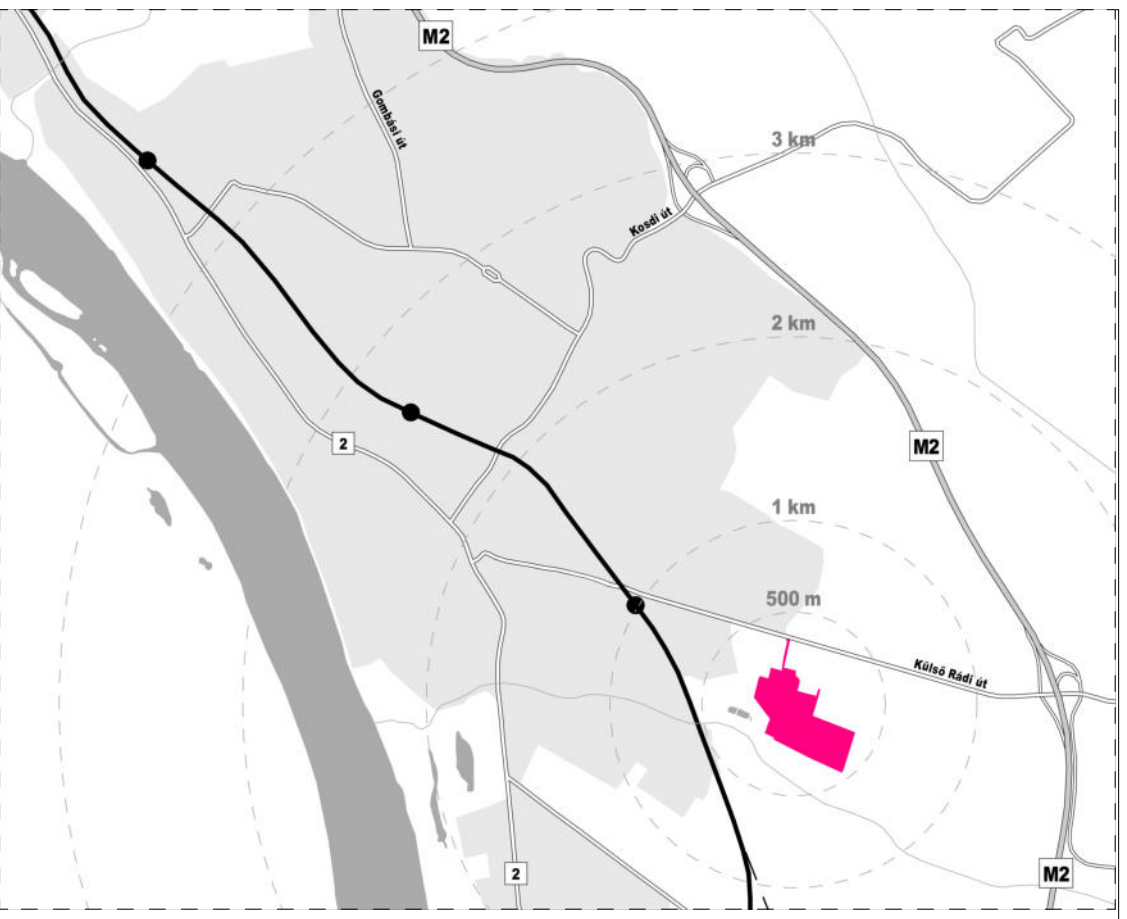
Kerékpár közlekedési jelmagyarázat

Buszközlekedési jelmagyarázat

"A" verzió közlekedési út

"B" verzió közlekedési út

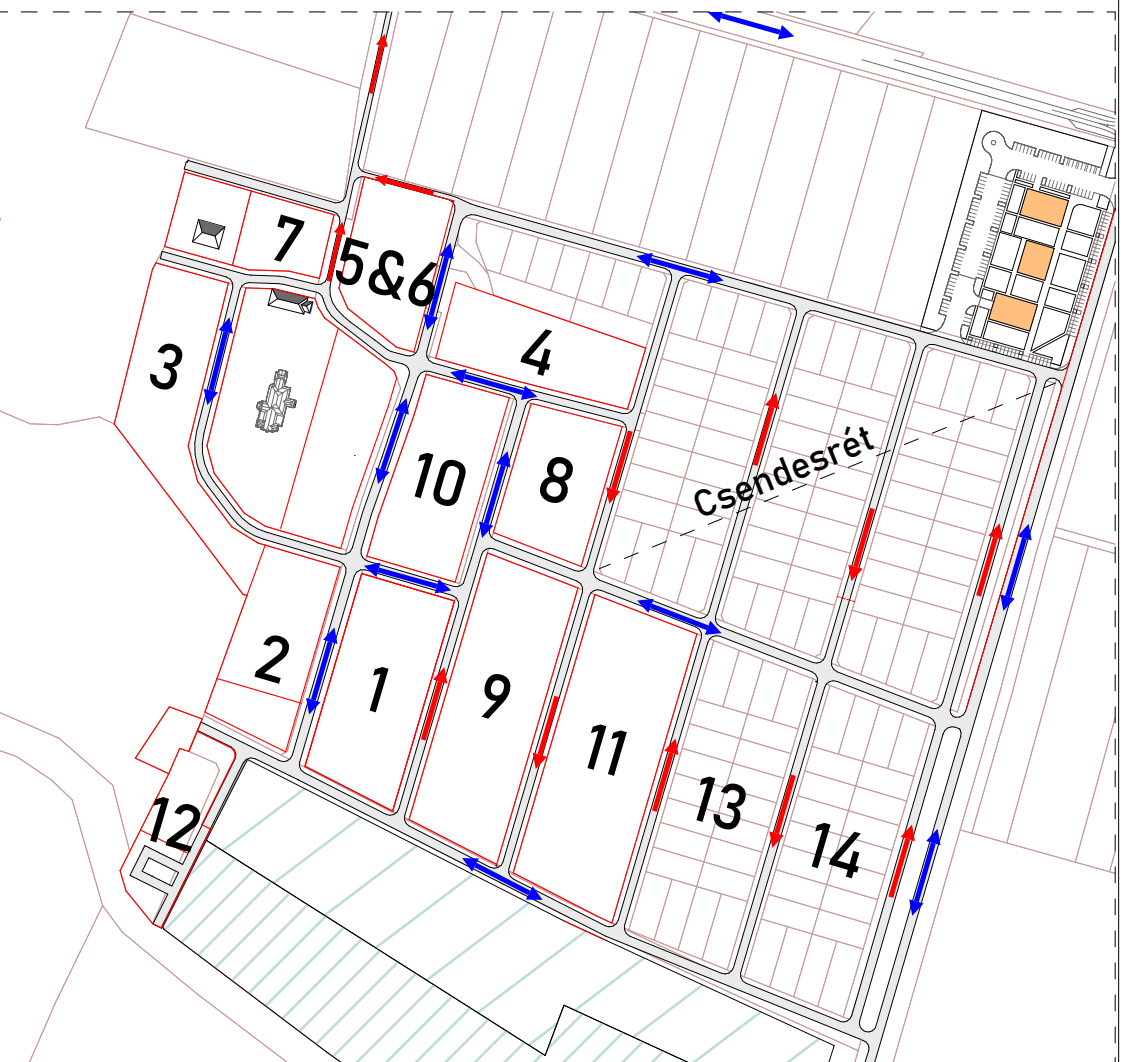
azonos közlekedési út



BEÉPÍTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

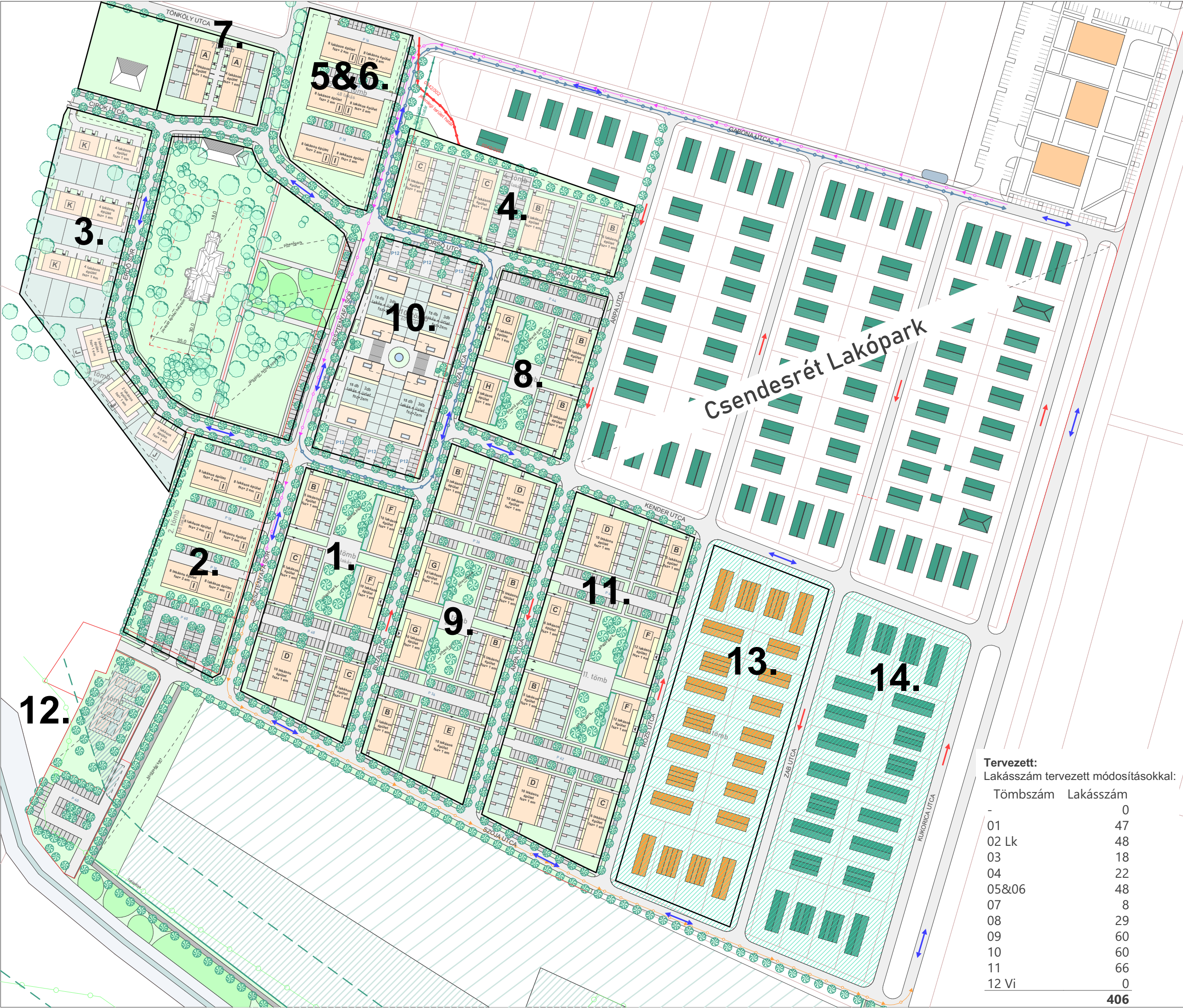


TÖMBÖK ELHELYEZKEDÉSE



KÖZLEKEDÉS

MEGBÍZÓ: Dwyer Construction Kft. 2600 Vác, Cirok utca 2. képviselő: Pétermann Zoltán - cégvezető		
TERV: VÁC-KASTÉLYLIGET LAKÓPARK TELEPÍTÉSI TERVE		
TERVEZŐ: Weber Építésziroda Kft. 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F 06-1-249-1412 iroda@weberepitesziroda.hu		
FELELŐS TERVEZŐ	Weber József É1-01-0019	
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK	Őri Borbála Valentiny Anett	
TERVEZŐ: Város-Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. képviselő: Koszorú Lajos - ügyvezető TT/1; TR 01-1346		
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK	Munkácsi Péter Kucsora Zita	
URBANISZTIKA	Koszorú Lajos	TT/1; TR 01-1346
KÖZMŰVEK	Hanczár Zsolt Istvánné	TE; TH; TV 01-2418
KÖZLEKEDÉS	Dr. Macsinka Klára	Tkó 13-1017
NAPELEMES RENDSZER	Major Péter	V, SZÉST 01-7612
TERVLAP AZONOSÍTÓ: VÁC_TT_T.01_Telepítési terv - tömbház központtal 2025_01_00		
RAJZ: Telepítési terv - tömbház központtal 2025		
LÉPTÉK	1:1000	TERVFÁZIS:
KIADÁS	01	Telepítési Tanulmányterv
LAP REVÍZIÓ	00	RAJZSZÁM:
DÁTUM	2025.11.17.	T.01



LAKÁSSZÁM KIMUTATÁS

Megépült:

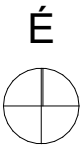
Bejelentett:

01-11. tömb

Csendesrét:
Megépült: 231 db

Kastély-liget:
Megépült - 14. tömb: 75 db
Bejelentett - 13. tömb:73 db
Tervezett 1-11. tömb: 406 db

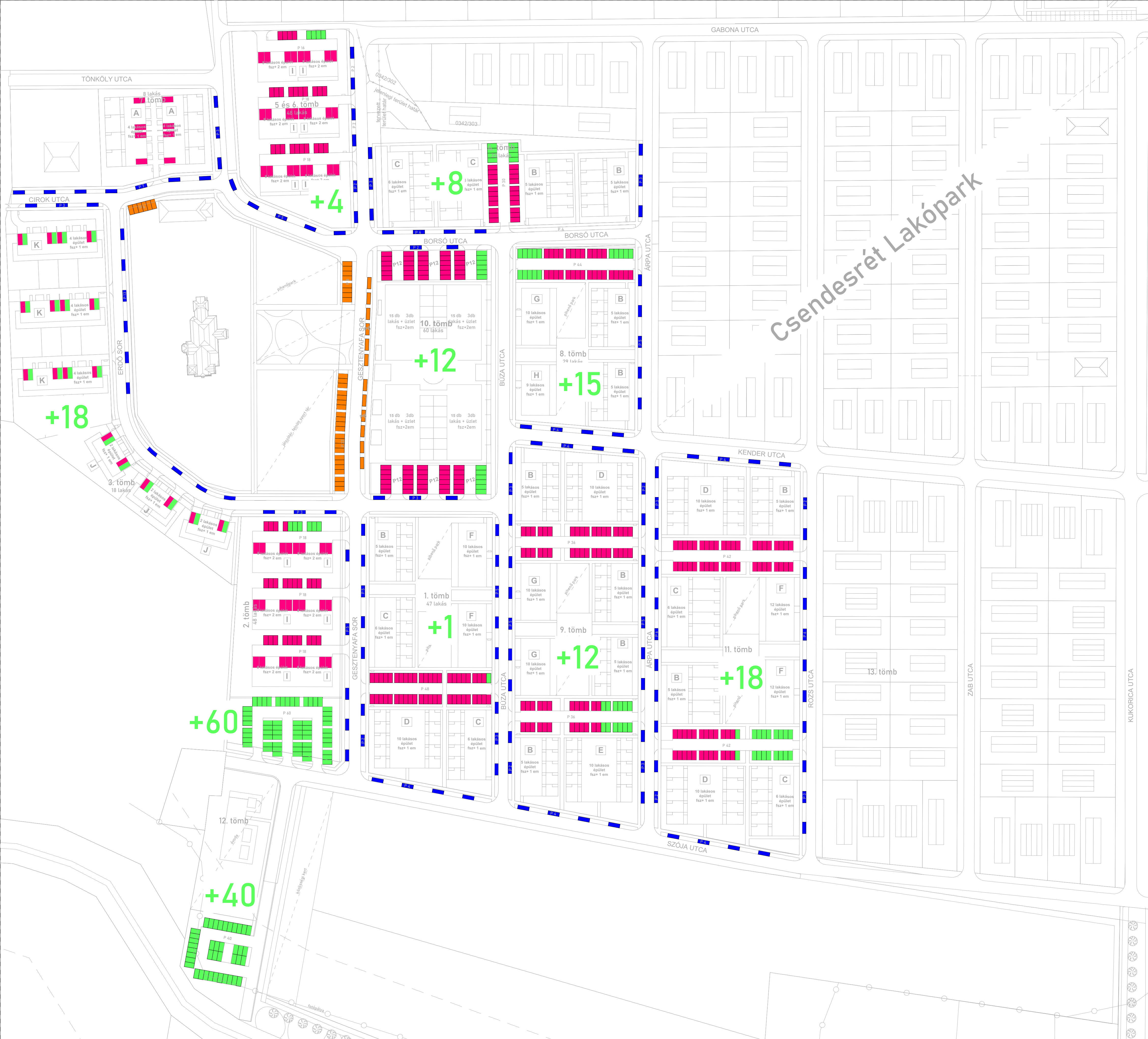
ÖSSZESEN: 785 db



MEGBÍZÓ: Dwyer Construction Kft. 2600 Vác, Cirok utca 2. képviselő::Pétermann Zoltán - cégvezető		
TERV: VÁC-KASTÉLYLIGET LAKÓPARK TELEPÍTÉSI TERVE		
TERVEZŐ: Wéber Építésziroda Kft. 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F 06-1-249-1412 iroda@weberepitesziroda.hu		
		
FELELŐS TERVEZŐ	Wéber József É1-01-0019	
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK	Őri Borbála Valentiny Anett	
TERVEZŐ: Város-Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. képviselő: Koszorú Lajos - ügyvezető TT/1; TR 01-1346		
		
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK	Munkácsi Péter Kucsora Zita	
URBANISZTIKA	Koszorú Lajos	TT/1; TR 01-1346
KÖZMŰVEK	Hanczár Zsolt Istvánné	TE; TH; TV 01-2418
KÖZLEKEDÉS	Dr. Macsinka Klára	Tkő 13-1017
NAPELEMES RENDSZER	Major Péter	V, SZÉŠ 01-7612
TERVLAP AZONOSÍTÓ: VÁC_TT_T.02.3_Lakásszám - kapacitás számításhoz_01_00		
RAJZ: Lakásszám - kapacitás számításához		
LÉPTÉK	1:2000	TERVFÁZIS:
KIADÁS	01	Telepítési Tanulmányterv
LAP REVÍZIÓ	00	RAJZSZÁM:
DÁTUM	2025.11.17.	T.02.3

Tervezett:
Lakásszám tervezett módosításokkal:

Tömbszám	Lakásszám
-	0
01	47
02 Lk	48
03	18
04	22
05&06	48
07	8
08	29
09	60
10	60
11	66
12 Vi	0
	406



JELMAGYARÁZAT

- Tömbön belüli parkolók
- Utcai parkolók
- Intézményhez, szolgáltatáshoz parkoló
- +16 Tömbhöz tartozó többlet

Maximális lakóegység szám: 406 db

Tömbön belül előírt, lakásegységhez tartozó parkolók: 406 db
Utcahálózaton kialakítható parkolóhelyek száma: 152 db
Telektömbön belül megoldott plusz parkolók száma: 94 db
2-es tömbben kialakított puffer parkolók száma: 60 db
12-es tömbben kialakított puffer parkolók száma: 40 db
összesen: 752 db

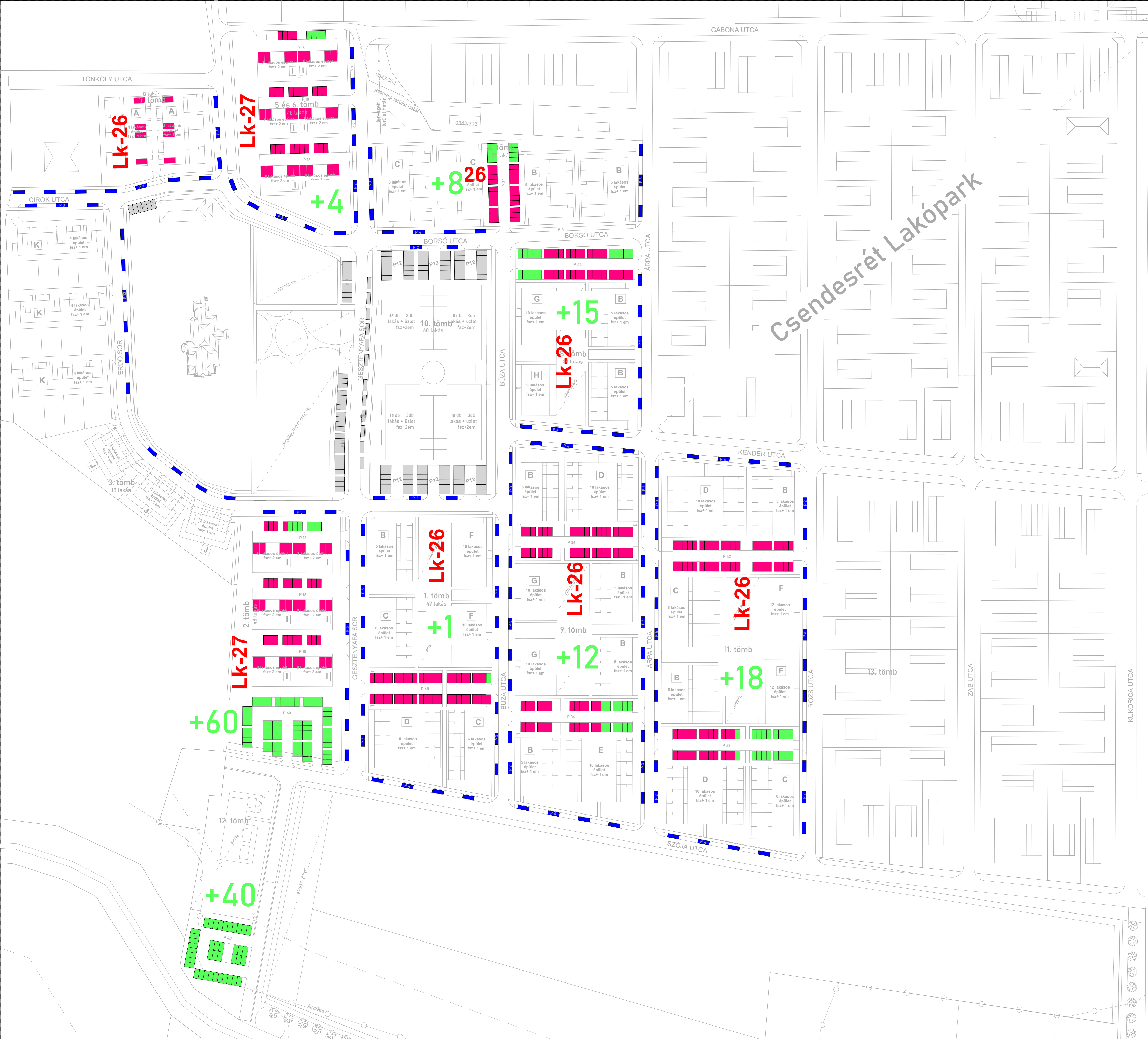
LAKÁSEGYSÉGRE JUTÓ FAJLAGOS PARKOLÓ:

Parkolószám utcahálózati parkolók nélkül: 600 db
600/406= 1,5

Összes parkoló: 752 db
752/406= 1,85

MEGBÍZÓ: Dwyer Construction Kft. 2600 Vác, Csirók utca 2. képviselő::Pétermann Zoltán - cégvezető	
TERV: VÁC-KASTÉLYLIGET LAKÓPARK TELEPÍTÉSI TERVE	
TERVEZŐ: Wéber Építésziroda Kft. 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F 06-1-249-1412 iroda@weberepitesziroda.hu	
FELELŐS TERVEZŐ	Wéber József É1-01-0019
ÉPÍTÉS MUNKATÁRSÁK	Őri Borbála Valentiny Anett
TERVEZŐ: Város-Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. képviselő: Koszorú Lajos - ügyvezető TT/1; TR 01-1346	
ÉPÍTÉS MUNKATÁRSÁK	Munkácsi Péter Kucsora Zita
URBANISZTIKA	Koszorú Lajos TT/1; TR 01-1346
KÖZMŰVEK	Hanczár Zsolt Istvánné TE; TH; TV 01-2418
KÖZLEKEDÉS	Dr. Macsinka Klára Tkó 13-1017
NAPELEMES RENDSZER	Major Péter V, SZÉSZ 01-7612
TERV LAP AZONOSÍTÓ: VÁC_TT_T.04.1_Parkoló mérleg egyész terület_01_00	

RAJZ: Parkoló mérleg egyész terület		
LÉPTÉK	1:1000	TERVFÁZIS:
KIADÁS	01	Telepítési Tanulmányt.
LAP REVÍZIÓ	00	RAJZSZÁM:
DÁTUM	2025.11.17.	T.04.1



JELMAGYARÁZAT

- Tömbön belüli parkolók
- Utcai parkolók
- Intézményhez, szolgáltatáshoz parkoló
- +16 Tömbhöz tartozó többlet

Maximális lakóegység szám LKk-26 és Lk-27: 328 db

Tömbön belül előírt, lakásegységhez tartozó parkolók: 328 db
Telektömbön belül megoldott plusz parkolók száma: 64 db
2-es tömbben kialakított puffer parkolók száma: 60 db
12-es tömbben kialakított puffer parkolók száma: 40 db
összesen: 492 db

LAKÁSEGYSÉGRE JUTÓ FAJLAGOS PARKOLÓ:

Parkolószám utcahálózati parkolók nélkül: 600 db
492/328= 1,5

MEGBÍZÓ:

Dwyer Construction Kft.
2600 Vác, Csirók utca 2.
képviselő::Pétermann Zoltán - cégvezető

TERV:

VÁC-KASTÉLYLIGET LAKÓPARK TELEPÍTÉSI TERVE

TERVEZŐ:

Wéber Építésziroda Kft.
1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F
06-1-249-1412
iroda@weberepitesziroda.hu



FELELŐS TERVEZŐ

Wéber József
É1-01-0019

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK

Őri Borbála
Valentiny Anett

TERVEZŐ:

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.
képviselő: Koszorú Lajos - ügyvezető
TT/1; TR 01-1346



ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK

Munkácsi Péter
Kucsora Zita

URBANISZTIKA

Koszorú Lajos TT/1; TR 01-1346

KÖZMŰVEK

Hanczár Zsolt Istvánné TE; TH; TV 01-2418

KÖZLEKEDÉS

Dr. Macsinka Klára Tkó 13-1017

NAPELEMES RENDSZER

Major Péter V, SZÉSZ 01-7612

TERV LAP AZONOSÍTÓ:

VÁC_TT_T.04.2_Parkoló mérleg Lk-26,
Lk-27_01_00

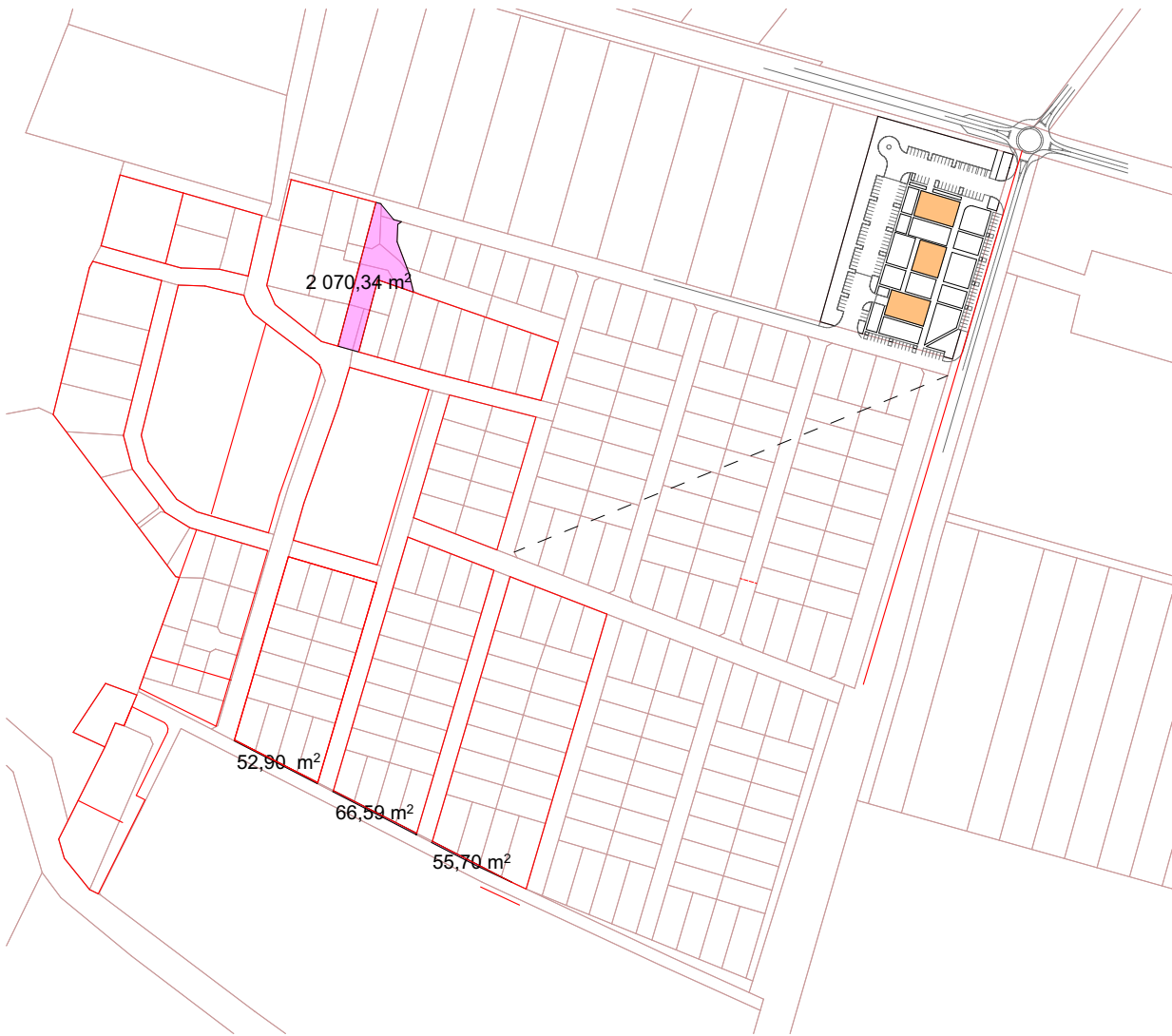
RAJZ:

Parkoló mérleg Lk-26, Lk-27

LÉPTÉK	1:1000	TERVFÁZIS:
KIADÁS	01	Telepítési Tanulmányt.
LAP REVÍZIÓ	00	RAJZSZÁM:
DÁTUM	2025.11.17.	T.04.2



0. közterület - MEGSZÜNŐ 1:5000



0. Közterület ÚJ 1:5000

MEGBÍZÓ: Dwyer Construction Kft. 2600 Vác, Cirok utca 2. képviselő.:Pétermann Zoltán - cégvezető		
TERV: VÁC-KASTÉLYLIGET LAKÓPARK TELEPÍTÉSI TERVE		
TERVEZŐ: Wéber Építésziroda Kft. 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F 06-1-249-1412 iroda@weberepitesziroda.hu		
FELELŐS TERVEZŐ	Wéber József É1-01-0019	
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK	Óri Borbála Valentiny Anett	
TERVEZŐ: Város-Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. képviselő: Koszorú Lajos - ügyvezető TT/1; TR 01-1346		
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK	Munkácsi Péter Kucsora Zita	
URBANISZTIKA	Koszorú Lajos TT/1; TR 01-1346	
KÖZMŰVEK	Hanczár Zsolt Istvánné TE; TH; TV 01-2418	
KÖZLEKEDÉS	Dr. Macsinka Klára Tkó 13-1017	
NAPELEMES RENDSZER	Major Péter V, SZÉS7 01-7612	
TERVLAP AZONOSÍTÓ: VÁC_TT_T.07_Közterületek_01_00		
RAJZ: Közterületek		
LÉPTÉK	1:5000	TERVFÁZIS:
KIADÁS	01	Telepítési Tanulmányterv
LAP REVÍZIÓ	00	RAJZSZÁM:
DÁTUM	2025.11.17.	T.07