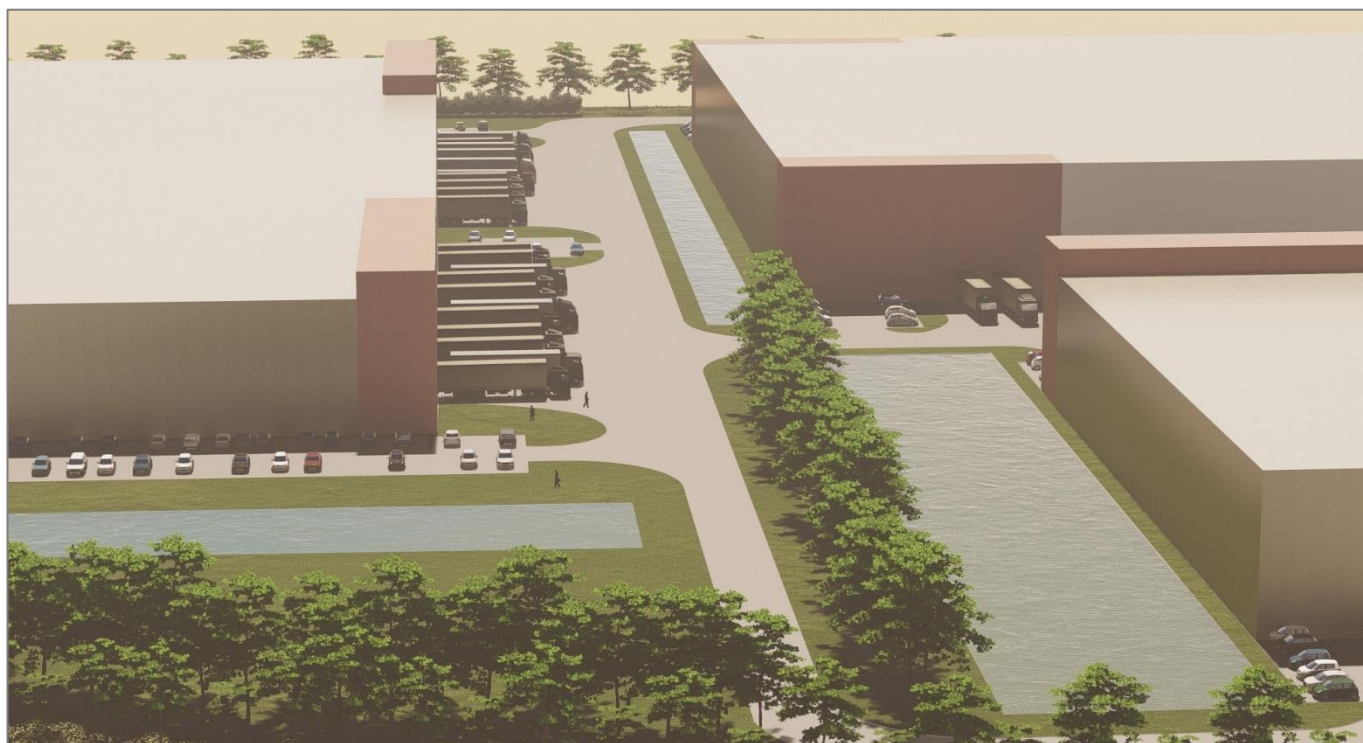


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Vác - Máriaudvar vasúti megállóhely közelében fekvő
volt orosz laktanya területén kijelölt gazdasági területen
kérelmezett településrendezési tervmódosítás
megalapozásához

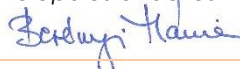
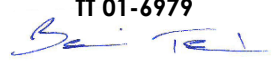
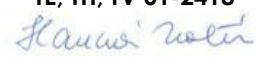


Készült a Steel Transz Kft. megbízásából



2025. november

TERVEZŐK NÉVSORA

Generáltervező:	 URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. 1112 Budapest, Brassó út 63. +361 466-2018 urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu Ügyvezető: Berényi Mária okl. építésmérnök, vezető településrendezési tervező 
Településtervező:	Beleznai Teodóra Gabriella e.v. okl. településmérnök TT 01-6979 
Közeledéstervező:	 INNOBER WAVE Építészeti és Szolgáltató Kft. Pesti Gyula útépítő és forgalomtechnikai szakmérnök KÉ-K, KÉ-VA 01-5686, 01-56897
Közműtervező:	KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, Naphegy utca 26. +361 489-0365 Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök TE, TH, TV 01-2418  Dessewffy Márton okl. településmérnök

A tanulmányterv az Urbanitas Kft. által 2008-ban készített „TANULMÁNYTERV VÁC A0372/1, 0372/2 ÉS 0372/3 HRSZ.-Ú TERÜLETEK (a volt orosz laktanya) TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁHOZ ÉS BEÉPÍTÉSÉHEZ” c. dokumentum felhasználásával készült. Készítették:

Felelős településtervező:	Kertész Beáta Borbála TT1 01-1252/06
Közeledéstervező:	Rhorer Ádám 01-3157 Közeledés Kft
Táj- és környezetvédelem:	Tóthné Pocsok Katalin K2 01-5086/06
Közművek:	Bíró Attila (01-2456, 01-2456, C2-1, V3-1, 4c-1, V4f-1, KÉSZ Kft.)
Munkatárs, informatikus:	Kiss-Polák Andrea TT2 01-5205/07

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
1. BEVEZETŐ	6
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	7
2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	8
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	8
2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI KAPCSOLATOK	8
3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK	9
3.1. MaTrT – AZ ORSZÁG ÉS A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TÉRSÉGÉNEK SZERKEZETI TERVE	9
3.2. PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	13
4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZÖK	15
4.1. VÁC VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	15
4.2. VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	16
5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET	22
5.1. TULAJDONVISZONYOK	22
5.2. TELEKMÉRETEK	23
5.3. BEÉPÍTETTSÉG	24
5.4. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME	24
6. JELENLEGI KÖZLEKEDÉSI HELYZET ÉRTÉKELÉSE	25
6.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	25
6.1.1. Országos közutak	25
6.1.2. Gyűjtőutak és kiszolgáló utak	26
6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK	26
6.2.1. Vasúti közlekedés	26
6.2.2. Autóbusz közlekedés	26
6.2.3. Kerékpáros közlekedés	26
6.3. KÖZÚTI ÉS VASÚTI FEJLESZTÉSEK	27
7. KÖZMŰVEK	29
7.1. VÍZI KÖZMŰVEK	29
7.2. SZENNYVÍZ- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS	29
7.3. ENERGIA KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	30
8. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	31
8.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, ZÖLDFELÜLETI BORÍTOTTSÁG	31
8.1.1. Művelési ágak, minőségi osztályba sorolás	32
8.2. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI- TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK	32
9. MÓDOSÍTÁSSAL ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	33
10. BEÉPÍTÉSI TERV	34
10.1. „A” VÁLTOZAT	34
10.2. „B” VÁLTOZAT	36
10.3. „C” VÁLTOZAT	38
10.3.1. Összegzés	38
11. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	42
11.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	42

11.1.1.	TERÜLETI MÉRLEG	43
11.2.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA	44
11.2.1.	Övezeti előírások	46
11.2.2.	Övezeti paraméterek	49
12.	INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	51
12.1.	KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS	51
12.2.	KÖZMŰFEJLESZTÉS	54
12.3.	VÍZELLÁTÁS	54
12.3.1.	Tűzivíz ellátás	54
12.3.2.	Locsolóvíz ellátás	54
12.3.3.	Szennyvízelvezetés	55
12.3.4.	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	55
12.4.	ENERGIAKÖZMŰVEK	55
12.5.	VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	55
12.6.	FÖLDGÁZELLÁTÁS	56
12.7.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	56
12.7.1.	Vezetékes elektronikus hírközlés	56
12.7.2.	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	56
12.8.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	63
13.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	64
13.1.	FÖLD ÉS TALAJ	64
13.2.	FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK	64
13.3.	LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM	65
13.4.	ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM	65
13.5.	HULLADÉKGAZDÁLKODÁS	66

BEVEZETŐ

1. BEVEZETŐ

A Steel Transz Kft. telepítési tanulmányterv készítésével bízta meg az Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.-t a tulajdonában álló Vác, külterület 0372/4-5 hrsz.-ú, gazdasági területfelhasználásba sorolt ingatlanjai területén kezdeményezett településrendezési tervmódosítás kapcsán. Cégünk a területre vonatkozóan már korábban, 2008. őszén is készített tanulmánytervet, melynek eredményeként a jelenleg hatályos rendezési terven szereplő szabályozás megszületett.

A tulajdonos régóta próbálja gazdasági célra értékesíteni a területet, a szabályozási terven szereplő számos specifikus szabályozási elem azonban korlátozza a terület felhasználhatóságát, ezáltal szűkíti annak potenciális vásárlói körét. A jelenlegi, 2008-ban született beépítési koncepciót leképező területfelhasználási – övezeti besorolás, valamint a területen azóta végbement környezetvédelmi (talajszennyezettségi) kármentesítés azóta lezárult, az egyes gazdasági területi felhasználások és a piaci helyzet pedig lényegesen átalakult.

A 2008-as tanulmány elsősorban kisebb telephelyek beköltözését prognosztizálta a területen, melyre ma már kis esély van, a – közel jövőben fejlesztésre előirányzott – M2 gyorsforgalmi út közelsége inkább egy, a közlekedési lehetőséget jobban kihasználó nagyobb gazdasági létesítmény ideköltözését teszi valószínűbbé (logisztikai park, egyéb ipari termelés).

Ennek megfelelően a szabályozás átalakítása indokolt olyan módon, hogy az a területet minél szélesebb körben elérhetővé és kívánatosá váljon a különböző profilú gazdasági szereplők számára.

A tervezési terület központjában a kérelmező tulajdonában álló, Gödöllői út menti volt oroszlaktanya terület áll, kiegészülve a szomszédon Máriaudvari lakóterülettel, mely a településszerkezeti kapcsolódás miatt közvetlen érintett lesz a terület fejlesztésével. Közvetlenül érinti a területet a 71-es vasútvonal és a szomszédos Máriaudvari vasúti megállóhely fejlesztése is, melynek tervei 2023.-ban kerültek be a váci rendezési tervekbe. Az ide (a FŐMTERV Zrt. által) tervezett műszaki infrastruktúra ennek okán megjelenik a dokumentációban vázolt beépítési és közlekedési tervanyagban is.

A szabályozási koncepció figyelembe veszi, hogy a tanulmányterv által kezdeményezett módosítás valószínűleg nem zajlik már le az új, magasabb szintű építési jogszabályokban előírt településterv elkészítése előtt, tehát a javaslat beilleszthető kell legyen az új *280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA)* szerinti szabályozási rendszerbe.

A gazdasági területen eszközölt úthálózat törlése és áthelyezése kapcsán minimális mértékben új beépítésre szánt terület keletkezik, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet)* 78/D. § (4) b) pont alapján nem minősül *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.)* 8. § szerinti „új beépítésre szánt terület” kijelölésnek.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

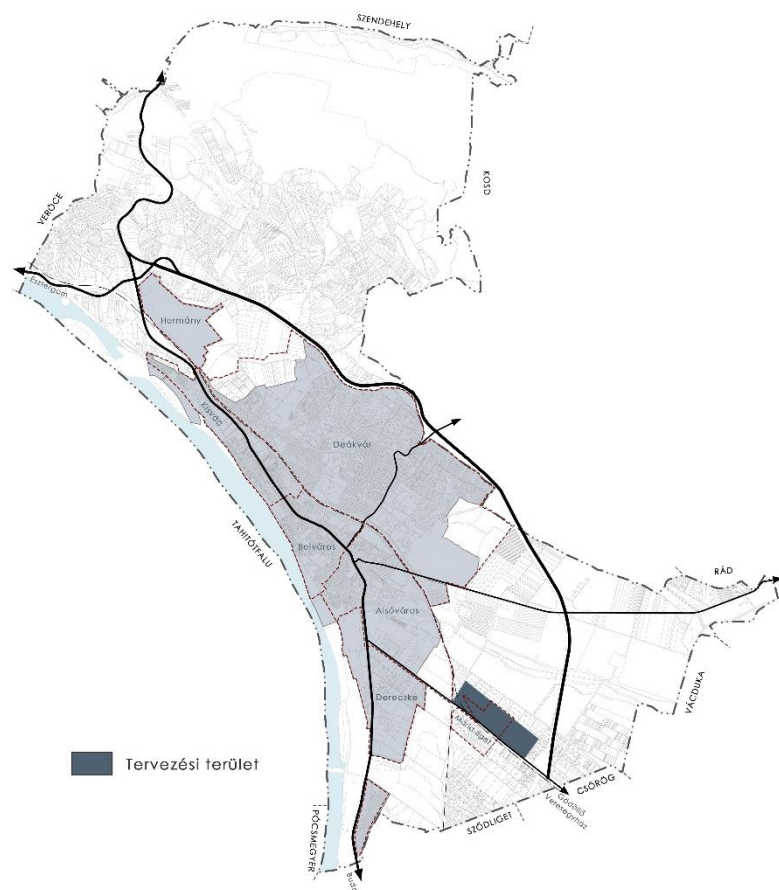
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület – a volt orosz laktanya területén kijelölt gazdasági és közvetlen környezete – Pest vármegyében, a Budapesti agglomeráció Váci járásában, azon belül pedig Vác Máriaudvar városrészében található, a Gödöllői út és a Búzavirág utca között húzódó területen, a 0372/4–5 hrsz.-ú ingatlanokon.

A terület a Vác–Gödöllő összekötő út mentén húzódik, amely becsatlakozik a tervezési területtől 500 méterre elhaladó M2 jelzésű gyorsforgalmi útba a Vác-Dél különszintű csomóponton keresztül. A terület déli részén halad a 71-es számú elővárosi vasútvonal, amely érinti a tervezési terület mellett található Máriaudvar vasútállomást.

A tervezési fókuszterület egy 16,5 ha alapterületű, jelenleg használaton kívüli telektömb, amely a hatályos településrendezési tervben kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetbe sorolt. A telepítési tanulmányterv azonban egy ennél nagyobb kiterjedésű telekcsoportot vizsgál, amely magába foglalja a szomszédos kertvárosias lakóterületbe (Lke) sorolt, szabadonálló családi házas beépítésű területet, illetve az érintett közúti és kötőtpályás közlekedési területeket is. A tervezési terület lehatárolásán kívül nagyrészt általános mezőgazdasági területek találhatók.

2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI KAPCSOLATOK



Vác város településhálózati kapcsolatrendszerét alapvetően meghatározza, hogy Pest megye azon települései közé tartozik, amelyek a fővárosi agglomeráció térségébe esnek. A város szomszédos települései: Verőce, Szendehely, Kosd, Rád, Vácduka, Csörög, Szőlőliget, Pócsmegyer és Tahitótfalu.

Vác mind közúti, mind vasúti közlekedési kapcsolatokkal jól ellátott. A közúti közlekedés gerincét az észak-déli irányban haladó M2-es gyorsforgalmi út, valamint a Duna parttal párhuzamosan futó 2. számú főút alkotják. A két főútvonal közötti kapcsolatot a Gödöllői út biztosítja, amely Vác belvárosából indulva a város délkeleti részén, Márialiget-Máriaudvar térségében éri el az M2 gyorsforgalmi út különszintű csomópontját. Ezen keresztül kapcsolódik a tervezési terület a város közúthálózatához, majd az út Csörög település irányába folytatódik.

A település vasúti közlekedési kapcsolatait két, Budapesttel összeköttetést biztosító vasútvonal adja. A város nyugati oldalán

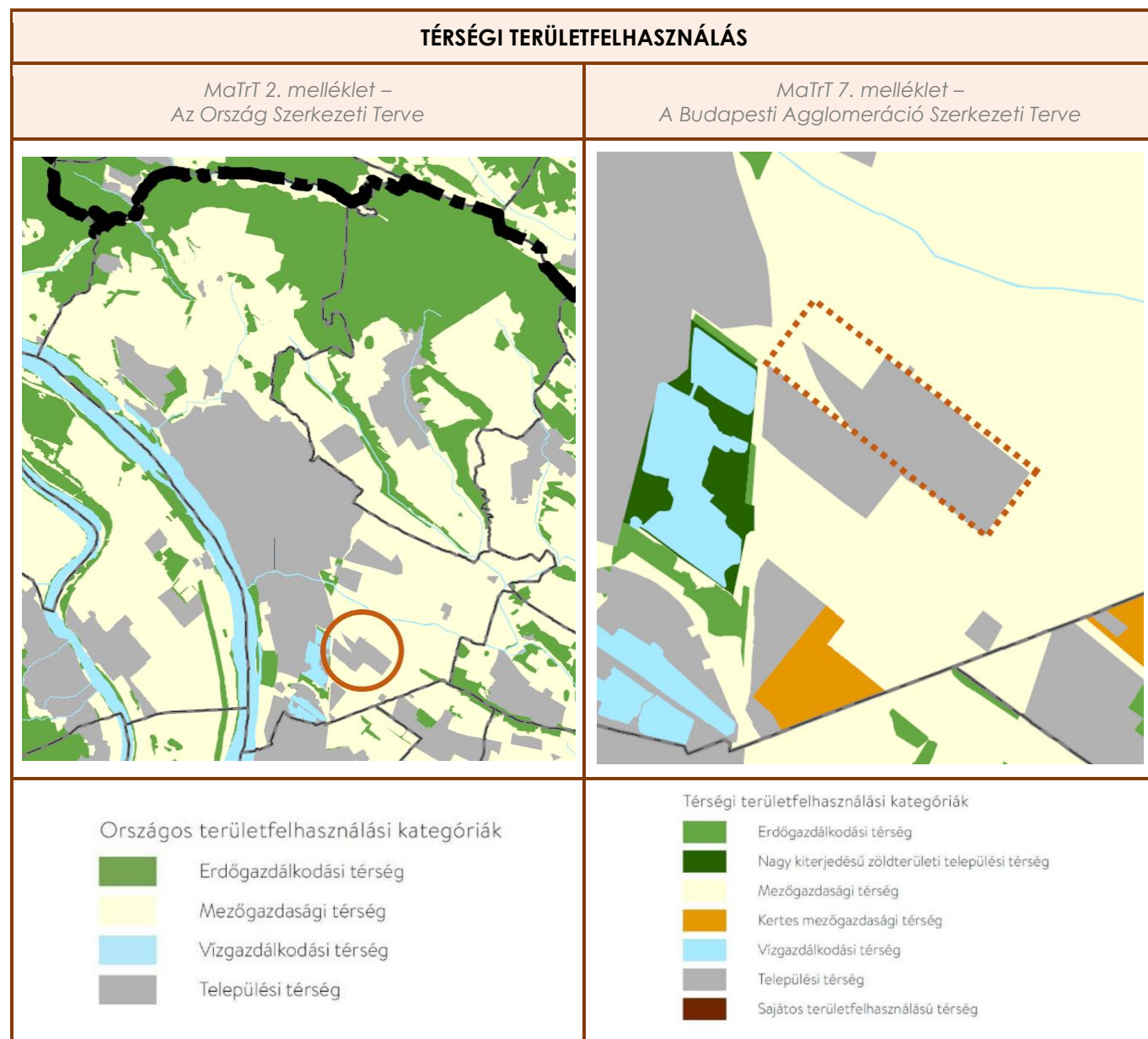
halad át a 70-es számú, Budapest-Szob vasútvonal, amely a magyar és az európai törzshálózat része. A tervezési területet a 71-es számú, Budapest-Vácrátót-Vác elővárosi vasútvonal érinti, amely ezen a szakaszon a Gödöllői úttal párhuzamosan fut, és a tervezési terület közvetlen közelében található Máriaudvar vasúti megállóhelyet is magában foglalja.

Vác a Budapesti agglomeráció és a Dunakanyar térségének központja, ennek megfelelően közlekedési és gazdasági kapcsolatai regionális szinten is meghatározóak.

3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

3.1. MaTrT – AZ ORSZÁG ÉS A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TÉRSÉGÉNEK SZERKEZETI TERVE

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



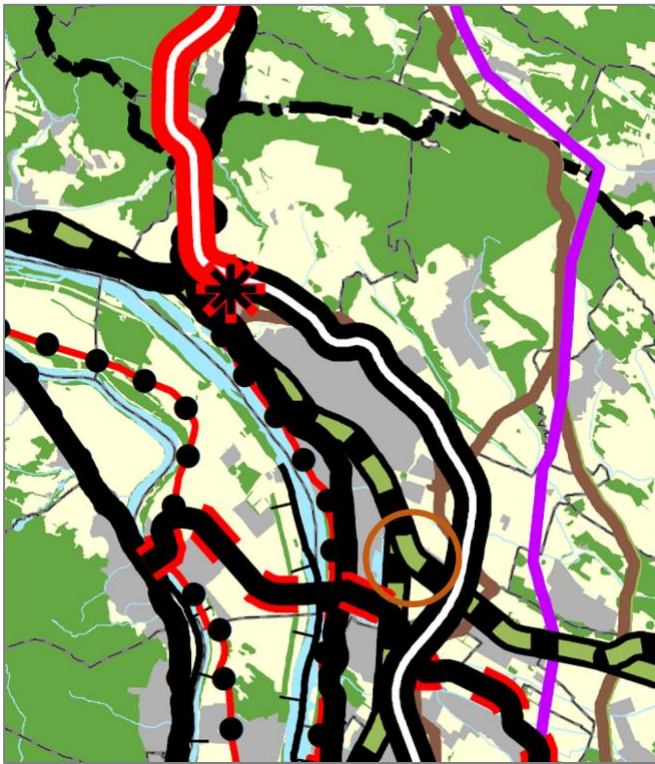
Az MaTrT mellékletei alapján, a területfelhasználás tekintetében a tervezési terület döntően **települési térségbe** sorolható, melyet **északnyugati irányból mezőgazdasági térség** érint. A területet mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségbe tartozó területek határolják.

Az MaTrT területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

„**3. települési térség:** területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt – ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is – területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.”

„**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével [...]”

d) a települési **térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető:**”

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK	
MaTrT 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve	MaTrT 7. melléklet – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve
	
- Gyorsforgalmi út (meglévő) - Gyorsforgalmi út (tervezett) - Főút (meglévő) - Főút (tervezett) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) - Országos kerékpárút 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) - Földgázszállító vezeték (meglévő) - Kőolajszállító vezeték (meglévő) - Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)	- Gyorsforgalmi út (meglévő) - Gyorsforgalmi út (tervezett) - Főút (meglévő) - Főút (tervezett) - Mellékút (meglévő) - Térségi jelentőségű P+R parkoló - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) - Országos vasúti mellékvonál (meglévő) - Térségi kerékpárút (tervezett) - Országos kerékpárút - Kompátkelőhely (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) - Földgázszállító vezeték (meglévő) - Földgázelosztó vezeték (meglévő)

A tervezési területet közvetlenül a 71. sz. vasútvonal (Budapesti elővárosi vasútvonal | Nyugati pu. - Vác - Vác - Vác), illetve az M2 jelzésű gyorsforgalmi út (E77-es jelzésű út, az európai főútvonal része | Budapest M0 – Dunakeszi – Vác – Rétság – Hont – Szlovákia) érintik. A vizsgált területről északnyugatra található az az elágazás, ahol a 70. és a 71. számú vasút nyomvonala elválik egymástól. Ezen kívül a tervezési területet délről határoló Gödöllői út nyomvonala meglévő mellékútként jelölt a MaTrT. 7. mellékletében.

Az MaTrT műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó előírásai:

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

„15. § (1) A kiemelt térségek, illetve a vármegyék területrendezési tervében

a) az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

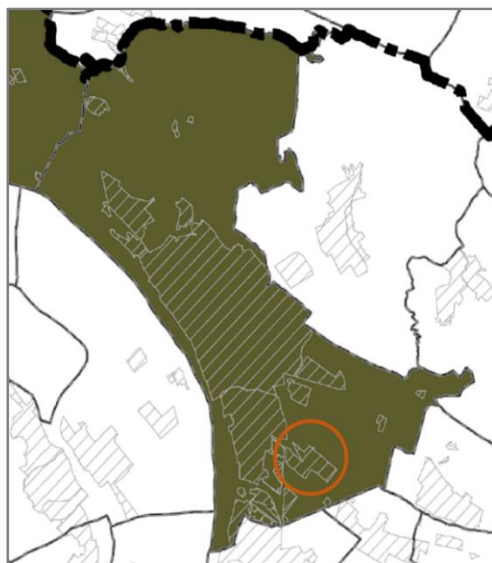
b) az **országos műszaki infrastruktúra-hálózatoknak** az Ország Szerkezeti Tervében megállapított **nyomvonalától**, a térbeli rendtől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától az adott műszaki infrastruktúra kijelölése tekintetében feladat- és hatáskörrel rendelkező **miniszter egyetértése esetén lehet eltérni.**”

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

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

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

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



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

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

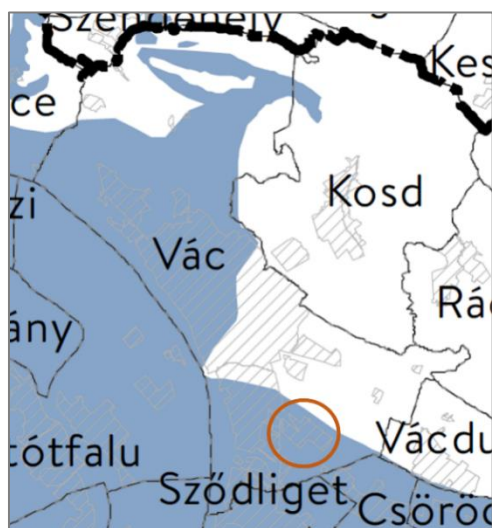
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a

honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Az övezet Vác teljes területét lefedi, a tervezési területen azonban honvédelmi és katonai célú létesítmény nem található.



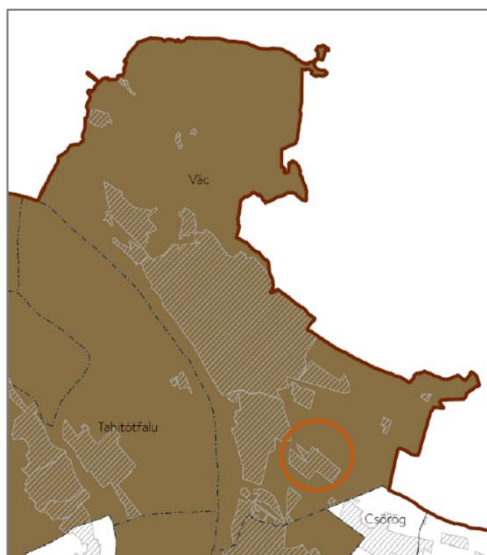
MaTrT 3/4. melléklet: **Vízminőség-védelmi terület övezete**

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

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

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

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása. A hatályos Helyi Építési Szabályzatban már szerepelnek egyedi szabályok erre vonatkozóan, ezek módosítására a jelen dokumentációban bemutatásra kerülő tervezett módosítás miatt nincs szükség.

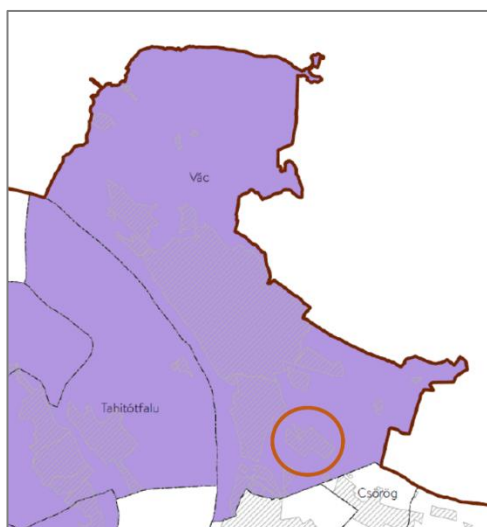


MaTrT 3/7. melléklet: **Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

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

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

Az övezet Vác teljes területét lefedi, a tervezési területen azonban ásványi nyersanyag kitermelésre szolgál terület, bányatelek nem található.



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

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

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

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

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

3.2. PEST VÁRMEGYE TERÜLTRENDEZÉSI TERVE

2020. nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a **10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével** hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – **az egyedileg meghatározott övezetek kivételével** – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az **egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed.** A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Vác, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik Vác területét:

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

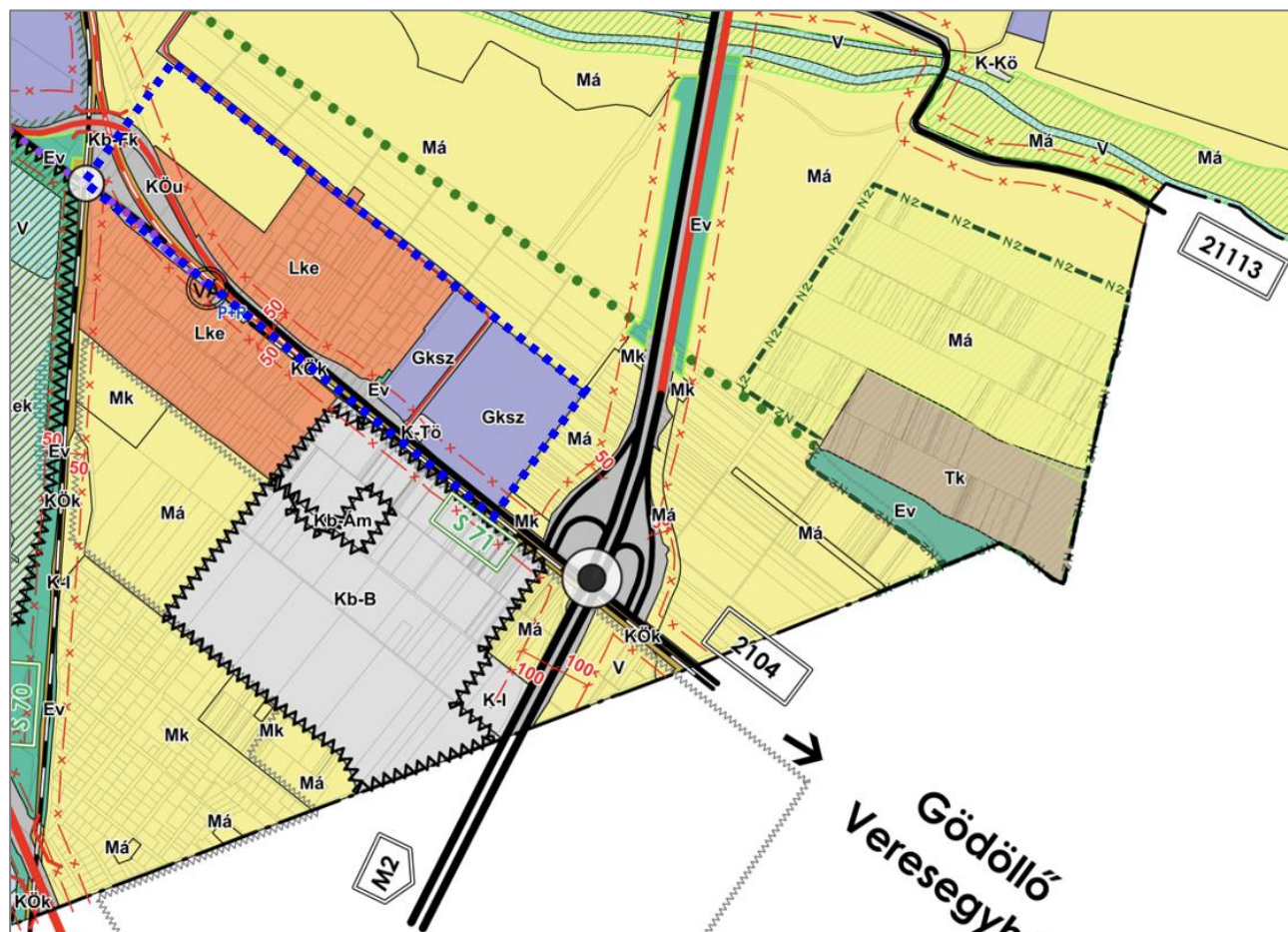
„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembe-vételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A dokumentációban bemutatott módosítási igény turisztikai jelentőségű területet nem érint.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

4.1. VÁC VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Vác Város új Településszerkezeti tervét a **243/2023. (XI.29.) sz. KT. határozattal** fogadta el a település. A TSZT megfeleltetésre került az Országos és Agglomerációs Területrendezési törvény tartalmával, azzal összhangban készült. Elfogadása óta kétszer módosult, legutóbb 2025. őszén a **305/2025. (IX.17.) sz. KT. határozattal**.



TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kertvárosias lakóterület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Különleges beépítésre szánt állattenhelyi területe
- Különleges beépítésre szánt bányaterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	Védelmi erdőterület
	Közüli közlekedési terület
	Közföldpályás közlekedési terület
	Általános mezőgazdasági terület
	Kertes mezőgazdasági terület
	Természetközeli terület
	Vízgazdálkodási terület

EGYÉB KORLÁTOZÓ ELEMEEK

 Intenzíven fásítandó terület

 Védőtávolságok

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

Országos gyorsforgalmi út		tervezett
Országos főútvonal		külső nyomonval (pontostándság)
Országos mellékút		tervezett
Települési gyűjtőút		külső nyomonval (pontostándság)
Vasútvonal		tervezett
Kerékpáros infrastruktúra		tervezett
Helyi jelentőségű		tervezett
Csomópontok	 megálló / átkötő / körszármű  megálló / körjáratú	
	Vasúti megállóhely - megálló	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

 Tervezett fasor, fásítás
 Bányatelek határa
 Megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely határa
 Natura 2000 területek lehatárolása
Országos ökológiai hálózat
 Ökológiai folyosó

A tervezési terület (a fenti tervlap kivágaton kék pöttyözött vonallal jelölt) a hatályos településszerkezeti tervlap szerint, a jövőben fejlesztéssel érintett terület tekintetében **Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági**, a környező telekcsoportok tekintetében **Lke jelű, kertvárosias lakóterület**, valamint **Má jelű általános mezőgazdasági terület-felhasználásba** sorolt.

A 70-es számú vasútvonal és a Gödöllői út esetében **KÖu jelű közúti közlekedési, valamint KÖk jelű kötőtpályás közlekedési**

terület került kijelölésre. A gazdasági területen belül, a Gödöllői út mentén külön területfelhasználási

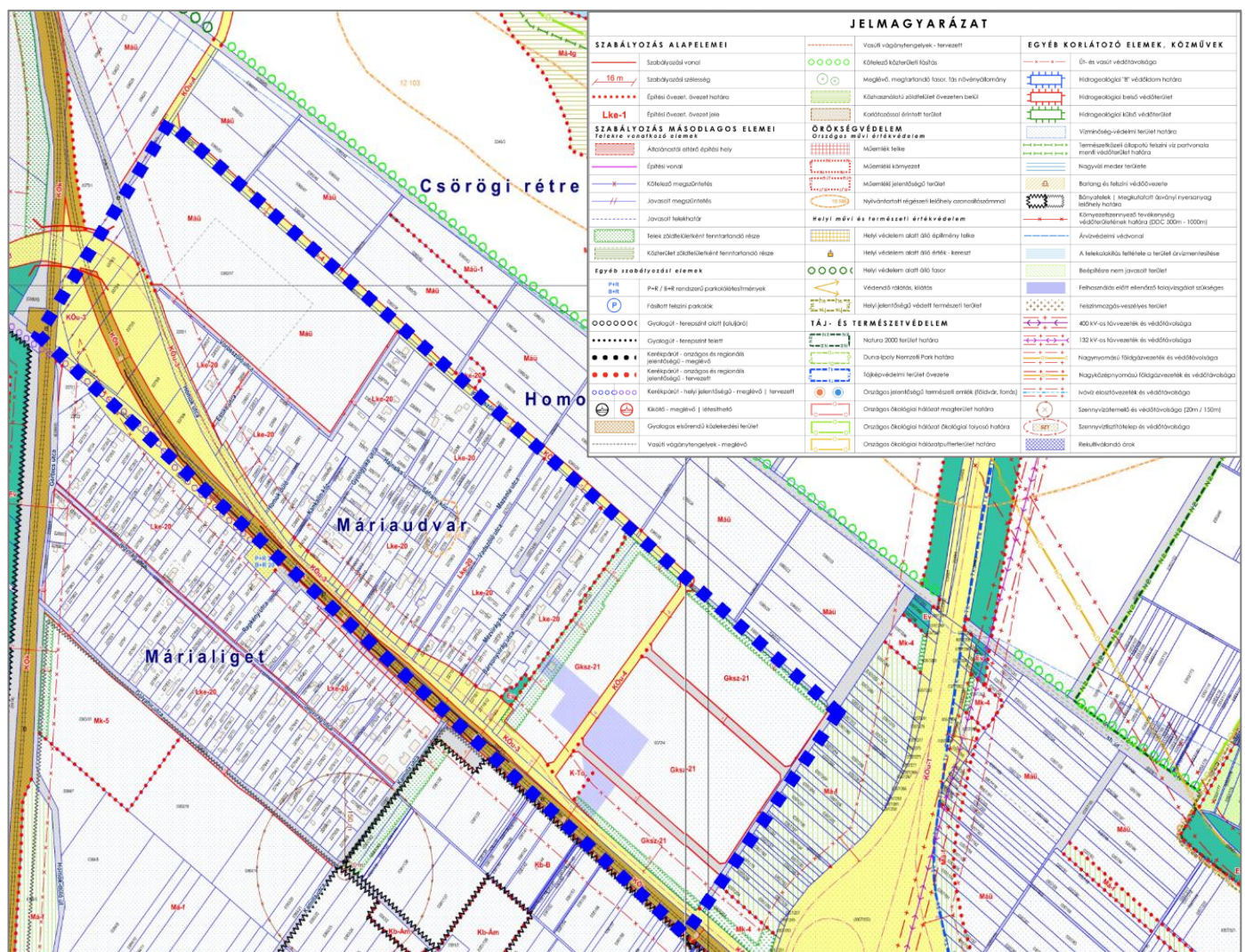
egységként jelölt a **K-Tő jelű különleges beépítésre szánt üzemanyagtöltő-állomás területe**. Az M2 gyorsforgalmi út, a Gödöllői út és a Vác-Dél intermodális csomópont szintén **KÖu – közúti közlekedési terület** kategóriába tartozik.

A tervezési terület közvetlen környezetében, a Gödöllői út déli oldalán az alábbi területfelhasználási egységek jelennek meg: **Lke** – kertvárosias lakóterület, **Kb-B** – különleges beépítésre nem szánt bányaterület, valamint **Kb-Ám** – különleges beépítésre nem szánt állattenhely területe.

A műszaki infrastruktúra nyomvonalas elemei közül a tervezési terület környezetében szerepel az **M2 gyorsforgalmi út**, amelynek a tervezési területtől nyugatra eső szakaszán tervezett nyomvonalbővítés jelöl a TSZT. A vasúti átkelőnél kijelölt közúti közlekedési területen a vasútvonal és a forgalmi sávok tervezett új nyomvonalon haladnak. A Homokdűlőn tervezett a 2104-es jelű út felüljáró műtárgyon való átvezetése a vasútvonalak fölött. A vasútvonalak és a gyorsforgalmi út mentén a tervlap **50 méteres védőtávolságot** jelöl. A TSZT jelöli a Máriaudvar vasútállomást és a hozzá kapcsolódó **P+R parkolót** is. A gazdasági terület kiszolgálására a tervlap egy **tervezett települési gyűjtőutat** is feltüntet.

4.2. VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Vác Város új Helyi Építési Szabályzatát az **50/2023. (XI.29.) önkormányzati rendelettel** hagyta jóvá a város Képviselő-testülete. Az új terv hatályba lépése óta kétszer módosult, legutóbb 2025. őszén a **75/2025. (IX.19.) sz. önk. rendelettel** egységes szerkezetben.



A tervezési területen a HÉSZ-ben meghatározott építési övezetek közül a változással érintett területrészen **Gksz-21** jelű gazdasági övezet és **K-Tő** jelű üzemanyagtöltő állomás elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre szánt övezet, a környezetében lévő lakóterületen **Lke-20** jelű kertvárosias építési övezet került

kijelölésre. A Gödöllői út **KÖu-3** jelű országos mellékút övezetébe, a gazdasági területen keresztülhaladó tervezett gyűjtőút **KÖu-4** jelű övezetbe, a vasúti terület **KÖk** jelű kötőtpályás közlekedési terület övezeté a területre

A tervezési területen belül található még egy kisebb **Ev** jelű véderdő terület a gazdasági terület és a lakótelkek között, valamint **Máü** jelű, ültetvényes mezőgazdasági övezetbe sorolt telkek is.

A területet nyugatról a 70-es számú vasútvonal és a Gödöllői úti tervezett felüljáró környékén kiszabályozott széles közlekedési terület határolja. A keleti határ közelében halad az M2 gyorsforgalmi út, mely **KÖu -1** jelű gyorsforgalmi út övezetébe sorolt. A Gödöllői út mentén több helyen közútszabályozással kiszélesített közlekedési terület figyelhető meg, melyet a Máriaudvari vasúti megállóhely tervezett fejlesztése, valamint a Gödöllői utat keresztező tervezett Kamilla utcai átjáró területigénye indokolt. A Máriaudvar vasúti megállóhely környezetében a HÉSZ P+R és B+R típusú parkoló létesítését írja elő. A HÉSZ a lineáris közlekedési infrastruktúra mentén a szükséges védőtávolságát is meghatározza.

A gazdasági terület övezetébe sorolt ingatlanok nyugati, északi és déli oldalán a HÉSZ **zöldfelületként fenntartandó sávot** jelöl. A szomszédos lakóterületen nyilvántartott régészeti lelőhely került feltüntetésre a tervlapon.

A módosítással érintett gazdasági területen belül, egy 2008-ban az ingatlanra készült fejlesztési koncepció megalapozása eredményeként kiszolgáló utak terület kiszabályozására, a területet észak-déli irányban kettészelő, tervezett gyűjtőútból indulóan. A telken továbbá „talajvizsgálat szükségessége” jelölés is szerepelt, amely azóta megtörtént, így a jelölés okafogyottá vált. A HÉSZ az egyes övezetekre és szabályozási elemekre vonatkozó előírásai az alábbiak:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

„X. Fejezet
Lakóterületek

20. Általános előírások

26. § (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.

(2) A lakóterületeken üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el, szállás jellegű rendeltetés – egyéb övezeti előírás hiányában – a 9. melléklet szerint létesíthető.

(3) Az **Lke** és **Lk** jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynek számítása során a 22. § (1) c) és f) szerinti tárolóépítményeket, a 22. § (2) szerinti melléképítményeket, valamint a terepszint alatti mélygarázs építményét nem kell figyelembe venni:

- a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
- b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
- c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
- d) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab."

„23. Kertvárosias lakóövezetek (Lke)

29. § (1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(2) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait a 2. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
- b) ipari rendeltetést szolgáló épület.

(3a) A kertvárosias lakóövezetekben – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, ezen felül telkenként legfeljebb 2 darab, a 22. §-ban felsorolt kiegészítő rendeltetésű, vagy melléképítmény helyezhető el."

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-20	O	1000	18	45	30	30	0,50	60	3,5	5,0

„XII. Fejezet

Gazdasági területek

28. Általános előírások

34. § (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: **Gksz**),
- b) ipari területek (jele: **Gip**).

29. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

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

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait a 2. melléklet 7. számú táblázata tartalmazza.

(3) Az övezetekben az építési hely az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki, kivétel ez alól a Gksz-2a jelű építési övezet, ahol az elő-, oldal- és hátsókerlek mérete – egyéb korlátozó szabályozást nem tekintve – minimum 8,0 m.

(4) Az övezetekben szállás jellegű rendeltetés elhelyezése nem megengedett, kivéve a 20/A. § (1) c) cb) alpont szerinti hajléktalanszállót, melyből a település területén legfeljebb 1 darab létesíthető. [...]

(11) A **Gksz-21** jelű építési övezetben alkalmazandó további előírások:

- a) az elő- és oldalkertek mérete 6,0 m, a hátsókerlek mérete – amennyiben az SZT másként nem rendelkezik – 10,5 m,
- b) az elő-, oldal- és hátsókerlekben többszintes zöldsáv létesítendő, mely zöldsáv az előkerlekben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható,
- c) a 0,3 m átmérőjűnél nagyobb törzsmérőjű faegyedek megtartandók."

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-21	SZ	2000	40	40	40	50	1,20	25	4,5	10,5

Módosítással érintett területre vonatkozó egyéb releváns előírások:

„20. § (1) A település területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak a jelen rendelet előírásainak betartásával végezhető.

(2) A Szabályozási terven „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt telekrészen

- a) épület nem helyezhető el,
- b) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani,
- c) parkoló nem helyezhető el.

„15. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági (Gksz) és ipari (Gip) övezetek területét leszámítva – csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki. A Gip és Gksz jelű építési övezetek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánutak közforgalom elől elzárhatók.”

„40. Üzemanyagtöltő-állomás terület övezete (K-Tő)

47. § (1) A K-Tő jelű övezet kizárólag üzemanyagtöltő-állomás, valamint annak működését biztosító, azt kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A K-Tő jelű övezet előírásait a 2. melléklet 19. számú táblázata tartalmazza.

(3) A Gombási úti autóspihenő területén kijelölt K-Tő jelű építési övezetben a Felső-Gombás patak mentén kerítés csak a patak 6,0 m széles, szabadon tartandó fenntartási sávján kívül létesíthető.”

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)
K-Tő	SZ	1000	20	30	20	40	0,50	40	3,0	8,0

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

„XV. Fejezet

Közlekedési területek

41. Általános előírások

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

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az alábbi övezeteke tagozódnak:

- Gyorsforgalmi út közúti közlekedési övezete: **KÖu-1**,
- Országos főút közúti közlekedési övezete: **KÖu-2**,
- Országos mellékút közúti közlekedési övezete: **KÖu-3**,
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút közúti közlekedési övezete: **KÖu-4**,

[...]

- Kötőtpályás (vasúti) közlekedési övezet: **KÖk**, [...]

„42. Közúti és egyéb közlekedési területek övezetei (KÖu)

50. § (1) A közúti közlekedési területek a Szabályozási terven sárga (önálló területfelhasználással rendelkező) és szürke (lakó- és kiszolgálóutak) színezéssel megkülönböztetett területek.

(2) Új utak, utcák nyitásakor az építetőnek a kétoldali fasor létesítésének feltételeiről gondoskodni kell. Ahol a szabályozási szélesség, illetve a közműadottságok lehetővé teszik útfelújítás esetén, a meglevő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

(3) A Duna-parton létesítendő gyalogos sétány szélessége a kisváci szakaszon 3,0 m, mely a meglevő Duna-parti regionális kerékpárút (6-jelű Euro VeloR) Duna felőli oldalán létesítendő.

(4) A beépítésre nem szánt területeken fekvő mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén – amennyiben a Szabályozási terv azok szélesítése céljából külön szabályozási vonalat nem tüntet fel – az út tengelyétől mért 11,0-11,0 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(5) A külterületi beépítésre nem szánt területeken fekvő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutakat útépítés, útkorszerűsítés (pl. közművesítés) esetén a Szabályozási terv szerinti szabályozási szélességgel és módon kell kialakítani."

„43. Kötőtpályás (vasúti) közlekedési területek övezetei (KÖk)

53. § A kötőtpályás (vasúti) közlekedési területek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) **KÖk** jelű vasút üzemi terület övezete, melyen belül elhelyezhető
 - aa) vasúti üzemi célú építmény és épület,
 - ab) a vasút üzemeléséhez szükséges raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épület,
 - ac) az utazóközönséget kiszolgáló, ellátó épület,
 - ad) és a vasút üzemeltetéséhez szükséges szolgálati lakás. [...]"

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)
KÖu-3	SZ	-	-	-	3	-	-	-	-	4,5
KÖu-4	SZ	-	-	-	3	-	-	-	-	4,5
KÖk	SZ	5.000	50	20	8,5	10	0,15	10	3,0	8,0

„XVII. Fejezet

Erdőterületek (Ev, Eg)

47. Általános előírások

57. § (1) Az erdőterületek övezetei jellemzően az erdőállomány folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) az **Eg** jelű övezet területei elsősorban gazdasági célú erdőterületek,
- b) az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és újonnan létesítendő erdőterületek, valamint a meglévő védett és védendő erdőterületek. [...]"

48. Védelmi célú erdőterület övezete (Ev)

58. § Az **Ev** jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak."

XVIII. Fejezet

Mezőgazdasági területek

50. Általános előírások

60. § (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. [...]"

51. Általános mezőgazdasági terület övezetei (Má)

61. § [...] b) az **Máü** jelű ültetvényes mezőgazdasági övezetre, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző és ahol az elhelyezhető építmények:

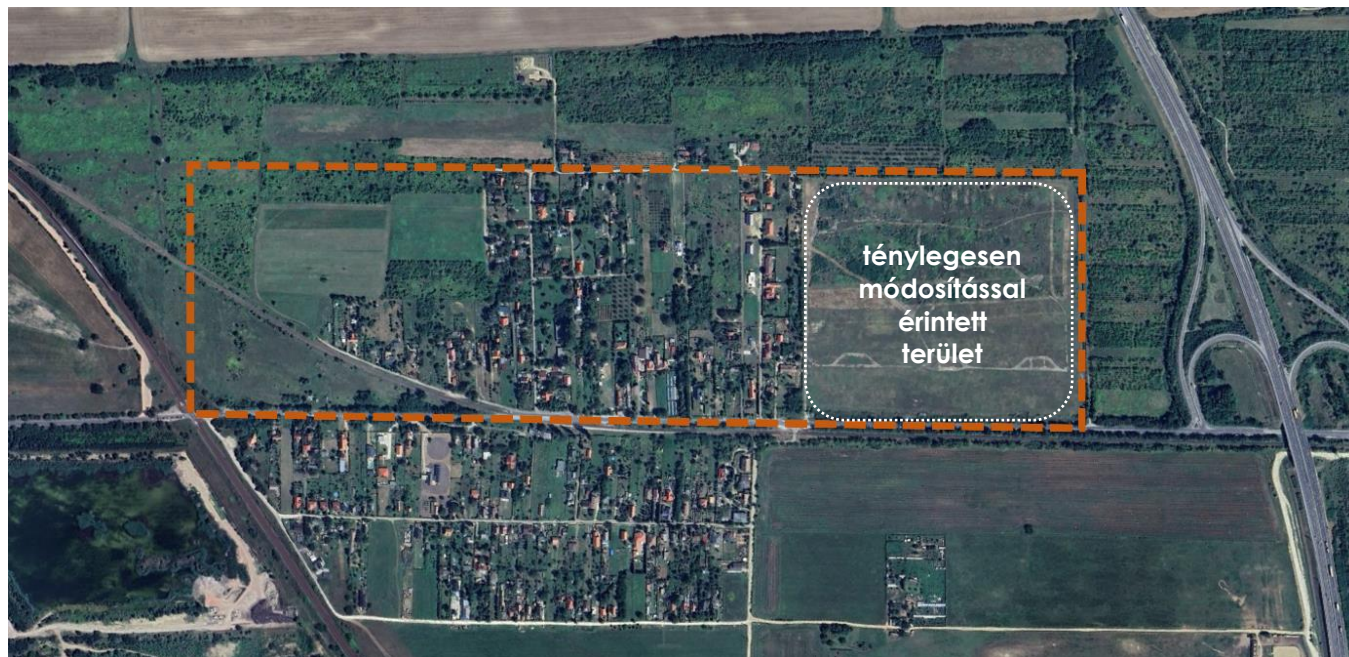
ba) a szőlő- és gyümölcstermesztéshez szükséges építmények (jellemzően tárolók, hűtőházak prэшázak, borfeldolgozó építmények, hűtőházak, gépjárműtárolók, gépjavítók),

bb) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Az övezet				A telek								Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagas ság (m)
				területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó + gazda- sági épület	gazdasági épület	lakó + gazdasági épület	gazdasági épület	lakó + gazdasági épület	gazdasági épület	lakó + gazda- sági épület	
Ültetvé- nyes mg-i övezet	Máü	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1	7

5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET



Tervezési terület képe légifotón

A tényleges fejlesztési területen (volt laktanya, 0372/4–5 hrsz.) jelenleg épület nem található. A telken korábban meglévő valamennyi épület és az itt lévő iparvágány is elbontásra került.

A vizsgálat kiterjed a környező kertvárosias lakóterületre is, amely a hatályos szabályozás szerint **Lke – kertvárosias lakóterület** övezeti besorolásba tartozik. Ezen a területen a lakófunkció mellett a zártkertekre jellemző területhasználat figyelhető meg, veteményesekkel, üvegházakkal és gyümölcsösökkel. Az itt található lakóépületek jellemzően kistelkes, szabadonálló családi házak, amelyek nagyrészt földszintesek, esetenként beépített tetőtérrel.

A Helyi Építési Szabályzat szerint ez a terület **Lke-20** jelű övezetbe sorolt, ahol az előírások oldalhatáron álló beépítési módot határoznak meg. A gyakorlatban azonban Máriaudvar teljes területén a szabadonálló beépítés a meghatározó. Az épületállomány állaga vegyes, jellemzően egyszerű, közepes állagú családházak és leromlottabb állapotú gazdasági/kiszolgáló építmények találhatóak itt.

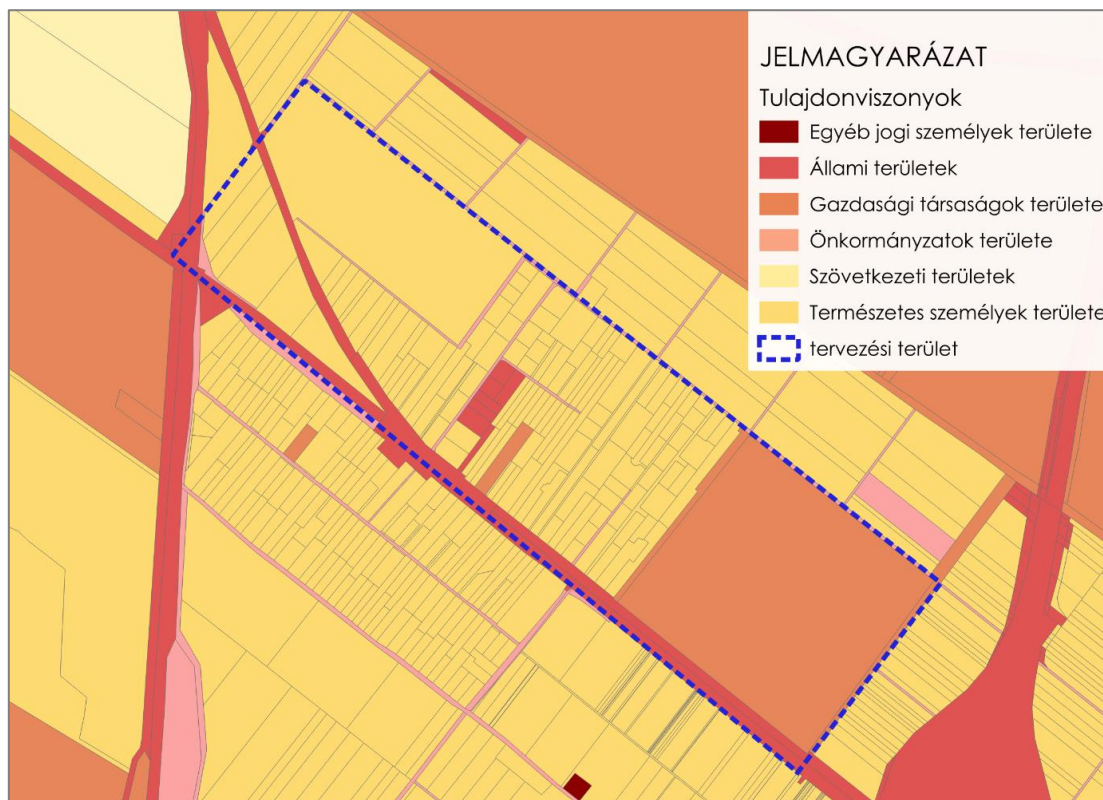
A vizsgált területen a lakófunkciótól eltérő egyetlen épület a Máriaudvari vasútállomás épülete, amely földszintes kialakítású, egyszerű megjelenésű és leromlott állapotú. A vasútállomás épülete a tervezett vasúti infrastruktúra fejlesztések következtében elbontásra kerül és új előtérral kerül kialakításra.

Az úthálózat nem megfelelően kiépített, a Gödöllői út kivételével nincs szilárd burkolattal ellátva. A gyalogos- és kerékpáros közlekedés lehetőségei korlátozottak, a terület infrastruktúrája részben felújításra és fejlesztésre szorul.

5.1. TULAJDONVISZONYOK

A tervezési területen és közvetlen környezetében található ingatlanok jellemzően magántulajdonúak. A módosítással érintett volt orosz laktanya területe, valamint egy kisebb beépítetlen telek gazdasági társaságok tulajdonában állnak.

A térségben ezen kívül önkormányzati tulajdonú ingatlanok is vannak, amelyek elsősorban a vizsgált területen belüli kisebb lakó- és kiszolgálóutak. Állami tulajdonban a vasúti területek és a fő közlekedési infrastruktúra található (MÁV területek, M2 gyorsforgalmi út, Gödöllői út, Homok dűlő), továbbá a Gyöngyike utca mentén elhelyezkedő telekcsoport.

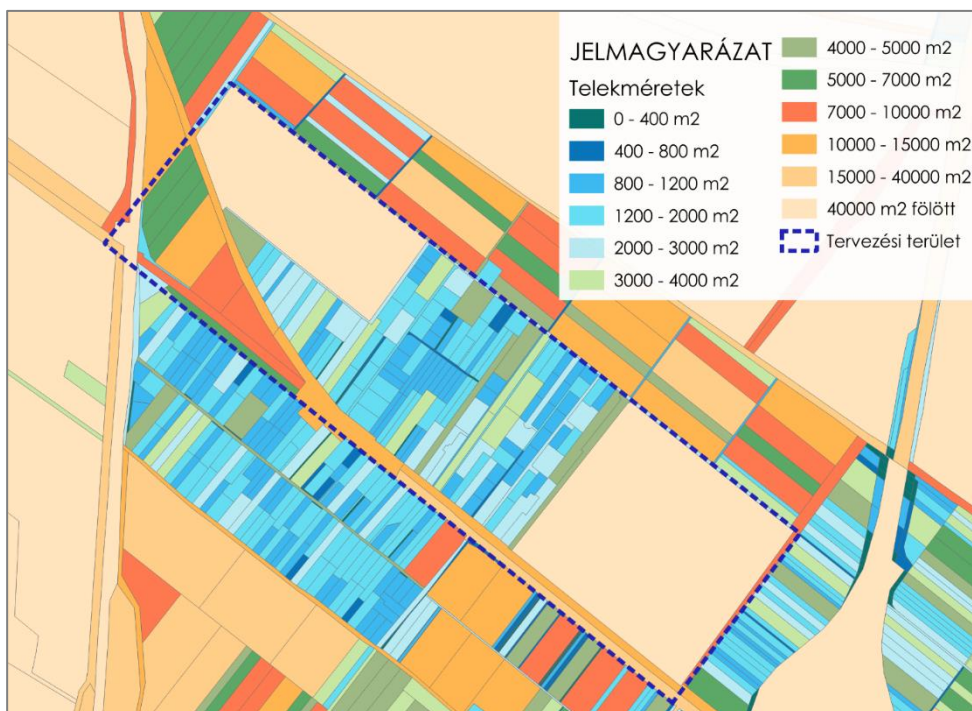


5.2. TELEKMÉRETEK

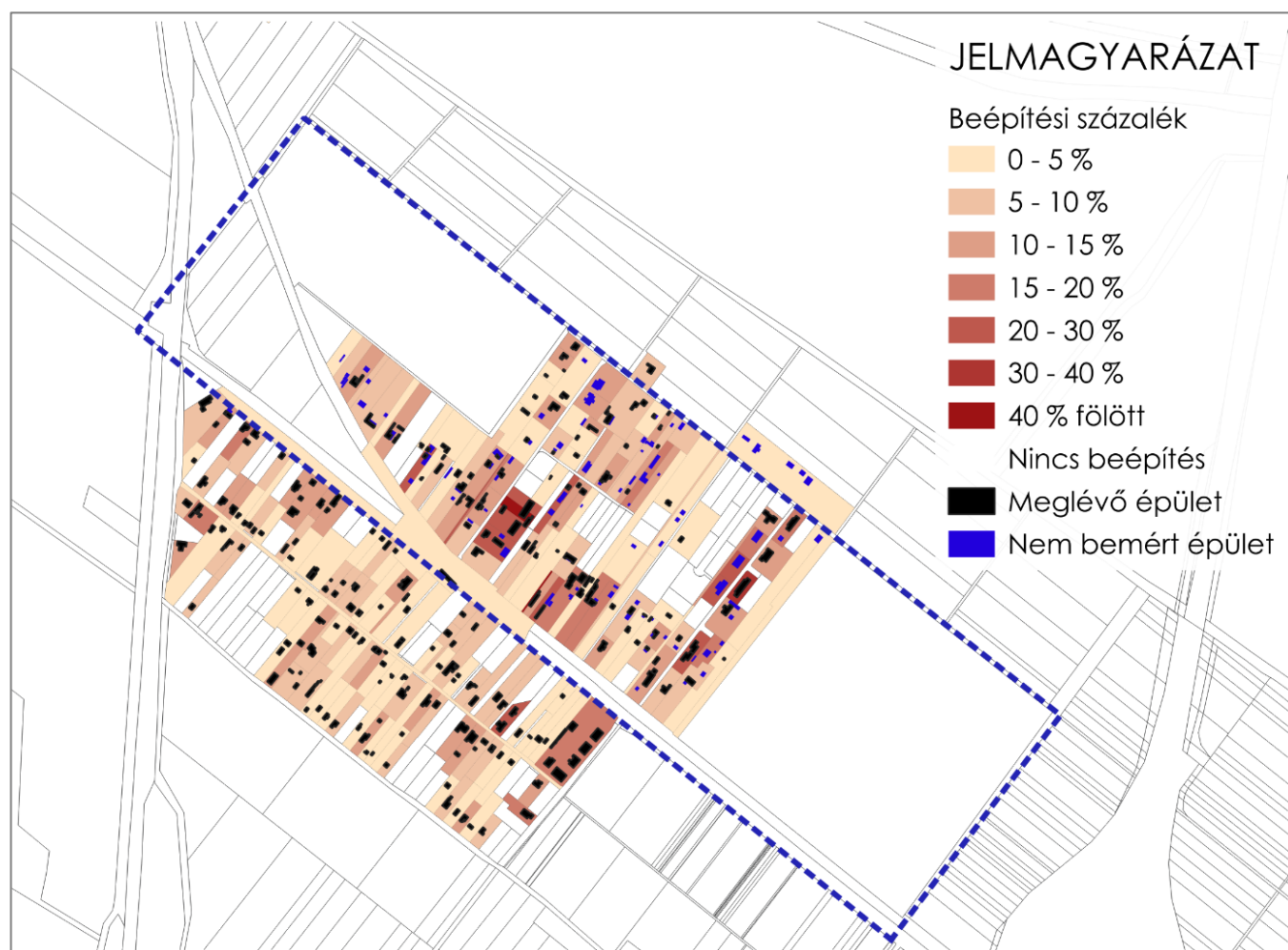
A tervezési terület telkei méretüket tekintve változatos képet mutatnak. A kertvárosias lakóterületeken túlnyomórészt **400 - 1.200 m²** közötti telkek fordulnak elő, a zártkertekre jellemző struktúrával, nadrágszj parcellákkal vegyes kistelkekkel. Ezen belül a legnagyobb arányt a **800 - 1.200 m²** méretkategória képviseli.

A tervezési területhez kapcsolódó nyugati és keleti részekben már nagyobb alapterületű ingatlanok is találhatóak. Ezek jellemzően **7.000 - 15.000 m²** körüli méretű mezőgazdasági parcellák, illetve maga a módosítással érintett terület is nagyméretű, **40.000 m²** feletti. A telket a hatályos szabályozási terv jelenleg 4 részre bontja szét kötelező szabályozási vonalakkal, melyet jelen tanulmánytervben szereplő koncepció alapján törölni szükséges.

Összességében a vizsgált területen a kisebb, családi házas beépítéshez illeszkedő telekméretek dominálnak, amelyeket a fő közlekedési útvonalak mentén és a volt laktanya területén nagyobb, gazdasági célú telkek egészítenek ki.



5.3. BEÉPÍTETTSÉG



A tervezési területen a beépítési százalék értéke 0 % - 40 % közötti. A hatályos HÉSZ az **Lke-20** jelű kertvárosias övezetben maximum 30 %-os terepszint feletti beépítést engedélyez, amelynek a telkek többsége megfelel. A volt laktanya területén, valamint a környező mezőgazdasági és közlekedési területeken jelenleg nincs beépítés. A fenti ábra alapján megfigyelhető, hogy a legnagyobb beépítettségű telkek az övezet középső részén helyezkednek el, míg a széleken a telkek általában alacsonyabb beépítettségűek, ami összhangban van a kertvárosias jellegű telekosztással és a szabályozási előírásokkal.

5.4. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME

A tervezési területen országos vagy helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem található, és műemléki környezet lehatárolása sem érinti. A hatályos szabályozási terv nyilvántartott régészeti lelőhelyet jelöl a módosítással érintett gazdasági területtel szomszédos lakóterületen belül egy, a Hajnalka utcáról nyíló telken. A lelőhely azonosítószáma **56562**, amely a régészeti adatbázisban **Vác, Domb utca 6. – Homok-dűlő 106.** megnevezés alatt szerepel. A lelőhely típusa temetkezés (sír), kora ismeretlen. A lelőhelyet a 2004-ben indult, majd 2017-ben folytatott GSM-R távközlési hálózat kiépítésének előkészítése során dokumentálták.

6. JELENLEGI KÖZLEKEDÉSI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

6.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Vác közúthálózati kapcsolatait országos jelentőségű gyorsforgalmi és főutak biztosítják. Az országos gyorsforgalmi hálózat felé az **M2 gyorsforgalmi út** biztosít közvetlen kapcsolatot Budapest irányába, míg észak felé a Nógrád megyei és határ menti térségek felé teremt összeköttetést. A **2. számú főút** a város belső forgalmának egyik fő tengelye, a **12. számú főút** pedig a dunakanyari települések kapcsolatát szolgálja. A térség keleti feltárását az **2104. jelű út** biztosítja, amely egyben a tervezési terület közvetlen megközelítését is adja, és rövid távolságon belül csatlakozik a Vác–dél M2 csomópontához. Ezen kívül a **2106. jelű út** Nógrád megye felé, a **2117. jelű** bekötőút Kosd irányába biztosít kapcsolatot.

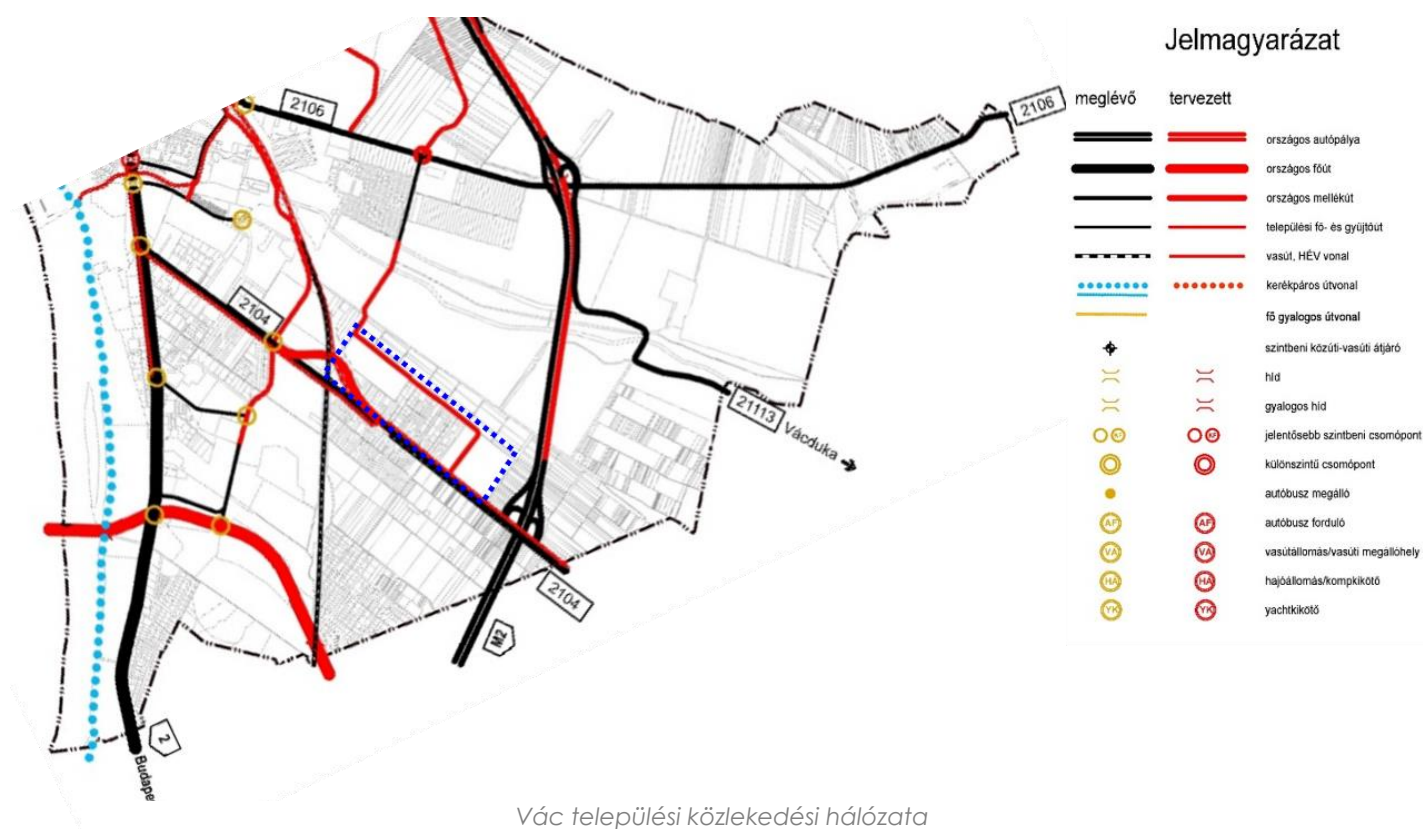
A vasúti közlekedés szempontjából Vác jelentős csomópont: a 71-es jelű Budapest–Vác vasútvonal kiemelt elővárosi kapcsolatot jelent, míg a Vácrátót felől érkező 70-es vonal térségi szinten erősíti a város közlekedési pozícióját.

6.1.1. Országos közutak

A város legfontosabb közlekedési tengelye az M2 gyorsforgalmi út, amely Budapesttel teremt közvetlen összeköttetést. Az M2 váci szakasza a város északkeleti külterületén halad, jelenleg 2x1 forgalmi sávval, ugyanakkor a Vác–Budapest szakasz bővítése 2x2 sávra már megvalósult, forgalma ezen a szakaszon eléri a 26 200 E/nap értéket. A várost kelet felől elkerülő szakasz bővítése és a Vác–Parassapuszta, szlovák határátkelő közötti ütemezett kiépítés tervezési fázisban van.

A **2104. jelű**, települési nevén **Gödöllői összekötő út** Vác és Gödöllő között teremt kapcsolatot, illetve ez az út tárja fel közvetlenül a tervezési területet. Forgalma 6 689 E/nap. Az út a MÁV 70. és 71. számú vonalát jelenleg szintben keresztezi, melynek kiváltására külön szintű közúti felüljáró építése és új szintbeni vasúti átkelő kialakítása szerepel a fejlesztési tervekben.

A térség közlekedésfejlesztése szempontjából kiemelt jelentőségű a tervezés alatt álló új Duna-híd és a hozzá kapcsolódó 213. számú országos főút, amely a 3. sz. főút felől, Gödöllő térségéből biztosítana közvetlen kapcsolatot Vác térségével, illetve a 11. sz. főúton keresztül Tahitótfalu irányába.



Vác települési közlekedési hálózata
(Forrás: Közlekedés Kft. – Vác településrendezési terveinek teljes felülvizsgálata 2022.)

6.1.2. Gyűjtőutak és kiszolgáló utak

A tervezési területet jelenleg egy önálló helyrajzi számon nyilvántartott, magán-tulajdonú földútról közelíthetjük meg, mely a Kamilla utcai szintbeni vasúti átjáró magasságában nyílik a Gödöllői útról.

A tervezési terület megfelelőbb feltárása és a **2104 - 2106 jelű** országos mellékutak közötti kapcsolat a Máriaudvar térségében **tervezett gyűjtőút** kiépítésével valósulna meg, mely részben meglévő külterületi útvonalon kerülne kialakításra. (Búzavirág utca – Homok dűlő – 96226 hrsz. út). A tervezett út a hatályos szabályozási terv szerint a gazdasági területen áthaladva kötne rá a Gödöllői útra, mely kialakítás 2008-ban, a területre készített beépítési tanulmány eredményeként került feltüntetésre a terveken. Ezt most módosítani kell, többek közt a FŐMTERV Zrt. Máriaudvar térségében tervezett közlekedési infrastruktúrafejlesztés terveinek figyelembevételével.



Gazdasági terület / magánút bejárata

A tervezési terület mellett, a Gödöllői út túloldalán haladó **Kamilla utcai** szintbeni vasúti kereszteződés átépítése, valamint innen indulva a **2104. jelű** úttal párhuzamosan futó szervízút kialakítása a lakóterületek kiszolgálása szolgálja majd a tervek szerint a Máriaudvari vasúti megállóhely fejlesztés projektjével párhuzamosan.

6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

6.2.1. Vasúti közlekedés

A **71-es Budapest–Vácrátót–Vác vasútvonal** elővárosi jellegű, napi 9–10.000 fős utasforgalommal. A vasútvonal Máriaudvari szakasza érinti a tervezési területet, amelyen a közelben vasúti megállóhely is üzemel. A vonal villamosított, egyvágányú pálya, amelynek rekonstrukciója a közelmúltban részben megvalósult, így az eljutási idők és a szolgáltatási színvonal érezhetően javult. A két elővárosi vonal egységes menetrendi rendszerben üzemel, azonos járműparkkal.

6.2.2. Autóbusz közlekedés

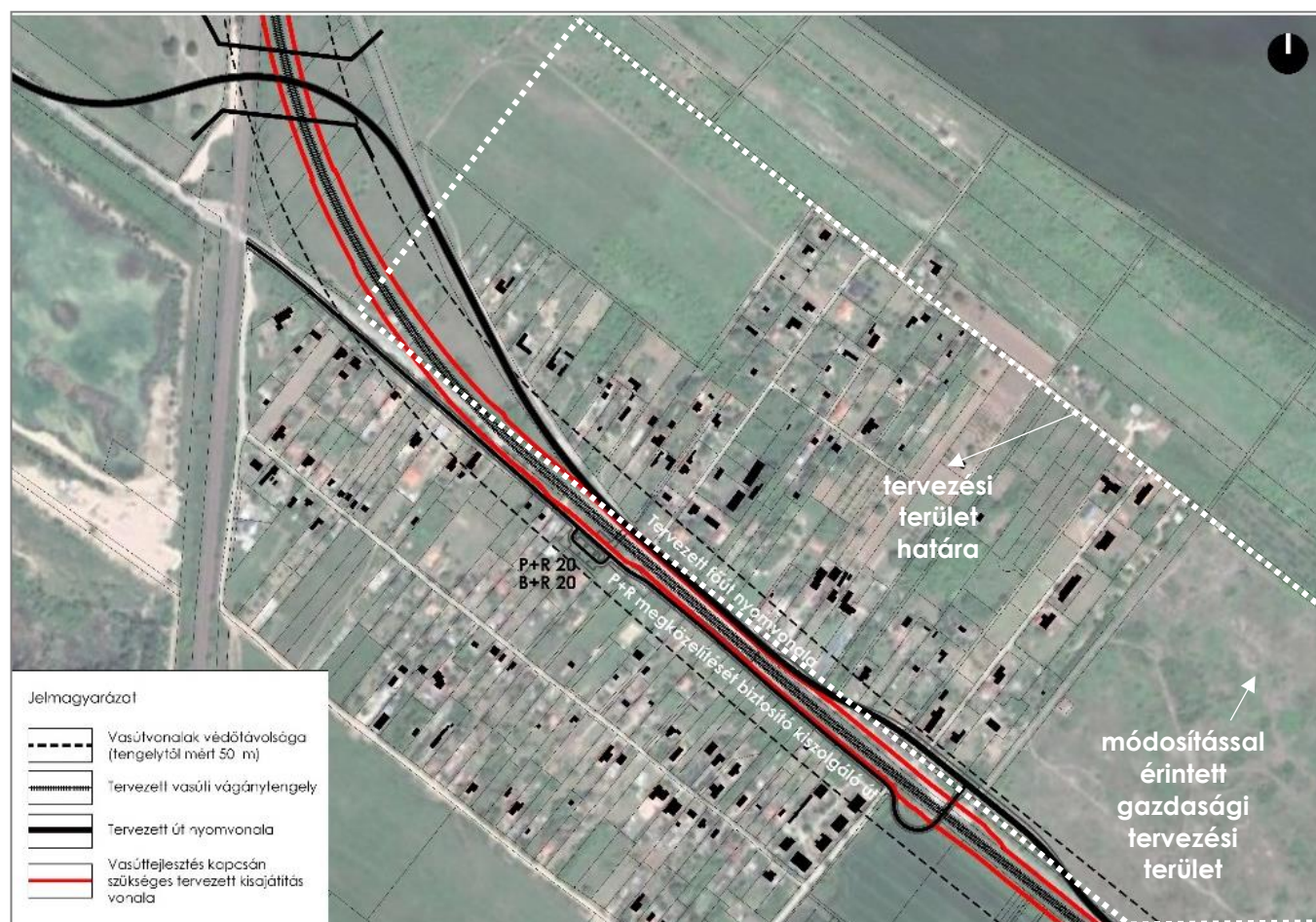
A városi autóbuszvonal hálózat fejlesztése új, jelentősebb területek beépítése és a szükséges gyűjtőutak megvalósítása után várható. A tervezési területen belül a Máriaudvar vasúti megállóhelyet a 342-es, a 348-as és a 455-ös regionális autóbuszok érintik. Az autóbusz állomás áthelyezése a vasútállomás mellé korszerű intermodális csomópont kialakítása céljából lenne szükséges.

6.2.3. Kerékpáros közlekedés

A váci kerékpáros közlekedés egyik legfőbb hiányossága, hogy a **Duna-parti EuroVelo 6 nemzetközi kerékpárút** nem kapcsolódik közvetlenül a város belső hálózatához. Ennek következtében a főbb közlekedési és közösségi célpontok – így a vasútállomások, oktatási központok, közintézmények kerékpárral csak részben vagy egyáltalán nem érhetők el biztonságos módon. Ez a hiány a mindennapi kerékpáros közlekedés elterjedését jelentősen akadályozza.

A tervezési terület szempontjából kiemelt jelentőségű, hogy a **Máriaudvar vasútállomás** annak ellenére, hogy a vasútfejlesztési program keretében **B+R parkolókkal** bővül, jelenleg nem kapcsolódik a városi kerékpáros hálózatba. Pedig intermodális szempontból kulcsfontosságú szerepet tölthetne be, hiszen a vasúti megállóhelyek a váci agglomerációs közlekedés meghatározó csomópontjai. A kerékpáros kapcsolat hiánya így a B+R rendszer használhatóságát is korlátozza. A Budapesti Agglomeráció TRT tartalmazza a 2104. jelű út mentén térségi jelentőségű kerékpárút tervezett nyomvonalát. A tervezési területet ezen kívül más kerékpáros infrastruktúra nem érinti.

6.3. KÖZÚTI ÉS VASÚTI FEJLESZTÉSEK



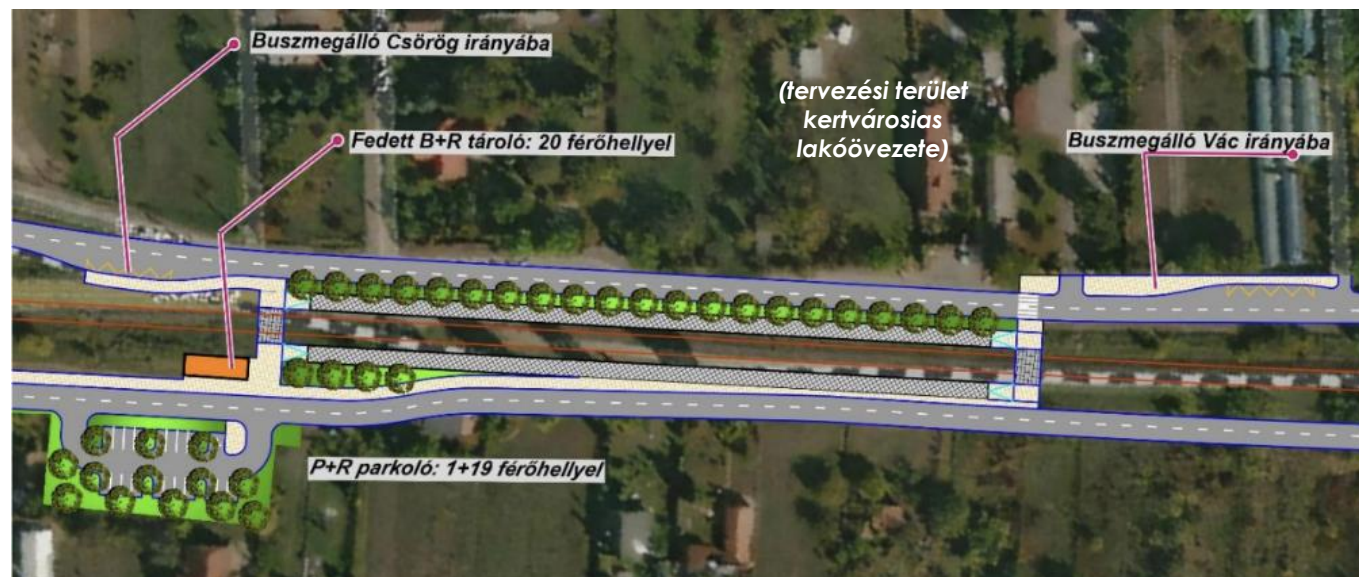
Máriaudvari vasúti és közúti fejlesztés sematikus ábrája (Forrás: Urbanitas Kft.)

A FŐMTERV Zrt. megbízásából készülő vasúti és közúti fejlesztés kiemelt állami beruházás keretében, a 71-es számú vasútvonal korszerűsítéséhez kapcsolódva valósul meg, amely közvetlenül érinti a tervezési területet. A fejlesztés négy részre bontható:

1. Máriaudvar állomás utasforgalmi megtartása és annak vasútüzemi fejlesztése;
2. Máriaudvar megállóhely előterének kialakítása;
3. a 2104 j. út 70 és 71. sz. vasútvonal keresztezése közös műtárggyal a Máriaudvar térségében
4. (Vác-Alsóváros megállóhely és előterének fejlesztése és felvázolt kialakítása - ez a projektrész jelen módosítási területen kívül valósul meg)

A vasúti beruházás részeként a **Vác–Vácrátót közötti egyvágányú pálya kétvágányúra bővül**. Az állomás és a megállóhely megtartása indokolt, mivel a fejlődő városrész és a népességnövekedés hosszú távon jelentős utasforgalmat generálhat. A peronok **160 méter hosszban és 55 cm magasságban** épülnek újjá, biztosítva az akadálymentes használatot rámpákkal és vakvezető sávval. A bővítés ezen a vonalon is területkisajátítással jár – a tervezési területen belül – amelyek főként mezőgazdasági és lakóingatlanokat érintenek majd.

A megállóhely környezetében **20 férőhelyes P+R parkoló** és **20 férőhelyes B+R parkoló** létesül, amely a vasútüzemi területen (0374/1 hrsz.) valósul meg, és később önkormányzati kezelésbe kerül. A parkoló megközelítése a **Kamilla utcai szintbeni átkelőn** keresztül, majd a vasút déli oldalán kiépülő, **10 méter szélességű új szervízúton** történik. A közlekedés biztonságát **jelzőlámpás forgalomszabályozás, 50 km/h sebességkorlátozás, járdák és közvilágítás** biztosítja. A terület fejlesztéséhez kapcsolódik a meglévő felvételi épület bontása, a peronemelés, az utastájékoztatói rendszer kialakítása, valamint az akadálymentes gyalogos közlekedés megteremtése.



A megállóhely előterének kialakíthatósága

Máriaudvar vasúti megállóhely fejlesztésének sematikus koncepcióterve (Forrás: FŐMTERV Zrt.)

A térség közlekedési kapcsolatainak kulcseleme a **2104. j. út és a 70–71. sz. vasútvonalak keresztezése**, amely külön szintű megoldással valósul meg. Vácról a déli irányú teherforgalom M2 gyorsforgalmi útra történő rávezetése ezen az átjárón keresztül történik. A város számára fontos lenne a 70 és 71 sz. vasútvonalak zavartalan közúti keresztezése, ezért javasolt itt egy külön szintű csomópont kialakítása. A magas talajvízszint miatt aluljáró kialakítása nem lehetséges, így a csomópontot **felüljáró műtárggyal** oldanák meg. A megoldás a 71-es vasútvonal nyomvonalkorrekcióját is igényli, és a főút vonalát a vasút helyére kell áthelyezni. A lakóingatlanok feltárására a főúttal párhuzamos **szervizutak** épülnek ki a Kamilla utcai átjáróig.

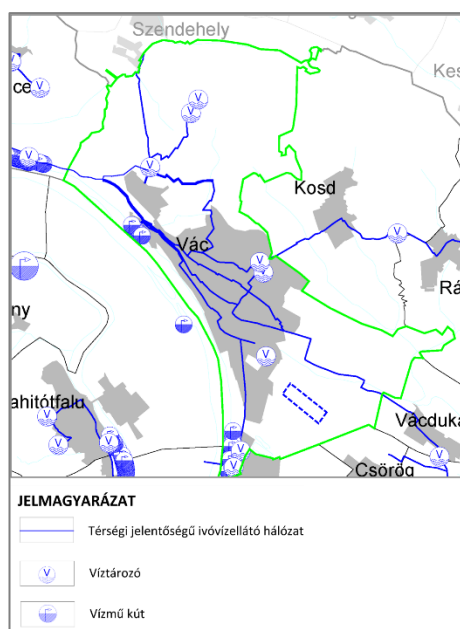
A **Kamilla utcai szintbeli átjáró** jelenlegi kialakítása nem felel meg a vasút- és útépítési előírásoknak, ezért a projekt keretén belül **átépítésre kerül**, jelzőlámpás forgalomirányítással, amely összehangoltan működik a vasúti biztosítóberendezéssel. Az új átjáró előtt és mögött **30–30 méteres egyenes szakasz** biztosítja a jobb beláthatóságot és a nagyobb járművek biztonságos áthaladását. A fejlesztés révén biztosított lesz a város déli irányú teherforgalmának M2 autóútra történő biztonságos rávezetése, valamint a környező lakóterületek kiszolgálása.

Mindezek területigényét a hatályos szabályozási terv 2023. óta tartalmazza.

7. KÖZMŰVEK

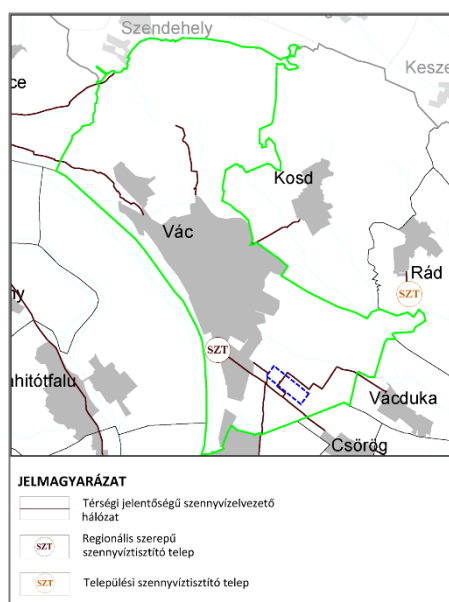
A korábbi tervek alapján a tervezési terület közműellátása is kiépítésre került a vezetékes földgázellátás kivételével. A közüzemű vízellátás, a közcsonás szennyvíz-, a villamosenergia ellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés kiépítettsége a vizsgált terület ingatlanjai számára hozzáférhető. A tervezett gazdasági terület beépítése során 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 közcsonás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. Amennyiben a vezetékes termikus energiaellátást a beruházó nem építi ki, a tervezett épületek energia igényét villamosenergiával és alternatív energiaforrásokkal biztosítani kell.

7.1. VÍZI KÖZMŰVEK



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

7.2. SZENNYVÍZ- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS



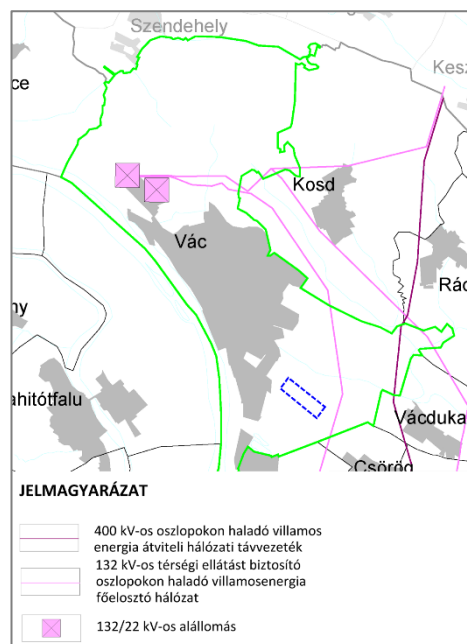
Vác a felszín alatti vizek védelme szempontjából kiemelten érzékeny területen fekszik, ezért a szennyvízelvezetés és -tisztítás a város egyik legfontosabb közművesítési feladatává vált. A település szennyvízelvezetését **elválasztott rendszerű gravitációs csatornahálózat** biztosítja, amelynek működését szükség esetén átemelő és nyomócsatornák egészítik ki. Az összegyűjtött szennyvíz a város déli részén, a 2. számú főút mellett található **szennyvíztisztító telepre** kerül, amely a Duna bal partján üzemel, mintegy 300 méteres védőtávolsággal. A tisztítótelep üzemeltetője a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.). 2021. január 1-jén Vácon **111,3 km** hosszú, elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat működött. A tervezési területet érinti a városi szennyvíztisztító telepet a térségi hálózatba bekötő szennyvízelvezető hálózat.

A csapadékvíz-elvezetés vegyes rendszerű: a központi, intenzívebben beépített területeken mintegy **85 km hosszúságú zárt csapadékcsonas-hálózat** működik, míg a kül- és belterületek nagy

részén továbbra is **nyílt árkos rendszer** biztosítja a vízelvezetést. Egyes utcákban kétoldali, vagy egyoldali

nyílt árkot alakítottak ki, de vannak utcák, ahol nincs a vízelvezetés kialakítva, nagy záporok, hóolvadás esetén a vizek az utakon folynak keresztül.

7.3. ENERGIA KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS



A város energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a földgáz és távhő áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a város energiaellátásában. Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is, éves szinten körülbelül 1900 napos óra a hasznosítás lehetőségét kínálja.

Vác villamosenergia-ellátását az **ELMŰ Hálózati Kft.** biztosítja. A város energiaellátásának fő bázisa az északi belterületen működő **Vác 132/35/20 kV-os alállomás**, amely betáplálást kap a **Gödi 400/132 kV-os iparági alállomásról**, valamint másodlagosan Rétság felől is. Emellett a **Vác DCM alállomás** a cementgyár energiaellátását szolgálja.

A város ellátását a Vác alállomásról induló közepesfeszültségű gerinchálózat biztosítja. A belterület betáplálása a **Vác Észak és Vác Dél 35/10 kV-os transzformátorállomásokon**, míg a külterületé részben a **Sződ 132/22 kV-os alállomáson** keresztül történik. A belvárosi fogyasztói kör 10 kV-os kábelhálózatról, a külterület pedig

oszlopos 22 kV-os elosztóhálózatról kap ellátást. A települést több országos jelentőségű átviteli vezeték is érinti, köztük a **400 kV-os Göd-Bánk-Hont távvezeték**, valamint több 132 kV-os főelosztó hálózat.

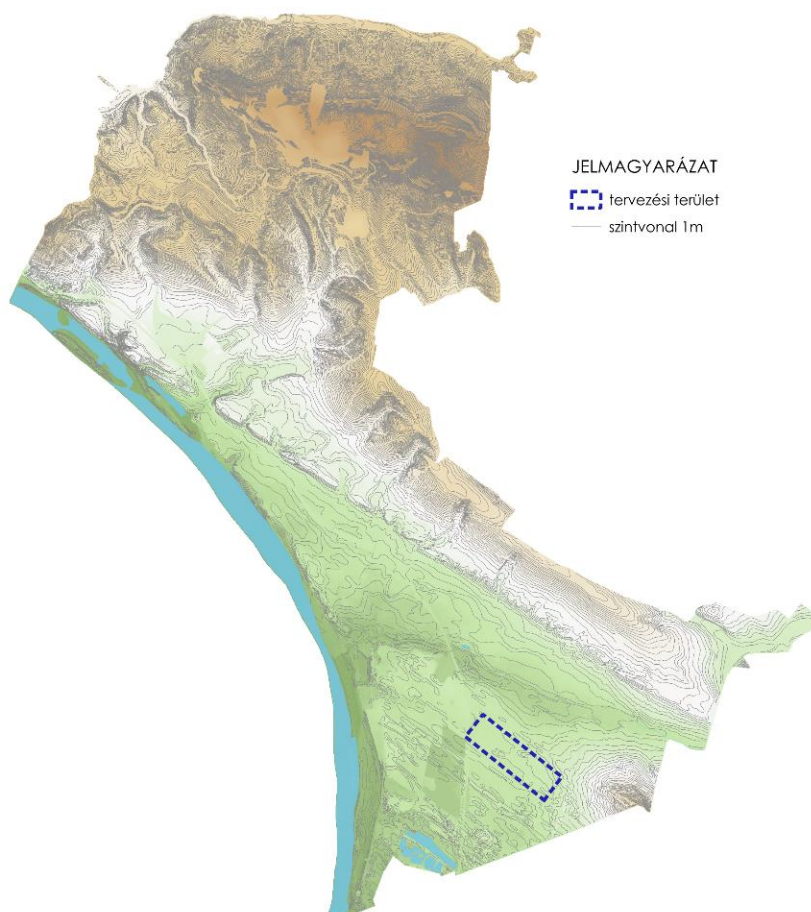
Vác vezetékes elektronikus hírközlési ellátását az **Invitel Távközlési Zrt.** biztosítja, a VÁCI Távközlési Központ kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépítményi és földkábeles hálózatokkal, míg a település többi részén földkábeles és kábeles kitéplálású, szigetelt légvezetékes hálózatokkal épültek ki. A vezetékes infrastruktúrát vezeték nélküli szolgáltatások egészítik ki, amelyeket a **Magyar Telekom Nyrt.**, **Yettel Magyarország Zrt.** és **Vodafone Magyarország Zrt.** üzemeltetnek. Az antennarendszerek a városon belül és a környező településeken biztosítják a teljes lefedettséget, így a város mobilhálózati ellátottsága megfelelő.

8. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

8.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, ZÖLDFELÜLETI BORÍTOTTSÁG



Tervezési terület és környéke légifotón (2023. 09. hó)



Vác a Cserhát nyugati részén, a Duna-balparti rögök területén fekszik, északi része a Börzsöny hegység, déli a Gödöllői-dombság legszélső nyúlványait (Csörög) és a Gödöllői síkság északi peremét érinti. Morfológiailag legmarkánsabb eleme a Naszály hegy 652 méteres tengerszint feletti magasságával; a környező dombok közül mintegy 300-350 méterre emelkedik ki.

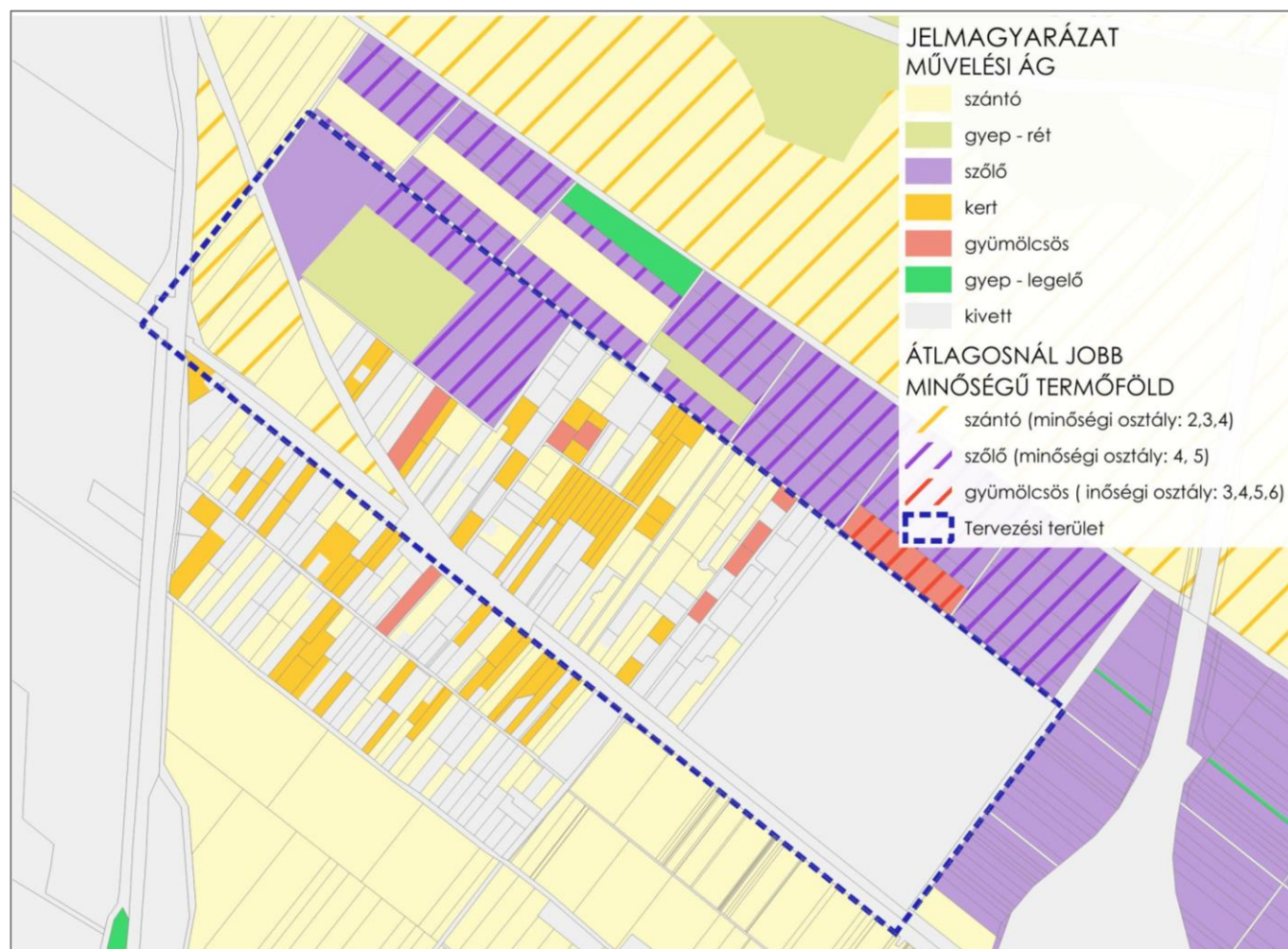
A tervezési terület a település síkvidéki részén helyezkedik el, jellemzően **115–117 m közötti tengerszint feletti magasságban**, kiegyenlített terепadottságokkal.

A tervezési terület tájhasználati szempontból részben kertvárosias lakóterületként beépített, részben – a módosítással érintett volt laktanya terület esetén – barnamezős terület. Ez utóbbi ingatlan a rajta lévő felépítmények és infrastruktúra

elbontását követően természetesen visszazöldült, jelenleg gyeppel, kisebb részt alacsony fás szárú növényállománnyal borított terület. A dél-nyugati határán húzódó Gödöllői út mentén csapadékvíz elvezető árok (szikkasztó árok) halad, partján háromszintű növényállománnyal. A gazdasági területnek kijelölt ingatlan fő megközelítési módja jelenleg egy Gödöllői útról nyíló földút (magánút), melynek másik oldalán már lakótelkek találhatók.

8.1.1. Művelési ágak, minőségi osztályba sorolás

A tervezési terület egy része (a volt laktanya területe) és a közlekedési infrastruktúra által elfoglalt területek művelés alól kivettek, a lakóterületen elsősorban zártkertekre jellemző gyümölcsös és kertgazdálkodás folyik. A tervezési területet északról szőlő művelési ágú területek, nyugatról és délről pedig szántók és a lakóterületi kertek és gyümölcsösök határolják. A tervezési területen egy átlagosnál jobb minőségű szántóterület található, amely a hatályos településszerkezeti terven beépítésre nem szánt, **KÖu** jelű közlekedési terület kategóriába sorolt. Ezen kívül átlagosnál jobb minőségű termőfölddel rendelkező szőlő minősítést kapott a tervezési terület északi részén elhelyezkedő 0360/17 hrsz. ingatlan egy része.



8.2. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI- TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A tervezési terület nem része sem az országos ökológiai hálózathoz, sem a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének, Natura2000 hálózathoz tartozó, nemzetközi jelentőségű védett természeti terület lehatárolása nem érinti. Ugyanakkor közvetlen környezetében több ilyen értékes ökológiai és táji elem található, amelyek jelenléte befolyásolja a térség tájhasználati lehetőségeit. A szomszédos védett és védendő területek ökológiai kapcsolatrendszere, valamint tájképvédelmi szerepe miatt a tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy a terület hasznosítása ne okozzon kedvezőtlen hatásokat, illetve lehetőség szerint erősítse a környező természetes és féltermészetes élőhelyekkel való összhangot. Ennek megfelelően a tájhasználati irányok meghatározásakor célszerű hangsúlyozni az ökológiai hálózathoz való illeszkedést és a tájkarakter megőrzését.

9. MÓDOSÍTÁSSAL ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezés során alapvetően Vác külterületén, a volt orosz laktanya területén található **0372/4-5 hrsz.-ú** ingatlanok hatályos rendezési terveken szereplő kötelező elemeit vizsgáltuk felül olyan módon, hogy a terület jövőbeni, minél szélesebb körű felhasználási lehetőségeit helyeztük előtérbe. A területet a tanulmánytervet megrendelő tulajdonos már több éve szeretné eladni eredménytelenül, a rajta keresztül feltüntetett kötelező szabályozási elemek lényeges kötöttséget jelentenek ugyanis a terület felhasználhatósága szempontjából.

A terven a területen keresztül haladó tervezett gyűjtőút, egyéb kötelezően kiszabályozandó közutak, valamint a különleges üzemanyag-töltő állomás számára kijelölt területrész mind korlátozó tényezők, melyek szűkítik a potenciális vevők körét.

A beépítési koncepció kidolgozása során több verzió készült, közül az első (A verzió) egy építési telekként kezeli a teljes fejlesztési területet, így akár egy nagyobb logisztikai központ is kialakításra kerülhet.

A B és C verziók már a telek felosztásának lehetséges módjait is bemutatja, fontos azonban kiemelni, hogy a terület felhasználásának, beépítésének módja számtalan lehetőséget kínál azután, hogy a kötelező a telket felszabdalo szabályozási elemek törlésre kerülnek az ingatlanról.

A beépítési terv-alternatívák különböző működési modelleket tesznek lehetővé, ezáltal rugalmas keretet biztosítanak a terület jövőbeli fejlesztéséhez, közös elemünk a Gödöllői útról induló, új feltárási útról való bejárat pozíciója, mely a terület központjában helyezkedik el.

A tervezési területet két tervezett **közúti infrastruktúra fejlesztés** érinti: a 71-es vasútfejlesztés kapcsán a Kamilla utcai vasúti átgázó kialakítása, valamint a tervezett 2104. jelű mellékúton létrejövő csomópont, amely a Gödöllői úttal való kapcsolatot biztosítja. A korábbi TSZT-n jelölt nyomvonallal ellentétben ez utóbbi nem a tervezési területen belül, hanem annak keleti oldalán halad.

Ezen fejlesztések megvalósulása részleges terület kisajátítással jár, melyet a 71-es vasútfejlesztés kapcsán 2023. óta jelöl a szabályozási terv. Új elemként a feltárási út és az új csomópont területigénye kerül fel a tervekbe. Ezen fejlesztések és telekalakítások következtében a **fejlesztési terület alapterülete 16,5 hektárról 16,39 hektárra** módosul.

A telek nyugati oldalán egy keskeny magánút, (0372/5 hrsz.) választja el jelenleg a gazdasági területet a Máriaudvari lakóterülettől; ez a beépítési koncepcióban összevonásra kerül a 0372/4 hrsz.-ú fejlesztési területtel.

A fejlesztési területen jelenleg kijelölt **Gksz-21** jelű építési övezetre az alábbi új beépítési paraméterek meghatározása szükséges:

- megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett: **50%**,
- legkisebb kialakítandó zöldfelület: **25%**,
- megengedett legnagyobb beépítési magasság: **20,0 párkánymagasság és 25,0 méter épület legmagasabb pontja.**

A hatályos TSZT a Gödöllői út mentén egy **K-Tő** jelű üzemanyag-töltő-állomás területet is jelöl, azonban az új szabályozási és beépítési koncepció ezt már nem tartalmazza. A területet három oldalról **kötelező zöldfelületként kialakítandó teleksáv** határolja: északi irányból 10 m, délről 5 m, nyugatról – a kertvárosias lakóterület felől – 30 m szélességben. Ezekben a zónákban háromszintes növényállomány telepítése szükséges a vizuális és zajvédelmi funkciók erősítése érdekében. Déli irányból a vasútvonal és a főútvonal **50 m-es védőtávolsága** is érinti a területet, amelyen belül építmény csak az illetékes hatóságok beleegyezésével helyezhető el, a beépítési terv azonban szabadon hagyja ezt a sávot.

A lehulló csapadék helyben tartására és a **fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás** biztosítására a víz elvezetése telken belül szikkasztással történik. A szikkasztás rétegzett kavicságyas árkokkal és zöldfelületi beszivárogtatással valósítható meg. A beépítéssel járó elfolyó csapadéknövekedésre előzetes becslés alapján 6740 m³-es tározókapacitás szükséges.

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési tervek a konkrét fejlesztési igény ismerete nélkül készültek a beépítési százalék és a zöldfelületi mutató maximális kihasználását figyelembevéve.

A verziók mindegyike alkalmas lehet logisztikai park megvalósítása esetén, azonban fontos kiemelni, hogy az ipari épületek méretezése mindig az egyedi tevékenységhez kötődik, melynek ismerete nélkül **a beépítési koncepciók csak vázlatnak tekinthetők**, melyek az egyes telepítésekhez kapcsolódó **beépítési sűrűséget és a zöldfelületek lehetséges eloszlását kívánják szemléltetni**.

Habár a vasút 50,0 méteres védőtávolságán belül a MÁV hozzájárulásával lehetséges építkezni, a koncepciók a védősávot figyelembevéve készültek, épület / épületrész ezen belül egyik verzióban sem található.

10.1. „A” VÁLTOZAT

Az „A” jelű változat egy db telephelyeként működő fejlesztési modellt mutat be, amelyen belül a telek osztatlan marad és egy monofunkciós egységként működik (pl. logisztika). A fő rendezési elv egy kevésbé tagolt, gazdaságosságra törekvő telephely kialakítása. A beépítés három nagyméretű csarnoképületből áll, összesen **46,9%-os beépítettséggel**, a **zöldfelületek a telek 28,8%-át**, a **burkolt felületek pedig 24,3% -át** teszik ki.

A terület feltárása a tervezett gyűjtőútról nyíló bejáraton keresztül, egy központi, telken belüli útról történik. Erről az útról körbejárható belső úthálózat ágazik le, amely biztosítja a tehergépjárművek és a személyautók közlekedését.

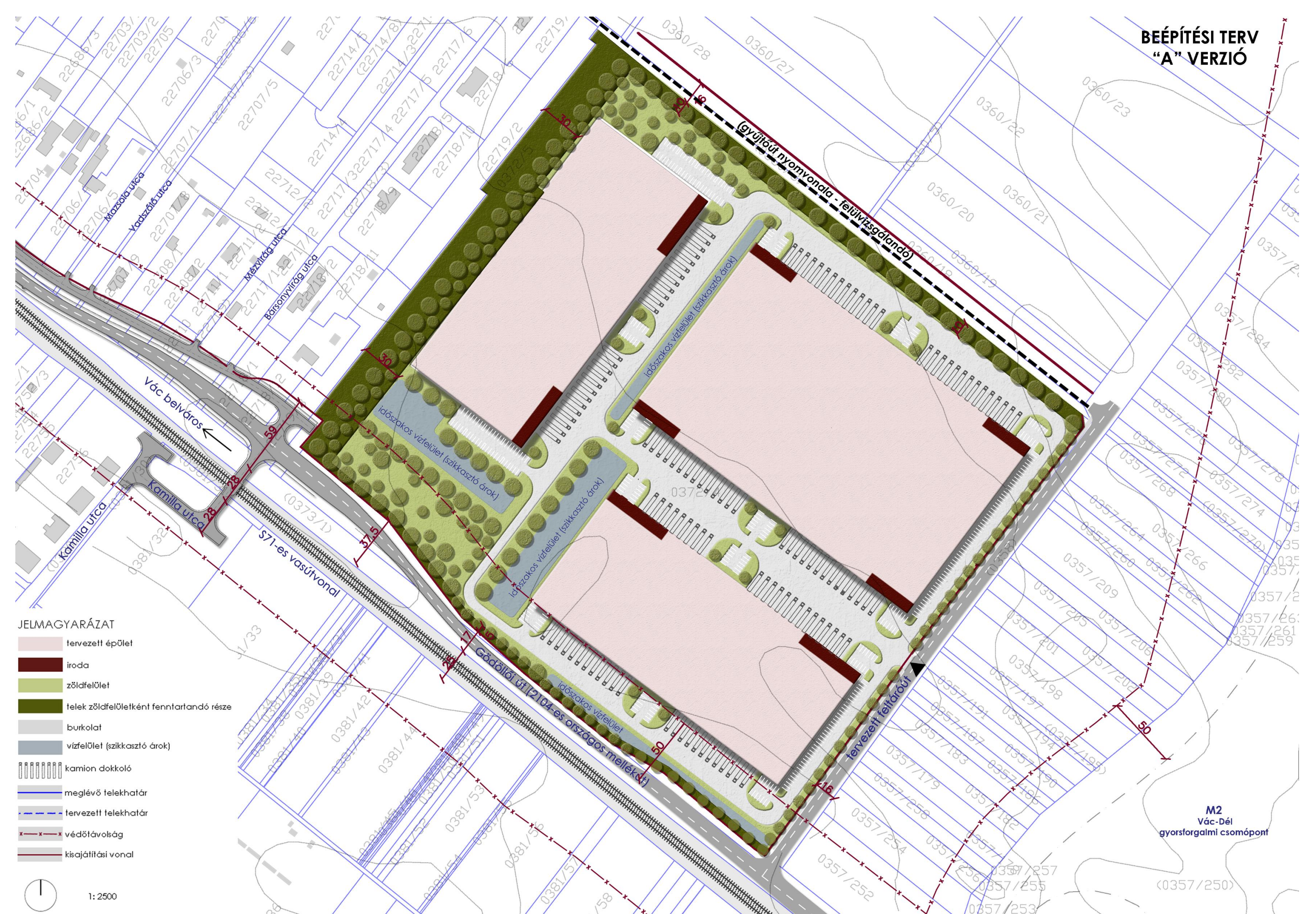
A központi úthoz kapcsolódó két épület teljes egészében körbejárható, burkolt előtérral rendelkezik, amely mind a személy-, mind a teherforgalom számára biztosítja a megfelelő közlekedési felületet. A csarnokok sarkaiban irodablokkok kaptak helyet, amelyek a fő tevékenységtől térben és funkcionálisan is elkülönülnek.

A zöldfelületek elsősorban keretező szerepet töltenek be, emellett pedig a munkakörnyezet minőségének javítását és a környezeti terhelés csökkentését szolgálják. A területen intenzív fásítás és háromszintű növényállomány telepítése javasolt, különösen a telekhatárok menti zöldsávokban.

A beépített területhez – a három verzió közül a legnagyobb, – összesen mintegy **8000 m² esővíz-szikkasztó felület** kapcsolódik, amely a fenntartható vízgazdálkodást biztosítja.

A legközelebbi lakóházakat a szabadtéri rakodóterületektől **175 méteres távolság** választja el.

BEÉPÍTÉSI TERV
“A” VERZIÓ



M2
Vác-Dél
gyorsforgalmi csomópont

10.2. „B” VÁLTOZAT

A „**B**” változatban a fejlesztési terület több telekre osztható tovább, melyeken önállóan működtethető telephelyek alakíthatók ki. A beépítési koncepció eredményeként, a területet több vállalkozás számára is értékesíteni lehetne, egy magánúthálózattal lehetőséget biztosítva ezek önálló működésre.

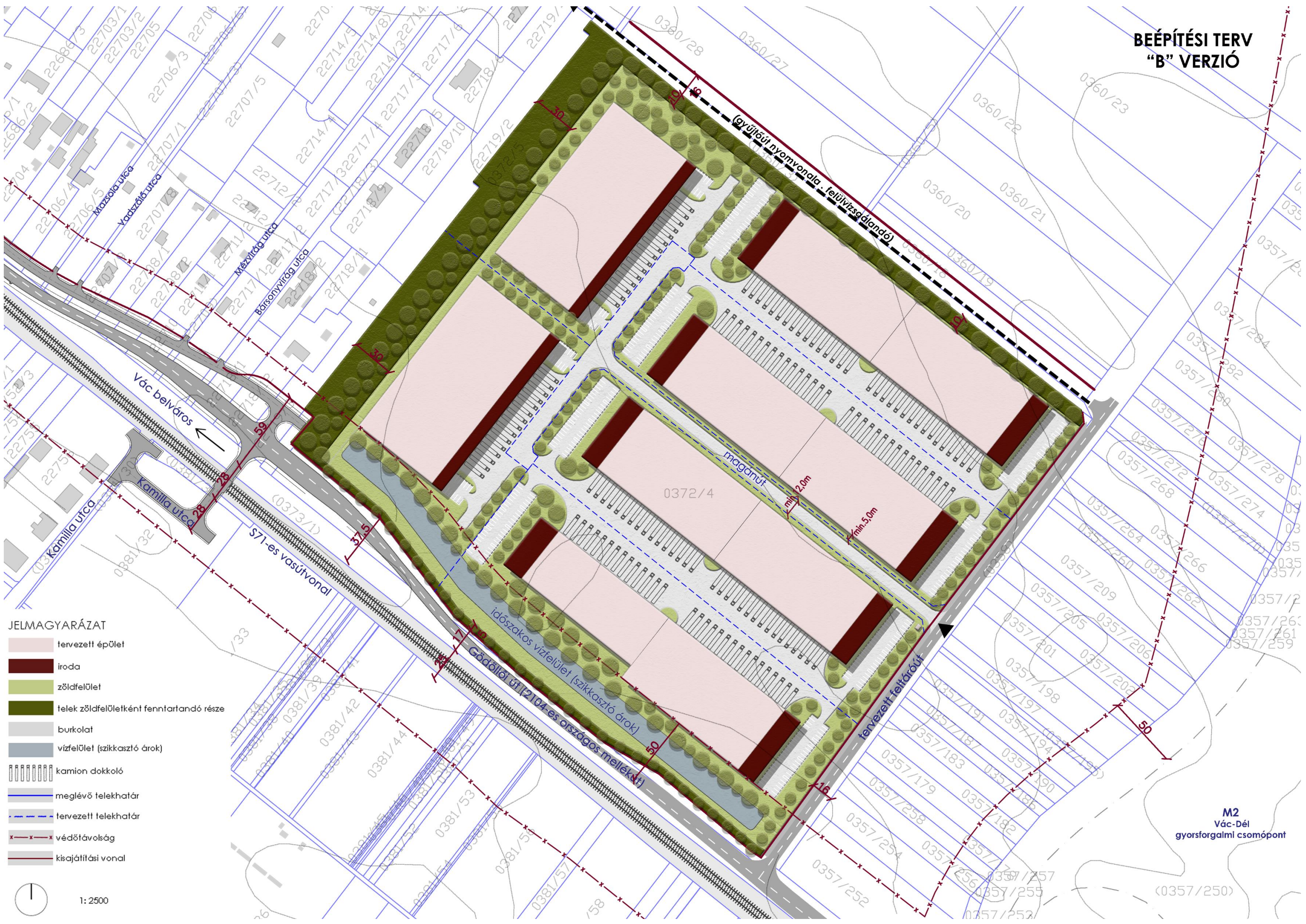
A beépítés emberibb léptékű, lazább szerkezetű, mint az A változat esetében, a teljes területre vetített **beépítettség 42%**, míg a **zöldfelületi arány eléri a 31%-ot**. A fennmaradó **27% burkolt felületként** kerül kialakításra. Ebben az esetben az alacsonyabb beépítési százalék és a telkeket feltáró magánutak szükségessége magasabb arányú burkolt felületekkel jár együtt. Telekalakítás esetén minden építési teleknek **külön-külön kell megfelelnie az előírt beépítési paramétereknek**.

A terület feltárása a tervezett gyűjtőútról nyíló bejáraton keresztül történik, ahonnan T-alakban elágazó, minimum 12 méteres szabályozási szélességű, külön helyrajzi számra kerülő magánút biztosítja az egyes telekrészek megközelíthetőségét. A telephelyeket kiszolgáló úthálózat kamionos közlekedésre lett méretezve, a területen nyolc, egyenként 25 férőhelyes személyzeti parkoló férne el, kiegészítve néhány kisebb látogatói és dolgozói parkolóval.

Az **esővízgyűjtő és -szikkasztó felületek** összesített alapterülete **5 800 m²**, melyek egy sávban, a vasúti védőtávolságon belül, annak vonalvezetését követve kerültek kialakításra.

A kisebb léptékű egységek és a decentralizált telekosztás lehetővé teszi, hogy a terület **vegyes gazdasági funkciókkal** működjön.

BEÉPÍTÉSI TERV
"B" VERZIÓ



- JELMAGYARÁZAT
- tervezett épület
 - iroda
 - zöldfelület
 - telek zöldfelületként fenntartandó része
 - burkolat
 - vízfelület (szikkasztó árok)
 - kamion dokkoló
 - meglévő telekhatár
 - tervezett telekhatár
 - védőtávolság
 - kisajátítási vonal

10.3. „C” VÁLTOZAT

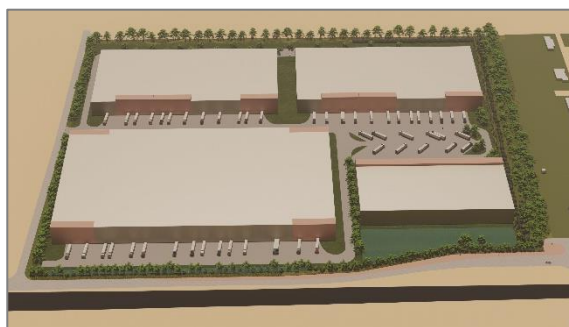
A „C” változat alapvetően két egységre osztja a területet, bár az épülettömegek méretének variálása lehetőséget ad a központi magánútról való több építési telek feltárására is, amennyiben a 50%-os beépíthetőség és a 25% zöldfelületi arány tartható. Ez a beépítési koncepció az „A” és „B” verziók egyes elemeit ötvözi, hiszen a nagyobb, ipari léptékű csarnoképületek mellett kisebb, önállóbb egységek is helyet kapnak, lehetővé téve a vegyes tulajdonosi szerkezetet és rugalmasabb működési formákat.

A teljes területre vetített **beépítettség 48,4%**, míg a **zöldfelületi arány 28%**, a **burkolt felületek aránya pedig 23.6%**. Ez az elrendezés eredményezi a legmagasabb beépítéssel együtt járó legkisebb burkolt felületi arányt, ezáltal a beépítési paraméterek legmagasabb kihasználási arányával. A telek feltárása egy központi, zsákutca jellegű magánúton keresztül történik, amely végén egy széles, parkolófelület helyezkedik el. Ezen a téren **45°-os szögben elhelyezett kamionparkolók** is helyet kaptak. Mindhárom csarnokhoz elkülönített irodarész kapcsolódik, amely közvetlen bejárattal rendelkezik a személyzeti parkoló és a közlekedési zónák felől. Az egész telephelyet egy központi, egybefüggő személyzeti parkoló szolgálja ki, amely a telek északi részén helyezkedik el.

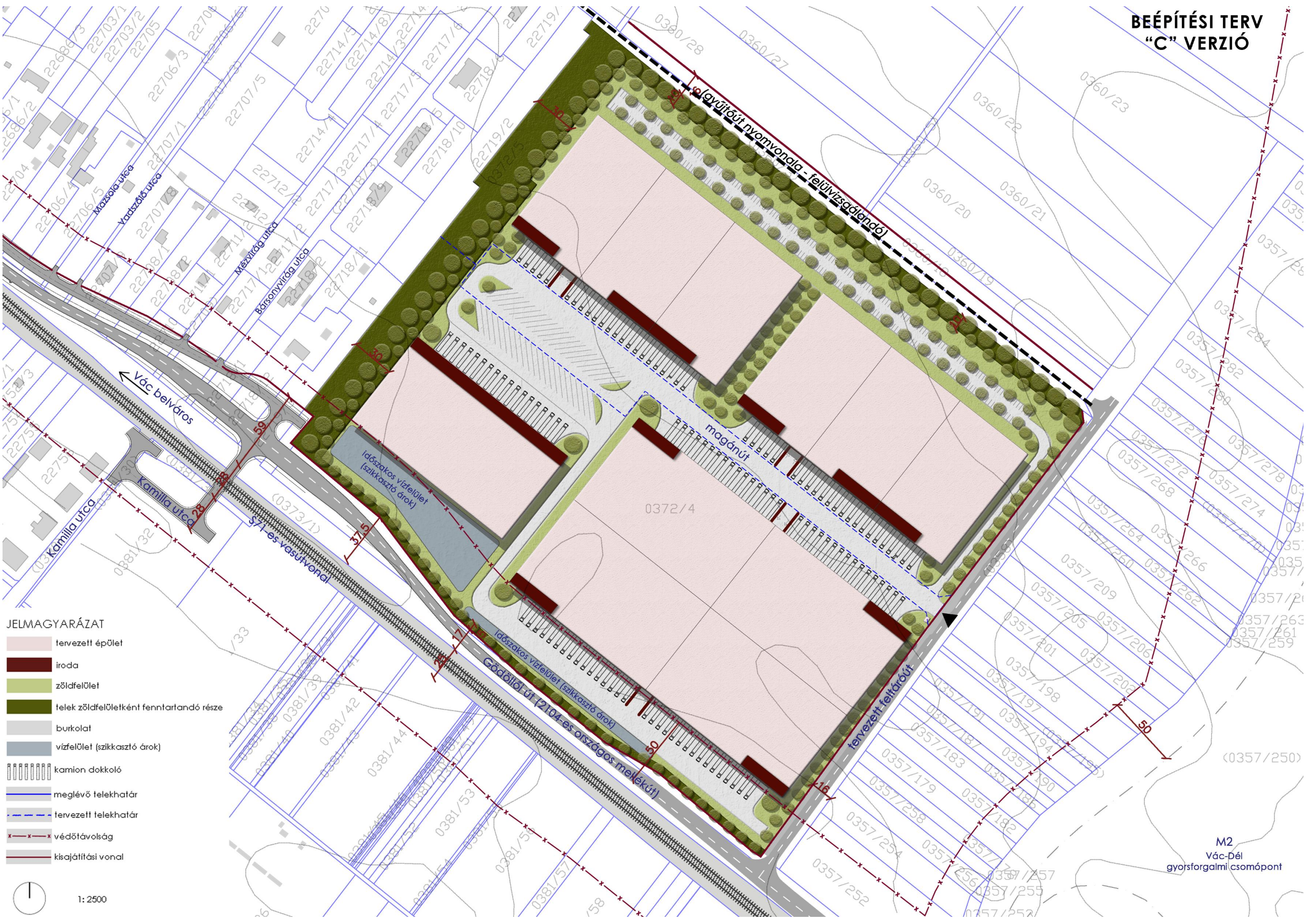
A **csapadékvíz kezelése** a telek délnyugati részén elhelyezett, **mintegy 5600 m²-es szikkasztó felületeken** történik, amelyek a terep adottságait kihasználva természetes vízgyűjtőként működnek.

10.3.1. Összegzés

	A VÁLTOZAT	B VÁLTOZAT	C VÁLTOZAT
beépítés (%)	46.9%	41,8%	48.4%
zöldfelület (%)	28.8%	31%	28%
forgalmi rendszer	körbejárható	T-alakú, magánúttal feltárt	középső feltáró útra való szervezés
térszervezés	monofunkciós, gazdaságos, tagolatlan	decentralizált, laza, átjárható	vegyes, központi tengelyre szervezett
telekalakítás	egy nagy telek	akár hat telephely	két telek
esővíz tározó	kb 8000 m ²	5800 m ²	5600 m ²
kamion férőhely	130 db	110 db	170 db
személyzeti parkoló	300 db	296 db	221 db



BEÉPÍTÉSI TERV
"C" VERZIÓ



- JELMAGYARÁZAT
- tervezett épület
 - iroda
 - zöldfelület
 - telek zöldfelületként fenntartandó része
 - burkolat
 - vízfelület (szikkasztó árok)
 - kamion dokkoló
 - meglévő telekhatár
 - tervezett telekhatár
 - x-x-x védőtávolság
 - kisajátítási vonal

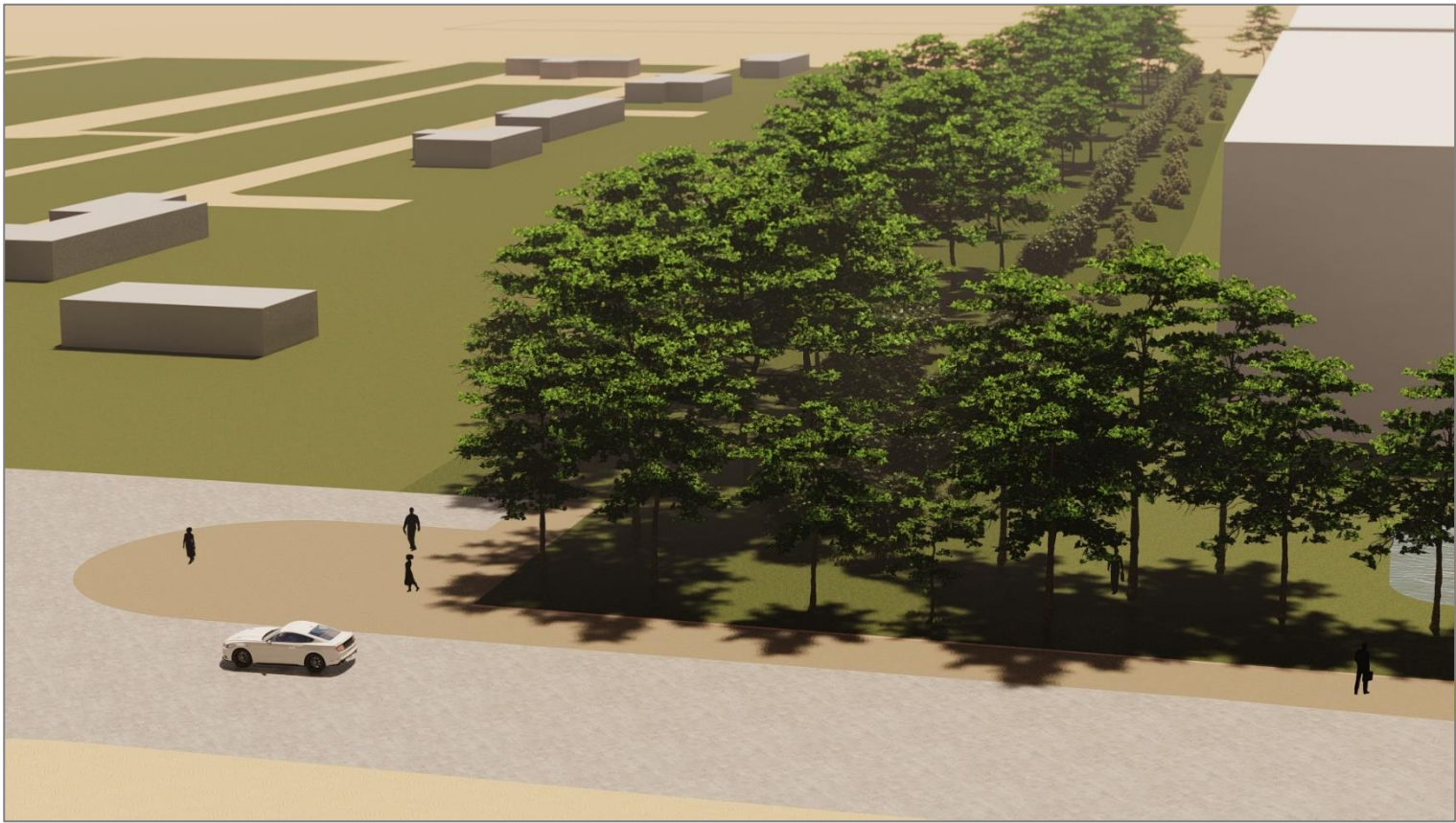
ÉPÜLETTÖMEGEKET ÉS MAGASSÁGI VISZONYOKAT SZEMLÉLTETŐ SEMATIKUS LÁTVÁNYTERVEK



Tömegmodellek (A / B verzió)



Tömegmodellek (C verzió)



Gazdasági terület és környező lakóterület viszonya a Gödöllői út felől – kettő között kötelező fásítandó sávval (30,0m)

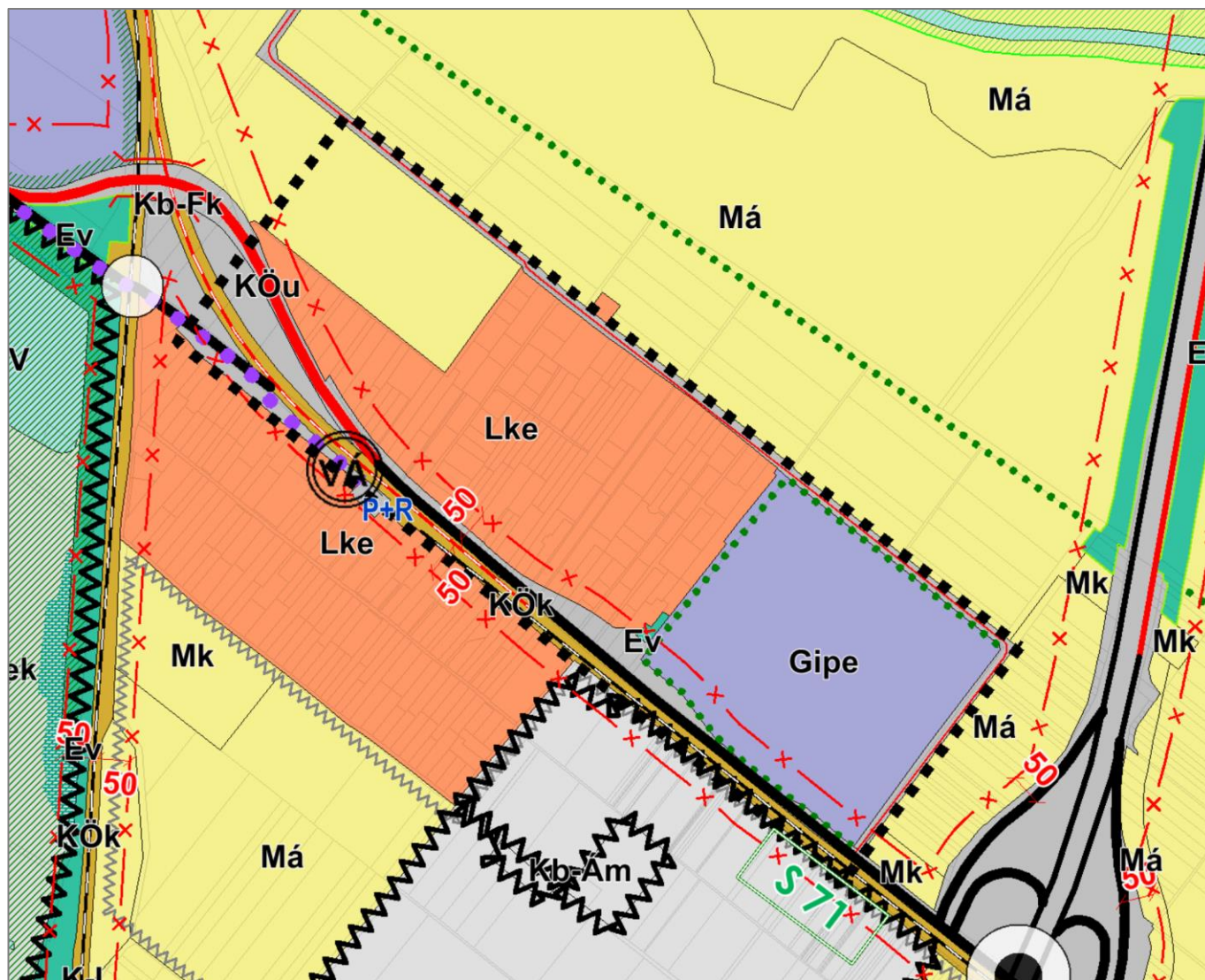


Tömegmodellek

11. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen tanulmányterv a hatályos helyi építési szabályok módosításának megalapozása céljából készült, az illetékes főépítész tájékoztatása szerint azonban a hatályos – OTÉK alapú – településrendezési eszközök az új típusú – TÉKA alapú - településterv elkészítése előtt többször már nem módosulnak esetileg. Ennek megfelelően a területen kért módosítás már csak a településterv elfogadásakor léphet hatályba. Emiatt a szabályozási koncepció készítése kapcsán figyelembevételre kerültek az új településterv alapját szolgáló magasabb szintű építési jogszabályok, ezek a hatályos OTÉK szabály és előírás-rendszerével összevetve kerülnek bemutatásra.

11.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Az új típusú településterv már nem fog településszerkezeti tervet tartalmazni, ennek helyét részben a „részletes fejlesztési tervlap” veszi majd át. Ezen kerülnek ábrázolásra az egyes településszerkezetet befolyásoló műszaki és zöldinfrastruktúra elemek, valamint a területfelhasználások és fejlesztésre kijelölt területek lehatárolásai. A módosítással érintett terület ebben a rendszerben **akár rövidtávon fejlesztéssel érintett területként is kijelölhető** majd a fejlesztési tervlapon!

A módosítást az egyszerűség kedvéért a hatályos TSZT tervlapján mutatjuk be, ezen a területfelhasználás lényegében nem módosul, csak a tervezett gyűjtőút áthelyezése kapcsán keletkezik minimális többlet a beépítésre szánt területek mérlegében.

11.1.1. TERÜLETI MÉRLEG

Területfelhasználás hatályos	Területfelhasználás tervezett	Terület (m ²)	Terület (ha)	BIAé mutató új	BIAé új
Má	Gipe	31	0,0000	0,40	0,00
KÖu	Má	35	0,0000	3,70	0,00
Má	KÖu	2 298	0,2300	0,50	0,12
K-Tö	Gipe	2 821	0,2800	0,40	0,11
Gksz	KÖu	4 618	0,4000	0,50	0,20
Má	KÖu	5 069	0,5100	0,50	0,26
KÖu	Gipe	5 254	0,5254	0,40	0,21

Az összes területi változást szemléltető területi mérlegből látható, hogy különleges beépítésre szánt töltőállomás, általános mezőgazdasági, illetve közúti közlekedési területfelhasználásból lesz gazdasági terület. Mindhárom változás bőven 1 hektár alatti, a mezőgazdasági területfelhasználás rovására történő átsorolás mindössze 31 m², mely lényegében technikai jellegű nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

Területfelhasználás hatályos Σ	Terület (m ²)	Terület (ha)	változás	Területfelhasználás új Σ	Terület (m ²)	Terület (ha)
Gksz	159 891	15,9249	+ (nő)	Gipe	163 379	16,4030
KÖu	186 343	18,6345	+ (nő)	KÖu	191 737	19,1737
K-Tö	2 821	0,2821	- (csökken)	K-Tö	0	0,0000
Má	1 113 743	111,1445	- (csökken)	Má	1 106 380	110,6380

Σ változás	m ²	ha
Gksz (Gipe)	3 488	0,3488
KÖu	5 394	0,5394
K-Tö	-2 821	-0,2821
Má	-7 363	-0,7363
Beépítésre szánt terület növekménye:	667	0,0667
Mezőgazdasági területből beépítésre szánt övezetbe sorolt területmérete:	31	0,0031

A beépítésre szántterületnövekmény mindkét esetben a tervezett gyűjtőút áthelyezéséből fakad, ezért nem számít a jogszabályok szerinti „új beépítésre szánt terület kijelölés”-nek.

Tr. Korm. Rend. 78/D. §

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Méptv. 76. § [Védelmi előírások]

„(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településtervezet készítése vagy módosítása esetén – **ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt** – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településtervezet tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.”

11.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosításának elsődleges célja, hogy a megrendelő tulajdonában álló, **Gksz** jelű gazdasági területről a szabályozási terven 2008-ban feltüntetésre került, a terület használhatóságát korlátozó szabályozási elemek (közútszabályozás, monitoring kutak, **K-Tő** jelű üzemanyag-töltő állomásnak kijelölt övezet) törlésre kerülhessenek, emellett az építési paraméterek megváltoztatásra kerüljenek olyan módon, hogy a terület fejlesztési célra való értékesítését elősegítsék.

A hatályos Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és mellékleteként a szabályozási tervet (SZT) a **50/2023. (XI.29.) önkormányzati rendelettel** hagyta jóvá a város Képviselő-testülete, alapját az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **OTÉK**) adta, mely azóta hatályon kívül helyeződött az új országos építési követelményekről szóló kormányrendelet, a **TÉKA** (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) hatályba lépésével. A hatályos rendeletet az OTÉK 2024. december 31. időállapota szerint lehetne módosítani, erre azonban várhatóan nem fog sor kerülni már a város új, TÉKA alapú településtervének elfogadása előtt. Ez azért fontos, mert a két jogszabály több téren különbözőképpen szabályoz (pl. az épület-/beépítési magasság tekintetében).

A hatályos váci HÉSZ egy 2023-ban elfogadott felülvizsgálat eredményeként lépett hatályba, melyben a korábbi (2017. 06. 23. időállapotú) **OTÉK szerinti két féle gazdasági terület** került differenciálásra: **Gksz** és **Gip**. (A **Gá** jelű általános gazdasági terület először 2017. 06. 24. óta szerepel az OTÉK-ban, de a váci tervekbe nem került be a kategória 2023-ban, mivel a „felülvizsgálat” az akkori jogszabályok szerint „tervmódosításnak” minősült, mértéke miatt került csak elfogadásra akkor egy új rendelet, mely a gazdasági területeket koncepcionálisan nem vizsgálta felül, örökölte a régi rendszer szerinti két területfelhasználást).

Az OTÉK 2017. júniusi időállapota és a 2024. decemberi hatályon kívül helyezése között számtalanszor módosult, közben (2021-ben) belekerült az „új jogszabályi rendszerben” szereplő új ipari terület-kategória is, a **Gipe** (egyéb ipari gazdasági terület). Az **összesen négy féle (Gksz, Gá, Gipe, Gip) gazdasági terület** kategória szerint készül majd az új településterv, ezek új előírásai szerint kell majd minden települési gazdasági területet újra besorolni a meglévő létesítmények jellegétől függően.

A módosítással érintett terület esetén a **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, mint kategória már nem jöhet szóba, mivel, az a legszűkebb körben határozza meg a létesíthető rendeltetések körét. Helyette a **Gá** jelű általános gazdasági, vagy a **Gipe** jelű egyéb ipari gazdasági területbe sorolás lenne az ideális. Ezek különbségeit a következő táblázat szemlélteti:

OTÉK	TÉKA
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál. (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a) iroda, b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás, c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat. (3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.	21. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen: a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár, b) iroda, c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- és munkásszállás, d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, és f) megújuló energiaforrás műtárgyai rendeltetést tartalmazhat. (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai. (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

	(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény. (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, a 15–18. § szerinti lakóterületek határától számított 200 méteren belül nem helyezhető el hulladékgyűjtő udvar.
	Általános gazdasági terület (Gá) 22. § (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények – köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál. (2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen: a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár –, b) iroda, c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás, d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés rendeltetést tartalmazhat. (3) Az általános gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai. (4) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki. (5) Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény. (6) Az általános gazdasági területen, a 15–18. § szerinti lakóterületek határától számított 200 méteren belül nem helyezhető el hulladékgyűjtő udvar."
	Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) 24. § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. (2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl a) iroda, b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás, c) kereskedelmi, szolgáltató, és d) kutatás-fejlesztés egyéb rendeltetést tartalmazhat. (3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki."

A fenti táblázatból látható, hogy minimális különbségek vannak csak az egyes kategóriák között. A legkevésbé széles körű területi kategória a **Gksz**, ennél bővebb lehetőséget kínál a **Gá** jelű általános gazdasági övezet, a **Gipe** területen pedig már az előzőekben lehetséges rendeltetéseken túlmenően környezetet nem terhelő ipari létesítmény is elhelyezhető (esetlegesen kapcsolódó szociális intézmények – óvoda, egészségügy, képzés - azonban nem!).

11.2.1. Övezeti előírások

Hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai

„29. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

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

(11) A **Gksz-21** jelű építési övezetben alkalmazandó további előírások:

- a) az elő- és oldalkertek mérete 6,0 m, a hátsókert mérete – amennyiben az SZT másként nem rendelkezik – 10,5 m,
- b) az elő-, oldal- és hátsókertben többszintes zöldsáv létesítendő, mely zöldsáv az előkertben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható,
- c) a 0,3 m átmérőjűnél nagyobb törzsátmérőjű faegyedek megtartandók."

„47. A telek zöldfelülete

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** [...]

- 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 százalékának**, [...]"

HÉSZ módosítási javaslat

„Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)

... § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari (termelő és feldolgozó), energiaszolgáltatási, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

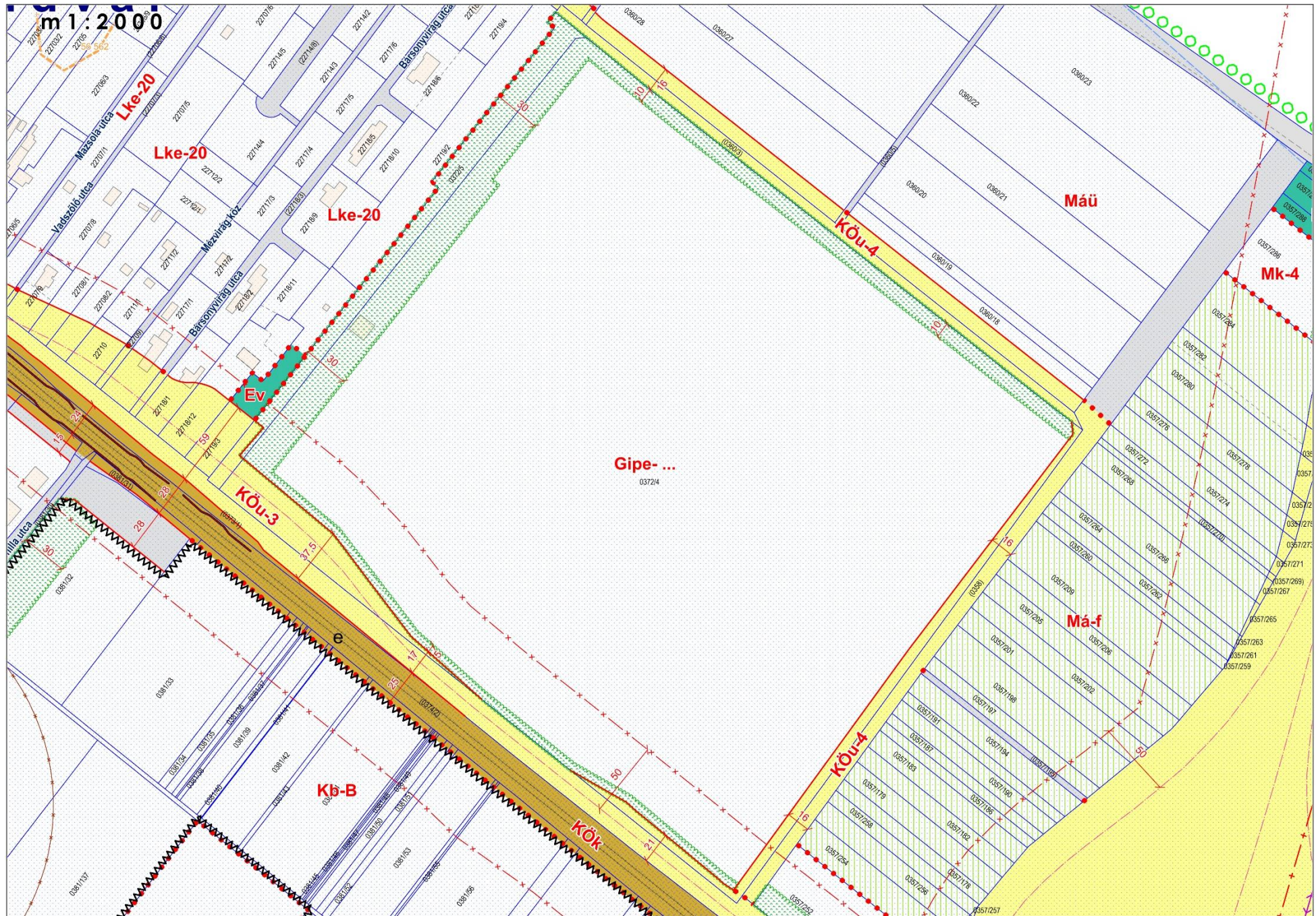
(2) Az övezetekben az (1) bekezdésben felsoroltakon túlmenően az alábbi rendeltetések helyezhetők el önállóan, vagy vegyesen:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás,
- c) raktározás, logisztika
- d) kutatás-fejlesztés
- e) megújuló energiaforrás műtárgyai
- f) telkenként kizárólag egy szolgálati lakás, gazdasági célú épületen belül.

A jelenleg **Gksz-21** jelű építési övezetbe sorolt telek új övezeti javasolt előírásai az alábbiak:

... § (..) A Gipe - ... jelű építési övezetben az általánostól övezeti szabályokon felül alkalmazandó további előírások azalábbiak:

- a) a szabályozási terven „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt teleksávokban a vonatkozó szabály szerint kialakítandó háromszintes növényállományt az építési tevékenység megkezdéséig telepíteni kell.
- b) az építési övezetbe sorolt telken meglévő 0,3 m átmérőjűnél nagyobb törzsátmérőjű faegyedek lehetőség szerint megtartandók.
- c) a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét az építési övezetben az ipari/gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai okból szükséges építmény – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeres mértékben meghaladhatja.
- d) az övezetben munkásszállás és hajléktalanszálló nem létesíthető.



11.2.2. Övezeti paraméterek

Az új övezet beépítési határértékeit az alábbiak szerint javasolt meghatározni:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	beépítési magasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					párkány-magasság	épület legmagasabb pontja
Gipe-...	SZ	2000	40	40	40,50	50	1,20	25	20,0	25,0

Az új jogszabályi környezetben a szintterületi mutatót már nem lesz kötelező alkalmazni, az épületek méretét a beépítési magasság és a beépíthetőség % kellőképpen szabályozza.

„8. § (5) A helyi építési szabályzatban – **legalább az építési övezetekre – meg kell határozni** legalább

a) beépítési magasságként a **párkánymagasság** megengedett legnagyobb értékét és **az épület megengedett legmagasabb pontját**,

b) a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékét és

c) a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértékét.”

A TÉKA szerint a beépítési magasságot az alábbiak szerint szükséges meghatározni:

„5. § **120. párkánymagasság:** az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint

a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,

b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém felső síkjának metszésvonala

között függőlegesen mért távolság;”

„9. A beépítési magasság meghatározása és a szintterület számítása

9. § (1) Az épület beépítési magasságát a helyi építési szabályzatban előírt megengedett **legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontja határozza meg.**

(2) Az épület beépítési magasságának meghatározása során figyelembe kell venni

a) a vetített alapvonalat, amelyet a jellemző homlokzati síkok és a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontjára illesztett magasságban kell meghatározni,

b) a párkányvonalat, amelyet az alapvonalról kell mérni a helyi építési szabályzatban meghatározott párkánymagasság megengedett legnagyobb értéke alapján,

c) a **párkányvonalra illesztett 45 fokos síkot**, kivéve, ha az adott szakasz a telekhatáron álló tűzfal, továbbá oromfal, légakna, legfeljebb 25 m²-es légudvar vagy a helyi építési szabályzatban meghatározott szakasz, és

d) az épület **megengedett legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes magassági** síkot.

(3) Az épület megengedett **legmagasabb pontjának értékét a helyi építési szabályzat állapítja meg, annak hiányában az legfeljebb a párkányvonalról mért 7,00 méter.**

(4) A (2) bekezdés a) pontja szerinti vetített alapvonal meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni a pince- és garázslejárót, lépcsőt, rámpát és angolaknát.

(5) A (2) bekezdés c) pontja szerinti párkányvonalra illesztett **45 fokos síkok fölé nyúlhat**

a) kémény, szellőzőkürtő,

b) tetőszelvény,

c) 0,50 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozó,

d) 0,51 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak, valamint

e) 0,80 métert meg nem haladó attika.

(6) A (2) bekezdés c) pontja szerinti párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé kizárólag a helyi építési szabályzat településképi követelményeiben foglaltak szerint nyúlhat

a) az épület homlokzati síkjának folytatásában legfeljebb 3 méterrel túlnyúló épületrész, tetőkiemelés,

b) tetőfelépítmény,

c) álló tetőablak,

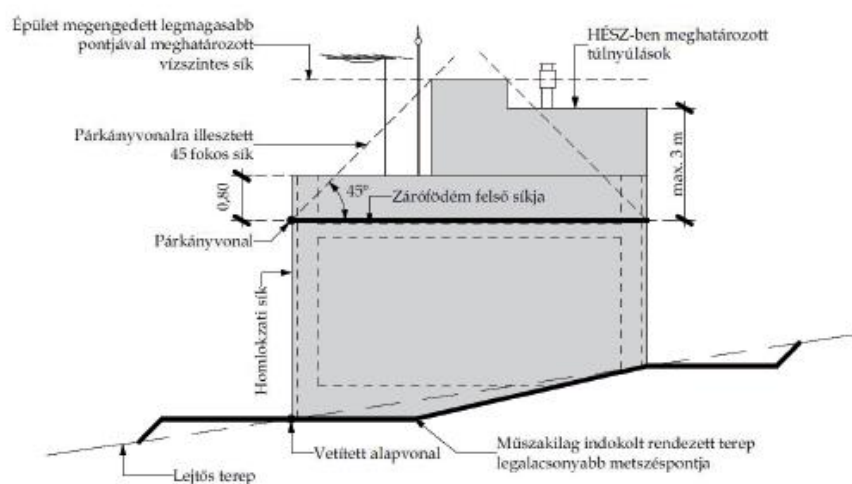
d) torony, kupola, vagy egyéb tetőrész, díszítőelem, továbbá

e) a helyi építési szabályzatban meghatározott legfeljebb 3 méterrel túlnyúló egyéb épületrész.

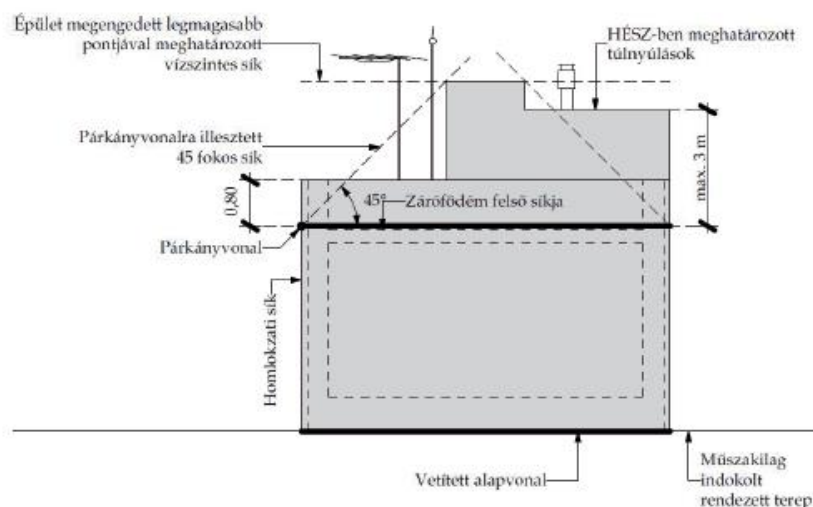
(7) A (2) bekezdés d) pontja szerinti vízszintes magassági sík fölé kizárólag antenna, kémény és villámhárító nyúlhat.

(8) Az egy telken álló épületek beépítési magasságát épületenként kell teljesíteni.

(9) A beépítési magasság meghatározásánál a 2. melléklet 1–4. ábráját kell figyelembe venni."



LEJTŐS TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

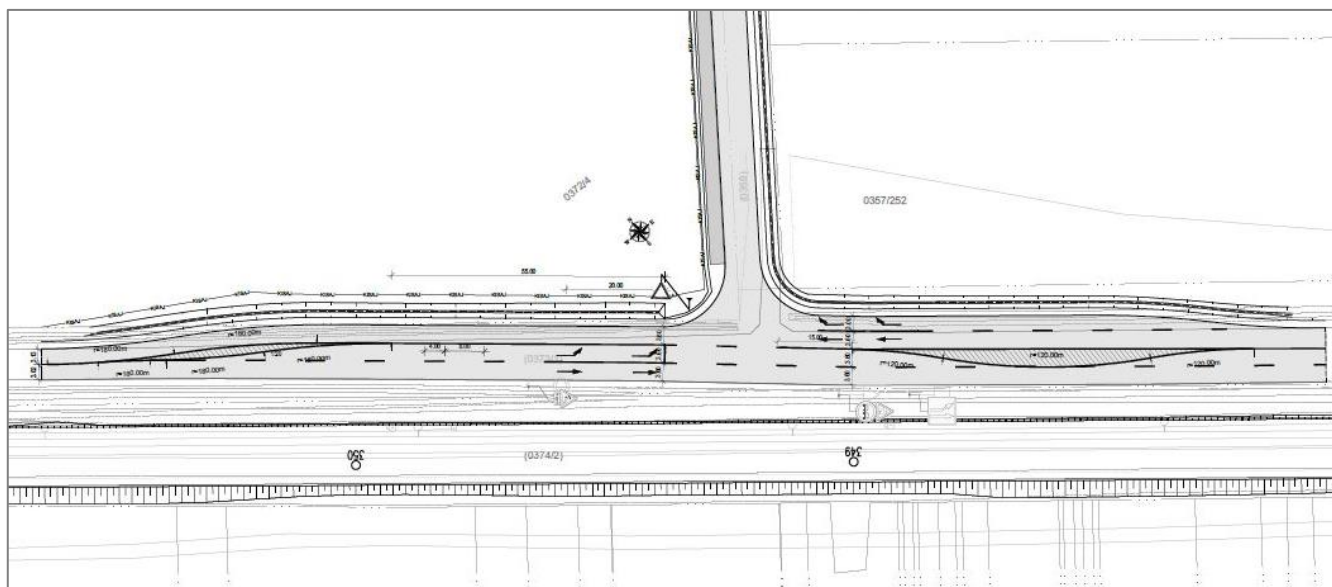


SÍK TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

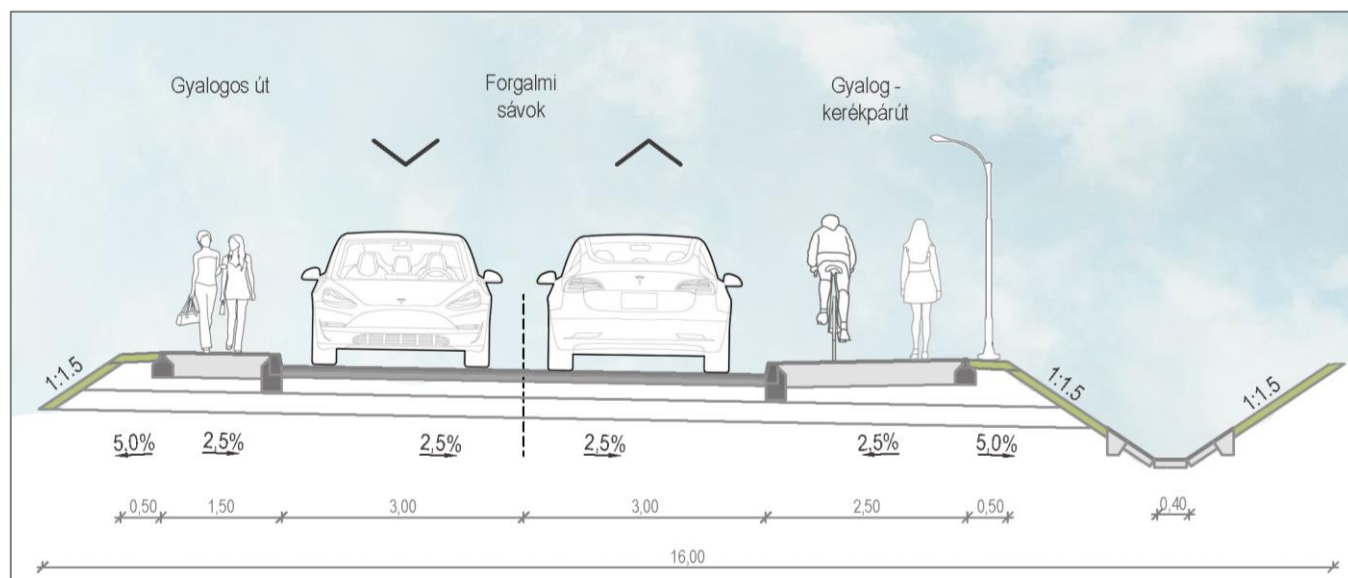
12. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

12.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A tervezési területet a tervek szerint egy újonnan kiépülő közútról lehet majd feltárni, melyhez a 2104. jelű úton (Gödöllői út) új csomópont létesülne. Ennek kialakításához előzetesen a Magyar Közút Nonprofit Zrt. hozzájárult, illetve az M2 autópálya csomópontához való közelsége miatt az illetékes Bizottság megadta a felmentést a vonatkozó előírások alól. A tervezett feltáróút egy jelenleg a rendezési terveken településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként kijelölt útvonalon – annak a tervezési terület keleti határára történő áthelyezésével – jön létre, mely gyűjtőút szerepe a későbbiekben felülvizsgálandó a településtervezési készítésekor. Amennyiben a gyűjtőút máshol kiváltható, úgy a gazdasági terület északi oldalán a nyomvonal nem halad tovább, a tervezett út szerepe egyedül a gazdasági terület feltárása lesz. Mivel a gyűjtőút minősítés felülvizsgálata és a településhálózati összefüggések vizsgálata nem terjedelme jelen tervezési feladatnak, így a közlekedési terv az utat a gyűjtőút szabályozási szélességével (16,0 m) jelöli ki a tervezési terület M2 gyorsforgalmi úthoz legközelebb eső részén. A 2104. jelű út, valamint a gyűjtőút mintakeresztmetszelyét lásd a 6.1. pont alatti ábrákon. A tervezési terület mellett, a Gödöllői út túloldalán haladó Kamilla utcai szintbeni vasúti kereszteződés átépítése, valamint innen indulva a 2104 úttal párhuzamosan futó szervízút kialakítása a lakóterületek kiszolgálása szolgálja majd a tervek szerint a Máriaudvari vasúti megállóhely fejlesztés projektjével párhuzamosan.



2104. jelű csomópont



A tervezett gyűjtőút mintakeresztmetszelye

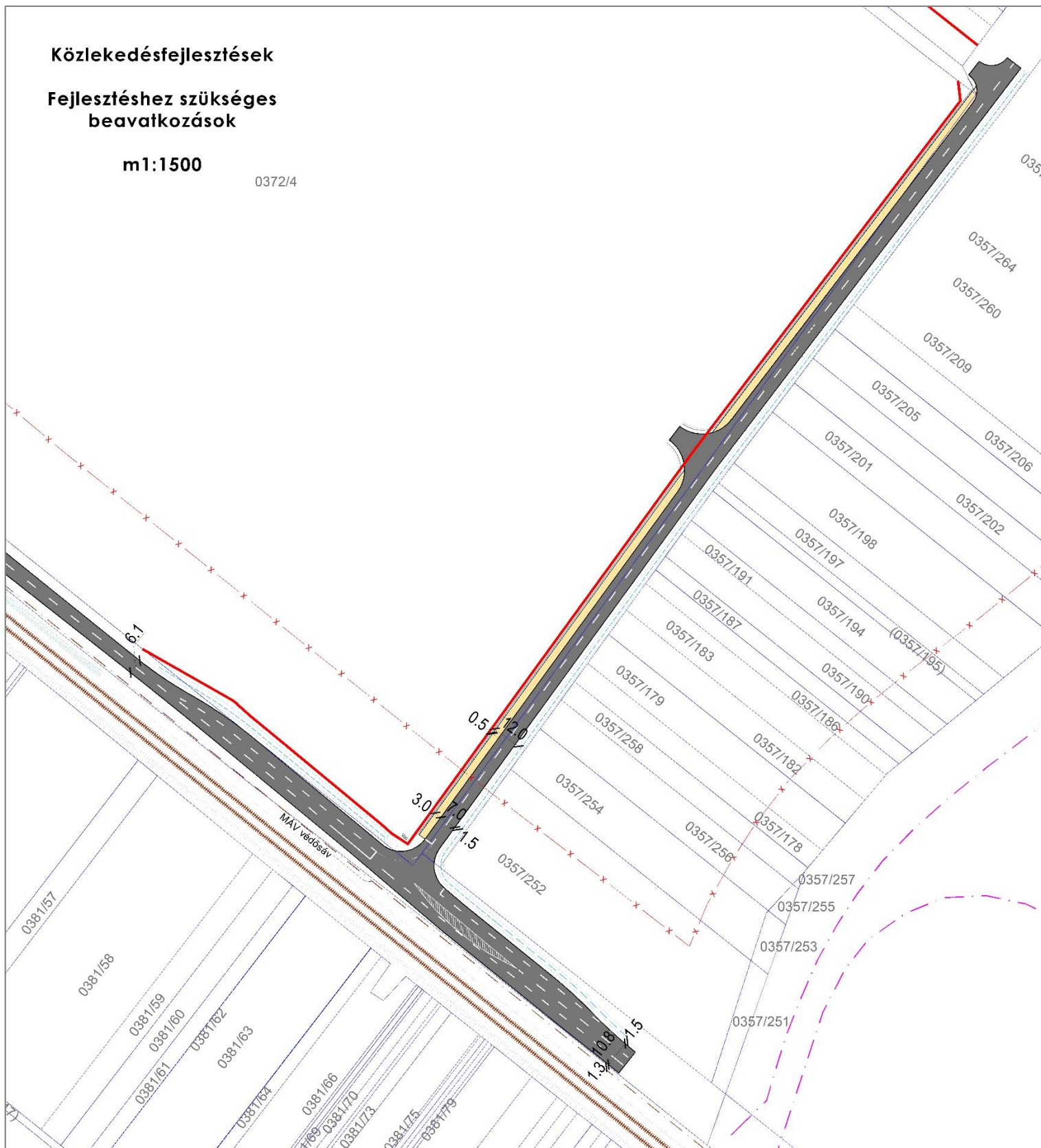


Közlekedésfejlesztések

Fejlesztéshez szükséges beavatkozások

m1:1500

0372/4



12.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Az előzetes tervek alapján a területen gazdasági épületek (termelés / logisztika / egyéb környezetre nem káros létesítmény) létesítése várható, a funkció pontos ismerete nélkül a teljes közműellátásához általánosságban a táblázatban foglalt közműigények prognosztizálhatók:

vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	villamos-energia igény (kW)		termikus		
		közhálózat	megújulóval	villamosenergia (kW)	megújulóval	földgáz (nm ³ /h)
177,0	159,3	5900,4	1475,1	2950,2	737,6	409,8

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 szolgáltatási 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.

12.3. 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. A fejlesztések során ajánlott a hálózat körvezetékes rendszerré fejlesztése, az egyenes ágak csatlakoztatásával. A vizsgált terület ivóvíz ellátásáért kisebb átmérőjű 100-as KPE elosztóvezetéseket építettek. Az új beépítés során várható 177 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.

12.3.1. Tűzivíz ellátás

A tervezési területen kiépített vízelosztó hálózat tűzcsapjait, illetve azok megfelelő számát és területi lefedettségüket felül kell vizsgálni a szükséges tűzivíz ellátás szempontjából.

12.3.2. 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.

12.3.3. 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, sodorvonalí bevezetéssel.

A tervezett épületek kommunális szennyvízkibocsátása 160 m³/nap. A tervezett épületek szennyvizeinek az elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvízcsatornát kell kiépíteni. A szennyvizet a tervezési terület nyugati oldalán két gravitációs csatornába lehet vezetni. A továbbtervezés során a közműszolgáltatóval egyeztetni szükséges a keletkező szennyvizek befogadásáról, annak műszaki feltételeiről.

12.3.4. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A csapadékvíz gyűjtőhálózat a mélyvonalakon haladó vízfolyásokba, patakokba, mint részvízgyűjtőkbe szállítja az összegyűjtött vizet, 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 vizsgált területen a csapadékvizek elszállítása a zártszelvényű egyesített, vagy elválasztott rendszerű csatorna nem épült ki. A módosítással érintett terület síknak tekinthető, a terep nagyon enyhén a Gödöllői út irányába lejt. A terület körzetére eső csapadékvizek a jelenleg legnagyobb részben a homokos talajban elszikkadnak.

A tervezési területen a tervezett létesítmények megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya jelentősen megnő, ennek következtében a területről gyorsan elvezetendő csapadékvizek mennyisége is jelentősen mértékben nőhet. A csapadékvizek elvezetését az utak mentén létesítendő nyílt, burkolatlan árkokkal javasoljuk megoldani, azokban a közterületi utak burkolatairól lefolyó vizek elszikkaszthatók, kisebb hányaduk a Gombás patakba bevezethető.

A telek területén a tetőfelületekről és a burkolt felületekről lefolyó vizet a **saját telken belül javasoljuk elszikkasztani**, illetve locsolóvíz céljára **zárt tározókban ciszternákba gyűjteni**.

A beépítéssel járó elfolyó csapadéknövekedésre előzetes becslés alapján **6740 m³-es tározókapacitás szükséges**. Erre a beépítési koncepciókban felvázolt csapadékvíz tározásra kijelölt területek alkalmasak, az „A” koncepcióban kijelölt terület nagysága engedi meg a legsekélyebb tározómélységet, így ebből a szempontból ez a legideálisabb.

12.4. ENERGIAKÖZMŰVEK

A vizsgált terület energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia áll rendelkezésre. A középnyomású földgázhálózat kiépíthető, a legközelebbi vezetékszakasz a vizsgálati határtól 700 méterre, északnyugati irányba található a Gödöllői út és Nemzetőr út kereszteződésében.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása, illetve bővítési lehetősége a korszerű, környezetbarát energiaellátást lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett beépítés továbbtervezése során vizsgálni lehet a termikus energiaigények villamosenergiáról történő ellátását, ha ez megoldható akkor a földgázhálózat kiváltható, a telek teljes közműellátásához.

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.

12.5. 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 középvezetékű 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 területre egy 22 kV-os villamosenergia légvezeték fut, a végén egy transzformátor található, amiből kiinduló kisméretű vezetékkel a vizsgálandó terület villamosenergia-ellátása megoldható.

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.

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

12.7. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

12.7.1. 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.

12.7.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

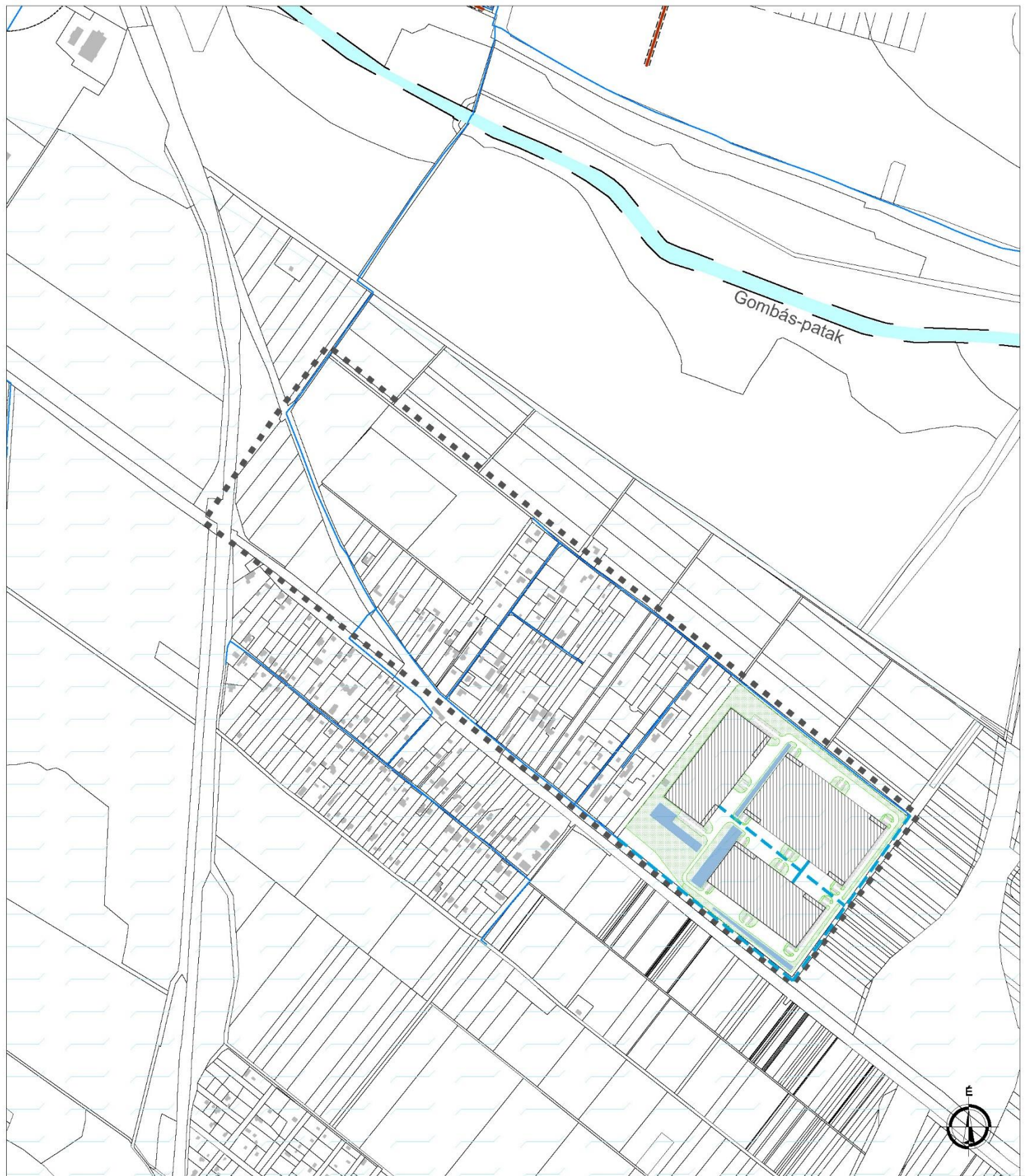
A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák –részben a városban belül, részben a környező településeken– elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt., a One Magyarország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



JELMAGYARÁZAT:

Meglévő	Tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízvezeték
		Szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területtel
		Vízgyűjtő terület mederkarbantartó sávval

VÍZELVEZETÉS



Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Országos vízminőség-védelmi terület
		Vízgyűjtőterület mederkarbantartó sávval

VÍZELLÁTÁS



JELMAGYARÁZAT:

-  Nagynyomású földgázszállító vezeték és bányászati kábel (FGSZ Zrt.)
-  132 kV-os térségi ellátást biztosító oszlopokon haladó villamosenergia főelosztó hálózat 16-16 méter biztonsági övezettel
-  22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
-  22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 méter biztonsági övezettel
-  22/0,4 kV-os transzformátor
-  Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

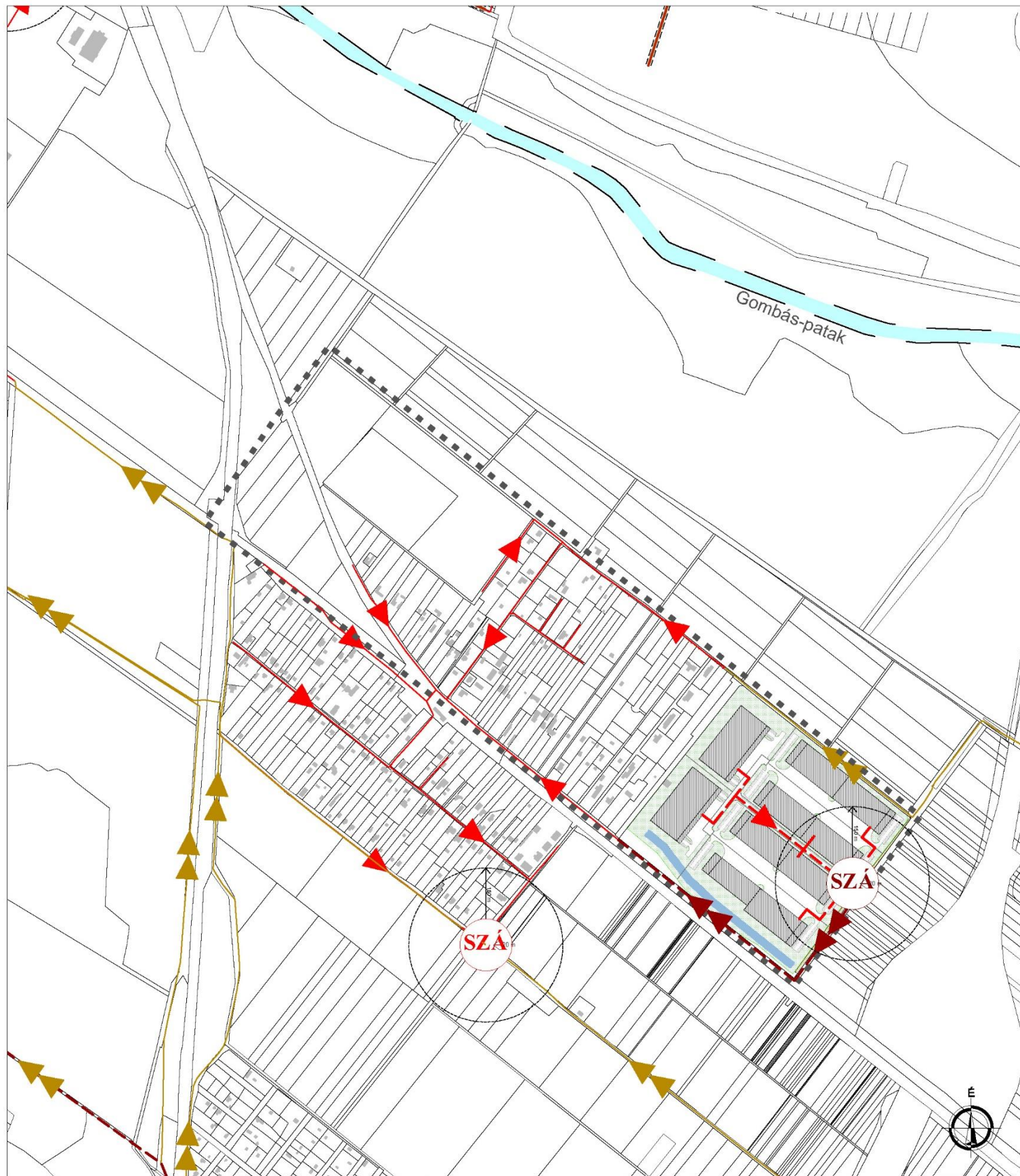
ENERGIA KÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

- Elektronikus hírközlési hálózat (AH NET)
- Elektronikus hírközlési hálózat (Invitel)
- Elektronikus hírközlési hálózat (Invitech)
- Elektronikus hírközlési hálózat (Telekom)
- Elektronikus hírközlési hálózat (egyéb)
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS



JELMAGYARÁZAT:

Meglévő

Tervezett



Gravitációs szennyvízcsatorna



Nyomott szennyvízvezeték

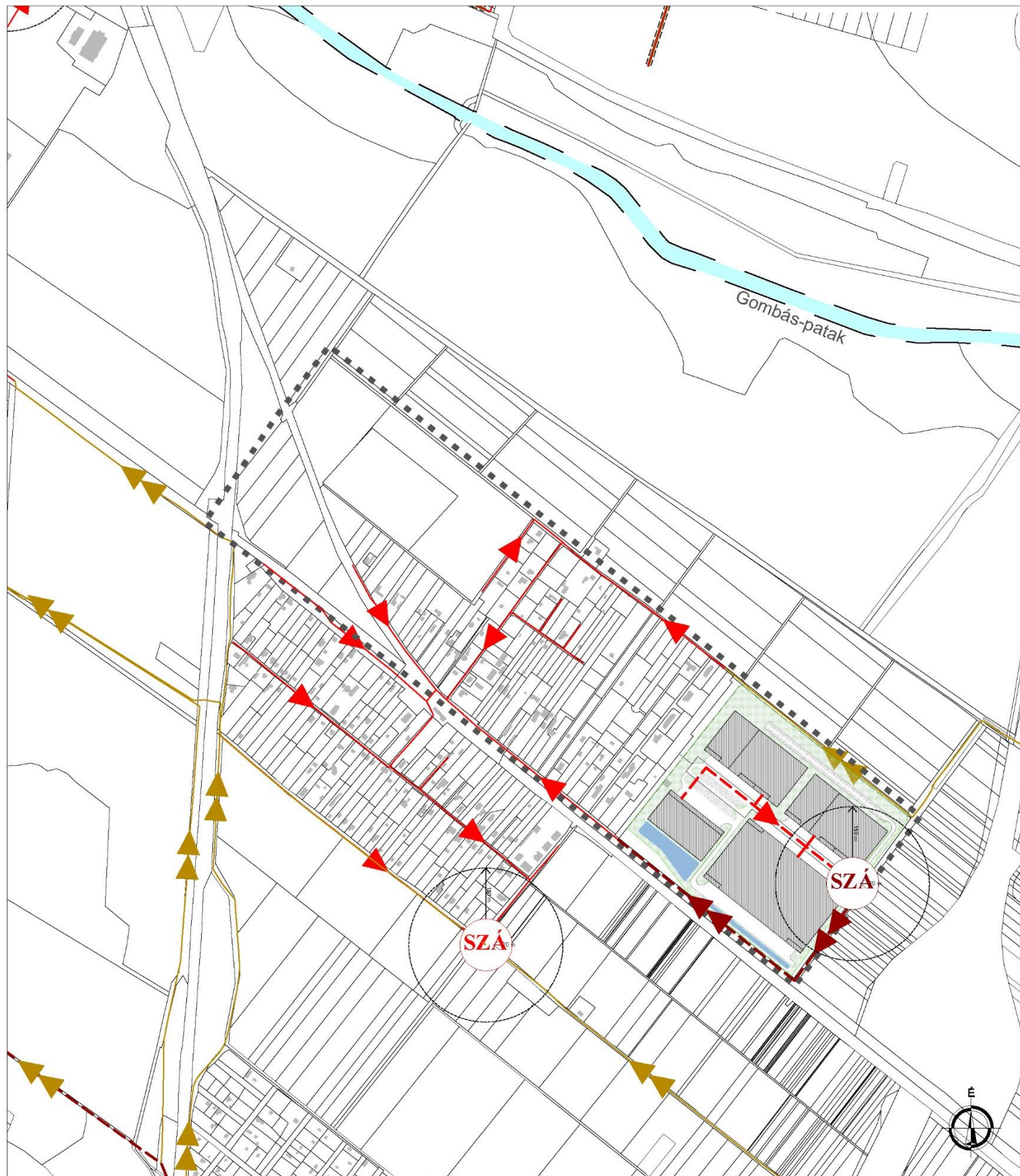


Szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területtel



Vízgyátlkodási terület mederkarbantartó sávval

VÍZELVEZETÉS



JELMAGYARÁZAT:

Meglévő

Tervezett



Gravitációs szennyvízcsatorna



Nyomott szennyvízvezeték



Szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területtel



Vízgyátlókodási terület mederkarbantartó sávval

VÍZELVEZETÉS

12.8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A gazdasági területen védendő természeti érték nem található, a területen meglévő fás növényzet nem képvisel megtartásra érdemes zöldfelületi értéket. A területen élő fás növényállomány jellemző fafajai a nyár, a nyír, a juharok. A fás növényzet által fedetlen területet rendszeres kaszálással tartják karban.

A hatályos településszerkezeti terven szereplő erdőterület a módosuló terv nem változik, a gazdasági területen megmarad a kötelezően telepítendő zöldsáv jelölés, így a terület biológiai aktivitásértéke a jelenlegihez képest nem változik.

A racionális területhasználat, a környezetvédelem, valamint a településkép védelem érdekében a kötelező zöldfelületeket elsősorban a telekhatárok mentén, fásított, többszintes növénytelepítésű, védelmi célú zöldsávként kell kialakítani. A telekhatár menti zöldsávok alkalmasak lehetnek a gazdasági terület településképi illeszthetőségéhez, a lakóterület és az egyes gazdasági létesítmények egymást zavaró hatásai elleni védelemhez.

A tájba illeszthetőség érdekében a helyben honos és a telephelyeken belül is jól alkalmazható fa- és cserjefajok (kőris, juhar, fehér nyár, berkenye stb.) használata indokolt. Az állandó lombtakarást igénylő helyeken a télen zöld, illetve örökzöld, nemesített fajták kisebb arányú alkalmazása is elfogadható.

A tervezett gazdasági terület az ÉNY-i határán a Mária-ligeti (Mária-udvari) kertvárosias lakóterülettel határos. A terület gazdasági célú használata a környezeti terhelésekkel szemben érzékeny lakóterületet nem zavarhatja a környezeti határértékeket meghaladó környezeti hatásokkal, környezeti kibocsátásokkal. A gazdasági területen belül elhelyezhető létesítmények környezetvédelmi engedélyében a hatóság rögzíti a létesítmény kibocsátásaira vonatkozó határértékeket, az alkalmazható technológiát.

A terület fejlesztésekor **25% zöldfelület kialakítása kötelező**, így a telkek területének 75%-ról a csapadékvizet össze kell gyűjteni és telken belül kell elszikkasztani. A terület jelenlegi vízháztartása a terület felhasználásával jelentősen megváltozik majd. A szomszédos lakóterületek „látványi” védelmét is szolgálja a lakóterülettel érintkező gazdasági terület felé előírt beültetési kötelezettség. Ugyanígy a hátsó- és oldal telekhatárok mentén kialakítandó zöldfelület, fásítás.

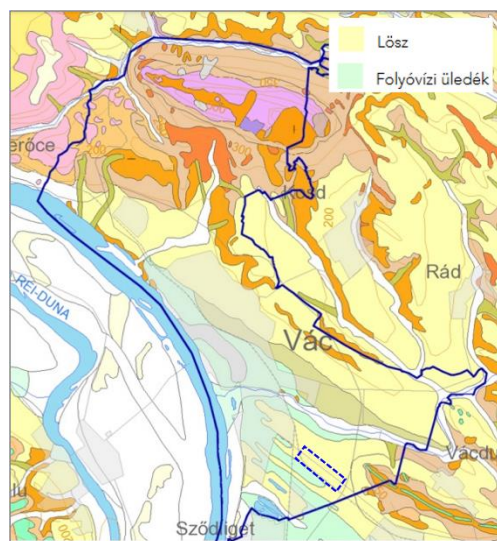


13. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

13.1. FÖLD ÉS TALAJ

A város területén több feltárt talajszennyezett egykori gyár- és raktárterület van, melyek területét kármentesítési program keretében szükséges megtisztítani. Ez a probléma érintette a tervezési területen található, módosítással érintett Gksz övezetbe sorolt gazdasági területet is. A telek alatti erősen szennyezett talaj megtisztítására a MOL Zrt.-t, mint korábbi tulajdonost kötelezte az illetékes környezetvédelmi hatóság.

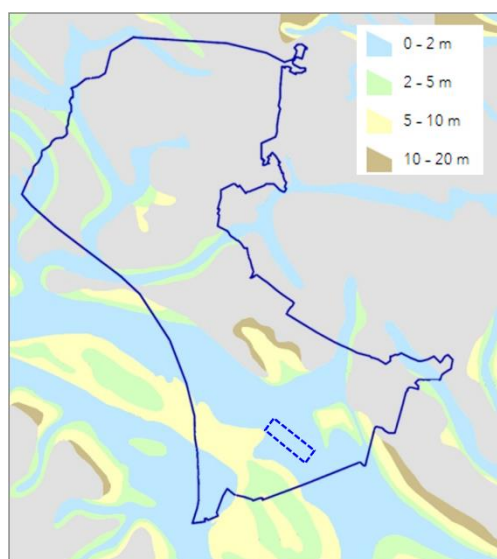
A talaj teljes megtisztítása megtörtént, a kármentesítés lezárásáról kiadott hatósági határozat csatolásra kerül a dokumentációhoz. Ez alapján a módosítással érintett területen- a szabályozási terven is feltüntetett - a kármentesítéshez kapcsolódó 14 db (7, 22, 27, 53, 75, 78, 82, 84, V06/4, V06/5, V06/8, V06/9A, V06/10 és V06/12 jelű) monitoring kút eltömedékelését rendelte el a hatóság. ezek törlésre kerülnek a rendezési tervről.



Vác város területén a főbb talajtípusok közül jó termőképességűek a síkvidéken jellemző csernozjom talajok és az erdei mikroklimában képződött erdőtalajok. **A tervezési területen löszös és folyóvízi üledékes talajtípus jellemző.**

Magyarország talajvíztérképe alapján Vác hegylábi és hegyeségi területei talajvízmentesek. A közigazgatási terület déli részén jellemzően a felszín alatt 0-2 m között van jelen, de ennél mélyebben, 5-10 m között is előfordul. **A tervezési területen a talajvíz magasan, a talaj felső 0 – 2 méteres rétegében található.**

13.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK



Magyarország felszíni földtana 1:100 000
és talajvíztérképe
(Forrás: SZTFH térképek)

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Vác felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen** fekszik.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező vízminőség-védelmi terület övezetbe sorolja a település közigazgatási területének nagy részét. A vízminőség védelmi terület övezete teljes egészében lefedi a tervezési területet.

A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt **elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása.** Új építésű területen a csatornahálózat teljes

körű kiépítése és a létesítmények hálózatra való rákötése kötelező. Az új gazdasági területekről a szennyvíz az eddig kiépült városi szennyvízcsatorna hálózathoz elvezethető, a rákötés megoldható. Szennyezett technológiai vizek keletkezése esetén a rákötés csak előtisztítás után lehetséges. A burkolt és beépített területekről összefolyó, nagy mennyiségű csapadék helyben történő szikkasztása szükséges a hatályos építési jogszabályokkal összhangban.

13.3. LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Vác területe az ország légszennyezettség szempontjából az 1. számú, Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik. **A levegőminőség számottevő romlása a terv következtében nem várható.**

A tervezett gazdasági terület fekvése a szomszédos lakóterület szempontjából kedvező, mivel a terület attól déli irányban helyezkedik el, mely az uralkodó, északnyugati-északi széliránnyal ellentétes. A lakóterület közelsége miatt azonban a gazdasági terület létesítményeinek szennyezőanyag kibocsátása a szomszédos lakóterület levegőtisztasági **immissziós határértékének teljesülését nem veszélyeztetheti.** A 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A kibocsátási határértékeket külön rendelet (a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet) szabályozza.

Az új magasabb szintű építési jogszabályokban meghatározott gazdasági területi besorolások az egyes tevékenységek tekintetében kellőképpen differenciálják a kialakítandó övezeteken belül elhelyezendő létesítményeket azok környezeti terhelése alapján. A helyes övezeti besorolás megválasztása, a környezetvédelmi előírások és a környezetvédelmi érdekek figyelembevételével meghatározott helyi építési előírások betartása jó biztosíték arra, hogy a **lakóterület körüli környezeti levegő minőségét határérték feletti légszennyezőanyag kibocsátás a jövőbeni létesítmények felől nem fogja érní.**

A tervezett gazdasági terület kialakítása esetén a helyi légszennyezés minimalizálása érdekében előtérbe kell helyezni a megújuló, zöldenergiák minél szélesebb körű alkalmazását. A fejlesztésekkel párhuzamosan a gépjármű és tehergépjármű célforgalom növekedése is várható, a tehergépjármű forgalom azonban a lakott területektől messzebb, az M2 autópályát közvetlen közelében kialakuló újcsomóponton keresztül bonyolódik majd, tehát ennek hatása közvetlen nem érinti majd a lakóterületet.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a **telken belüli zöldfelületek átgondolt, többszintes kialakítását.** A sűrű növénytelepítés a mikroklima javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejti ki jótékony hatását. Erre kifejezetten a gazdasági terület mellett található lakóterületek felé kell kiemelt figyelmet fordítani. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni.

13.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Az elmúlt időszak számításait alapul véve megállapítható, hogy a zajterhelés legfőbb forrása ma már az ipari telephelyek helyett a közlekedés. A tervezési területet közvetlenül határoló Gödöllői út, mint országos főút jelents forgalmat bonyolít. A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő kertvárosias lakóterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EÜM együttes rendelet szerint az alábbiak:

	A	B	C	D
1	Zajtól védendő terület	Határérték a naptári év 180. szököévében 181 napjára (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre nappal (08-20 óra) (dB)	Határérték a naptári év 185 napjára (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre nappal (08-20 óra) (dB)	Határérték az év valamennyi napjára éjjelre (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre éjjel (20-08 óra) (dB)
2	Különleges területek közül az egészségügyi területek	45	45	35
3	Üdülőtérület	45	48	35
4	Lakóterület (kiszáras, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	55	35
5	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	60	35
6	Gazdasági terület	60	60	35

A tervezett gazdasági terület közúti megközelítéséből, gépjárművek közlekedését, rakodását igénylő kiszolgálásából, a telephelyek üzemeltetéséből eredően sem a többlet közlekedési zajterhelés, sem az új üzemi zajterhelés nem veszélyeztetheti a lakóterületen a zajvédelmi határértékek teljesülését. A település

a vasúti zaj szempontjából a vasútfejlesztésnek köszönhetően kedvező helyzetben van, mivel a belterület mentén hosszan zajvédőfalakat létesítettek. **Zajvédőfal létesítése tervezett** a Gödöllői útmentén haladó 71-es vasútvonal mentén is a Máriaudvari fejlesztés során.

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló *284/2007. (X.29.) Korm. rendelet* a területre *27/2008. (XII.3) KVM-EÜM együttes rendelet* előírásai határozzák meg. Eszerint a környezetbe **zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni** és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben fellépő terhelés **feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.**

13.5. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

Az új létesítmények a településen működtetett szervezett hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe bekapcsolhatók. A gazdasági területen lévő üzemi létesítmények a környezetvédelmi hatóság által elfogadott, önálló üzemi hulladékgazdálkodási terv alapján működhetnek, ami szerint nyomon követhető a hulladékaramok útja, a technológiába bekerülő anyagok jellege, minősége, mennyisége és a keletkező hulladékok jellege, minősége, mennyisége és sorsa (újrahasznosítás, ártalmatlanítás, elszállítás stb.).

A gazdasági terület egyes létesítményeinek területén a **kommunális hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok** elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék **tulajdonosának gondoskodnia kell.**