

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Vác, Sánc-dűlő
20049/44-55 hrsz.

„Vác-északi Kertes Turisztikai Terület”



VÁC

Készült: 2021. szeptember
Aktualizálva: 2025. november

Tartalom

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása.....	3
2. Tervi előzmények	7
3. A 20049/44-55 hrsz. területen tervezett beruházás, módosítás bemutatása	10
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei	13
5. A zöldfelületi infrastruktúra fejlesztési stratégia (ZIFFA) készítőjének állásfoglalása a tervezési terület jövőképével kapcsolatban, a ZIFFA anyagban fejlesztési akcióterületként vizsgált Székhegy-Sánc dűlő részeként	13
6. Beépítési terv.....	13
7. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei, az Eurovelo6 kerékpárút valós helyzetének bemutatásával és rendezésével	15
8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.....	17
9. A szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	18
10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	18
11. Szabályozási koncepció - a KT határozatban szereplő maximális értékig	19

MEGBÍZÓ:

Dr. Házy Béla
2600 Vác, Orgona utca 6.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök,
településtervező TT13-1374
2600 Vác, Kosdi út 26.
tolgyesi.diana@gmail.com
+36 20 44 33 533

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása

A tervezési terület Vác északi részén, a kerékpárút mentén található, kedvelt szabadidős célpontok – Hekk Terasz étterem és Kertünk Bár nyitott kert – közelségében fekszik, szép kilátással a körülvevő természeti környezetre.

Ezen adottságok és a jelentkező igény okán tervezi a megbízó Tulajdonos a terület, jelenleg parlagon lévő, kaszálóként használt funkciójának megújítását. A területet alkotó 11 nagy telken, kertes mezőgazdasági övezetben, annak keretei között szeretne szélesebb spektrumú funkciókat kialakítani, a jelenleginél nagyobb beépíthetőséggel, az ehhez szükséges infrastruktúra fejlesztést is vállalva.

A koncepció fontos eleme a területnek a kertműveléshez való kapcsolódása, a szolgáltatások (kiskereskedelem, vendéglátás) során helyi termékek kínálása, első sorban a szelíd (kerékpáros, bakancsos) turizmus vonzása.

A tervezési terület Vác északi részén, külterületen, „zártkerti művelés alól kivont” mezőgazdasági terület. Ha a Duna-parti, EV6-os kerékpárúton Vácról Verőce felé megyünk, elhagyjuk a Hekk Teraszt, majd a korábbi Naszály Tennis Coffe&Bar-t, a kerékpárút balra kanyarodik. Itt az út bal oldalán található nagy egybefüggő füves terület a tervezési terület.

A 2.sz. Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút (a továbbiakban: 2. sz. főút) a terület közelében halad, melyet a területet jelenleg feltáró, a kerékpárúttal részben párhuzamosan haladó, majd attól egy rövid kőszórt szakasszal leágazó Tordai utca köt össze.

A teljes tervezési terület 3,89 ha, melynek új telekosztása már kialakult, így azt 11 db, kb. 3000 m²-es telek, és egy 8 m széles, köz számára megnyitott magánút alkotja.



*a tervezési terület elhelyezkedése (magenta színű lehatárolás)
Vác északi részén, az EuroVelo6 kerékpárút mellett
/Forrás: Google Maps/*

A területet a 2.sz. főútról Budapest-felől érkező, a 38,9 kmsz-nél bala fordulva a Tordai utcán, majd a kerékpárúton (ami jogállása szerint közút) tudjuk megközelíteni.

a tervezési terület megközelítése Budapest-Vác-felől a 2.sz. főútról



/forrás: Google Maps/

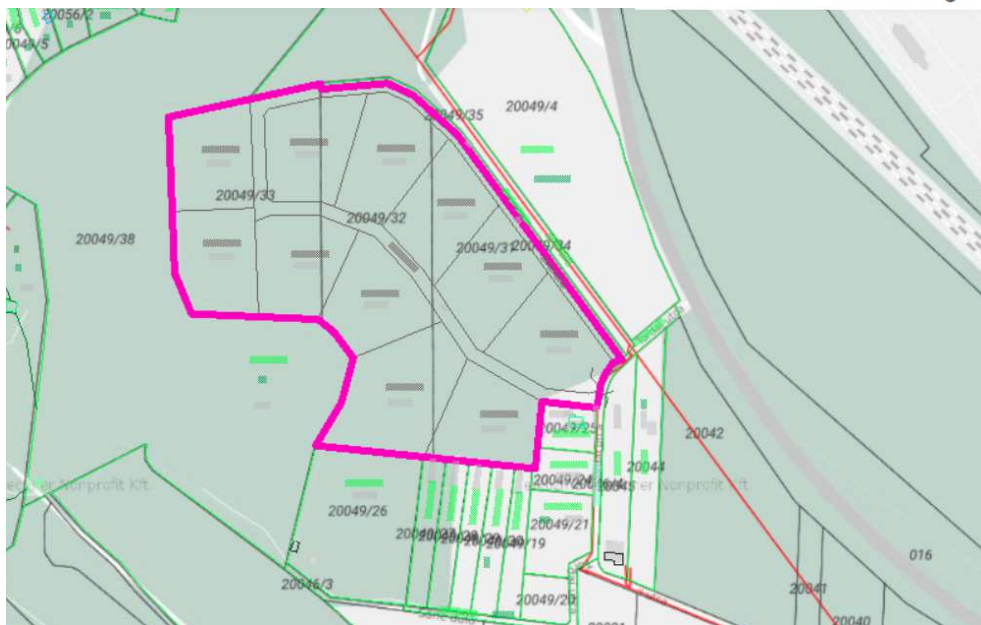


a tervezési terület és tágabb környezetének közúti ellátottsága
/Forrás: KIRA – Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis/

Közműellátottság

Villamosenergia (ELMŰ Hálózati Kft.)

— Villamos energia



A terület északi szélén középfeszültségű átviteli szabadvezeték, keleti szélén abból leágazva középfeszültségű átviteli földkábel található. Transzformátor a terület déli végétől kb. 800 m-re van telepítve, melyről a kiefeszültségű villamosenergia-ellátás kiépíthető, biztosítható.

Vezetékes víz (DMRV Zrt.)

— Vízellátás



A terület ivóvíz-ellátása a 2.sz. főúttal párhuzamosan haladó elosztóvezetékől leágazva, bekötővezetékekkel lehetséges.

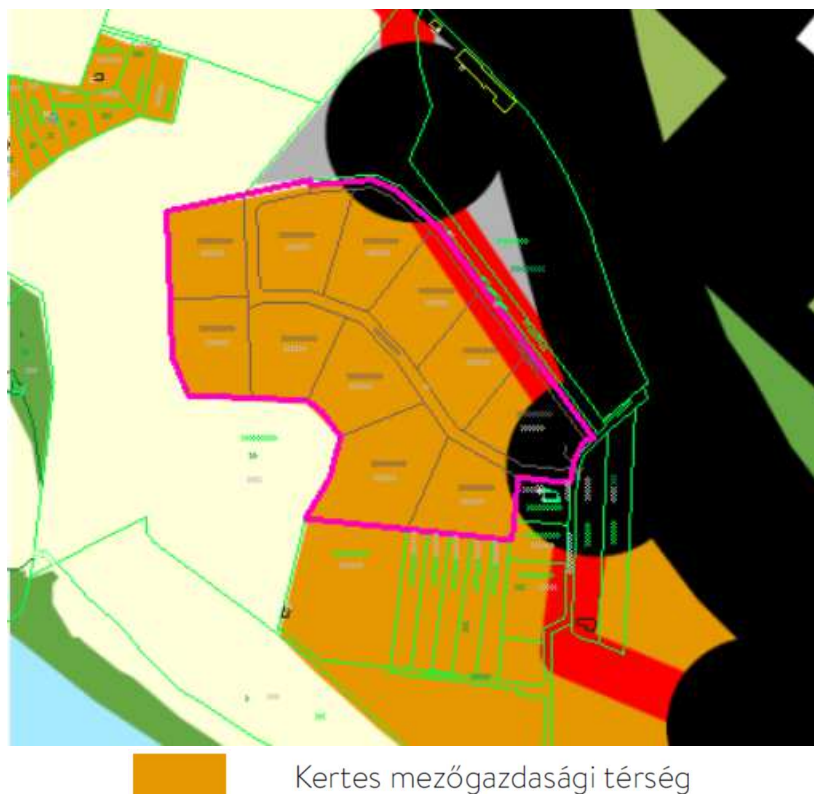
Szennyvíz-elvezetés (DMRV Zrt.)

— Vízvezetés



A terület szélén, a kerékpárút mentén halad a szennyvíz gyűjtővezeték, így a terület ellátottnak tekinthető.

2. Tervi előzmények



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. tartalmazza az egyes területek felhasználásának főbb szabályait, melyeket a településrendezési tervek készítése során figyelembe kell venni.

A most javasolt tervmódosítás alapján azonban - a törvénnyel összhangban - új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve, így a törvény adta eltérési lehetőség felhasználására sincsen szükség.

Vác a Budapesti Agglomeráció része, a Balaton térsége mellett a másik kiemelt térség az országban. A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervében a tervezési terület Kertés mezőgazdasági térségbe van sorolva, melyre a fenti tv. az alábbi előírásokat hozza:

24. A települési térség növekménye

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

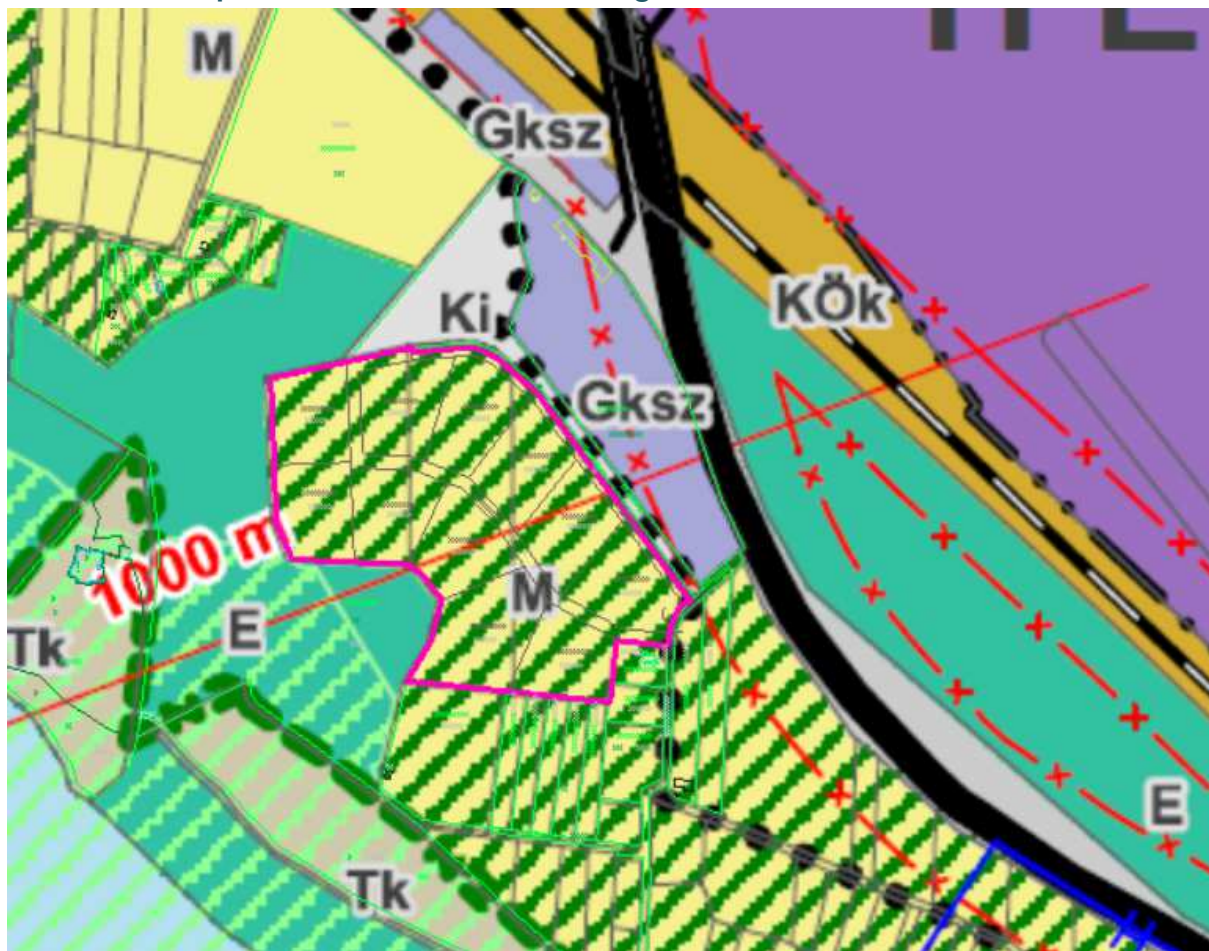
(4)* A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

E területeket tehát meglehetősen korlátozott mértékben és módon lehet beépítésre szánt területté kijelölni, a törvény célja az, hogy a városok ne nőjenek össze, ne terüljenek szét a tájban, tehát a településrendezési tervekben maradjanak ún. beépítésre nem szánt területek, pl. mezőgazdasági terület.

A következő fejezet vizsgálatából látszik, hogy a tervezési terület a településszerkezeti terven mezőgazdasági terület, a szabályozási terven pedig – ezzel összhangban – kertes mezőgazdasági terület, **ami a tervezés során nem módosul.**

A javasolt term módosításhoz, mivel új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve, Biológiai aktivitásérték pótlás sem szükséges.

Vác Város Településszerkezeti tervének¹ vizsgálata



Településszerkezeti tervlap kivágata

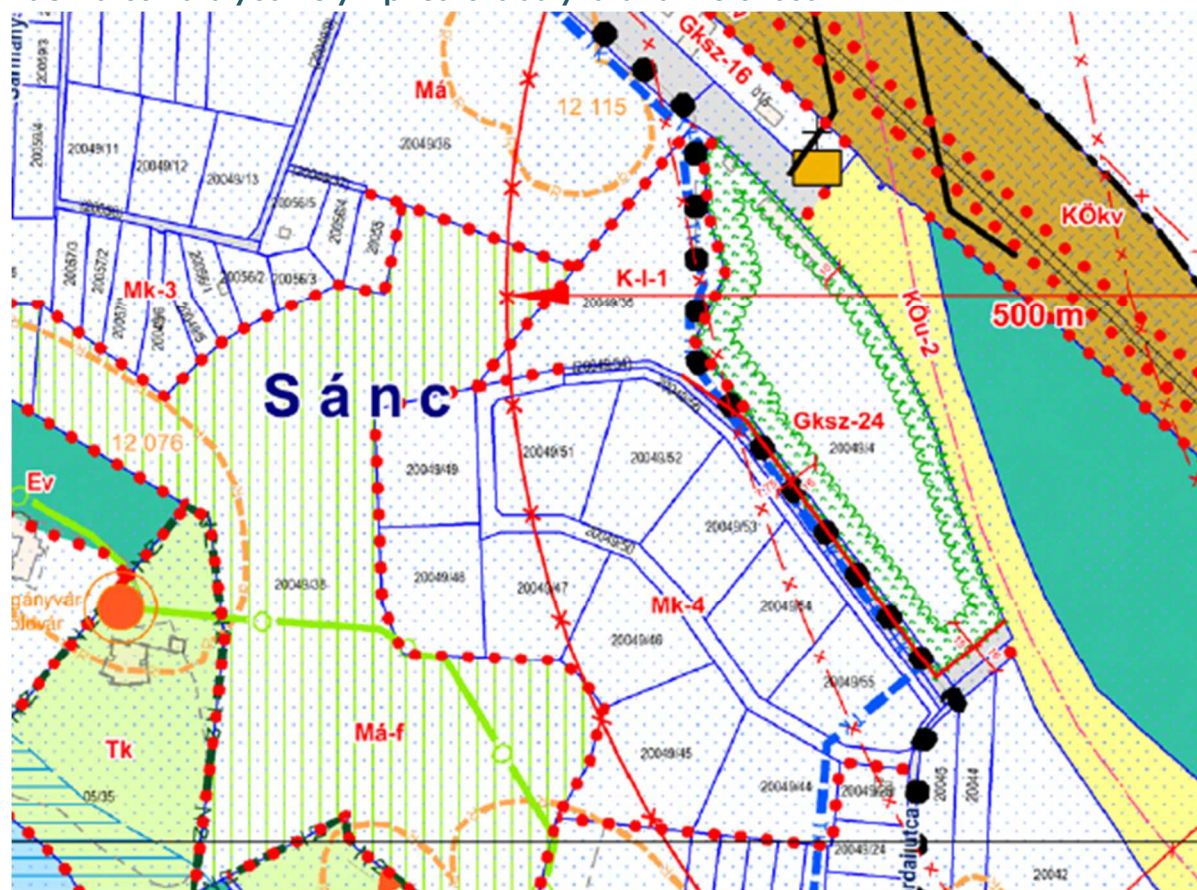


intenzíven fásítandó terület

A TSZT-n a terület egésze Mezőgazdasági területként van besorolva, mely mellett az intenzív fásítást is előírja.

¹ a továbbiakban: TSZT

Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának² előírásai



A tervezési terület Mk-4 jelű, ún. kertes mezőgazdasági övezetbe van sorolva.

Vác Város Helyi Építési Szabályzata - Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelete:

„MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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. A mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:

(...)

b) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetre, ahol a kert- és szőlőművelés a jellemző.

(2) A mezőgazdasági övezetek előírásait a **2. melléklet 23. számú táblázata** tartalmazza.

(4) A mezőgazdasági övezetekben, ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, lakás csak a mezőgazdasági tevékenység folytatásához kapcsolódóan, és telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el. Lakó rendeltetés létesítése esetén a beépíthető alapterület legalább 50%-án csak gazdasági funkció létesíthető, a gazdasági tevékenység pontos megnevezésével.

(5) A mezőgazdasági övezetekben építhető épületek összes szintterülete épületenként 200 m² lehet.

(6) A mezőgazdasági övezetekben az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell: Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület

² (a továbbiakban: HÉSZ)

határától mért 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el.

(7) A mezőgazdasági területeken belül az épületekhez kapcsolódóan megfelelő méretű, védelmi célú zöldfelületek létesítendőek.

(8) A mezőgazdasági területeken környezetvédelmi (pl. eróziós károk, levegőtisztaság védelme, talajvédelem, és vízvédelem) és élőhely-védelmi (pl. bio-növényvédelem) céllal fásított mezővédő zöldsávok létesítendőek.

52. Kertes mezőgazdasági terület övezetei (Mk)

62. § (1) Az **Mk** jelű, kertes mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak: d) az **Mk-4** és Mk-5 jelű kertövezetek, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.

(2) Az Mk-1, Mk-2, **Mk-4** és Mk-5 jelű övezetben kizárólag a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, préház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavítók, állattartó épületek, trágyatárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.

A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet		A telek										Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagasság (m)
				területe (m²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület	
Tanyás kertövezet	Mk-4	3000	20.000	3000	–	12	–	3	–	3	–	4,5

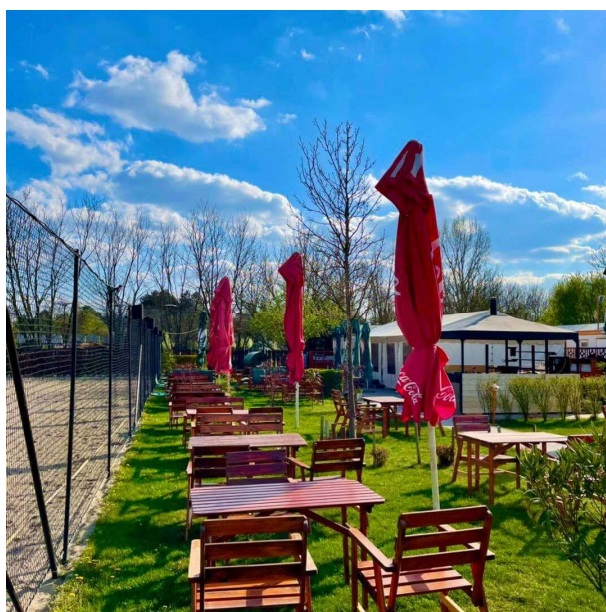
3. A 2004/9/44-55 hrsz. területen tervezett beruházás, módosítás bemutatása

A tervmódosítás célja, hogy a terület – kertes mezőgazdasági jellegét megtartva – alkalmasabb legyen a mezőgazdasághoz, kertműveléshez, helyi termék előállításához kapcsolódó turisztikai, vendéglátó, kiskereskedelmi funkciók kialakítására, a jelenleg előírtól nagyobb, de a tájba illeszkedő épületekben.

Az elképzelést az elmúlt időszak és a terület potenciálja adta. Az emberek napjainkban fokozottan vágnak a természetbe. A környék – a kerékpárút volta, a Duna közelsége kilátással a Pilisre és a Naszályra – rengeteg, főként kerékpáros turistát vonz. Az egyetlen közelben lévő étterem hétvégekre megtelik vendéggel, egy másik helyszínen pedig dunai panorámás kertben pihenhetünk, szórakozhatunk.

A terv ezt a természetközeli pihenést, időtöltést szeretné lehetővé tenni, megújítva a kertművelő életmódot, ötvözve azzal.

A terület tervezett hangulatát bemutató képek:



Képek forrása: internet /Gödi Sportterasz, Kertünk Bár és Kilátó Vác/

Korlátozások vizsgálata

Természetvédelmi korlátok

A tervezési terület se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de a Duna közelsége miatt, közvetlen szomszédságában van Natura2000 terület, ökológiai folyosó és tájképvédelmi terület is.

Környezetvédelmi korlátok

A terület egy részét érinti a DDC gyár légszennyezésre és zajvédelemre vonatkozó védőtávolsága:

9. Környezetvédelmi korlátozások, védőtávolságok

11. §

(1) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete: A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas épület, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény a környezetvédelmi engedély alapján helyezhető el. A védőtávolságot igénylő létesítmények és védőtávolságaik:

a) városi szennyvíztisztító - a telephely körüli 300 m,

b) DDC - a pontforrásaitól mért 1000 m,

c) hulladékudvar – a telephely védőövezetét a környezetvédelmi engedély határozza meg,

d) autópályát mentén az úttengelytől mért 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény (állandó lakás céljára alkalmas épület, oktatási-egészségügyi létesítmény, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény) nem helyezhető el.

(2) Zajos létesítmények védőtávolsága: **A zavaró mértékű – határérték feletti – üzemi eredetű zajterhelést okozó DDC üzemi létesítménye környezetében a zavaró mértékű zajterhelés érvényesüléséig az 500 m-en belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas épület – a közegészségügyi hatóság hozzájárulásával – a környezetvédelmi hatóság felmentésével csak abban az esetben építhető, bővíthető, ha a védendő belső helyiségek zajvédelmi határértékei műszaki zajvédelemmel biztosíthatóak.** A védőtávolság mértéke a zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozott környezetvédelmi engedély alapján módosulhat.

► **A szabályozás állandó lakás rendeltetésű építményre vonatkozik, így a jelen tervet nem érinti.**

A területet érinti a vízbázis védőövezet határa:

► A HÉSZ rendelkezik róla, hogy

- A felszín alatti vízvédelmi területeken, a vízbázisok, vízmű-kutak védőövezetén, a vízbázisok és a távlati vízbázisok területein saját ellátási célra, magán kút fúrása nem megengedett, sem talajvízes, sem ivóvíz célra.
- a beépítésre szánt területeken, továbbá a vízbázisok hidrogeológiai védőövezetein belül, illetve vízvédelmi területeken a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- Magán, egyedi talajvízes kút illetve 2. vízadó réteg kútja a hidrogeológiai védőövezeten és vízbázis területen belül nem létesíthető.

Örökségvédelmi korlátok

Az ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található, a terület beépítetlen.

Földhivatali művelési ági, minőségi osztályi besorolás

A tervezési terület jelenleg zártkerti művelés alól kivett MK 4 besorolású terület.

4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei

A tervmódosítás célja, hogy a terület – kertes mezőgazdasági jellegét megtartva – alkalmasabb legyen a mezőgazdasághoz, kertműveléshez, helyi termék előállításához kapcsolódó turisztikai, vendéglátó, kiskereskedelmi rendeltetések kialakítására, a jelenleg előírtnál nagyobb, tájba illeszkedő épületekben. A terület néhány szabályozási eleme módosul.

5. A zöldfelületi infrastruktúra fejlesztési stratégia (ZIFFA) készítőjének állásfoglalása szerint:

A tervezési terület jövőképevel kapcsolatban, a ZIFFA anyagban fejlesztési akcióterületként vizsgált Székhegy-dűlő, Sánc-dűlő részeként a településrészt távlatilag is magas zöldfelületi arányú, biológiai aktivitású, alacsonyabb beépítésű területként javasolt szabályozni.

A jelen tervmódosítás ezen állásfoglalásnak is megfelel.

6. Beépítési terv

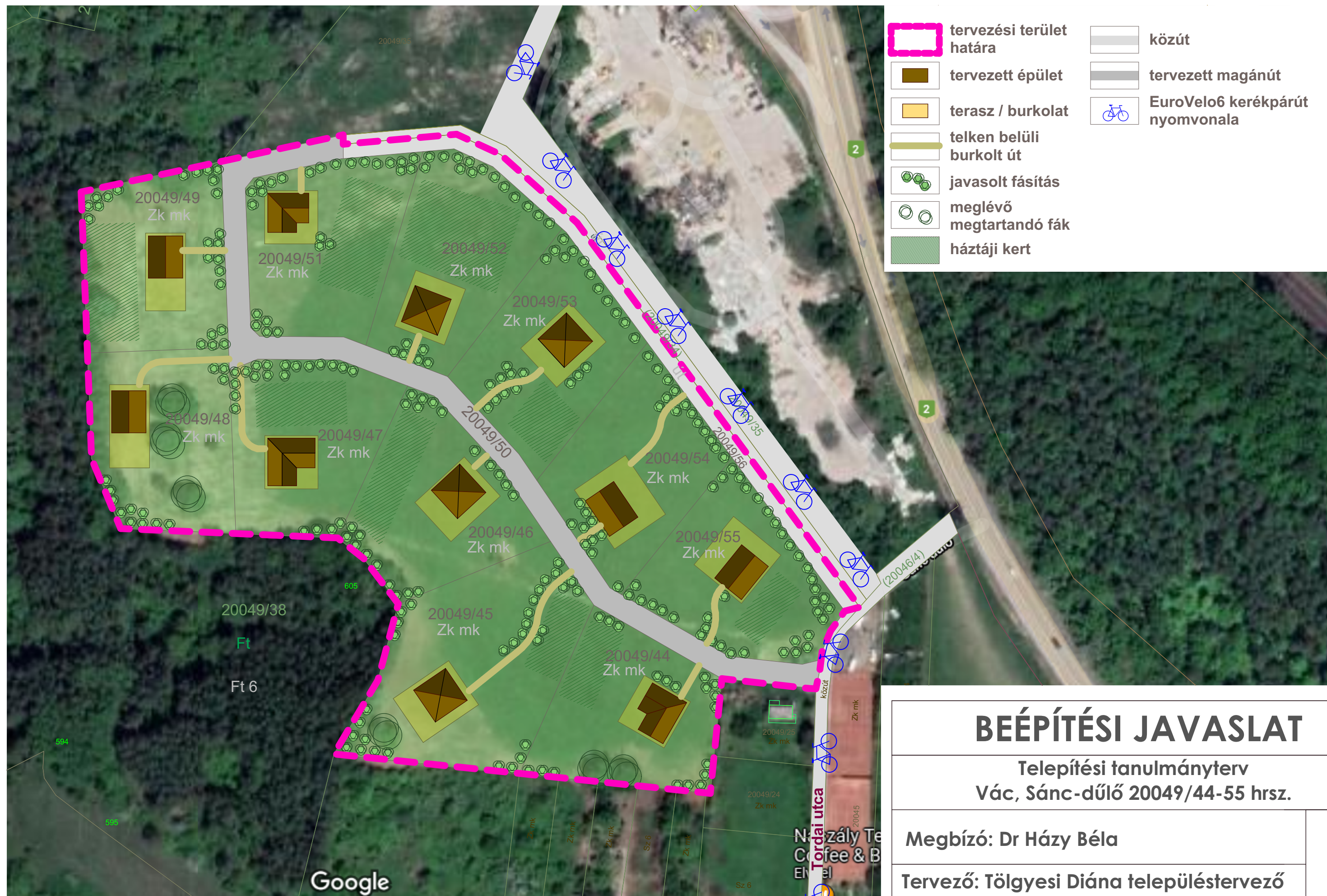
A tervezési terület 11 db 3000 m²-nél valamivel nagyobb telek, melyet a Tordai utcáról leágazó, majd abba visszacsatló 8 méter széles magánút tár fel.

A szabályozási javaslat alapján 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, amelyeken kb. bruttó 180 m² alapterületű felépítmény alakítható ki telkenként. Az épületeket lazán, a tájban „elszórtnan” javasoljuk elhelyezni.

Az épületek földszintesek, megjelenésük tájba illő, homlokzati anyagaik csak természetes, színezetlen anyagok lehetnek.

A terület forgalmi helyzetét jellemzi, hogy a Tordai utca jogilag közút, melyen gépjármű forgalom is halad, illetve a kerékpárosok a szintén ezen úton kijelölt kerékpárút részeként használják ezen útszakaszt. Ezen a helyzeten javítandó, két forgalomtechnikai elem elhelyezése javasolt:

- a 20049/ 34 hrsz alatti útszakaszon, továbbá a Tordai utcán – ami hivatalosan közút – az autósok illetve a kerékpárosok számára forgalomlassító elemeket és további figyelemfelhívó táblákat kell elhelyezni,
- a 20049/50 hrsz. alatti új feltáró útra csak a célforgalmat szabad ráengedni, ezt táblával jelölni kell.



BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Telepítési tanulmányterv
Vác, Sánc-dűlő 20049/44-55 hrsz.

Megbízó: Dr Házy Béla

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374

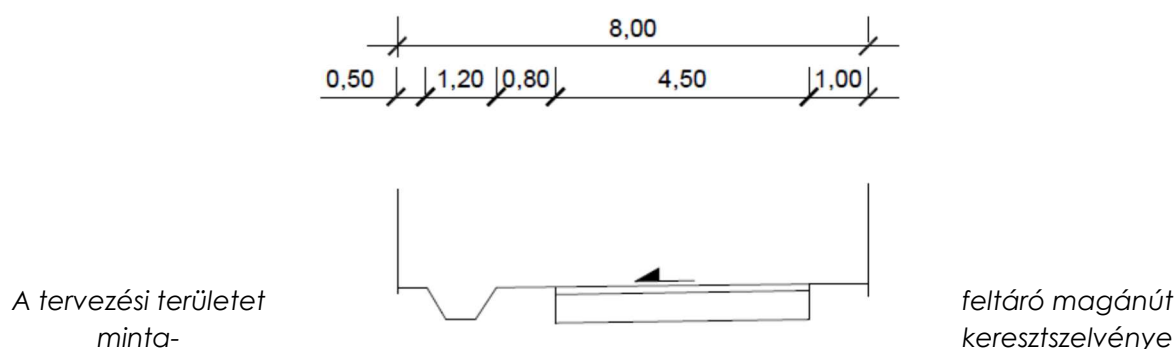
BJ

7. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei, az Eurovelo6 kerékpárút valós helyzetének bemutatásával és rendezésével

Közlekedésfejlesztés

A területet a 2.sz. főútról Budapest-felől érkezve, a 38,9 kmsz-nél bala fordulva a Tordai utcán, majd a kerékpárúton (ami jogállása szerint közút) tudjuk megközelíteni.

Bár a tervezési terület generálhat kis mértékű személygépjármű forgalmat, érdemben a területet csak a célforgalom (értsd: tulajdonosok, és a területen esetlegesen dolgozók járművei) éri el. A kis mértékű forgalom számára a 8 méter széles magánúton elfér egy 1,0 m-es járda, 4,5m széles burkolt felület kétirányú forgalmat biztosítva, 0,8m-es padka, valamint 1,2m+0,5m-es csapadékvíz elvezető árok:



Közműfejlesztés

A tervezett beépítésre nem szánt területre is szükséges az építési lehetőségekhez a szabályozási előírásokban rögzített közműellátási feltételeket kell teljesíteni. A beépítés funkcionális igényének megfelelően biztosítani kell a villamosenergia ellátást, az előírt vízellátást, a veszélyeztetés nélküli szenny- és csapadék-, valamint felszíni vizek elvezetését.

A fejlesztésre javasolt területek részben hagyományos közművekkel történő ellátásához a település meglévő közmű közhálózati rendszereihez történő csatlakozások kiépítésével oldható meg.

A közművek előírás szerinti kitáblázásáról gondoskodni kell.

Vízellátás

Vác városát a környező településekkel együtt egy regionális körvezeték rendszer látja el. A területfelhasználási változások vízellátására a meglévő vízvezeték hálózatot kell továbbépíteni.

A vízvezetékek építéséhez vízjogi létesítési engedélyezési terveket, majd kiviteli terveket kell készíttetni. A továbbépítendő hálózatokat a szolgáltató előzetes közműnyilatkozatában foglaltak szerint kell kialakítani. A vízvezeték hálózat körvezetékes kialakítással javasolt.

- A tervezési terület vízvezeték hálózat fejlesztéséhez 300 fm gerincvezeték kiépítése szükséges.

Szennyvízelvezetés

A terület szélén, a kerékpárút mentén halad a szennyvíz gyűjtővezeték.

A tervezett szabályozással érintett területek szennyvízcsatornázására a meglévő hálózatot kell továbbépíteni.

A területen a szennyvíz elvezető hálózatot lehetőség szerint elválasztott rendszerűként (csapadékvíz külön rendszerben) kell kialakítani.

► *A terület szennyvízcsatorna hálózat fejlesztéséhez a magánúton vezetett nyomvonalon kb. 250 fm gerincvezeték kiépítése szükséges.*

Csapadékvíz elvezetés

Az ingatlanokon keletkező csapadékvizeket az ingatlanokon belül kell elszikkasztani, ami a kis mértékű beépítéssel és a burkolt felületek maximalizálásával könnyen teljesíthető.

A tervezett magánút leburkolását csak a vízelvezetés megoldásával együtt szabad engedélyezni.

A csapadékvíz elvezetéséről az érintett területre vonatkozóan a szabályozási terv készítése során további egyeztetés szükséges.

Villamosenergia-ellátás

A terület közelében földkábelben biztosított az ingatlanok villamosenergia-ellátása, amit a tervezési területen is folytatni kell. Ehhez az ELMŰ már elvi hozzájáruló nyilatkozatot is kiadott.

► *A terület villamosenergia-ellátásához a legközelebbi transzformátortól kb 1000 fm földkábel fektetése szükséges.*

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A település belterülete mobil távközlési ellátás szempontjából jó minőségben lefedett, a tervezési területen ugyanakkor csak részlegesen biztosított az ellátás.

A Magyar Telekom hálózata 4G (LTE) szolgáltatásokat nyújt. A Telenor lefedettsége megfelelő, hálózatán 4G, Hipernet technológiákkal nyújt mobil szolgáltatásokat.

A Vodafone hálózati lefedettsége is megfelelő, hálózatán 4G és 5G technológiákkal nyújtja szolgáltatásait.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztést igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A környezettudatos energiagazdálkodás nagymértékben hozzájárul a klímaváltozás káros hatásainak enyhítéséhez. Az energiafelhasználás visszafogásával, egy részének megújulókból történő fedezésével – az ehhez illeszkedő alacsony hőmérsékletű fűtési

technológiákkal kiegészítve – az üvegházhatású gázok kibocsátása csökkenthető. Helyi hasznosítás esetében a megújuló energiaforrásokban rejlő lehetőségek csak abban az esetben használhatóak ki hatékonyan, ha az ellátni kívánt épület

- új építés esetében erre energetikailag megfelelően tervezett,
- utólagos alternatív energiával történő energiaellátás esetében pedig az épület energetikai korszerűsítése, hőszigetelése, energiafelhasználás csökkentése megtörténik.

A tervezési terület vonatkozásában elsősorban a napenergia és a geotermikus energia vehető figyelembe.

Napelemek ideális elhelyezése a déli tájolás 30–40° közötti dőlésszöggel, a gyakorlatban DK és DNY közötti tájolás és 20–50° közötti dőlésszög megfelelő (K–NY-i vonaltól északra néző felület nem alkalmas napelem modulok elhelyezésére). A K–NY-i kis dőlésszögű (10–25°) tetők esetében az elmúlt évek általános telepítési tapasztalatai alapján, a napelemek fejlesztésének köszönhetően ezen tetőfelületek is hasznosíthatóak gazdaságosan energiatermelésre. Lapostetőkön, vagy terepszinten a megfelelő tájolás kialakítható tartókonzolok alkalmazásával, amennyiben az statikailag megfelelő (a tartószerkezeten elhelyezett modulok súlya mellett a fellépő szélterhelést is figyelembe kell venni). Mindössze 10%-os részleges árnyékolás akár 30–50%-os teljesítménycsökkenést okozhat (fák, villanyoszlopok). A napelemes rendszer átlagos tervezett élettartama 20-25 év, a teljesítmény az idő előrehaladtával kismértékben csökken (a szilícium degradációja 0,8% alatti), a külföldi hosszabb távú tapasztalatok alapján a 20–25 éves tervezett élettartam végén is 80%-os teljesítmény felett üzemelnek. A beruházás megtérülési idejének számításakor az alkalmazott inverterek élettartamát is figyelembe kell venni. Fontos továbbá követni a folyamatosan változó jogszabályi környezetet, amelyet az EU-s elvárások és az országos energiapolitika alakít.

A napenergia közvetlen aktív hasznosítása szakaszos üzemidővel valósul meg, így ezen energiahasznosítása mellett vagy akkumulátoros energiátárolás, vagy vezetékes közműhálózatra történő csatlakozás kiépítése szükséges.

Napkollektorok alkalmazásával hőenergia is előállítható, amely épületek fűtési rendszerében és használati melegvíz előállításával tud hozzájárulni a fosszilis energiaforrások dominanciájának csökkentéséhez.

8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A javasolt fejlesztés területfelhasználási változást nem, csak övezeti változást okoz, mely kis mértékben, de kihatással van a kertes mezőgazdasági területek hasznosítására.

A tervezési területen olyan tevékenység célú épületek kialakítására nem ad lehetőséget a szabályozás, melyek mérhető technológiai eredetű szennyezést okoznának.

A területen gondot kell fordítani a talajszennyezés elkerülésére.

A terület tervezett használatából származó jelentős mértékű zaj-és rezgésterhelés nem jöhet létre, tehát a szomszédos védett természeti környezetre nem jelent zavaró mértékű környezeti terhelést.

Vác területén sugárzás szempontjából veszélyes létesítmény vagy tevékenység nincs.

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

A tervezett beépítés a tájképben nem okoz jelentős változást az érintett területen, amit a Településképi rendelet e területre vonatkozó új előírásai szabályoznak (lásd. 1.6. fejezet). A javasolt beépítés elenyésző mértékű forgalomnövekedést okoz.

A területen tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

9. A szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A tervezett, szükséges műszaki infrastruktúra fejlesztéseket a 7. fejezetben részletezzük.

A módosítás a területfelhasználás jellegéből adódóan humáninfrastruktúra-fejlesztést nem igényel.

10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Környezeti érték sérülése a terület beépítése során elenyésző. A terület levegőtisztaság és zaj szempontjából nem képvisel környezeti értéket a DDC gyár közelsége miatt, és a tervezett laza, kis forgalmat vonzó beépítés ezen érdeemben nem ront. Kis mértékű fűtési eredetű levegőszennyezéssel lehet számolni.

A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 136.§ (2) bekezdés alapján a Korm. rendelet szerint készült HÉSZ-ek hatályba lépéséig a Mezőgazdasági területek beépíthetőségére a 34.§ (11) bekezdése vonatkozik, tehát azok 10%-ig beépíthetők. Tehát a jelen Szabályozási koncepció a hatályos, illetve a hatályba lépő keretjogszabályoknak is mindenben megfelel.

TÉKA:

„136. §

(...)

(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanácsai vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a **34. § (6)–(12) bekezdését**, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit **a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell**, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”

„34.§

(...)

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.”

Ezen Kormányrendelet a 134. § alapján 2025. január 1-jén hatályba lépett.

A beépítési terv megvalósításához a Helyi Építési Szabályzatban új kertes mezőgazdasági övezet létrehozása szükséges, melyet a javaslatban a hatályos HÉSZ alapján Mk-6 jellel jelöltük.

Az övezetre a HÉSZ-ben az alábbiakat javasoljuk előírni:

- Az Mk-6 jelű övezetben elhelyezhetők a növénytermesztés, kis haszonállat tenyésztés (pl. baromfi, nyúl), továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, valamint
- sportlétesítményben üzemelő szálláshely épületek, gyermek- és ifjúsági tábor, sport- és rekreációs épületek.
- Az övezetben lakás nem létesíthető.

- Az övezetben a rendeltetéshez szükséges parkolóhelyeket telken belül kell biztosítani,
- A Szabályozási terven jelölt „telken belüli kötelező fásítás” területén egy fasort kell ültetni a Településképi rendeletben meghatározott fafajokból.
- A burkolt felületek összes nagysága az ingatlan 5%-a lehet, de legfeljebb 300 m².
- Az épületeket az utcai telekhatártól legalább 10 méter távolságra kell elhelyezni.
- Telkenként legfeljebb egy főépítmény, és melléképítmények építhetők. Az épületek összes bruttó alapterülete telkenként 180 m².
- Az Mk-6 övezetben a telekalakítás és építés feltétele:

Az övezet				A telek				Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítha tó új telek mérete (m²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Legnagyobb párkánymagasság (m)	Legmagasabb pontja (m)
				területe (m²)	szélessége (m)	felett (%)	alatt (%)		
		legkisebb	legna- gyobb						
Nagytelkes kertövezet	Mk-6	3000	20.000	3000	20	6	6	6,0	9,0

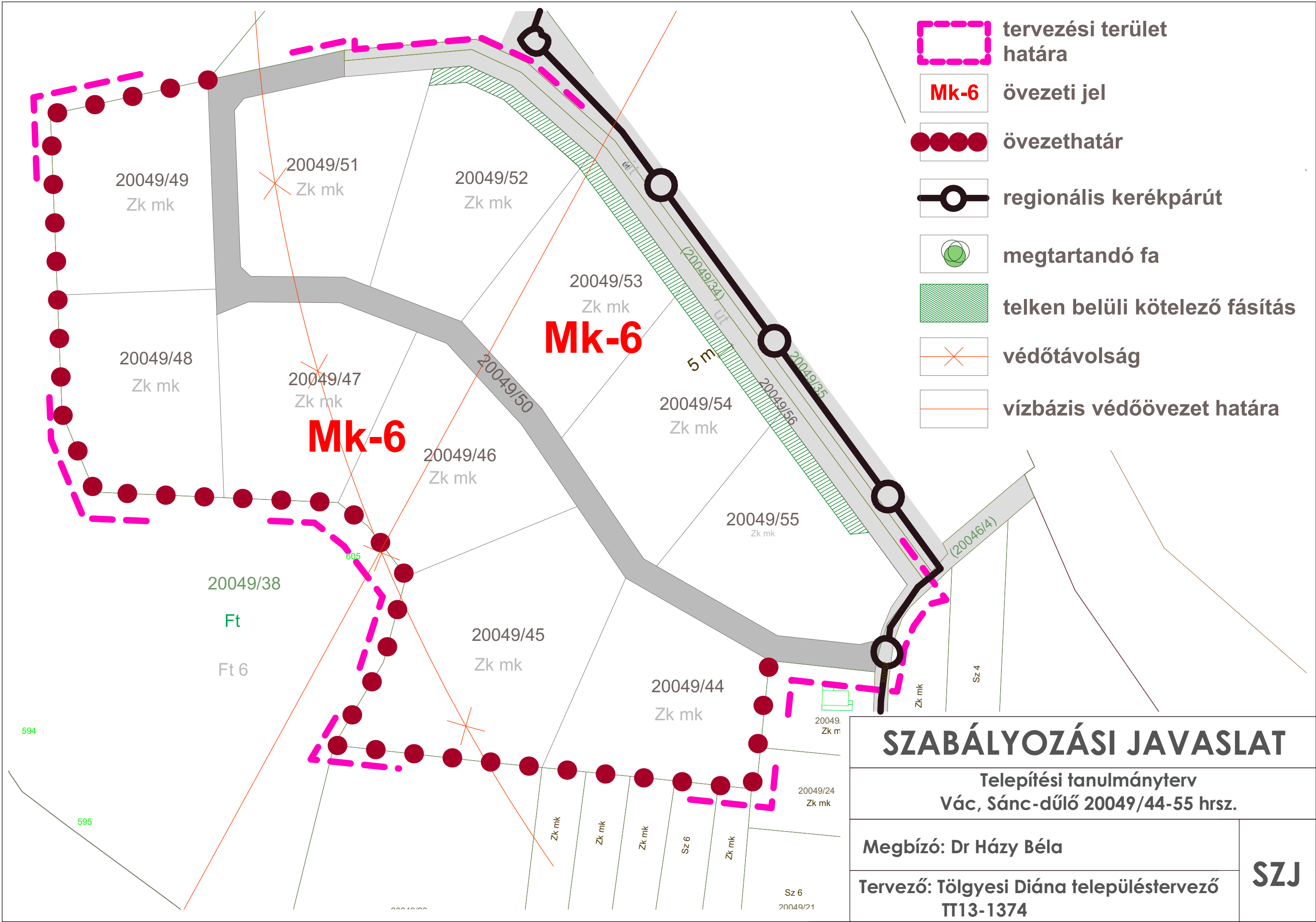
A Településképi védelmi rendelet tervezési területre vonatkozó javasolt módosítása:

A tervezési területet „településképi szempontból meghatározó terület”-ként kell kijelölni. A területhez, a Dunához kapcsolódóan, nagyon közel található ökológiai folyosó, nemzeti park terület és Natura2000 terület, ezért kiemelten fontos az épületek tájba illesztése.

A Településképi rendeletet az alábbi előírásokkal javasoljuk kiegészíteni:

„Természetközeli kertes terület karaktere

- A területen az épületek homlokzati burkolata és tetőfedő anyaga, valamint a kerítések anyaga az alábbi lehet: fa (színre festés nélkül), tégl, pala, állókorcos fémlemez, natúr cserép, zöldtető.
- A településképi egyeztetés (szakmai konzultáció, vagy településképi véleményezés, vagy településképi bejelentés) során a tájba illesztést fotóba illesztett látványtervvel kell igazolni.



tervezési terület
határa



övezeti jel



övezethatár



regionális kerékpárút



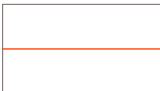
megtartandó fa



telken belüli kötelező fásítás



védőtávolság



vízbázis védőövezet határa

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

Telepítési tanulmányterv
Vác, Sánd-dűlő 20049/44-55 hrsz.

Megbízó: Dr Házy Béla

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező
TT13-1374

SZJ

12. Településrendezési szerződés javaslatok, és azon közfejlesztések körének meghatározása és előzetes költségbecslése, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé

A tervezési terület közvetlen közelében a kerékpárút megszakad a Verőce felől, a régi 12-es útról történő lekanyarodás után, illetve a másik irányban a Tordai utca csatlakozásánál. Különösen balesetveszélyes a Tordai utca szakasza a két kanyarral, mivel "a kerékpárút vége" táblák nem kellően figyelemfelhívóak és a kerékpárosok is igen nagy sebességgel közlekednek itt. Ez az útszakasz az Önkormányzat tulajdonában van. Megbízó településrendezési szerződésben vállalja, hogy – forgalomtechnikai terv alapján - az önkormányzati út ezen szakaszát - a kerékpárútnak hitt szakasz elején és végén - a fejlesztés megvalósulása esetén a megfelelő biztonságtechnikai eszközökkel látja el.