

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VÁC, HRSZ. 0502 BUKI VÍZBÁZIS

MEGRENDELŐ:

---



DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2600 Vác, Kodály Zoltán u. 3.

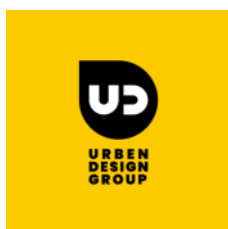
A MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE:

---

.....  
.....  
.....

TERVEZŐ:

---



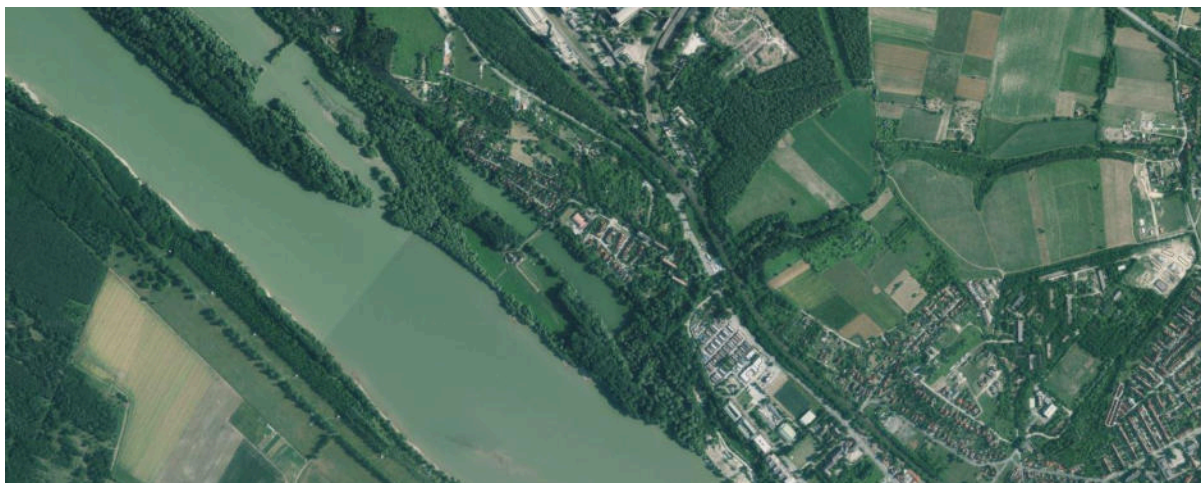
URBEN DESIGN GROUP KFT.  
8097 Nadap, Haladás út 48.

Győri Benjámín	Településtervező
Győri Orsolya Zsuzsa	Településtervező / Építészmérnök
Tokai Gábor	Tájépítészmérnök
Zsovák Lóránt	Közlekedésmérnök

2024. FEBRUÁR

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b>	<b>3</b>
<b>A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA</b>	<b>3</b>
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
ELJÁRÁSREND, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS, TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT	5
<b>AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA</b>	<b>7</b>
<b>A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA</b>	<b>9</b>
HATÁLYBAN LÉVŐ TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEK	9
TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	9
MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	10
A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE	10
A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVE	11
2023. november 29-ig HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	13
HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	19
BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA	22
ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA	23
ÉRTÉK VIZSGÁLAT	24
KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT	26
KÖZÚTI KAPCSOLATOK	26
FORGALMI REND, PARKOLÁS	27
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK	27
KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	28
KÖZMŰ VIZSGÁLAT	29
VÍZIKÖZMŰ	29
ELEKTROMOS KÖZMŰ	29
<b>A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA</b>	<b>30</b>
<b>A BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK BEMUTATÁSA</b>	<b>35</b>
<b>A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI</b>	<b>35</b>
<b>A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<b>38</b>
<b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS JAVASOLT RENDELKEZÉSEI, HATÁROZATI JAVASLAT, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET</b>	<b>42</b>
HATÁROZATI JAVASLAT	43
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS - /TERVEZET/	45



## BEVEZETŐ

### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A Magyar Állam tulajdonában lévő - jelenleg is működő - Buki-szigeti Vízbázis üzemeltetője a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A DMRV megbízásából a váci Buki vízbázison új vízkezelő épület tervezése és engedélyezése van folyamatban. A vízbázis elhelyezkedése és a korszerűsítéssel érintett projekt-terület: Vác, 0502 hrsz.

Jelen telepítési tanulmányterv a 0502 hrsz-ú telken tervezett vízkezelő technológiai létesítmény elhelyezhetőségének megvalósíthatósága érdekében készült a DMRV megbízásából az Urben Design Group Kft. gondozásában.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja:

- A fejlesztési cél megismerésén és ismertetésén keresztül a hatályos településrendezési tervek módosítási szükségességének feltárása, a módosítási javaslat kidolgozása Vác Város Önkormányzata képviselő-testületének településfejlesztési döntése előkészítéseként.
- A településtervek javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan, annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépülhessenek a településtervekbe.
- A táji, természeti, ökológiai értékek megőrzése, a vízbázis védelmének biztosítása a Buki ivóvízbázison tervezett vízkezelő létesítmények korszerűsítéséhez kapcsolódó fejlesztési elképzelések megalapozásával a településtervek módosításán keresztül.

*Kép 1, E-közmű Ortofoto 2022.*

## ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Vác, 0502 hrsz.-ú telket érintő, a város ivóvíz minőségének hosszútávú biztonságának érdekében tervezett korszerűsítés kialakítása, a Vác Város helyi építészeti-műszaki tervtanácsához benyújtott beépítési terv és telepítési javaslat a hatályos településterveknek nem felel meg. A tervezett beépítés által a telek beépíttségének mértéke meghaladja a helyi rendeletben - Vác Város Helyi Építési Szabályzatában - előírt megengedett maximum értéket. Azaz a beépíttség alakulása:

**A 0502 hrsz.-ú telek területe 90128 m<sup>2</sup>, melynek beépíthető része 900,64 m<sup>2</sup>.**

**A telek jelenlegi beépítettsége - meglévő gépház csarnok és lakások, trafó, földszintes melléképület, garázsok - 4, 05%-ot ér el, ami 730,2 m<sup>2</sup> alapterületet jelent. A szintterület tekintve mintegy 1400 m<sup>2</sup> a meglévő összes építményszintek bruttó alapterülete.**

**A tervezett beépítés, azaz az új technológiát tartalmazó vízmű gépház épülete 660,85 m<sup>2</sup>, amely meghaladja a még beépíthető terület mértékét.**

**A telken összesen keletkező - meglévő és új épületek - 1391,05 m<sup>2</sup> alapterület (730,2+660,85) 7,72 %-os beépítést eredményez, amely több, mint a szabályzat által megengedett 5%. (A telekterület 1 ha feletti területrészeinek csak a 10%-a vehető figyelembe.) A 2023. december 29-én hatályba lépett új rendelet (Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelete) a területre vonatkozó építési paramétereket kibővíti a szintterületi mutató meghatározásával: 0,01 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> a megengedett legnagyobb szintterületi mutató.**

**A szintterületi mutatót úgy kapjuk meg, ha az összes építményszint bruttó alapterületét elosztjuk a telek területével.**

**Tehát:**

**meglévő összes építményszintek bruttó alapterülete: 1400 m<sup>2</sup>**

**telek területe: 90128 m<sup>2</sup>**

**1400 / 90128 = 0,01553346 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>, a jelenlegi beépíttség melletti szintterületi mutató, ami már meghaladja a megengedett 0,01 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> értéket, tehát az új településterv nem tesz lehetővé a területen további építési tevékenységet.**

Mivel az új településterv, azaz a helyi építési szabályzat az ingatlant más övezetbe helyezi és megváltozik a beépíthetőség mértéke is: csökken, tehát az előírások változása miatt értékcsökkenés merül fel, ezért a tulajdonost kártalanítás illeti meg.

A Tervtanácsi vélemény jegyzőkönyve ( 9/98-8/2023 iktatószámú) is rögzíti, hogy a tervezett bővítés a helyi építés szabályai szerinti beépítési mutatók meghaladását eredményezné, ezért a beruházást megelőzően a hatályos településtervek módosítása válik szükségessé. Továbbá javasolt a tárgyban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának állásfoglalását kérni, mivel az új épületek elhelyezése egyaránt érinti az Országos ökológia hálózat ökológiai folyosó- és pufferterületét is.

#### ELJÁRÁSREND, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS, TOVÁBBI TERVEZÉSI FOLYAMAT

**A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/ 2021. (VII.15.) Kormányrendelet** alkalmazásában a *“telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.”*

A jogszabály szerint a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a helyi főépítész határozza meg figyelembe véve a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet erre vonatkozó 7. számú mellékletét.

A településrendezési szerződés - mint a településrendezési feladat megvalósítását biztosító sajátos jogintézmény - alapja is a telepítési tanulmányterv, amiben a Megbízó vállalatokat tesz a fejlesztési cél megvalósíthatóságának érdekében:

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* szerint (Továbbiakban Étv.):

“30/A. §

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

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

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

- ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy*
- bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”*

A fentiek értelmében amennyiben a Megbízó, avagy a DMRV Zrt. vállalja a településtervek módosítása kapcsán felmerülő költségeket, akkor Vác Város Önkormányzatának - mint szerződő félnek - kötelezettsége, hogy a tervmódosítás közigazgatási eljárásként adott törvényi keretek és határidők mentén gondozásába vegye.

Az *Étv.* szerint:

*“(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén*

*a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,*

*b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.*

*(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.”*

A településtervek módosításának kezdeményezéseként létrejövő telepítési tanulmányterv elfogadása után a módosítás teljeskörű lebonyolítása a hatályos jogszabályok és az önkormányzat eljárásrendje szerint történik, ahol a telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

## AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

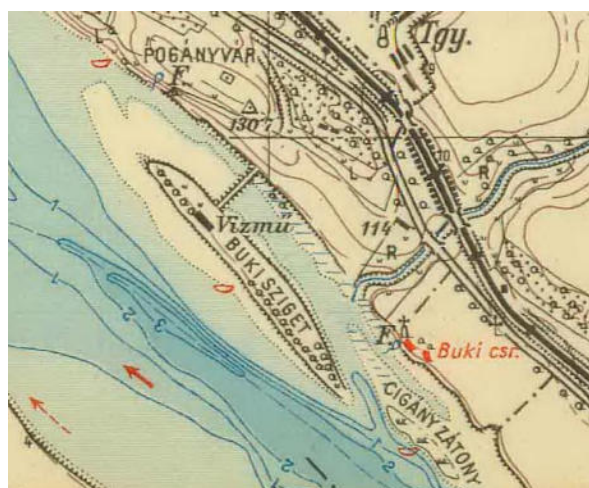
A Buki-sziget a Váchoz kapcsolt szigetek egyike, a Duna főági vonalán, a folyásirány szerinti bal partjának közelében, a várostest északi peremén. A 19. század végén még a város külterületének számított szigeten a 20. század elején városi vízmű épült Váczy Hübschl Kálmán városi mérnök javaslatára és tervei szerint. Ez az 1928-ban alapított Vác Városi Vízmű a DMRV jogelődje.

Kép 2, II. Katonai felmérés kivágata. 1819-1869.

Kép 3, Magyar Királyi Állami Térképészet. Vízi sporttérképek. 6. szám. 1929.

Kép 4, Google légifotó. 2023

A sziget ma két szigetcsúcsa melletti feltöltés által közvetlenül kapcsolódik a kisváci Duna-parthoz, beerdősült, az egykori mellékágban horgásztavak üzemelnek. A víz és a magaspart tetején haladó észak-dél irányú vasút illetve a 2-es számú főútvonal közötti lejtős partszakaszon, a Sánc-dűlőn Kísvác városrész legészakibb kertvárosias karakterű lakóterülete található közvetlenül a Buki-sziget előterében, a Kísvác-Buki és attól délre a cementgyár szomszédságában a Kísvác-Kőhid. A sziget déli csúcsánál lévő medertéri erdőnél érkezik meg a Dunához a Felső-Gombás-patak.



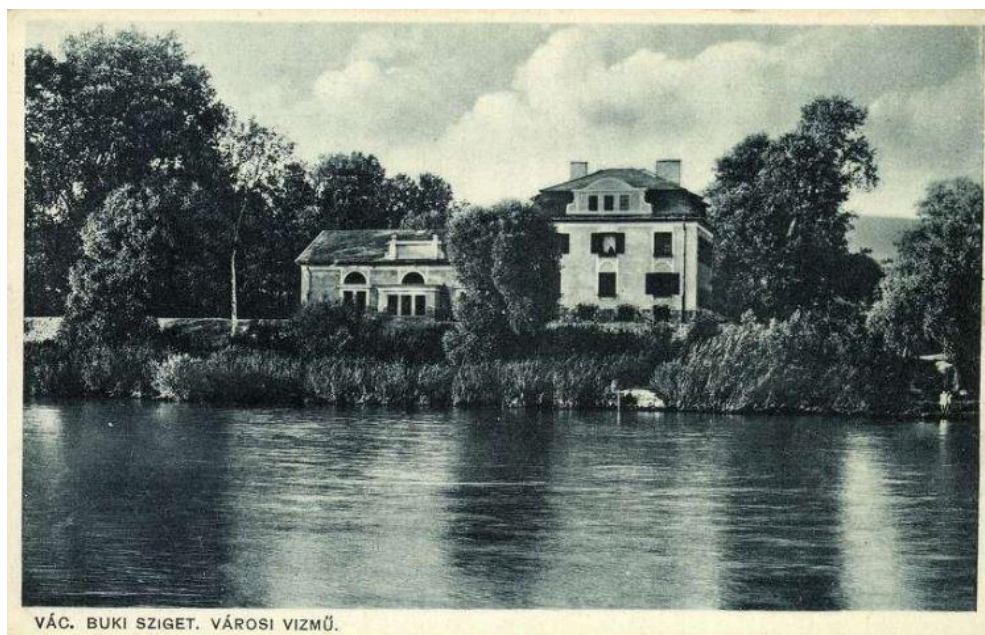


A Buki-sziget teljes területe kivett vízmű terület, védett, ahol csak a víztermeléshez és vízkezeléshez szükséges létesítmények, építmények találhatóak. A vízbázis sérülékeny, a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny.

A vízmű helyi védelem alatt álló épületei, építményei - a szivattyútelep, a mangán- és vastalanító berendezések és a szolgálati lakás - 0502 hrsz.-ú telken állnak, melynek megközelítése a part felőli épített töltésen vezetett saját használatban lévő úton (0501 hrsz.) lehetséges. A telek közművesített: víz, szennyvíz, gáz és elektromos bekötéssel is rendelkezik.



A vízbázis napjainkban is üzemel és tiszta ivóvízzel látja el a várost, a technológia nem hangos és nem generál jelentős forgalmat jelenleg sem.



Kép 5,  
E-közmű térkép  
kivágat -  
Vízellátás. 2023.  
Kép 6, Váci  
Vízmű  
ünnepélyes  
átadása.  
1928.10.21.  
Kép 7, Vác,  
Buki-sziget,  
Városi Vízmű  
képeslapon



## A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

### HATÁLYBAN LÉVŐ TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEK

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Továbbiakban: MATrT)
- Vác Város Településszerkezeti Terve 268/2017. (XI. 23.) Vác Város Önk. Képviselő-Testületének határozatával és egységes szerkezetben a 190/2020. (XI. 19.) Vác Város Önk. Képviselő-Testületének határozatával elfogadva
- Vác Város Önk. Képviselő-Testületének 30/2017.(XI.24.) rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról ( az időközi módosításokkal egységes szerkezetben)

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Vác város a Budapesti Agglomeráció egyik települése Pest vármegyében. A Váci járás székhelye és a Dunakanyar központja a Duna bal partján, a Naszály lábánál, a Vác-Pesti-Duna-völgy kistájban.

A várost alapvetően az M2-es autótűt és a 2-es és 12-es számú országos főút, a MÁV 70-es számú Budapest-Szob-vasútvonala kapcsolja bele a térség, a Budapesti Agglomeráció vérkeringésébe, de fontos elérési lehetőség még a Duna partján haladó Budapest-Szob kerékpárút és maga a folyó, ahol nyári időszakban Esztergom - Budapest viszonylatban rendszeresített kirándulóhajó-járatokkal vízi úton is elérhető. Továbbá egész évben menetrendszerinti kompjárat köti össze a Szentendrei-szigettel: közvetlenül a Duna túlszpartján lévő Tahitótfalival és közvetett módon Szentendrével is. Alsóbbrendű utakon kapcsolódik a szomszédos településekkel Vácdukával, Ráddal, Kosddal, Csöröggel, Sződligettel és a térség jelentősebb kisvárosaival Veresegyházával és Gödöllővel is.

A vizsgált terület Vác északkeleti, dunaparti részén helyezkedik el, Kisvác városrészben. A nagyvízi meder része és teljes területe vízgazdálkodási terület a város vízellátási rendszerének egyik fontos vízbázisa és azt kezelő területe.

Kép 8. A vizsgált terület elhelyezkedése a Duna mentén, Vác közigazgatási területén



## MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

A korábbi Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) – és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) -, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével együtt, 2019. március 15-én hatályát veszítette a 2018. december 28-án elfogadásra került új, **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel** (a továbbiakban: MaTrT). Az alábbiakban az MaTrT tartalmát vizsgáljuk a tervezési terület tekintetében.



### A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE

Vác az agglomeráció dunakanyarbeli városaként Budapest Agglomerációs Szerkezeti Tervén szerepel.

A kiemelt térségi területfelhasználást meghatározó szerkezeti tervlap a Buki - szigeten mezőgazdasági és erdőgazdálkodási területfelhasználást különít el. A DMRV vízmű felszín feletti létesítményei - vízmű épületek - a

mezőgazdasági térségi területfelhasználásban vannak, míg a kutak (használatban lévők és használaton kívüliek) szerte a szigeten mindkét térségben fellelhetőek. A Duna medre vízgazdálkodási térségi területfelhasználású.

A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan jogszabályi előírás amelyet jelen telepítési tanulmánytervvel szem előtt tartani:

“38. §

*(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”*

**A vizsgált terület esetében a város legközelebbi közigazgatási határa a Duna medrében található, ami 150 m-re húzódik a Buki-sziget partjától.**



### A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVE

A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében az országos és kiemelt térségi övezetek együttesen kerülnek alkalmazásra. **A vizsgált terület az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és a hálózat puffterületének övezete által érintett.** A Duna, mint természetes, élő folyam medre egy lineáris, folytonos, megszakítás nélküli élőhelysáv ezáltal az országos ökológiai folyosó fontos eleme. **A Buki-sziget a nagyvízi mederben található, ebből kifolyólag a 0502 hrsz-ú telek is ennek az értékes és érzékeny élőhelyláncolatnak része, amely nagyban hozzájárul az ökológiai hálózat magterületei közötti biológiai kapcsolatok biztosításához.** Azonban a beépített telekrész, azaz maga a vízmű meglévő épületegyüttese az ökológiai hálózat puffterületébe tartozik.

Egyértelmű, hogy a fenti térségi övezetekben csak olyan övezet vagy építési övezet jelölhető ki, ami nem károsítja a természetes vagy természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait. A MATrT VIII. fejezete a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervéről szóló törvényi előírásokat tartalmazza, ami az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket teszi:

#### “44. §

(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

Tehát a törvény - védve ezeket az élőhelysávokat - korlátozottan engedi csak az új beépítésre szánt terület kijelölését:

#### “26. §

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai

*folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.”*

Továbbá:

*“(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”*

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

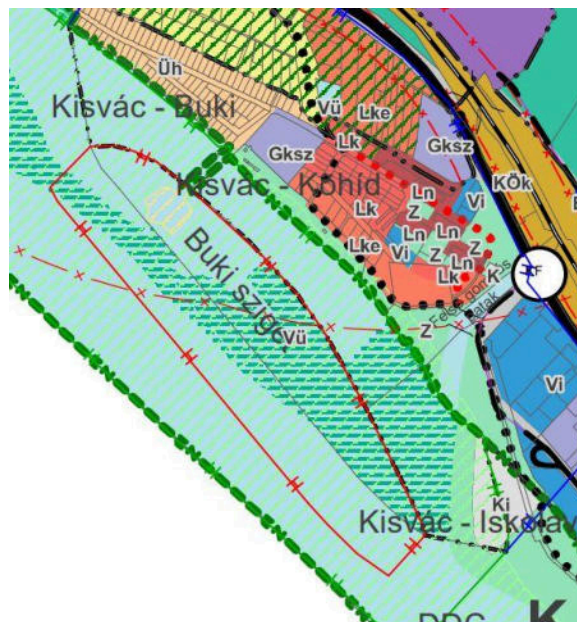
## **2023. december 29-ig HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (RÉGI)**

Vác Város Önkormányzatának 268/2017. (XI. 23.) sz. KT. határozata

Kép 9, Településszerkezeti Terv 2017. kivágata

**Beépítésre nem szánt, V - Vízgazdálkodási terület a Buki-sziget teljes területe**, mint a Duna-medre része és mint vízbeszerzési terület, ahol a Településszerkezeti terv a vízbázisok védelmének feltételeit biztosító területfelhasználást tesz lehetővé. Ennek érdekében megkülönböztet három védelmi kategóriát:

- A Buki-sziget belső védőterület-vízbázis védőövezete - a sziget és annak mederbeli előtere, ahol a kutak találhatóak. A 0502 helyrajzszám alatti telek érintett.
- A Buki-sziget külső védőterület-vízbázis védőövezete - a mederbeli közigazgatási határtól nagyvízi mederhatárig húzódó védelem a váci parton.

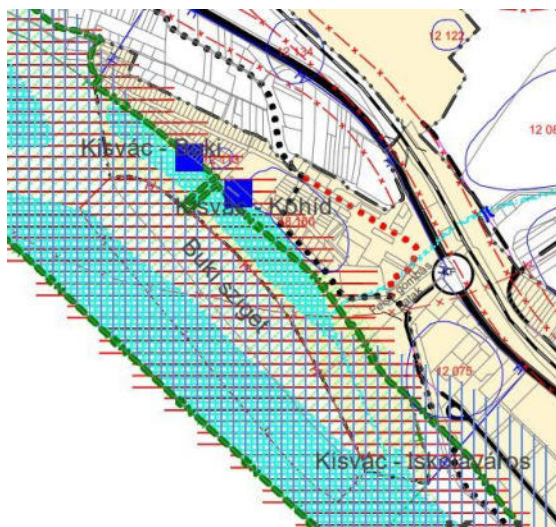


- A Buki-sziget hidrogeológiai "B" védőidom - védőterülete - a Buki-sziget előterében lévő váci partszakasz Kisvác-Iskolaváros (Szerűskert) északi szélétől Kisvác-Buki északi határáig, pereme a magaspart tetején haladó 2-es országos főútvonal nyomvonalára.

Kép 10, Településszerkezeti Terv - Táj- és természetvédelem, értékvédelem 2017. kivágata

A vízbázis védelme mellett még számos védettséget élvez a nagyvízi mederben lévő Buki-sziget:

- Natura 2000-es területként, egy összefüggő európai ökológiai hálózat része, országos jelentőségű természetvédelmi terület;
- az Országos Ökológiai hálózatban, a Duna mint jelentős ökológiai folyosó része, ahol maga a DMRV telepe - épületei és közvetlen környezetük - az ökológiai hálózat puffterületét képezi.
- A szigeti bejárat dunaparti oldalán két ex lege védett forrás is található.



### 2023. december 29-ig HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról ( az időközi módosításokkal egységes szerkezetben) szóló **30/2017.évi (XI.24.) Önk. Képviselő-Testületi rendelet** a helyi építés rendjét előíró hatályos városi dokumentum. (Továbbiakban: HÉSZ.)

Kép 11, Szabályozási Terv 2017. kivágata

A HÉSZ vízgazdálkodással összefüggő övezeteibe tartoznak a vízbeszerzési területek és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom).

**A Buki-szigeti vízbázis Vü - vízgazdálkodási üzemi terület.**



A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások a HÉSZ-ben:

“69. §

(3) Az ökológiai értéket képviselő vízfolyások, állóvizek medrét és a hozzájuk tartozó parti sávokat mint ökológiai folyosókat, vizes élőhelyeket érintő változtatás (pl. mederalakítás, vízháztartást befolyásoló beavatkozások, növényzet eltávolítás kerítés- és egyéb építés) csak a vízügyi és a természetvédelmi érdekek együttes érvényesítésével történhet.

...

(5) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(6) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.”

A Vü - vízgazdálkodási övezetben való építésre vonatkozó szabályok, építési paraméterek:

A beépítésre nem szánt üzemi terület övezetében épületet elhelyezni **szabadonálló beépítési móddal** lehet, ahol a telek beépítettsége nem haladhatja meg az **5%-ot felszín felett**, míg **felszín alatt 50%-os a beépíthetőség mértéke**. Ez kiegészül azzal a szabállyal, hogy a Vü övezet telkein **az 1 ha feletti területrészeknek csak a 10%-a vehető figyelembe**. A megengedett **legnagyobb épületmagasság 5,5 m**. A HÉSZ **80%-os legkisebb zöldfelületi borítottságot ír elő** és **40 %-ban rendeli el a beültetési kötelezettséget** a legkisebb zöldfelület arányában.

## 6.melléklet

28.számú táblázat: A vízgazdálkodási övezetek előírásai

Az övezet			A telek								Az épület
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete		Épület elhelyezésére igény berehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Legkisebb kötelező zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség a legkisebb zöldfelület arányában(%)	Megengedett legnagyobb épület magasság (m)
			legkisebb (m <sup>2</sup> )	legnagyobb (m <sup>2</sup> )	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	felett (%)	alatt (%)			
Víz-medrek	V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Csapadékvíz- elvezető vízmosások	Vvm	-	-	-	-	-	-	-	80	80	-
Hullámtéri erdők, védő erdősáv	Veh	-	-	-	-	-	-	-	98	100	-
Erdősült vízmeder	Vev	-	-	-	-	-	-	-	100	100	-
Hullámtéri kőzpak	Vkp	SZ	-	-	-	-	2	-	85	40	5,0
Üzemi terület	Vü	SZ	-	-	-	-	5	50	80	40	5,5

A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

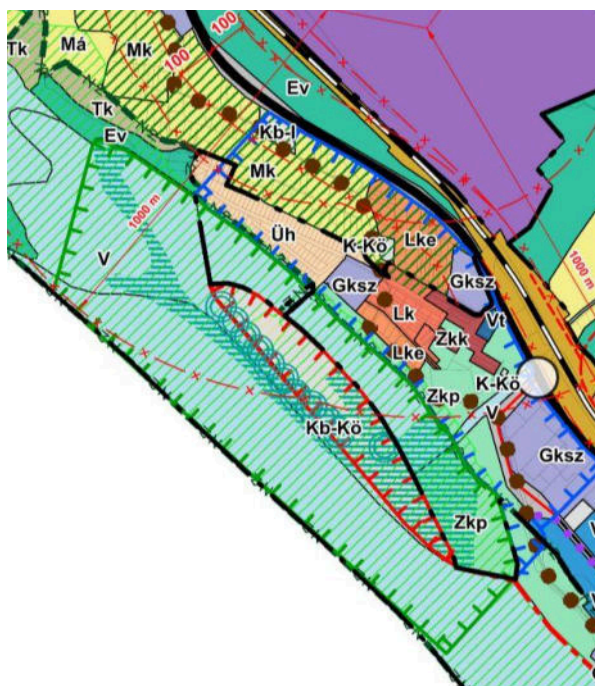
Kép 12, HÉSZ, Vízgazdálkodási területek előírásai

A vizsgált területhez közvetlenül csatlakozó szigetrészekre vonatkozó előírások: a szigetcsúcsok és az azokhoz kapcsolódó feltöltések a horgásztavak zárógátjaiként, a Felső-Gombás-patak torkolata - 04/1, 0445 és 5567/1 hrsz.-ok - a Vev - erdősült vízmeder övezet területei, melyek értékes és érzékeny vizes élőhelyek, ezért a HÉSZ építési tevékenységet nem enged meg és a legkisebb zöldfelületi borítottságot valamint a beültetési kötelezettséget is 100 %-ban rendeli el.

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Vác Város Önkormányzatának 243/2023. (XI. 29.) sz. KT. határozata

Jogharmonizáció miatt a beépítésre nem szánt terület övezeti besorolása megváltozott: **Kb-Kö - különleges, beépítésre nem szánt közműterület a Buki-sziget teljes területe.** A Településszerkezeti terv leírása (Vác Város Önkormányzatának 243/2023. (XI. 29.) sz. KT. határozatának 1. melléklete) alapján a beépítésre nem szánt különleges területek (Kb) közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős lehet, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.



Az új Településszerkezeti terv tehát már nem vízgazdálkodási területként kezeli a Buki vízbázist, hanem különleges közmű területként tünteti fel (Vác Város Önkormányzatának 243/2023. (XI. 29.) sz. KT. határozatának 2. melléklete) a tulajdonképpen Duna-mederben lévő vízbeszerzési területet, amely a város tiszta ivóvizét biztosítja.

Kép 13, Településszerkezeti Terv 2023. Szerkezeti Tervlap kivágata (Vác Város Önkormányzatának 243/2023. (XI. 29.) sz. KT. határozatának 2. melléklete)

Védelmek és korlátozások Vác Város Önkormányzatának 243/2023. (XI. 29.) sz. KT. határozatának 3. melléklete szerint:

*Táj-, és természetvédelem :*

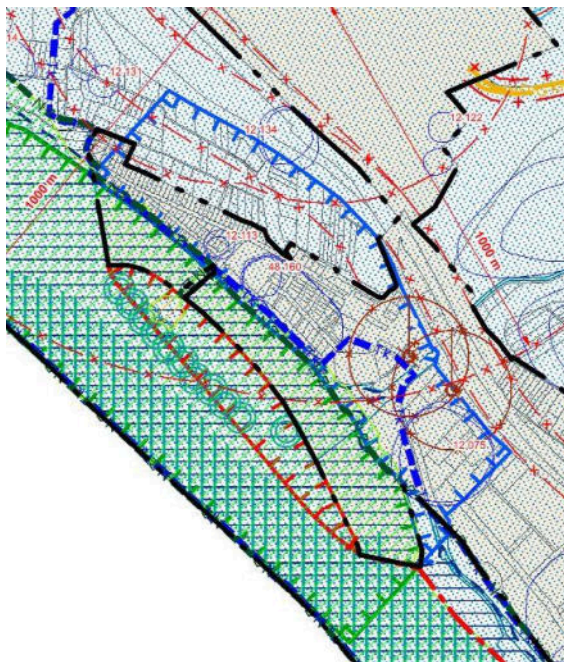
- A külterületen lévő Buki-sziget Natura 2000-es területként, egy összefüggő európai ökológiai hálózat része, országos jelentőségű természetvédelmi terület.
- Az Országos Ökológiai hálózatban, a Duna mint jelentős ökológiai folyosó része, ahol maga a DMRV telepe - meglévő épületei és közvetlen környezetük - az ökológiai hálózat puffertületét képezi.



- A Duna-meder, Duna-partok Vác város teljes közigazgatási területén a tájképvédelmi terület részét képezik, így a Buki-sziget is.
- A Buki vízbázis (0502 hrsz.) helyi jelentőségű védett természeti területen található.

#### Vízvédelem:

- A nagyvízi meder részeként országos vízminőség védelmi terület a Buki vízbázis.
- Az 0502 hrsz.-ú telek teljes egészében a vízbázis védőterület belső védőzónája;
- a védőterület külső védőzónája értelemszerűen nagyobb kiterjedésű, határai: északkelet felől a váci Duna-part, délnyugati pereme a Duna medrében húzódó közigazgatási határ, a szigetcsúcsok irányába pedig a medertéri erdők tartoznak még bele.
- A Buki-sziget menti dunaparti belterületi városrész a hidrogeológiai B védőidőm része: Kisvác-Iskolaváros (Szerűskert) északi szélétől Kisvác-Buki északi határáig.
- A szigeten - vízbázis lévén - számos vízvédelem szempontjából védett vízműkút található, főleg a folyam felőli part mentén.



Kép 14, Településszerkezeti Terv 2023. Védelmi és korlátozási Tervlap kivágata (Vác Város Önkormányzatának 243/2023. (XI. 29.) sz. KT. határozatának 3. melléklete)

#### Továbbá egyéb védendő értékek, korlátozó elemek és művi értékvédelem:

- A Településszerkezeti terv jelöli a medertéri erdőket. (A jelkulcsban erdő vízgazdálkodási területen név alatt.)
- A Buki vízbázistól északra, Vác város határában elterülő nagy ipari terület a DDC Kft. cementgyára, melynek 1000 m-es védőtávolsága érinti a sziget északi részét. Ez a védőtávolság a légszennyező környezeti emisszióra vonatkozik, melyet az építési hatóság előírásai szerint a cementgyár pontforrásaitól számítanak.
- A sziget dunaparti előterében - Kisvác-Buki, Kisvác-kőhíd, Kisvác-Iskolaváros - lévő városrészekben számos nyilvántartott régészeti lelőhely található.

A 2023. december 29-ig hatályos, "régi" Településszerkezeti terv a sziget bejárat dunaparti oldalán még két ex lege forrást is jelöl, mely az "új" Településszerkezeti terven, azaz Vác Város Önkormányzatának 243/2023. (XI. 29.) sz. KT határozat 2. mellékletén már nem található.

A Településszerkezeti terv leírásának közműellátásról szóló fejezete felhívja a figyelmet, hogy "a távlatban is működő Buki-szigeti északi vízbázis hidrogeológiai védőövezeteinek területét, valamint a Vác D-i (Forte) vízbázis védőterületét „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről” szóló Korm. rendelet előírásai szerint védeni kell, és be kell tartani a (KTVF. 44856-1/2013. Vízikönyvi szám: D.2/2/821) kijelölő határozatban szereplő korlátozásokat.”

**Továbbá a képviselő testületi határozattal elfogadott, hosszútávú városi dokumentum megjegyzi, hogy a ivóvízellátó hálózat felbővítése és korszerűsítése szükségessé válhat az alábbi okok miatt:**

*“Vácon 1928-tól van vezetékes ivóvízellátás, ami később egy regionális vízellátó rendszer részévé vált. A város ivóvízhálózata három helyről kapja a vizet:*

- *a verőcei és Buki-szigeti vízbázisról illetve*
- *a fővárostól vesz át, ezért az elmondható, hogy vízkészlet szempontjából egyik legbiztonságosabb a rendszernek tekinthető, mintha csak egy vízbázis lenne (természetesen vízáradás is van Vácról).*

*A klímaváltozás okozta csapadék-viszonyok kihatnak a Duna vízállására, amely jelentősen befolyásolja a vízkitermelés minőségét. Magas vízállásnál jobb vízminőség viszont a baktériumok száma megnő. Az alacsony vízállás vízkitermelés mennyiségi problémákat okozhat, de ez nem jellemző. A romló vízminőség következménye a megfelelő vízkezelési technológia alkalmazása, amely magas beruházási és üzemeltetési költséggel jár, ami tovább drágítja a víz díját.*

...

*Fontos a vízbázisok folyamatos monitorozása, hogy figyelemmel lehessen kísérni a vizek minőségét, illetve ha bármilyen szennyezés éri a vízbázist azonnal be lehessen avatkozni.”*

## HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelete (Továbbiakban: HÉSZ.)

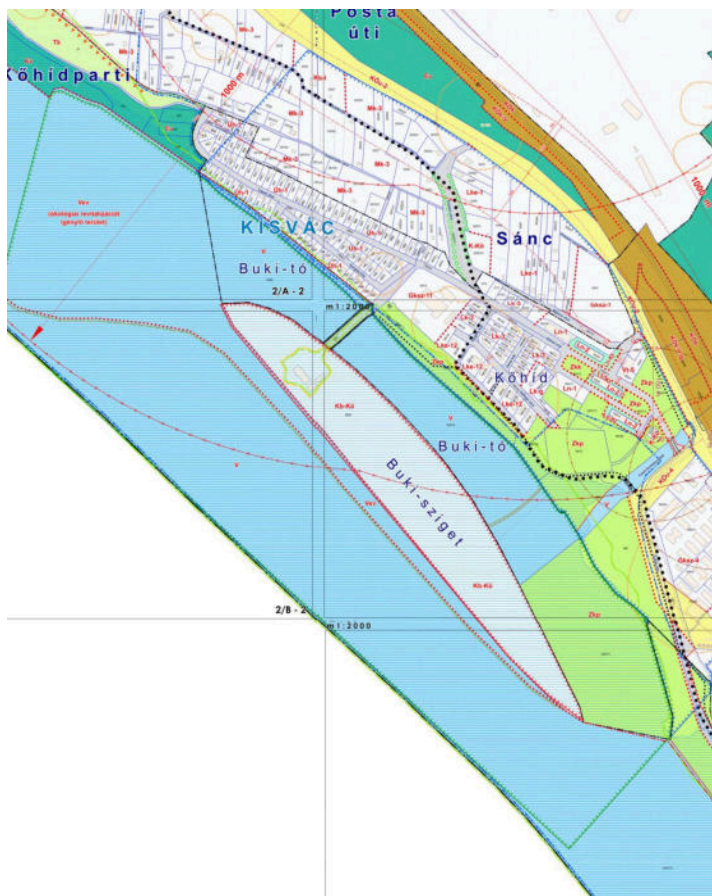
A Buki vízbázis területére vonatkozó szabályzatot, építés rendjét a HÉSZ 56. bekezdésének 68. §-a tartalmazza:

*“56. Különleges beépítésre nem szánt közműterület (Kb-Kö)*

### 68. §

*(1) A Kb-Kö jelű különleges beépítésre nem szánt közműterület övezete kizárólag közműlétesítmények, és az azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.*

*(2) Az övezet építési előírásait a 2. melléklet 28. számú táblázata tartalmazza.”*



Kép 15, Szabályozási terv 2023. kivágata

Kép 16, HÉSZ, Különleges beépítésre nem szánt közműterületek előírásai

28. számú táblázat: A különleges beépítésre nem szánt közműterületek (Kb-Kö)<sup>1</sup>

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)
			szélessége (m)	mélysége (m)						
Kb-Kö	SZ	-	-	-	5	5	0,01	80	3,0	5,5

<sup>1</sup> A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

A Kb-Kö - beépítésre nem szánt különleges közműterületek övezetében való építésre vonatkozó szabályok, építési paraméterek:

A közműterület övezetében épületet elhelyezni **szabadonálló beépítési móddal** lehet, **ahol a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5%-ot felszín felett, felszín alatt szintén 5%-os a beépíthetőség mértéke**. Ez kiegészül azzal a szabállyal, hogy a Kb-kö övezet telkein a beépíthetőség számításánál **az 1 ha feletti területrészeknek csak a 10%-a vehető figyelembe**. A megengedett **legnagyobb épületmagasság 5,5 m, a legkisebb 3,0 m**. A HÉSZ **80%-os legkisebb kialakítandó zöldfelületi borítottságot ír elő**. A legnagyobb megengedett szintterületi mutató mértéke **0.01 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>**.

Az új KB-Kö övezetre vonatkozó építési szabályok szigorúbbak, a fejlesztés szempontjából korlátozóbbak:

- az építménymagasság korlátozásánál minimum érték is bevezetésre kerül: 3 m a megengedett legkisebb épületmagasság;

míg a beépítési paraméterek tekintetében

- a megengedett terepszint alatti beépíttség csökken, a korábbi 50% helyett csupán 5%-ban maximálja a rendelet;
- meghatározásra kerül a megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>), amely korlátozza a terület hasznosíthatóságát, és nem veszi figyelembe a jelenleg kialakult beépítési paramétereket:

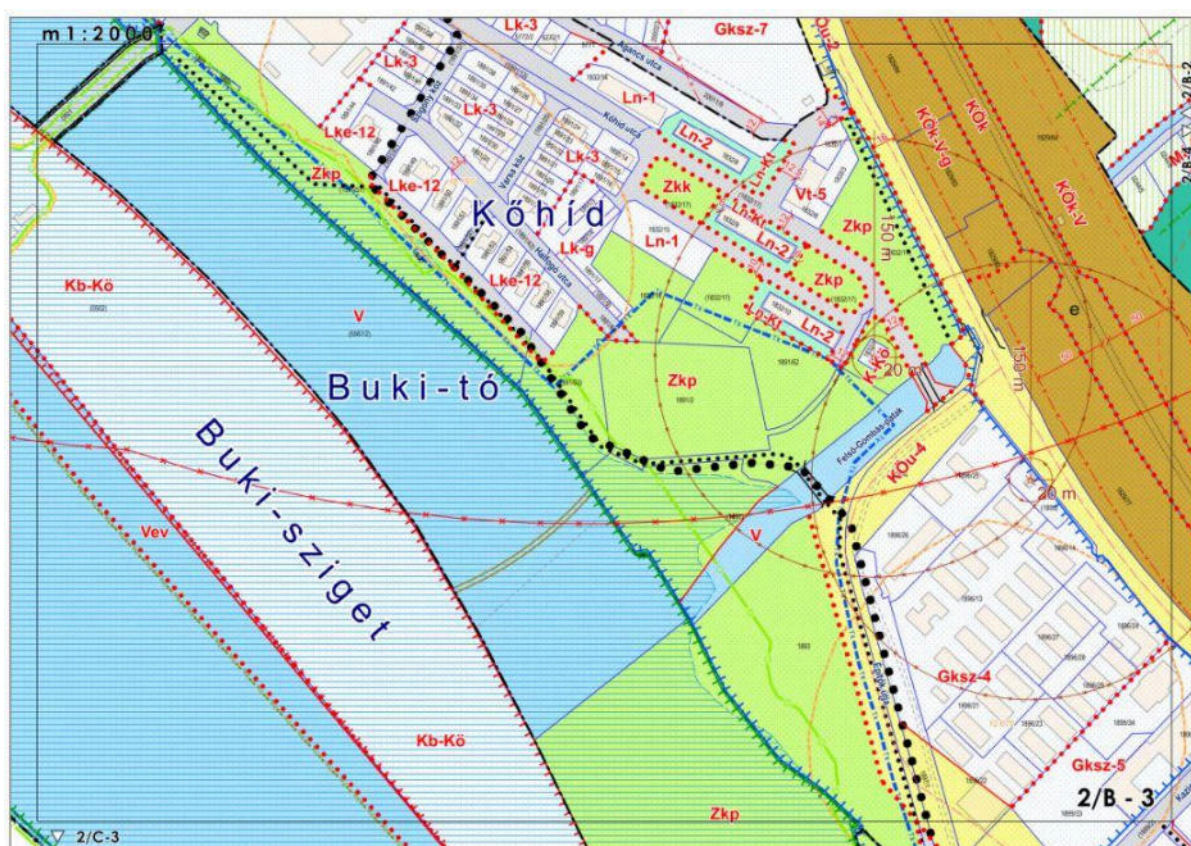
- **meglévő összes építményszintek bruttó alapterülete: 1400 m<sup>2</sup>**
- **telek területe: 90128 m<sup>2</sup>**

**1400 / 90128 = 0,01553346 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>, a jelenlegi beépíttség melletti szintterületi mutató, ami már meghaladja a megengedett 0,01 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> értéket, tehát az új településterv nem tesz lehetővé a területen további építési tevékenységet.**

**Mivel az új településterv, azaz a helyi építési szabályzat az ingatlant más övezetbe helyezi és megváltozik a beépíthetőség mértéke is: csökken, tehát az előírások változása miatt értékcsökkenés merül fel, ezért a tulajdonost kártalanítás illeti meg.**

**Jelenleg mintegy 1400 m<sup>2</sup> szintterület van beépítve a BUKI vízbázis területén, míg a HÉSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével ez a mutató maximum 900 nm szintterület beépítését teszi lehetővé.**

Az új HÉSZ 1. mellékletében, a Szabályozási Tervlapon Kb-Kö övezetben lévő sziget (0502 hrsz.) folyam felőli előterében vízgazdálkodási területen Vev - erdősült vízmedrek övezete található, ami a szigetjellegből fakadó változó, zömmel medertéri erdőként észlelhető partvonal térségét jelenti.



Kép 17, HÉSZ 2023 1. mellékelete, Szabályozási Tervlap 2/B-3

## BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA

A 0502 hrsz.-ú telken álló vízmű épületek, építmények - a DMRV üzemi, munkahelyi épületei - helyi védelem alatt állnak. A többszintes gépház berendezése muzeális, vízügy-történeti emlék, a hozzá kapcsolódó lakóépület jó állapotú. Későbbi korok lenyomata a trafóház, valamint egy földszintes épület és a két provizórikus garázs-építmény. Az épületek és műtárgyak töltésre épültek, de a nagyobb áradások még így is elérik a vízmű épületeit.



Beépített telekrész: 730,2 m<sup>2</sup>

Telek területe: 90128 m<sup>2</sup>

Meglévő összes bruttó építményszint: 1400 m<sup>2</sup>

A helyi építési szabályzat övezetre vonatkozó előírásai szerint jelenleg a telek beépítettsége 4,05 %.



Kép 18, E-közmű Ortofoto 2022, 0502 hrsz. telek

Kép 19-20, Fotók a tervezési területről

Kép 21, Meglévő épületek, építmények, 0502 hrsz. telek



## ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

A vizsgált terület egykori sziget-jellegét annyiban őrzi, hogy hosszirányú szélein vizek határolják: délnyugati oldalán a Dunával közvetlenül érintkezik, északkeleti, város felőli oldalán a holtágból kialakult horgásztavak találhatóak.

A Buki vízbázis teljes területe a vízmű épületegyüttesének kivételével a mértékadó árvízszint alatt található. *“A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet”* a folyók nagyvízi medrét alapvetően természeti területként tartja számon, ami az árvíz és a jég elvezetésére, levonulására szolgál:

“6. §

(1) *A nagyvízi meder természeti területként kezelendő oly módon, hogy az árvíz és a jég levezetésének elsődlegessége biztosított legyen.”*

*Kép 22-23, Fotó a medertéri erdőről*

A Buki vízbázis területe a Duna-parton ártéri pionír cserjésekkel és az ezekből fejlődő folyóparti füzesekkel kísért. Az egykori szigetcsúcsoktól kiindulva medertéri erdők alakultak ki, ezek többnyire rendszeres elöntést kapó higrofil erdők, amelyek lombkoronaszintjét elsősorban fűz- és nyárfajok képezik, gyepszintjük erdei fajokban általában szegény, de fontos vizenyős életterek, élőhelyek. A vizsgált telek ligetes peremterületein belül kaszálórét van, amelyen a vízmű vízbázis-kútjai találhatóak.

A városi léptékben is jelentős zöldfelületként megjelenő szigetnek csak egy, a vízmű épületei és építményei által érintett része intenzívebb használatú, az épületekhez vezető belső utak kavics szórással kialakítottak.



A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának (DINPI) adatközlése alapján a dunamenti árterek védett növénye a ligeti csillagvirág (*Scilla vindobonensis*), természetvédelmi értéke 5000 Ft. A liláskék virágú kora tavasszal nyíló hagymás egyszikű a beruházással érintett telekrészen is előfordulhat, ebben az esetben az egyedek áttelepítése szükséges a DINPI szakmai segítségével.

Vízgazdálkodási területbe sorolt övezetet érint a tervmódosítás.

## ÉRTÉK VIZSGÁLAT

Vác város önkormányzat Képviselő-testületének a *településkép védelméről szóló 31/2017.(XII.15.) sz. rendelethez* a vizsgált területre vonatkozóan a vízmű eredeti 1928-as épületegyüttesét - azaz a régi gépházat és a többszintes lakóépületet - helyi védett értéként tartja nyilván (26/2004. (X.14.). A jó állapotú, vízügy-történeti kuriózumnak is számító építészeti örökség Vác múltjának egyik megőrzendő darabja, a helyi védelem ezt kívánja rögzíteni:

*Kép 24-27, Fotók a védett vízmű épületegyüttesről*

### “3. §

*(1) A helyi védelem célja Vác Város mindazon országos védettséget nem élvező építészeti örökségének és jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása, melyek sajátos megjelenésüknél,*

*jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik. “*

A helyi, egyedi védelem megóvása és fenntartása közösségi érdek, de mindenkor a tulajdonos feladata a rendelet alapján:

*“7/A A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek*

*8/A. §*



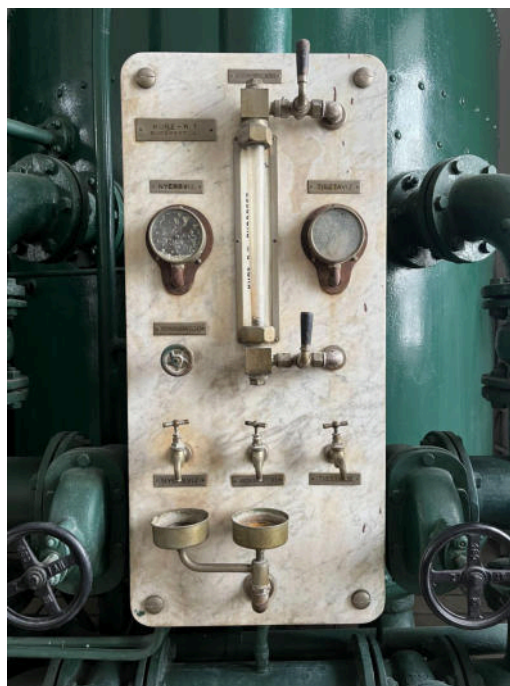


(1) *Helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége. (2) A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal, a környezetének, továbbá a kapcsolódó közterületnek megfelelő színvonalú fenntartásával kell biztosítani.”...*

11. A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

13. §

(1) *A helyi védett értékekkel kapcsolatos állagmegóvási munkák végzése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, tetőtérbeépítése, bővítése során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.”*



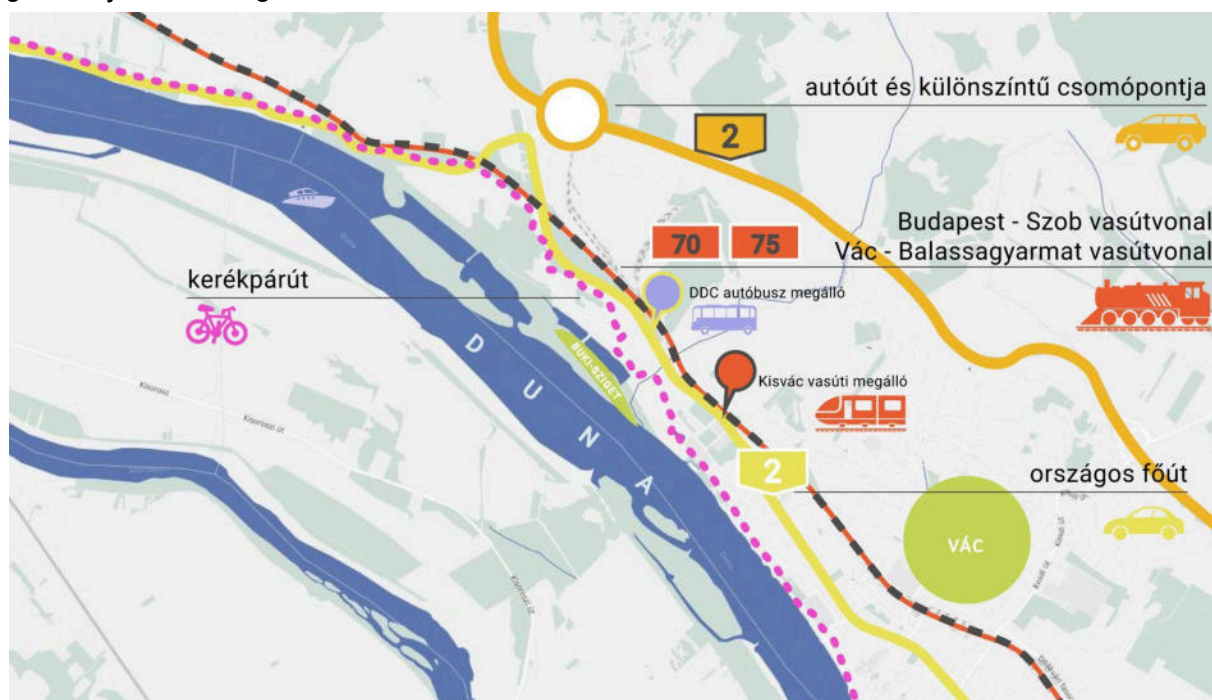
A településképi rendelet alapján a vizsgált telek, a Buki vízbázis a rendelet 2. mellékletében egyéb, nem beépített területként szerepel.

**A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény** fogalmilag meghatároz régészeti érdekű területet: *“Valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.”*

Noha a vizsgált terület egésze a Duna nagyvízi medrében található, a városi településképi rendelet alapján a Vác, 0502 hrsz.-ú telek, azaz a DMRV Zrt. Buki-szigeti telephelye a rendelet 3. melléklete szerint régészeti lelőhellyel nem érintett.

## KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

A település közlekedésében a tervezett beruházás nem eredményez változást, a vízmű nem generál jelentős forgalmat.



Kép 28, Közlekedés vizsgálat

## KÖZÚTI KAPCSOLATOK

A vizsgált terület hivatalosan egyetlen közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik, amely a Buki-Holt Duna ágon keresztül kiépített gáton áthaladva biztosítja a terület megközelíthetőségét. A Dunával párhuzamosan haladó 2. jelű elsőrendű főút egy kilométeres távolságon belül több közúti leágazáson, a holt Duna-ág és az elsőrendű főút közti Buki településrész - a városmagtól északi irányban legtávolabb elhelyezkedő lakott terület - belterületi lakóútjain keresztül elérhető.

## FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A vizsgált terület közvetlen közelében nem található jelentősnek mondható közúti csomópont. A Buki-sziget területéhez legközelebb elhelyezkedő országos jelentőségű forgalmi csomópont a légvonalban mintegy 2 km-re található M2 jelű autóút külön szintű csomópontja, illetve a gyorsforgalmi úthálózat lehajtó ága és a 2. számú elsőrendű főút, illetve az innen kiinduló 12. számú másodrendű főút találkozását jelentő ún. Szobi elágazás.



### FORGALMI REND, PARKOLÁS

A vizsgált telek jelenleg a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. üzemi területe, amelyet engedély birtokában, kizárólag a vízmű dolgozói látogathatnak, illetéktelenek jelenleg tilos a területre történő behajtás. A területet elhelyezkedéséből és funkciójából (üzemi védterület) kifolyólag átmenő közúti forgalom nem érint. A vízmű üzemterülete a korábban említett töltéskoronán keresztül, egy forgalmi sáv szélességű, kétirányú, burkolatlan - valaha kavicsszórt - bekötő úton közelíthető meg, mely közvetlenül kapcsolódik Vác város közterületi rendszeréhez a Tópart utca által. A vízmű üzemi területén belül, a központi épületek előterében épült ki az üzemeltetésben dolgozó és a



szolgálati lakást használó munkatársak számára biztosított megfelelő mennyiségű parkolóhely, illetve a terület megközelítését és elhagyását elősegítő járműforduló. A szolgálati lakásokhoz tartozóan 4 utólagosan épült garázsbeálló is rendelkezésre áll. A vizsgált terület további üzemi elemeinek (pl.: vízbázis kutak) megközelítése telken belül, földúton keresztül biztosított.

*Kép 29-30, A telephely megközelítését biztosító töltéskoronán vezetett magánút és a garázsok*

### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

- Közúti közforgalmú közlekedés

A vizsgált területhez legközelebb eső közösségi közlekedési szolgáltatás a Volánbusz Zrt. által biztosított autóbuszos helyi és helyközi közlekedés. A legközelebbi megállóhely a 2.

számú főúttól északra található Duna-Dráva Cement Kft. telephelyének főbejárata mellett, a Buki településrészt északról elkerülő főút Kőhíd utcai torkolatától 100 méteres távolságon belül, a vízmű területétől kb. 800 méterre található. A megállóhelyet a helyi és helyközi viszonylatok járatai érintik, amelyek leginkább a régió nagyobb települései, illetve Vác központi autóbusz-állomásával biztosítanak közvetlen összeköttetést.

- Kötőpályás közforgalmú közlekedés

A vizsgált területtől mintegy 1 km-es távolságra, a 2. számú főúttal párhuzamosan, annak keleti oldalán halad a nagyvasúti pálya, amely a 70-es jelű vonallal Budapest - Szob, illetve a 75-ös jelű vonallal Vác - Balassagyarmat relációkban biztosít kötétpályás kapcsolatot. A Buki-szigethez legközelebb Kisvác megállóhely található, ahonnan Vác, Budapest, Diósjenő, Balassagyarmat és Drégelypalánk irányába közlekednek vonatok.

- Vízi közforgalmú közlekedés

A dunaparti területnek közvetlen vízi közlekedés által érintett kapcsolata nincsen, a Buki-szigettől 3 km-re dél-keletre, a Vác belvárosi szakaszán kialakított révől kiindulva biztosított a Dunán keresztüli kompátkelés. A Vác és Tahitótfalu között közlekedő "Árpád" nevű komphajó a Szentendrei-szigeten keresztül teremt kapcsolatot a folyam túlpartjával. Vác a Nagy-Duna ágon zajló kiránduló hajózásban is érintett, ugyanis a Budapest és Esztergom közötti szabadidős hajózási útvonalon közlekedő Dunakanyar körjáratok első állomása a vizsgált területtől mintegy 3 km-re dél-keletre található váci hajóállomás.

## KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület közelében, a Dunával párhuzamosan épült ki az EuroVelo 6 jelű kerékpáros útvonal, amely a kontinens egyik leglátványosabb nyomvonalán halad, ebből kifolyólag a legnépszerűbb európai kerékpáros útvonal. A Budapest és Vác közötti szakaszon a Dunát két oldalról is kerüli, így bekötvé Szentendrét a nemzetközi hálózatba, míg Vácot elhagyva egészen Esztergomig a Duna bal partján halad. A vizsgált terület kerékpáros összeköttetéssel Vác központból kb. 15 perc alatt, Budapest és Esztergom központjából kb. 2 óra alatt elérhető.

A Buki-sziget magánterület, vízügyi üzemi létesítmények találhatóak rajta továbbá védett vízrendszer, ezért gyalogos forgalom által alapvetően elzárt terület.

## KÖZMŰ VIZSGÁLAT

## VÍZIKÖZMŰ



Vác Város közműves vízellátását a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. biztosítja a Buki-sziget területén található, Duna által lerakott homokos kavicsrétegből származó partiszűrűsű vízkészletből. A Buki-sziget teljes területe kivett vízműterület, ahol csak a víztermeléshez és vízkezeléshez szükséges létesítmények, építmények

találhatók. A Buki-szigeti vízbázis jelenleg 10 db ártérre telepített termelőkutat tartalmaz, amelyek védőterületeire meghatározott vízbázisvédelmi előírásokat a KTVF: 44856-1/2013. számú határozata tartalmazza. A tervezett beruházás során a Buki-szigeti vízbázisra telepített vízmű új vízkezelő gépháza és hozzá tartozó víztároló medencék épülnek, melyek a városi vízellátás kapacitás bővítéséhez és a kivett víz minőségi javulásához járulnak hozzá.

Kép 31, E-közmű - A vizsgált terület közművei

## ELEKTROMOS KÖZMŰ

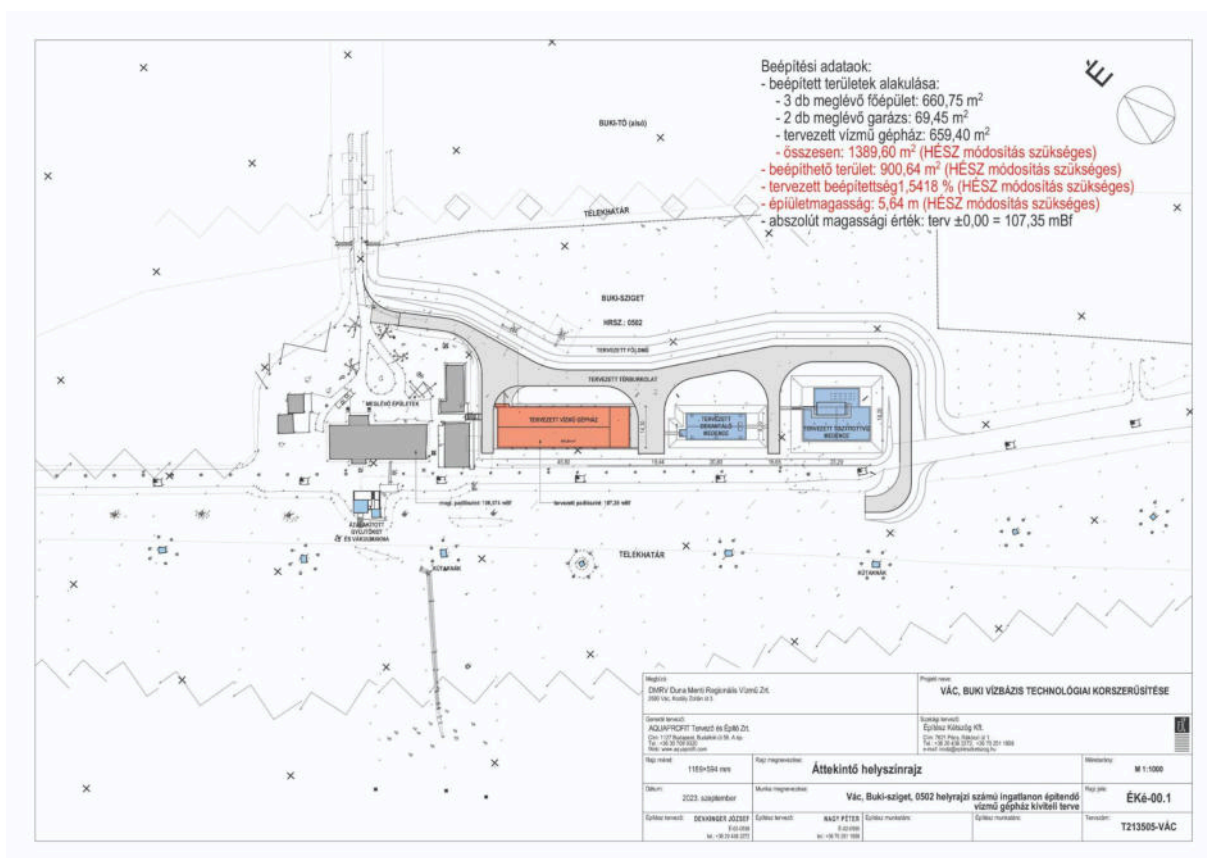
Tekintettel arra, hogy a Buki-szigeten a közműves vízellátás üzemeltetéséhez szükséges létesítmények találhatóak valamint a vízmű telke időszakosan vízjárta terület ezért az elektromos hálózati kapcsolat légvezetéken keresztül épült ki. A tervezési terület előterében két, töltésen álló elektromos távvezeték egytörzsű tartóoszlopa található, melyekről a távvezeték a létesítmény trafóépületéhez érkezik.

Kép 32-33, Fotók a város felől érkező légvezetésekről és a trafóházról



## A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

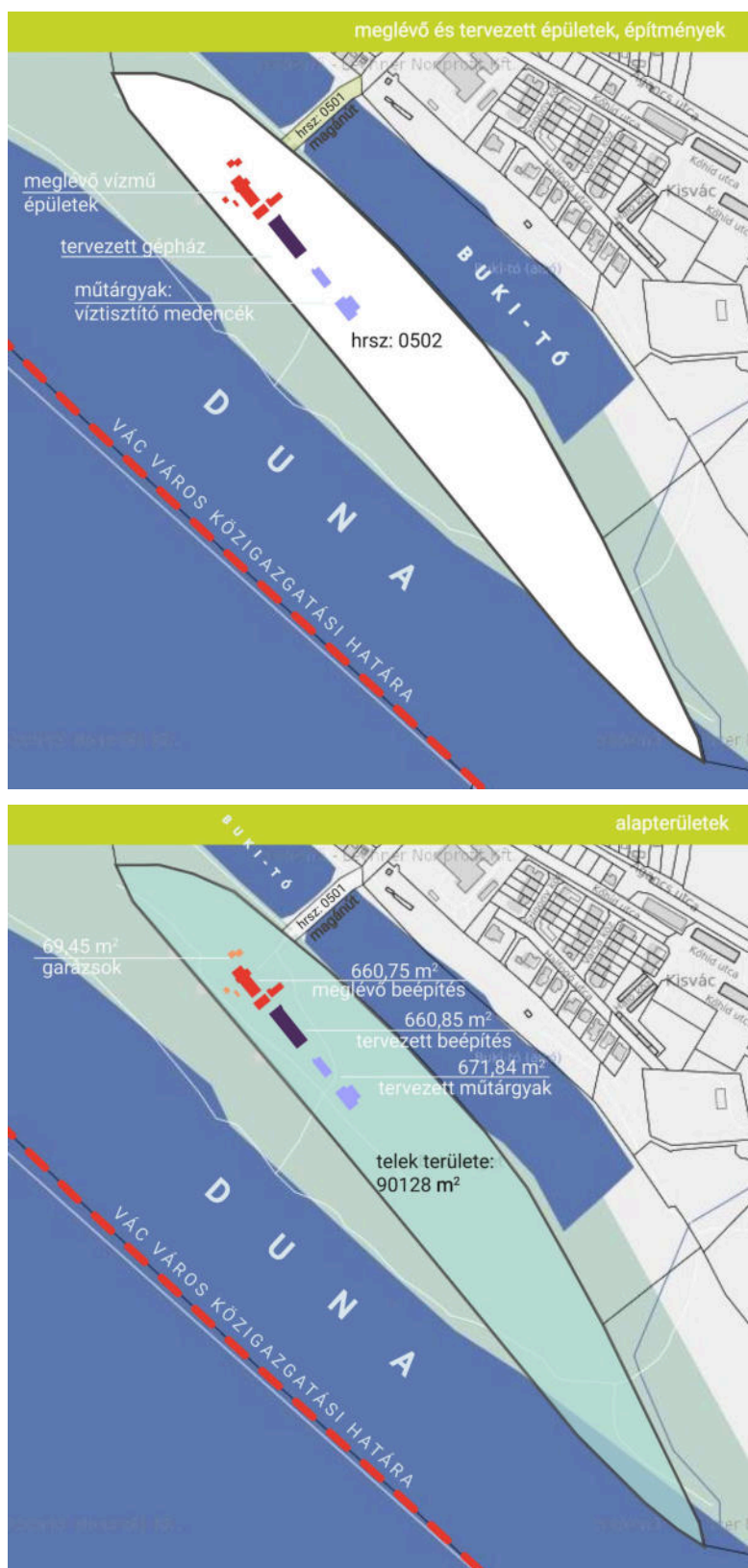
A fejlesztés célja, hogy a DMRV Buki-szigeti vízbázisa alacsony Duna-vízállás és árvizek esetén is biztonságos üzemi feltételek mellett működjön, melyhez új vízkezelési technológia telepítése szükséges. A projekt kizárólag lakossági érdekeket szolgál, cél a Buki-vízbázis tiszta ivóvíz kapacitás-megtartása. Jelenleg kb. 5000 m<sup>3</sup> / nap a kitermelt ivóvíz mennyiség, amely a beruházást követően várhatóan 7000 m<sup>3</sup> / nap kapacitásra bővül és ezáltal 2000 m<sup>3</sup> / nap- pal több tiszta ivóvízzel látja el Vác lakosságát.



Kép 34, Építész terv - Áttekintő helyszínrajz / Építész Kétszög Kft./

A projekt bemutatása a DMRV Zrt.-től kapott adatszolgáltatás alapján, az Építész Kétszög Kft. tervei szerint:

**A DMRV Zrt., mint Megbízó a Buki vízbázis technológiai korszerűsítését tervezi, melyhez új vízkezelő épületek telepítése szükséges. A fejlesztés része az új víztisztító technológiának helyet adó vízmű gépház valamint a dekantáló és tisztított víz medencék.**



Az épületek tervezésénél és telepítésénél - mivel a telek a nagyvízi meder része - fontos szempont az árvíz elleni védelem tervezése, a Duna mértékadó vízszintjének figyelembe vétele ami meghatározza a gépház padlóvonalát és a medencék padlólemezének szintjét. A mértékadó vízszint, mint adottság földmű építését feltételezi, amely fogadni tudja az új beépítést. **A jelenlegi, Dunával párhuzamosan futó töltés vonala mentén, a meglévő épületektől délkeletre pozicionált új gépház-épület és műtárgyak lineáris elrendezést követnek, amely telepítés leképezi a technológiai folyamat logikáját is.**

*Kép 35, 36 A meglévő és a tervezett beépítés épületeinek és építményeinek és alapterületeik*



A tervezett, új töltéskoronán (107,35 mBf) a meglévő feltáró úthoz kapcsolódóan új, gépjármű közlekedésre alkalmas burkolt utak épülnek, melyek lehetővé teszik a gépház és a medencék megközelítését. A jelentős méretekkel bíró földmű - kb. 1 méterrel magasabb, mint a korábbiak - kialakítása lépcsős, hogy a tereprendezés segítse a nagy szintkülönbség áthidalását a meglévő talajszint és a tervezett között.

A tervezett új épülettel 1 db új parkolóigény keletkezik. A vízmű gépjárműveit a meglévő és új burkolt felületeken lehet elhelyezni.

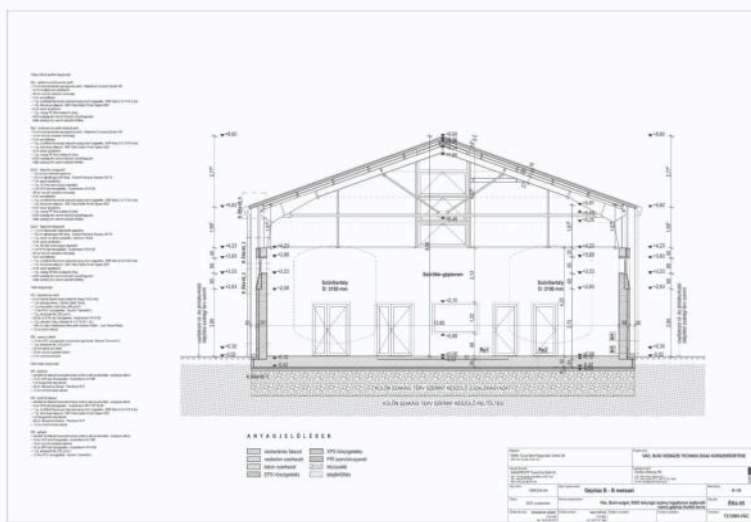
Az új beépítés - vízmű gépház - alapterülete: 660,85 m<sup>2</sup>

A gépház épületének alapja cölöpalapozással készül. Szerkezetében és tömegében is egy csarnoképület: monolit vasbeton aljzattal, egyedi acél keretszerkezettel, merevítő vasbeton pillérekkel, kitöltő vázkerámia falazattal, acéllemez héjalással.

Kép 37, 38 A meglévő és a tervezett épületek szintszám vizsgálata és a környezetalakítás



Kép 39, Építész terv - Látványtervek a gépházról /Építész Kétszög Kft./



Kép 40, Építész terv - Gépház csarnoképületének metszete a tartályok méretével / Építész Kétszög Kft./

Hasznos alapterülete 599, 93 m<sup>2</sup>.

Helyiséglista:

Szűrőtér-gépterem 514,35 m<sup>2</sup>

Gépészeti helyiség 12,60 m<sup>2</sup>

Villamos helyiség 15,84 m<sup>2</sup>

Kezelőtér 15,12 m<sup>2</sup>

Előtér 2,53 m<sup>2</sup>

Wc 2,07 m<sup>2</sup>

Zuhany 3,22 m<sup>2</sup>

Klórozó 8,28 m<sup>2</sup>

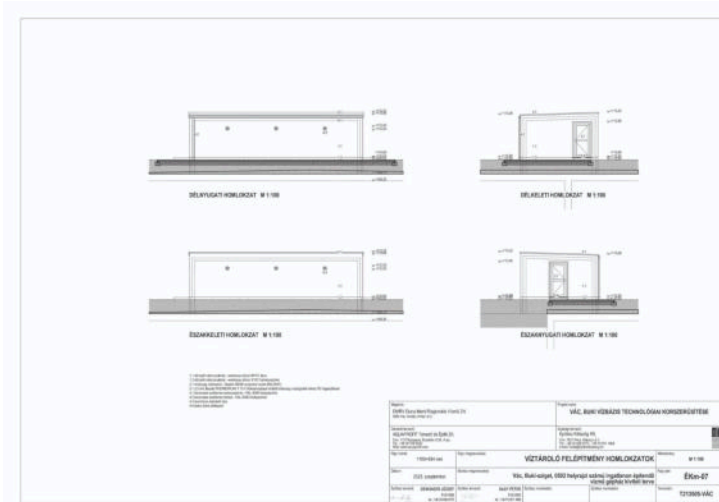
Klór tároló 15,12 m<sup>2</sup>

KMnO4 adagoló 10,80 m<sup>2</sup>

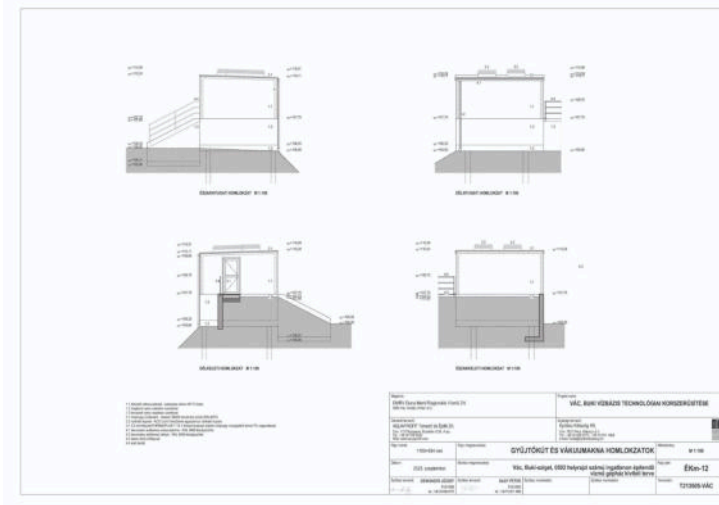
Tervezett műtárgyak összesen: 571,87 m<sup>2</sup> (dekantáló medence: 196,99 m<sup>2</sup> / víztároló medence: 374,88 m<sup>2</sup>).

A medencék mellett megjelenő felépítmények és homlokzati rajzaik:

Kép 41-42, Építész terv - Medence-felépítmények homlokzati rajzai / Építész Kétszög Kft./



- Víztároló felépítmény homlokzatok



- Gyűjtőkút és vákuumakna homlokzatok

## A BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK BEMUTATÁSA

A tervezett beruházás során a Buki-szigeti vízbázisra telepített vízmű új vízkezelő gépháza és hozzá tartozó víztároló medencék épülnek, melyek a városi vízellátás kapacitás bővítéséhez és a kivett víz minőségi javulásához járulnak hozzá.

A DMRV Kft.-től adatszolgáltatásként kapott beépítési tanulmánytervben található építészeti és gépésztervek szerint:

A javasolt beépítés révén jelentős infrastruktúra fejlesztési igény nem jelenik meg, az új létesítmény a meglévő hálózatokhoz kapcsolódik, a meglévő kapacitások elegendőek.

A beruházáshoz kapcsolódó épületek telepítése töltésen valósul meg az árvízvédelmi előírások szerint, megközelítésük a töltésen vezetett tervezett burkolt utakon lehetséges.

Mivel a létesítményben a tervezett dolgozói létszám: 2 fő, ezért javasolható a belső úthálózat racionalizálása és stabilizálható (árvizek miatt) de környezetbarát térburkolat alkalmazása.

## A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI

A Buki-szigetről származó partiszűrészű vízkészlet, mely a Duna által lerakott homokos kavicsrétegből származik rendkívül sérülékeny, a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny. Tehát a Duna - mint élő folyam - folyómeder-állapota és vízminősége mindenkor meghatározza a kitermelt víz mennyiségi és minőségi jellemzőit. A vízbázis által igénybevett partszakasz feliszapolódása miatt előálló vízminőségi problémákat speciális, környezetbarát vízkezelési eljárás (VYREDOX) alkalmazásával előzi meg az üzemeltető. A kitermelt víz ezt követően már csak fertőtlenítést igényel. Az üzemelő VYREDOX technológia alkalmazásával a vízbázisról szolgáltatott víz minősége megfelel a 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet szerinti határértékeknek.

**Azonban a projekt szükségességét a város vízellátásának további technológiai korszerűsítése indokolja, mivel az jelenlegi vízkitermelés során az injektálás óriási vízveszteséggel jár: a teljes kitermelt vízmennyiség kb. ötöde kerül ténylegesen kitermelésre és vissza injektálásra.** Más, korszerűbb technológia alkalmazásával ez a vízmennyiség is szolgáltatható lenne. A tisztítás határfoka a Duna alacsony vízállásánál romlik, míg árvíz idején az injektálás nem lehetséges, tehát ezen időszakokban a vízbázisról nem lehet vizet szolgáltatni. **A technológiai korszerűsítéssel járó építési beruházás éppen ezért Vác városának életében jelentős, összárosi érdek, hogy alacsony vízállás esetén illetve árvíz alatt is biztonságos és biztos üzemi feltételekkel, új vízkezelési technológiával működjön a DMRV Buki-szigeti vízbázisa..**

A telepítési szakaszban a vízmű új vízkezelő gépházának és a víztároló medencék építése jelentős földmunkával jár, mivel az épületet és építményeket árvízvédelmi szempontok szerint a Duna mértékadó vízszintjének figyelembevételével egy megemelt töltésre szükséges telepíteni.

A talajmozgatás után cölöpalapokra épülnek a létesítmények monolit vasbeton aljzattal, ez betonozással jár a telepítési fázisban, mely emissziós terhelést jelent a környezetre.

Légszennyező anyagok koncentrációjának növekedése, csak átmenetileg, a telepítési fázisban várható, a megnövekedett járműforgalom és kiporzás miatt illetve a fent említett betonozási munkák közben.

Az üzemelési fázisban a technológiai berendezések és azok egységei, műszaki kialakítása és a tervezett üzemeltetés az üzemszerű működés alatt kizárja a talajszennyezés lehetőségét.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a vízmű üzemelése alatt nem bocsát ki a levegőre káros anyagokat.

A javasolt módosítás miatt nem várható jelentős változás a jelenlegi zajállapotban, mivel azokat a környező közlekedési nyomvonalak és az azokon zajló forgalom határozza meg elsősorban. **A vízmű jelenleg is üzemel, a korszerűsítést követően sem fog jelentős forgalmat generálni és az új technológia sem hangos, nem okoz zajszennyezést.**

A Duna menti beruházásokra általánosan elmondható, hogy fokozottan kell ügyelni a vizes élőhelyre gyakorolt hatásra, hiszen ezek a területek, különös tekintettel a szigetekre és ártéri vagy medertéri erdőkre az országos ökológiai hálózat legjelentősebb lépőkövei. Éppen ezért szakhatóság bevonásával szükséges lehet néhány fontos kaszálórési élőhely áthelyezése a projektterületről a talajmozgatás előtt.

A természeti értékek és alapvetően a vízbázis védelmén túl szem előtt tartandó az is, hogy a Buki-szigeti Vízbázis a város egyik jelentős zöldfelülete, amely ugyan vízgazdálkodási, üzemi területként kapcsolódik Váchoz - azaz nem látogatható - de mégis rekreációs jelentőségű, hiszen kondicionáló hatást fejt ki, javítja a levegő páratartalmát, mozgását elősegíti. Mindamelllett, hogy a vízmű terület a települési szövet biológiailag aktív eleme, a városesztétika, azaz a Duna menti lineáris városkép vagyis a duna-parti látvány szempontjából is jelentős: a kisvárosias központi szakasz előterében lévő felvezető "zöld kapu" része, amely dunamenti feltárulkozás őrzendő az érintett területen.

Az építési munkák során keletkezett hulladék kezelésre kerül, a területen hulladék tárolása csak átmeneti jelleggel, az építés ideje alatt történhet.

A telepítés során veszélyes anyag tárolása az ingatlanokon nem történik, a munkagépek karbantartását, üzemanyaggal történő feltöltését nem a helyszínen végzik. Az építkezés folyamán az ingatlanokon üzemanyag és kenőanyag tárolása nem történik.

## A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Vác Buki vízbázison (0502 hrsz., Vác) tervezett beruházás - mely a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózat korszerűsítését jelenti - településrendezési feladatokat keletkeztet, azaz az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok módosítása válik szükségessé a projekt megvalósíthatóságának érdekében.

A telek jelenlegi beépítettsége 4, 05%-ot ér el, ami 730,2 m<sup>2</sup> beépített alapterületet és **1400 m<sup>2</sup> összes építményszint bruttó szintterületet jelent a telken.**

A tervezett beépítés, azaz az új technológiát tartalmazó vízmű gépház épülete 660,85 m<sup>2</sup>, amely meghaladja a még beépíthető terület mértékét:

- a helyi építési szabályzat 5%-os beépíthetőséget tesz lehetővé a Kb-kö-Vízgazdálkodási üzemi terület övezetében, ami a 0502 hrsz.-ú telek területéhez (90128 m<sup>2</sup> ) mérten 900,64 m<sup>2</sup>, mivel a telekterület 1 ha feletti területrészeinek csak a 10%-a vehető figyelembe.
- A telken összesen keletkező - meglévő és új épületek - 1391,05 m<sup>2</sup> alapterület (730,2+660,85) 7,72 %-os beépítést eredményez, amely több, mint a szabályzat által megengedett.
- **Ezáltal 2060,85 bruttó szintterület jönne létre a 0502 hrsz.-ú telken összesen, amely  $2060,85 / 90128 = 0,02286581$  m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> szinterületi mutatót eredményez.**

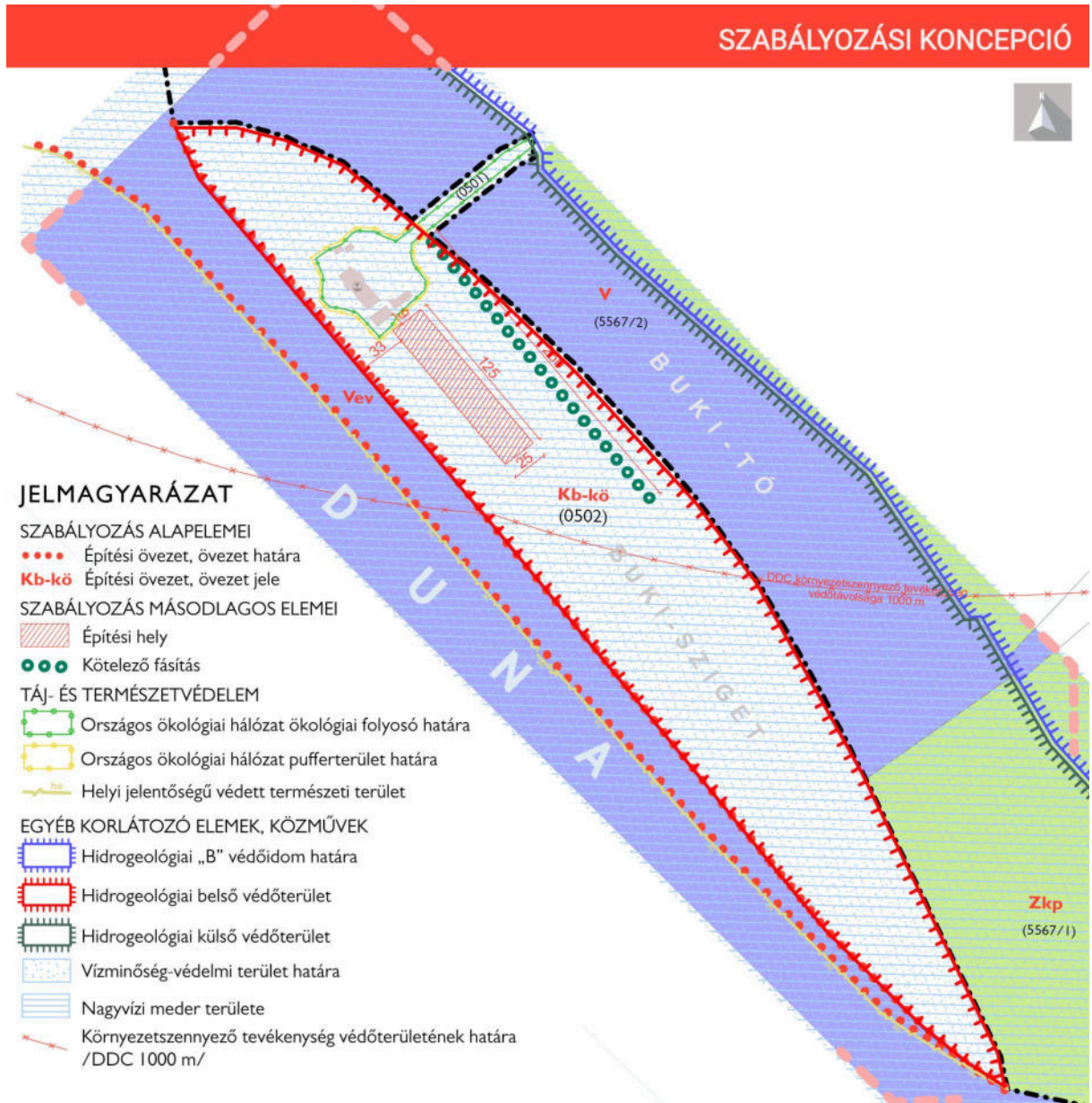
**Tehát a számok alapján jól látható, hogy szintterület tekintetében 0,03 lenne a minimális elvárás mivel a meglévő főépület részben 3 szintes - egy 1900-as évek elején épült ivóvízkutakkal összekötött városi víztisztító gépház többszintes csarnoképületéről és a vele egybeépített kezelői szolgálati lakásról lévén szó - , a melléképületek többsége is 2 szintes.**

**A településtervezési módosítására vonatkozó javaslat arra irányul, hogy a Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerinti Kb-kö Különleges beépítésre nem szánt közműterület övezetében a beépíthetőségre, szintterületi mutatóra vonatkozó előírást (lásd: a HÉSZ 2.**

mellékletében, 28. táblázat) ne kelljen alkalmazni a váci vízellátást biztosító vízmű/vízbázis területeken - így a 0502 hrsz.-ú telken sem -, abból a célból, hogy a felvázolt városi közérdeket szolgáló, tiszta, minőségi ivóvízellátást biztosító fejlesztés megvalósulhasson.

Tehát a megengedett legnagyobb szintterületi mutató javasolt mértéke minimum 0,03 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> valamint a fejlesztést korlátozó rendelkezés törlése a városi tiszta ivóvíz ellátást biztosító vízmű területekre vonatkozóan.

*Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelete a szabályzat elején megjelölt A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével került jóváhagyásra, ezért javasoljuk, hogy a településterv módosítása ugyanezen 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet intézkedései mentén történjen.*



A szabályozási koncepció részeként szabályozási terv kivágatban látható módon javasoljuk építési hely meghatározását, mint területi, telekre vonatkozó szabályozási elemet. Az építési hely meghatározásánál figyelembe vett szempontok:

- a meglévő vízbázis kútjainak elhelyezkedése;
- a meglévő beépítés pozíciója a telek geometriáján belül;
- a vízkitermelés és a hozzá kapcsolódó műszaki elvárások, technológiai helyigények;
- a meglévő medertéri erdők elhelyezkedése;
- a vízmű elektromos hálózati kapcsolatát biztosító töltésen álló 2db elektromos távvezeték egytörzsű tartóoszlopok pozíciója.



**A telken található vízmű épületegyütteshez kapcsolódva 125 m hosszú és 25 m széles építési helyet határoz meg a javaslat, amely tulajdonképpen a meglévő árvízvédelmi töltés mentén, illetve az ahhoz kapcsolódó földművek építésével teszi lehetővé új épület elhelyezését a szabályzatban javasolt beépítésre vonatkozó paraméterek szerint.**

**Látványvédelem miatt az új gépház horgasztó felőli előterében kötelező fásítást javasol a terv, mintegy 250 m hosszan a sziget partja mentén.**

**A szabályozási koncepcióban javasolt építési szabályok a Kb-kö övezetre vonatkozóan:**

*Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról ( az időközi módosításokkal egységes szerkezetben) szóló .../2024.évi (...) Önk. Képviselő-Testületi rendelet* 2. mellékletében szereplő 28. számú táblázat kiegészül az alábbi megjegyzéssel a Kb-Kö -területek övezetére vonatkozóan:

Az övezet		A telek						Az épület		
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Megengedett legkisebb épületmagasság (m)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
			szélessége (m)	mélysége (m)						
<b>Kb-kö</b>	SZ	-	-	-	<b>5*</b>	5	<b>0,03</b>	80	3,0	<b>6,0</b>
<b>*A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 23 %-a vehető figyelembe.</b>										

**Előző rendelethez ( HÉSZ 2017.) készült szabályozási javaslat:**

Az övezet			A telek								Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek		A megengedett legnagyobb beépítettség		Legkisebb kötelező zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség a legkisebb zöldfelület arányában (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
			legkisebb (m <sup>2</sup> )	legnagyobb (m <sup>2</sup> )	területe (m)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)			
<b>Üzemi terület</b>	<b>Vü</b>	<b>SZ</b>	-	-	-	-	<b>5*</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>5,5</b>

A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10%-a vehető figyelembe.\*\*

**\* és \*\* kivéve a városi vízmű vízbázis területe**