

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Dunakanyar aktív turizmusának fejlesztése tárgyban a váci vízitúra megállóhely fejlesztése c. projekt kapcsán szükséges településrendezési eszköz-módosítás kezdeményezéséhez Vác város területén



Készítette

Beleznai Teodóra
okl. településmérnök, településtervező
Terv. jog.: TT 01-6979

Megbízó

Vác Város Önkormányzata

2024. május

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	3
1. BEVEZETŐ	4
1.1. Előzmények	4
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	5
2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	6
2.1. Lehatárolás, kapcsolatok	6
2.1.1. Az akcióterület bemutatása	7
2.1.2. Természeti környezet	10
2.1.1. Helyszíni fotók az akcióterületről	12
2.2. A településrendezés jogszabályi környezetének áttekintése	15
2.3. Hatályos területrendezési és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában	15
2.3.1. Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény	15
2.3.2. Vác Város Településszerkezeti Terve (TSZT)	22
2.3.3. Vác Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	23
2.4. Táj- és természetvédelem	26
2.4.1. Védett, védendő táji- természeti értékek, területek	26
2.5. Zöldfelületi rendszer, természeti környezet	28
2.5.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei	28
2.6. Épített környezet	30
2.6.1. Értékvédelem	31
2.7. Közlekedés	32
2.7.1. Jelenlegi állapot	32
2.8. Közművesítés	33
2.9. Környezetvédelem	35
2.9.1. Felszíni és a felszín alatti vizek	35
2.10. Katasztrófavédelem	36
2.10.1. Árvízvédelem	36
3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	38
3.1. Projekt célja	38
3.1.1. Vízituristicai megállóhelyek kialakításának általános követelményei	39
4. BEÉPÍTÉSI TERV	40
4.1. 1. verzió – beépítésre nem szánt sportterület (Kb-Sp)	41
4.2. 2. verzió – beépítésre szánt sportterület (K-Sp)	42
5. SZABÁLOYZÁSI KONCEPCIÓ	43
6. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	49
6.1. Közlekedés és közműfejlesztés	49
6.2. Zöldfelületi rendszer	49
6.3. Humán infrastruktúra	49

BEVEZETŐ

1. BEVEZETŐ

A tanulmányterv célja, hogy bemutassa a Vác Alsóvárosi Duna-parti szakaszán tervezett vízitúra megállóhely bővítésének, valamint az ennek megvalósulásához szükséges településrendezési eszközmódosítás koncepcióját.

A tanulmányterv vizsgálja a jelenlegi állapotot, a hatályos helyi és országos jogszabályi előírásokat, különös tekintettel a hatályos településrendezési eszközök tartalmára. A terv ezen kívül bemutatja a módosítással elérendő célokat, a tervezett állapot helyszínrajzát (beépítési tervét) a 3149/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan, valamint a szabályozási koncepciót, mely javaslatot tesz a hatályos tervek módosításának módjára.

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. mellékletében (továbbiakban: új Trk.)* foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A terv Képviselő-testület általi pozitív elbírálása esetén a rendezési tervek módosítása az új Trk. szerinti egyszerűsített eljárásban történhet.

Vác Város hatályos településrendezési eszközei 2023-ban léptek hatályba, az új területrendezési törvénynek való megfeleltetésük ezzel egyidejűleg megtörtént. Jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- *243/2023. (XI.29.) sz. KT. határozattal elfogadott* Településszerkezeti terv (TSZT)
- *50/2023. (XI.29.) önk. rendeletével jóváhagyott* Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

A tervek első eseti módosítása jelenleg zajlik, így új módosítás csak a folyamatban lévő eljárás lezártaival indulhat.

1.1. Előzmények

Vác Város Önkormányzat konzorciumi tagként pályázatot nyújtott be a TOP Plusz 6.1.4-23-PT1-2024-00008 azonosítószámmal ellátott, a *Dunakanyar aktív turizmusának fejlesztése* tárgyban kiírt felhívásra meglévő vízitúra megállóhely fejlesztésére. A TOP Plusz 6.1.4. pályázati felhívás 19 megyében nyújt támogatást a több megállópontra érintő, országos jelentőségű aktív turisztikai hálózatok létrehozásához, valamint országos jelentőségű aktív- és ökoturisztikai fejlesztések megvalósításához.

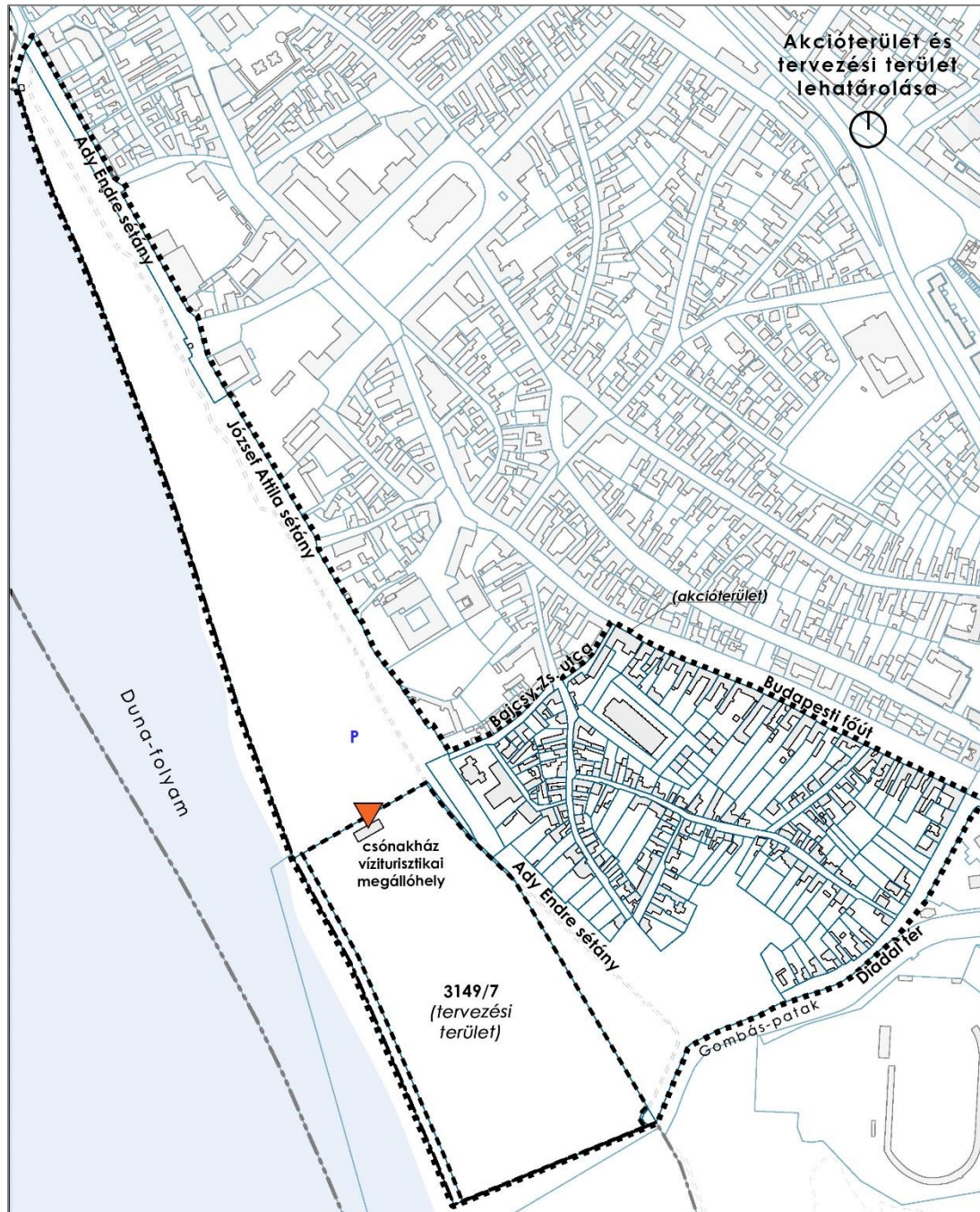
A felhívás szakmai útmutatójában olvashatóan a hazai vízitúrázás infrastruktúrájának alapjait a vízpartokon található vízreszálló, pihenő, táborozó és megállóhelyek hálózatban működő rendszere jelenti, mely helyszínek alkalmasak arra, hogy a túrázók vízre szálljanak, kikössenek pihenés, strandolás vagy városnézés céljából, illetve igénybe vehessék a mosdó, öltöző és hajótároló lehetőségét.

A tanulmányterv elkészítésére kiírt ajánlatkérés mellékletében kijelölt *tervezési terület*, melyre a dokumentációban szereplő részletes vizsgálat és beépítési koncepció készült, Vác Alsóváros - Burgundia városrészében helyezkedik el a Duna-parton, a 3149/7 helyrajzi számú ingatlanon. A fentnevezett mellékletben a vizsgálandó telek tágabb környezete „*akcióterületként*” került kijelölésre, melynek a tanulmánytervben történő rövid bemutatása a meglévő vízitúra megállóhely fejlesztését helyezi kontextusba.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. Lehatárolás, kapcsolatok



A tervezési terület, valamint az annak tágabb környezetében kijelölt akcióterület Vác Alsóváros városrészében helyezkedik el. Az akcióterületet nyugatról a Duna, északról a kompkötő telke, keletről a Duna-parti sétány (Ady Endre sétány – József Attila sétány), délről pedig a Gombás-patak és a Diadal tér határolják. A tényleges tervezési terület ezen belül a 3149/7 hrsz.-on található csónakház telke, mely az akcióterület déli sarkában helyezkedik el. A vízparti sáv szinte egésze közpark övezetbe sorolt zöldterület, melyen belül a gépjármű forgalom szakaszosan korlátozott. Az akcióterület részét képezi az Alsóváros – Burgundia városrészben fekvő lakóterület Bajcsy-Zsilinszky utca, Budapesti főút és Diadal tér közötti része, melynek közepe – az Ady Endre sétányról nyílóan – szintén még be nem épített, közösségi funkciókkal rendelkező zöldterület.

A következő oldalak az akcióterület rövid bemutatását tartalmazzák, ezt követően a részletes vizsgálati munkarész már csak a tervezési területtel foglalkozik.

2.1.1. Az akcióterület bemutatása

A víziturisztikai fejlesztési projekthez kijelölt akcióterület Vác belterületének déli határán, a Duna-part mentén került kijelölésre. A terület művelésből kivett, nagyrészt önkormányzati tulajdonú közpark, benne változatos közösségi funkciókkal, gondozott zöldfelületekkel, jól beállt, értékes faállománnyal. A terület részét képezi ezen kívül Vác Alsóváros – Burgundia kisvárosias jellegű lakóterületének egy része is.

A Duna-part Vác tájképi és települési szempontból egyik legmeghatározóbb zöldterülete, számos országos és helyi jelentőségű természeti védelemmel érintett (ld.: 2.1.2. fejezet). Az akcióterület körül északra és keletre lakóterületek húzódnak, délről a Gombás-patak, valamint a Derecske városrészben található Váci-Liget határolja, mely a város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (ITS) egyik akcióterülete. A Liget közkedvelt kirándulóhely, megújulása során a Gombás-patak térségében ártéri tanösvény is kialakításra került. A térség tájrehabilitációja, az akcióterületen található 'Duna parkkal' együtt továbbra is akcióterületként szerepel a ITS-ben.

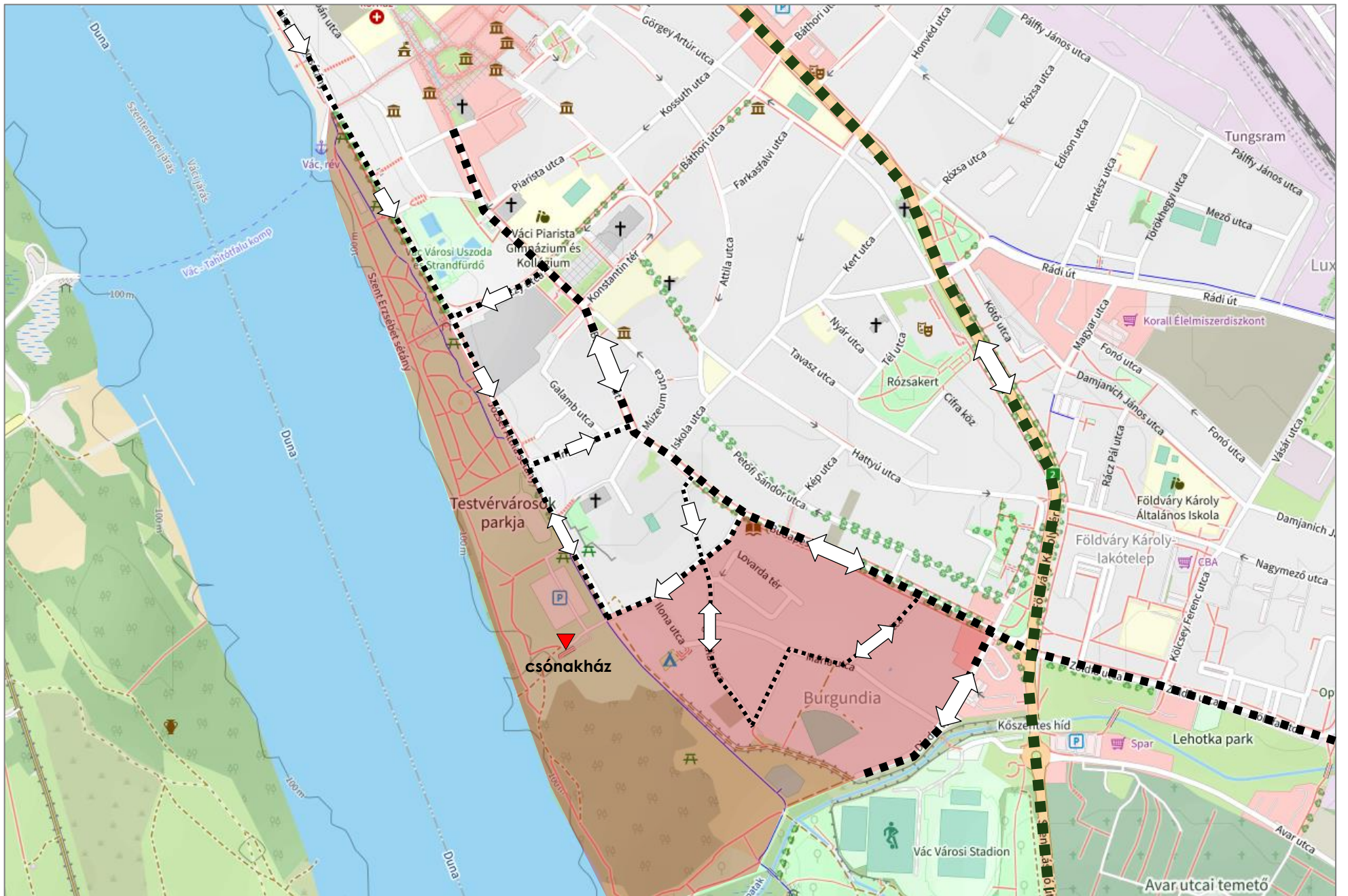


Az ITS akcióterületei – kivágat

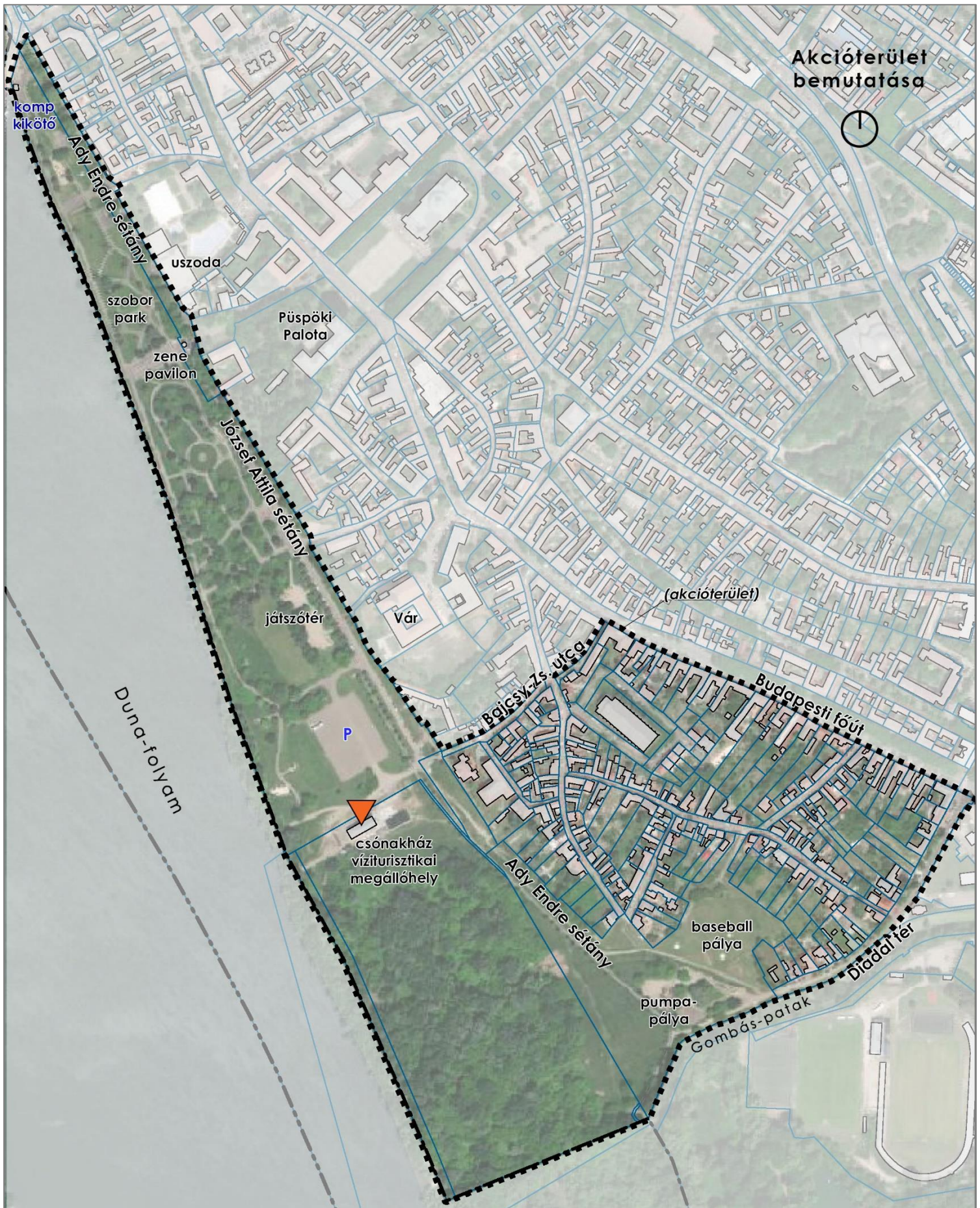
1. Akcióterület: Intermodális csomópont létesítése és városközpont revitalizációjának folytatása
4. Akcióterület: Duna park és kulturális központ, Liget tájrehabilitáció folytatása

A Liget ártéri liget erdeje az akcióterület déli részén, a parti sávban folytatódik. A lakóterület közelében árvízvédelmi töltés húzódik, ettől délre pedig északnyugatról délnyugat felé az Eurovelo 6 jelzésű országos jelentőségű kerékpárút halad végig a part közelében. A lakóterület közepén, a töltés északi részén lekerített baseball pálya üzemel, a töltés és a kerékpárút közötti részen pedig a közelmúltban kerékpáros pumpapályát alakítottak ki. A kerékpárúttól délre a lakóterület vonalában nagykiterjedésű szabad zöldfelület található, mely többnyire a kutyasétáltatás színhelyeként szolgál.

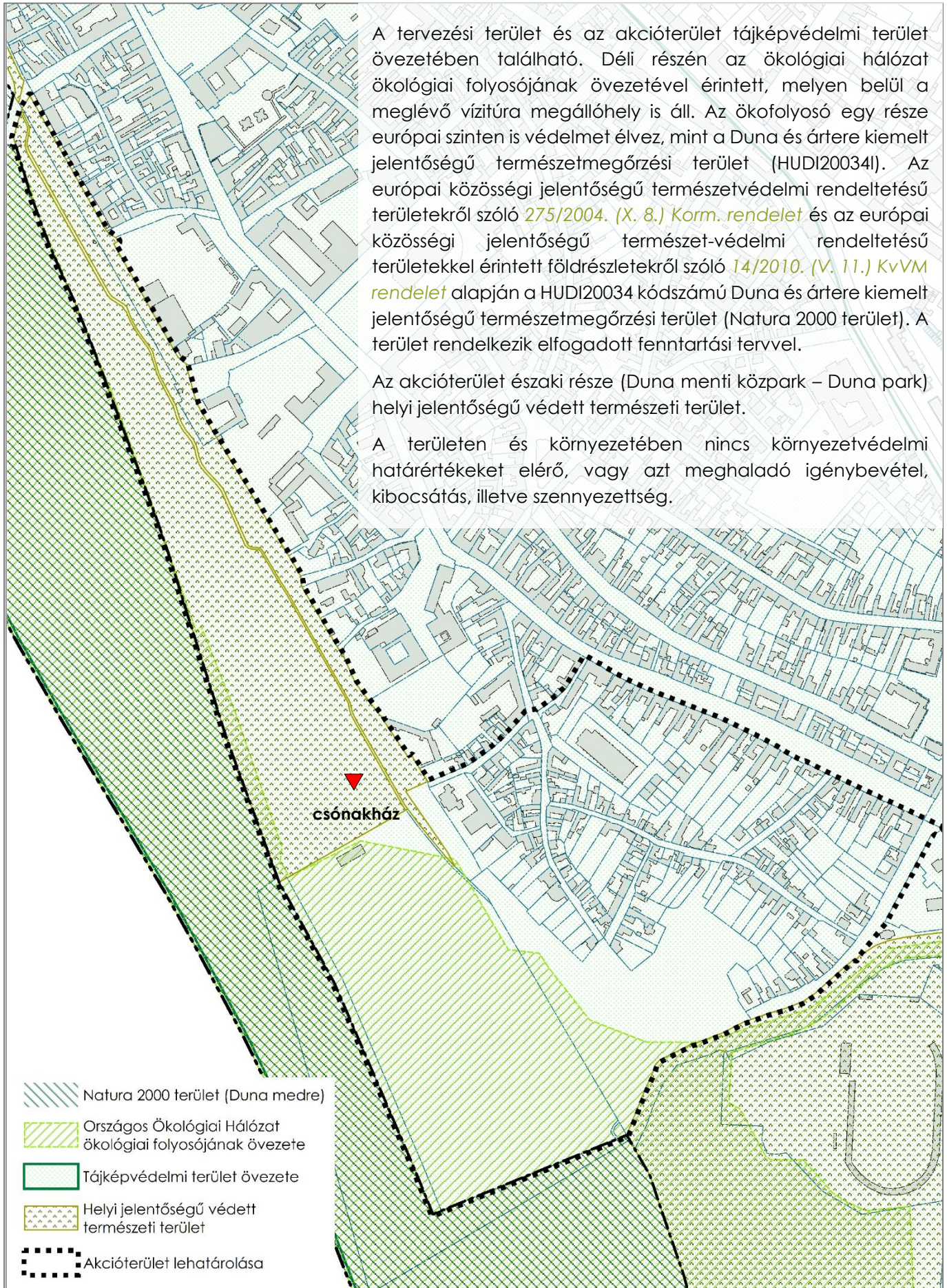
Az akcióterület gépjárművel három irányból közelíthető meg: a déli városrészek irányából a Diadal téren keresztül, melyen a Duna felé eső sportpálya terület végéig lehet csak gépjárművel haladni, ezután a Duna-part kizárólag kerékpárral, vagy gyalog érhető el, kelet (északkelet) felől a Budapest főútról lefordulva a Burgundia utca–Bajcsy-Zsilinszky utca nyomvonalon keresztül, vagy északabbra a Köztársaság útról lefordulva a Petróczy László utcán keresztül, északi irányból pedig a Liszt Ferenc sétányon haladva.

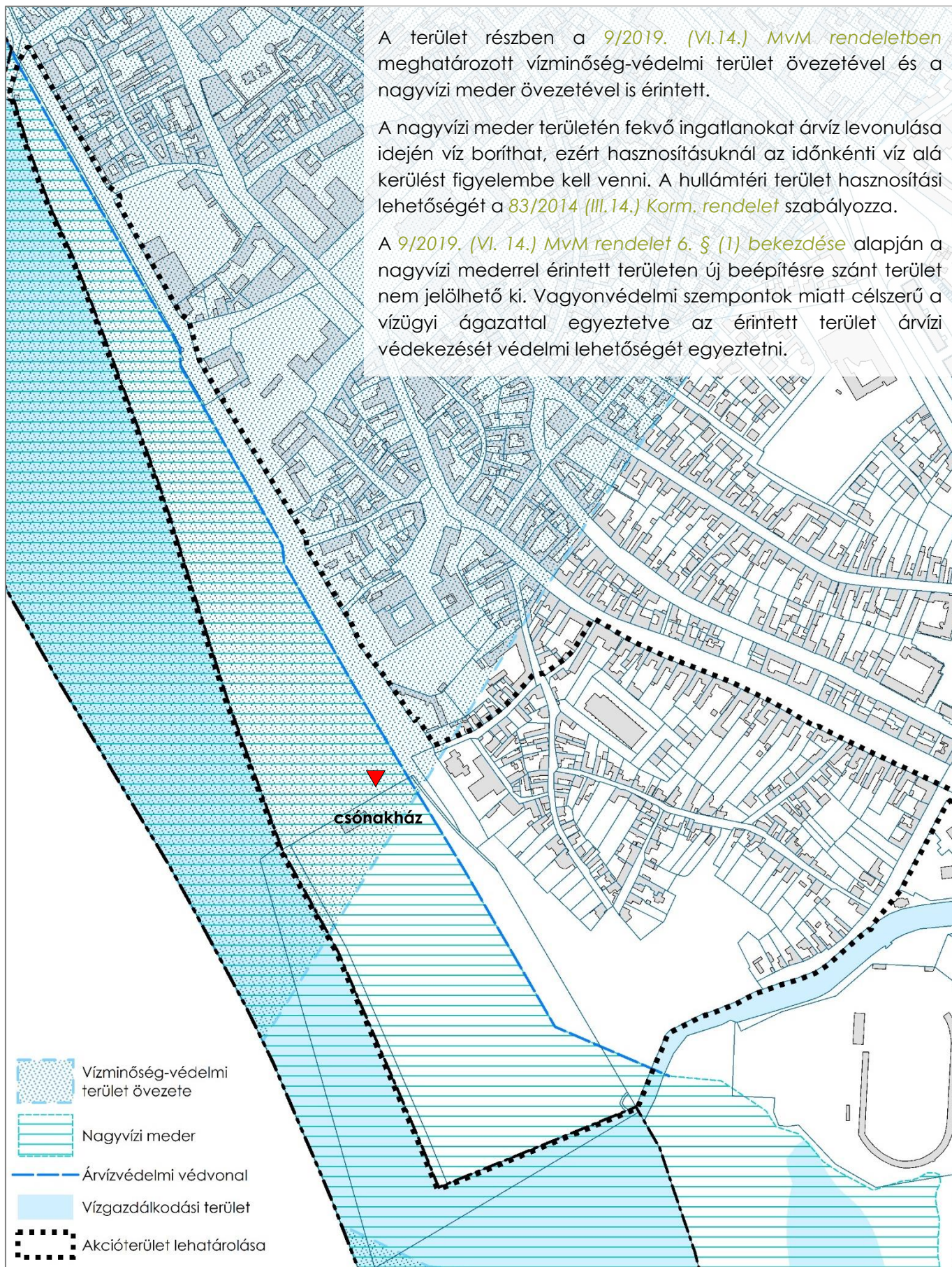


Közlekedési kapcsolatok (Duna-part – Ady Endre stny. megközelíthetősége gépjárművel)



2.1.2. Természeti környezet





2.1.1. Helyszíni fotók az akcióterületről



1. Gombás-patak a Diadal tér felől



2. Gépjárműforgalmat elzáró kapu a Diadal tér végén



3. Kerékpárút és pumpa pálya



- átnézetű ábra -

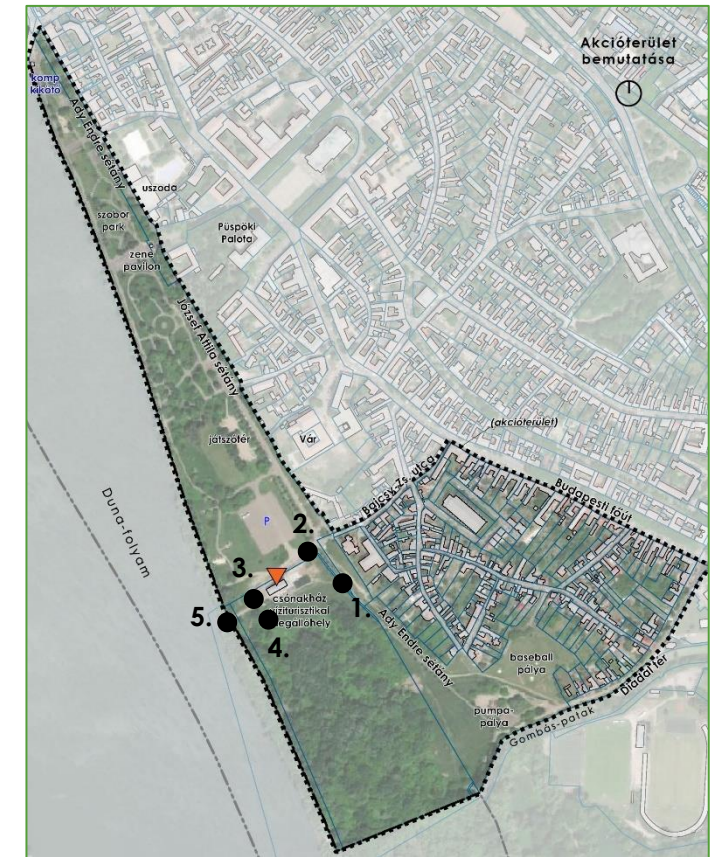


4. Árvízvédelmi töltés a kerékpárút mentén



5.-6. Ady Endre sétány kisvárosias beépítésű házsora és az Eurovelo 6 kerékpárút





1.-3. Vízituristicai megállóhely (csónakház) az Ady Endre stny felől, illetve a Duna felől fotózva

- átnézetű ábra -



4. Tervezett fejlesztés (új csónaktároló épület és közösségi tér) helye a meglévő csónakház melletti zöldterületen

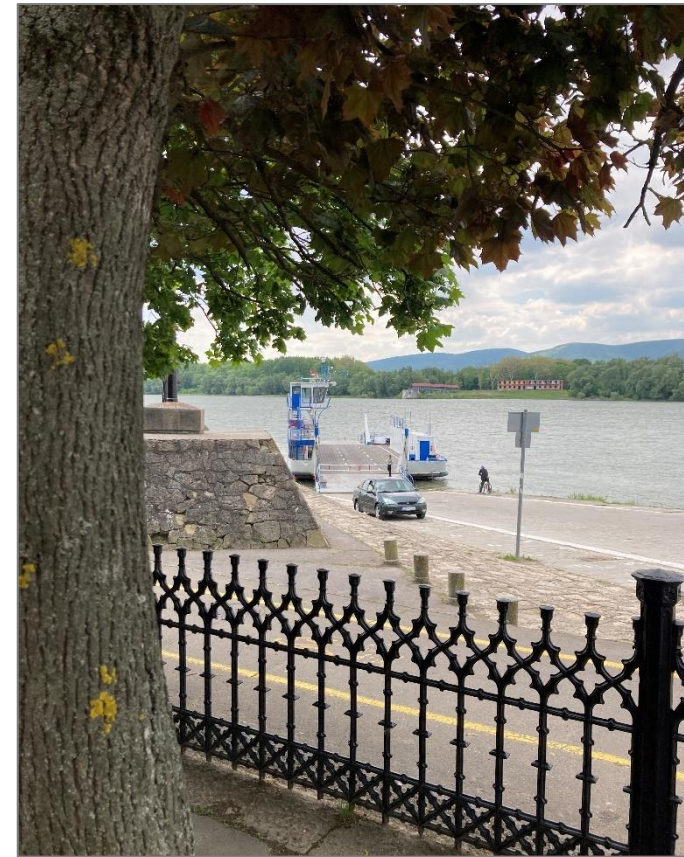
5. Meglévő stég a Duna-parton a tervezett sólya vonalában



1. Duna-part a csónakház környezetében



2. Duna-part a 'Duna park' területén



3. Kompkikötő az Ady Endre stny. felől fotózva



- átnézetű ábra -



4. Játsszótér a József Attila sétány mellett (háttérben a Váci vár)



5. Ady Endre sétány zárt sorú, kisvárosias beépítése

2.2. A településrendezés jogszabályi környezetének áttekintése

Az egyes településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, térségi, megyei – területrendezési tervek előírásainak.

2019. március 15-én hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT)**, mely egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre (Budapesti Agglomeráció, Balatoni Üdülőkörzet) vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

A területrendezési törvénnyel való összhang megteremtése 2023-ban, az új településrendezési eszközök készítésekor megtörtént.

2.3. Hatályos területrendezési és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

2.3.1. Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény

Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére.**

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének területi hatálya **Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire** terjed ki. [...]”

2.3.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

Tekintve, hogy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve az Országos Szerkezeti Tervvel összhangban készült, a területfelhasználás tekintetében elég az előbbi bemutatása (ld.: 2.3.1.2. fejezet).

Az OTrT-ben szereplő **Országos Övezeti Terv** az alábbi térségi övezetek lehatárolását tartalmazza (vastaggal szedve a tervezési területet érintő övezetek):

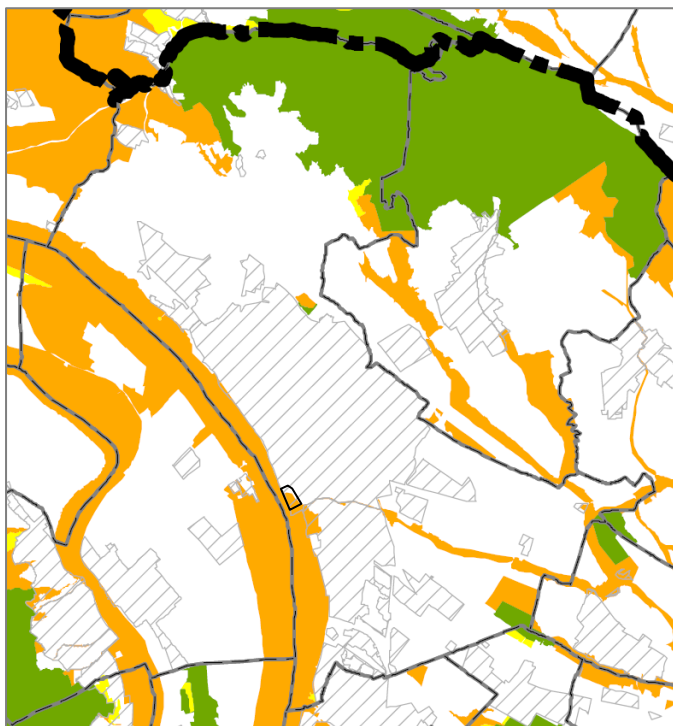
- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (teljes település),
- **honvédelmi és katonai célú terület övezete.**

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- **tájképvédelmi terület,**
- **a vízminőség-védelmi területek,**
- **nagyvízi meder,**
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az MaTrT 19. § (4) bekezdésének megfelelően, külön Miniszteri rendelet – **9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet** – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le. A tervezési területet érintő térségi övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffertérületének övezete

fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldásával jelölhetők ki és helyezhetők el. [...]"

„26. § (1) Az ökológiai hálózat **ökológiai folyosójának** övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha

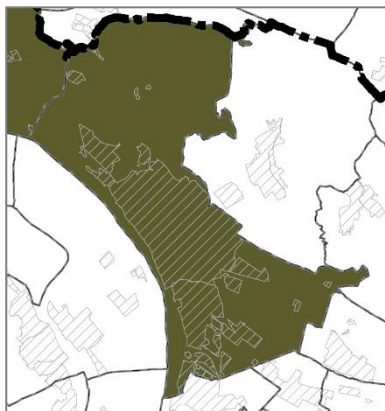
- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei 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

A hatályos rendezési terveken a tervezési terület **Zkp** jelű közpark területfelhasználásba és övezetbe sorolt, mely a fenti jogszabályi előírásoknak megfelel. Amennyiben a víziturisztikai fejlesztés kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése merül fel, a fentiek értelmében az kizárólag az illetékes állami főépítés területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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



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

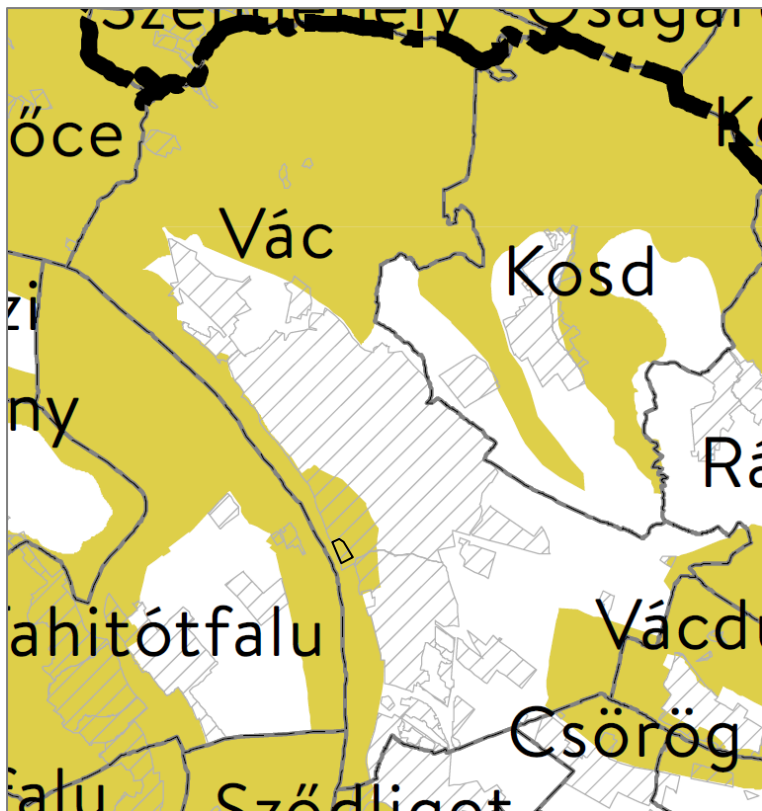
a) ab) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Vác területén a hatályos rendezési terveken kijelölésre kerültek a honvédelmi célú területek, valamint ezek védőtávolságai. A tervezési terület, illetve a tervezett fejlesztés ezeket nem érinti.

Tájképvédelmi terület övezete



MVM Rend. „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

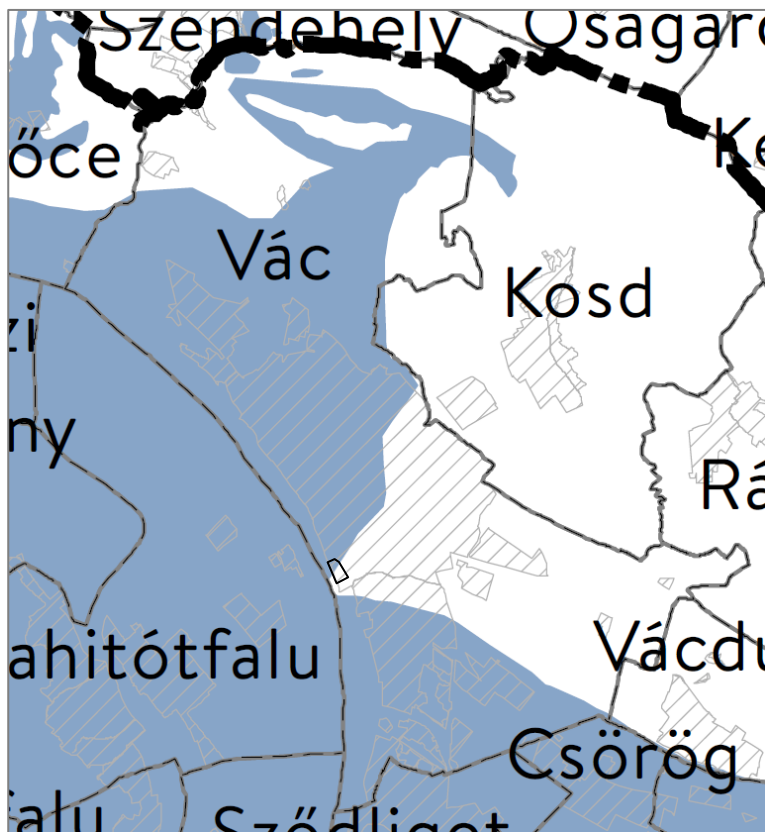
b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a

továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. [...]

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Vácra a hatályos HÉSZ-ben, illetve a településképvédelmi rendeletben meghatározásra kerültek a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások, melyeket a tervezett csónakház fejlesztés során is szükséges maradéktalanul betartani. Az előírások módosítása jelen projekt kapcsán nem tervezett.

Vízminőség védelmi terület övezete

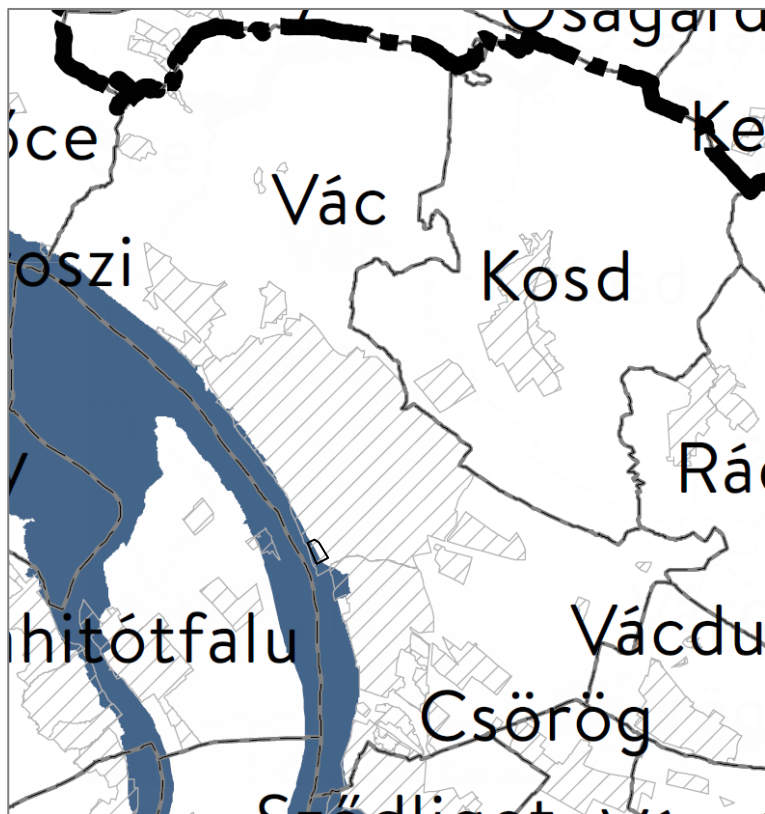


MVM rend. „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni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

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

Vác hatályos építési szabályzatának közművekre vonatkozó fejezetében rögzítésre kerültek a vízminőség-védelmi területen övezetében fekvő ingatlanokra vonatkozó szabályok, melyek módosítása a tervezett projekt kapcsán nem tervezett.

Nagyvízi meder övezete



MVM Rend. „6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”

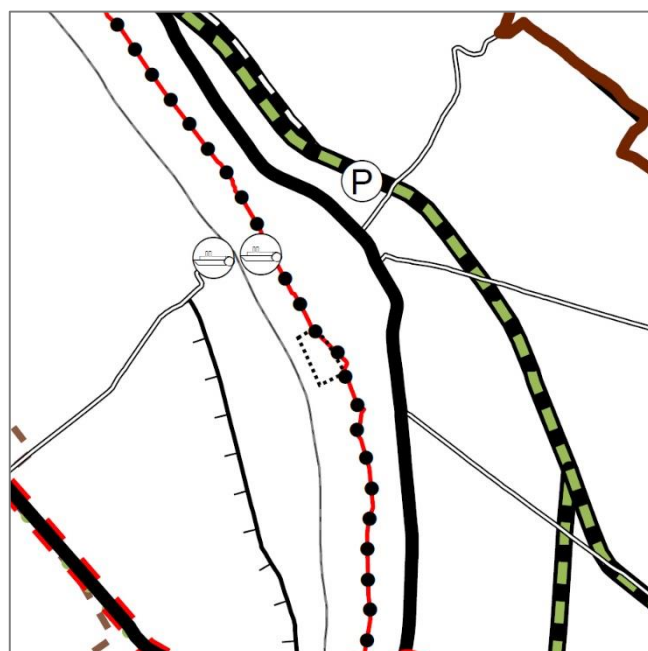
A hatályos rendezési terveken a tervezési terület Zkp jelű közpark területfelhasználásba és övezetbe sorolt, mely a fenti jogszabályi előírásoknak megfelel. Amennyiben a vízuturisztikai fejlesztés kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése merül fel, a fentiek értelmében az kizárólag az illetékes vízügyi igazgatási szerv (KDVVÍZIG) engedélye alapján jelölhető ki.

2.3.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg (*vastaggal szedve a tervezési területet érintő területfelhasználási kategóriák*):

- erdőgazdálkodási térség
- **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség**
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- **vízgazdálkodási térség**
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség



Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének térségi területfelhasználása és a műszaki infrastruktúra-hálózat (kivágot)

	Erdőgazdálkodási térség		Főút (meglévő)
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		Főút (tervezett)
	Mezőgazdasági térség		Mellékút (meglévő)
	Kertes mezőgazdasági térség		Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Vízgazdálkodási térség		Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Települési térség		Országos kerékpárútvonal
	Sajátos területfelhasználású térség		Kompátkelőhely (meglévő)

A fenti szerkezeti terven láthatóan a tervezési terület nagyrészt **nagykiterjedésű zöldterületi térségben**, kisebb részen pedig **vízgazdálkodási térségben** helyezkedik el. A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok az alábbiak:

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

c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – **vízgazdálkodási terület**, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú

erdőterület **övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve** kell pontosítani;"

„38. § (5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.”

A területet az országos és térségi közműhálózat nyomvonalai nem érintik, mellette országos kerékpárút nyomvonala halad.

Egyéb a területfelhasználást érintő előírások

„MÁSODIK RÉSZ – AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

III. FEJEZET - A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK SZERKEZETI TERVEI

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) **Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületek nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.**[...]

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, **az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia**, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy **a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.**"

„HARMADIK RÉSZ - A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

[...]

24. A települési térség növekménye

37. § A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

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.**

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha** a kijelölés a **környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre** irányul.

[...]

(5) A **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.**

[...]

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a **természetközeli területeként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága** a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében **nem csökkenhet.**

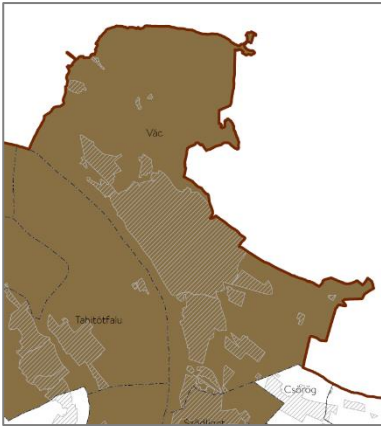
[...]

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. [...]"

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott térségi övezetek (az országos övezeteken kívül) a következők (vastaggal szedve a tervezési területeket érintő övezetek):

- **ásványi nyersanyagvagyon övezete** (teljes település) (MvM Rendelet 7. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)
- **földtani veszélyforrás terület övezete** (teljes település) (MvM Rendelet 9. melléklet)

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

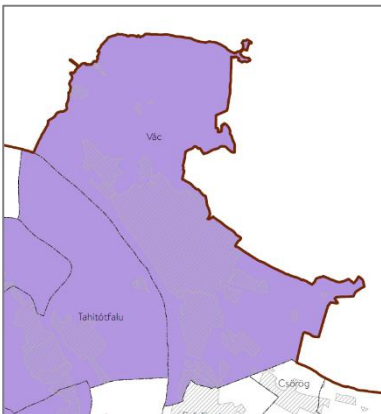


MVM rend. „**8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

A szabályozási tervlapon a bányatelkek lehatárolásra kerültek. E lehatárolást, valamint a kapcsolódó előírásokat a jelen tanulmánytervben bemutatott fejlesztés nem érinti.

Földtani veszélyforrás terület övezete



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

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

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

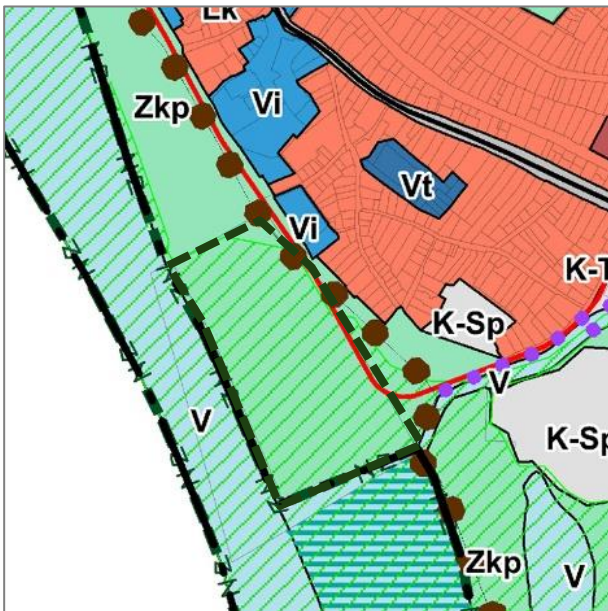
A hatályos szabályozási terven jelölésre kerültek a felszínmozgás veszélyes területek. Ezek a tervezési területet nem érintik.

2.3.2. Vác Város Településszerkezeti Terve (TSZT)

A hatályos TSZT-t Vác Város Képviselő-testülete tavaly év végén, a **243/2023. (XI.29) számú KT. határozattal** fogadta el. Az új TSZT az országos és agglomerációs területrendezési törvénnyel összhangban, az abban foglalt térségi területfelhasználásra és műszaki infrastruktúrára vonatkozó szabályoknak megfelelően készült.

A TSZT 2. mellékletében szereplő szerkezeti tervlap a korábban hatályos határozatban rögzített területfelhasználások mellett néhány új kategóriát is rögzít. A terv a teljes település közigazgatási területére vonatkozóan új területi mérleget és biológiai aktivitásérték (BIAé) számítást tartalmaz, mely utóbbi alapján a TSZT-ben rögzített növekmény: **+158,81**. Az **új Trk. 18. §-ban** foglaltak értelmében a rögzített BIAé növekmény erejéig jelölhető ki egy hektár kiterjedést meghaladó mértékű új beépítésre szánt terület, összhangban az MaTrT 12. § és 37-39. §-aival. A rögzített BIAé növekmény az új Trk. 18. § (3) alapján a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezés elfogadásáig használható csak fel, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

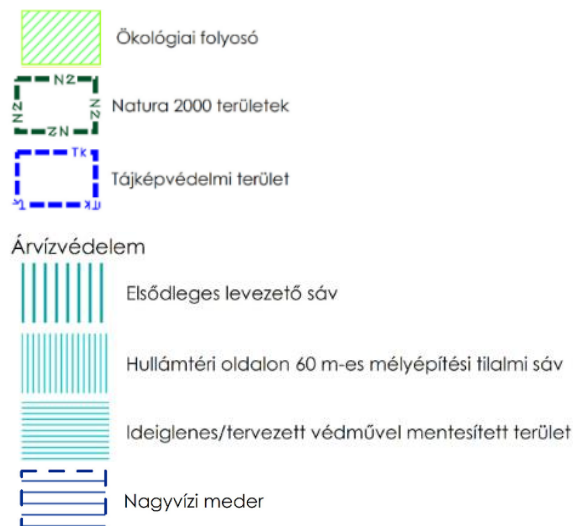
A tervezési területre vonatkozóan a TSZT szerkezeti tervlapja, valamint a védelmi, korlátozási tervlap az alábbiakat tartalmazza:



A tervezési terület közpark (Zkp) területfelhasználásba sorolt. Kelet felől turistaút, valamint országos és regionális jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (Eurovelo 6) nyomvonala, nyugat felől a Duna-folyam, mint Natura 2000 természetvédelmi terület határolja.



A védelmi, korlátozási tervlapon a terület ökológiai folyosó, nagyvízi meder, valamint tájképvédelmi terület övezetének lehatárolásával érintett. Az árvízvédelmi célú lehatárolások közül az ingatlan keleti részét 60-es mélyépítési tilalmi sáv érinti.



2.3.3. Vác Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



Hatályos szabályozási terv – kivágat (hrsz.: 3149/7)

A hatályos szabályozási terv a TSZT-vel összhangban a tervezéssel érintett telket Zkp jelű közpark övezetbe sorolja. Az SZT nyomvonallal jelöli a közparkban haladó gyalogos utakat, valamint az Eurovelo kerékpárút nyomvonalát is. Vízszintes sraffozás jelzi a nagyvízi meder területét a végében az árvízvédelmi fő védvonal határával (a védmű a valóságban északabbra, a kerékpárút északi részén halad.)

A tervezési terület északi sarkában az SZT kikötőhely létesítés lehetséges helyét jelöli a meglévő stég magasságában. A közparkon keresztül húzódó Ady Endre sétány 12,0 méter szabályozási szélességgel, mint kiszolgálóút került feljelölésre a terven, északkeleti részén – a meglévő állapotnak megfelelően – közterület zöldfelületként fenntartandó része sraffozás látszik.

A HÉSZ az tervezési területre vonatkozóan az alábbi vonatkozó előírásokat állapítja meg:

„Zöldterületek

44. Általános rendelkezések

- 54. § (1)** A zöldterületi övezetek olyan, jellemzően növényzettel fedett közhasználatú zöldfelületek, amelyek elsődlegesen közparki, közkerti vagy védő zöldterületi funkciót töltenek be.
- (2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a 2. melléklet 21. táblázata tartalmazza.
- (3) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
- Zkp** jelű közpark övezet területei, melyek a nagyméretű, rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott kerterületek,
 - Zkk** jelű közkert övezet területei, melyek többnyire a helyi lakosság számára kijelölt, rekreációs szerepet betöltő kisebb méretű zöldterületek.

45. Közparkok területe (Zkp)

55. § A Zkp jelű közpark övezetben

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények,

- b) vendéglátó építmény,
 c) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
 d) a terület használói számára kialakított parkolók helyezhetők el.”

2. melléklet, 21. számú táblázat: A zöldterületek övezetei (Zkk; Zkp) ¹

Övezeti jel	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
Zkp	1	2	0,015	85	40	5,5

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

„A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. § (1) A Duna-Ipoly Nemzeti Park területén, az **Országos Ökológiai Hálózat** övezeteiben, a **Natura 2000** hálózat területein, valamint a helyi védett és helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel, az értékvédelemmel összefüggő rendelkezéseknek és követelményeknek a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során is érvényt kell szerezni. Ezen **területek felhasználása**, valamint bármely építési tevékenység és változtatás kizárólag a **vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével** történhet.

(2) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az **életközösségek természetes folyamatait** és viszonyait, a **biológiai sokféleség ne károsodjanak**, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve.

(3) A Natura 2000 területeken, illetve az Országos Ökológiai Hálózat magterülete, vagy ökológiai folyosója övezetének lehatárolásával érintett mezőgazdasági övezetekben a **meglévő fászfű növényállomány megtartandó**.

(4) A területfelhasználás során **biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit**, az élőhelyek kapcsolatát, az **ökológiai folyosók megmaradását**, területi hiányának pótlását és bekapcsolását az országos hálózatba.

(5) A település területén fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajtákból kell választani.

(6) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – a zavaró környezeti hatások mérséklésére alkalmas többszintes telepítésű védő zöldsávot kell létesíteni.”

A vonatkozó jogszabályok teljes jegyzéke az Agrárminisztérium dokumentumtárában érhető el, a legfontosabb figyelembe veendő jogszabályok az alábbiak:

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről,
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről,
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,
- 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,
- 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól.

„Közművek előírásai**10. Általános előírások**

13. § [...] (14)

c) a **beépítésre nem szánt**, vízbázis védelmi területen vagy **vízminőség-védelmi terület övezetén belül** emberi tartózkodásra szolgáló építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

ca) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

cb) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken."

„Vízgazdálkodási területek (V)

63. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:

a) a Duna-meder, [...]

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

2.4. Táj- és természetvédelem

2.4.1. Védett, védendő táji- természeti értékek, területek

2.4.1.1. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló terület

Nemzetközi jelentőségű védett természeti területek – Natura 2000 terület

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló *275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet* és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló *14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet* alapján Vác területét a **HUDI20034** kódszámú 'Duna és ártere' érinti. A védett terület a **fejlesztéssel érintett telket közvetlenül nem érinti**, de a fejlesztés során megvalósuló **sólya már belelóg lehatárolásába**. Vácon a védett terület mérete összesen 449,01 hektár. A védelemmel érintett terület a tervezéssel érintett ingatlan nyugati határa. A fejlesztés során tervezett sólya és az ehhez vezető út is érinteni fogja a Natura2000 lehatárolásán belüli területeket.

	Védett terület (ha)	Vác területén (ha)	Védett terület érintettsége (%)
Duna és ártere	16573,52	449,01	7,3

Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20034) – érintett helyrajzi számok:

02, 03, 04/1, 04/2, 04/3, 05/8, 05/30, 05/33, 05/35, 06, 07, 0433/2, 0433/4, 0436, 0437, 0438/1, 0438/2, 0439, 0440, 0441, 0442, 0443/5, 0443/9, 0443/10, 0443/14, 0443/15, 0444, 0445, 0502, 0503, 5567/1, 5567/2, 5568

A védett terület rendelkezik elfogadott fenntartási tervvel. A „*HUDI20034 Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület*” fenntartási terve 2014-ben készült, az Európai Mezőgazdálkodási Vidékfejlesztési Alapból a Natura 2000 területek fenntartási terveinek készítéséhez nyújtandó támogatás igénybevételeivel. A dokumentum szerint a területre vonatkozó jóváhagyott természetvédelmi kezelési terv jelenleg nincs.

A *275/2004. (X.8.) Korm. rend* alapján a fenntartási terv a Natura 2000 terület kezelésére vonatkozó javaslatokat, valamint ezek megvalósításának lehetséges eszközeit tartalmazza, és jogszabály eltérő rendelkezése hiányában köteles földhasználati szabályokat nem állapít meg. Az itt megfogalmazott előírás-javaslatok célja, hogy a kezelési egységekben előforduló közösségi jelentőségű értékek, a jelenlegi gazdálkodási gyakorlat és adottságok alapján javaslatot tegyenek a gazdálkodás kívánatos módjára. Ennek érdekében itt megfogalmazásra kerülnek olyan előírás-javaslatok, amelyek alapul szolgálnak a jövőbeli támogatási programok kidolgozásához. A gazdálkodók számára ezek az előírásjavaslatok a jelen terv alapján kötelezettséget nem jelentenek, betartásuk csak támogatási programokon keresztül, önkéntes vállalat formájában válhat csak kötelezővé. A már más jogszabály vagy hatósági eszköz alapján létező előírások esetében azok kötelező jellegét értelemszerűen az azt megalapozó jogszabály, vagy hatósági eszköz támasztja alá, jelen fenntartási terv ezekre az előírásokra csak utalást tesz.¹

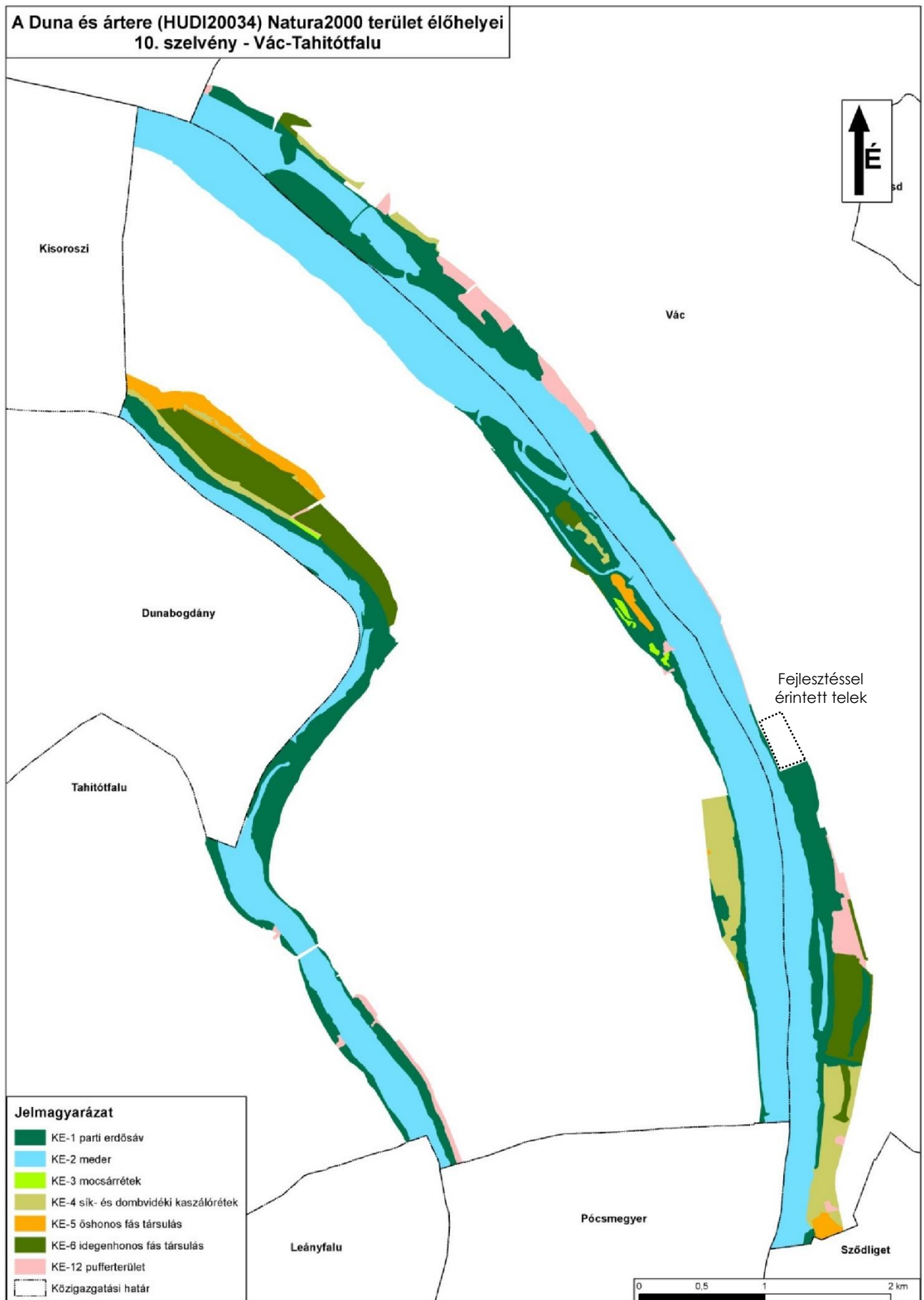
Az élőhelyek kezelésével kapcsolatos, gazdálkodáshoz nem köthető javaslatok között a fenntartási terv a kajak-kenu sport tekintetében az alábbi javaslatot fogalmazza meg:

"f) kajak-kenu szövetség és a működési terület szerint érintett egyeztetése javasolt a jelenleg illegálisan használt kikötőhelyek helyett alternatívák keresésére"

A fenntartási terv 3. melléklete a (HUDI20034) jelű terület kezelési egységeket lehatároló térképe, mely Vác-Tahitótfalu környékére a következő oldalon található.

¹ Forrás: HUDI20034 Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület" fenntartási terve (készítette: DINPI)

3. melléklet: Duna és ártere (HUDI20034) Natura 2000 terület kezelési egység térképe
10. Vác-Tahitótfalu



Ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat területeinek célja a természeti szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az ökológiai hálózat lehatárolása a MaTrT 3/1. mellékletében látható (ld.: 2.3.1.1. fejezet).

Az ökológiai hálózat valamennyi övezete megtalálható a településen, a tervezési területet azonban csak az ökológiai folyosó övezetének lehatárolása érinti, mely övezetbe a magterülettel szomszédos hegyvidéki erdőterületek, a vízfolyások menti természetközeli ligetes sávok, valamint a Duna és parti sávja tartoznak.

A hatályos MaTrT előírásai alapján az ökológiai folyosó lehatárolásával érintett területek – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok – amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek – magterületek, pufferterületek – közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A lehatároláson belül tehát építési tevékenység csak olyan módon végezhető, hogy a fentnevezett biológiai kapcsolatok, élőhelyek ne sérüljenek, melyet a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai is megerősítenek.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól *szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* az MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban tájképvédelmi terület övezetbe sorolja Vácra a Dunát és a part menti sávját, a Naszály hegy területét és a közigazgatási terület dél-keleti részén, az M2 autópályát Vác-Dél csomópontja környéki szőlő és gyümölcsös, valamint beerdősülő és erdő területeket. Ezen területek élőhelyeinek egy része Európai Unió szinten is kiemelt védelmet kapott. A tájképvédelmi terület övezetének lehatárolásával érintett területekkel kapcsolatban a hatályos Tkr. csak minimális mértékben fogalmaz meg előírásokat, melyet pótolni szükséges. A HÉSZ külön nem fogalmaz meg előírásokat a tájképvédelmi területekkel kapcsolatban.

2.5. Zöldfelületi rendszer, természeti környezet

2.5.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületeken kialakított közcélú zöldfelületek (közparkok, közkertek), a jelentős zöldfelületű létesítmények (pl. különleges területek – temető, oktatási- és egészségügyi létesítmények kertjei), a lakókertek, külterületen az erdő- és mezőgazdasági területek (kertés területek, szőlők, gyümölcsösök, gyepterületek), valamint a vonalas zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő gyepek, illetve fásított zöldsávok, fasorok). Mindezek hozzájárulnak a környezeti légszennyezés és a zajterhelés csökkentéséhez, jelentős hatásuk van a levegő összetételére, kondíciójára (hőmérséklet, páratartalom, légmozgás stb.) és ezen keresztül a helyi klímára, az épületek és szűkebb környezetük hőháztartására, energiatakarékos üzemeltetésére.

A tervezési terület közcélú zöldfelület területén belül fekszik. Ezek települési szinten a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, közparkok, közkertek és kegyeleti park, illetve a közhasználatra átadott kertterületek,
- az elsősorban díszkertként funkcionáló fásított közterületek, illetve közhasználatra átadott területek,
- a védelmi célú zöldterületek.

A tervezési terület a fentiek közül leginkább a rekreációs közpark kategóriába esik, de Duna menti elhelyezkedésének köszönhetően (természet)védelmi funkciója is jelentős.

A meglévő csónakház lekerített telekrészén a zöldfelületi borítottság jelenleg nem túl magas, nagyjából 40%, fás növényállomány nem található. Közvetlen környezetében – a tervezési területen) nagyterjedésű gyepek felületek találhatók kisebb fászerű növénycsoportokkal. A Duna parti sáv növényállományára az

ártéri puhafás ligeterdő fajtái jellemzőek (nyár, fűz). Az Eurovelo 6 kerékpárút mentén a tervezési terület magasságában egy szakaszon telepített kőrisfasor található.

A zöldfelületekről készített helyszíni fotók alább láthatók:



Csónakház zöldfelületei



Tervezéssel érintett telek zöldfelületi borítottsága (jobbra fent a tervezett projekt helyszínével)



Kerékpárút menti fasor és ártéri ligeterdő

2.6. Épített környezet

A tervezési telken álló csónakház épület földszint + egy szintes, téglaburkolatú, egymenetes, nyeregtetős kialakítású, összesen 375 m² alapterülettel rendelkezik. Az épület közpark övezetben, kerítéssel körbekerített területen fekszik, mely kerítés az északnyugati oldalon a meglévő telekhatártól 5,0 méterrel kijebb épült. A lekerített területen belül az épület körül több helyen burkolt (aszfalt, szórt, gumi) felületek kerültek kialakításra, az Ady Endre sétány felé egy kisebb sportpálya (focipálya), valamint egy kültéri edzőpálya is kiépült, egy részen a Duna felé eső teleksávban műfüves felületet alakítottak ki. Jelenleg a területen kültéren (is) történik csónaktárolás a kerítés mellett, a Duna felé eső hátsókertben kisebb konténerépület áll.



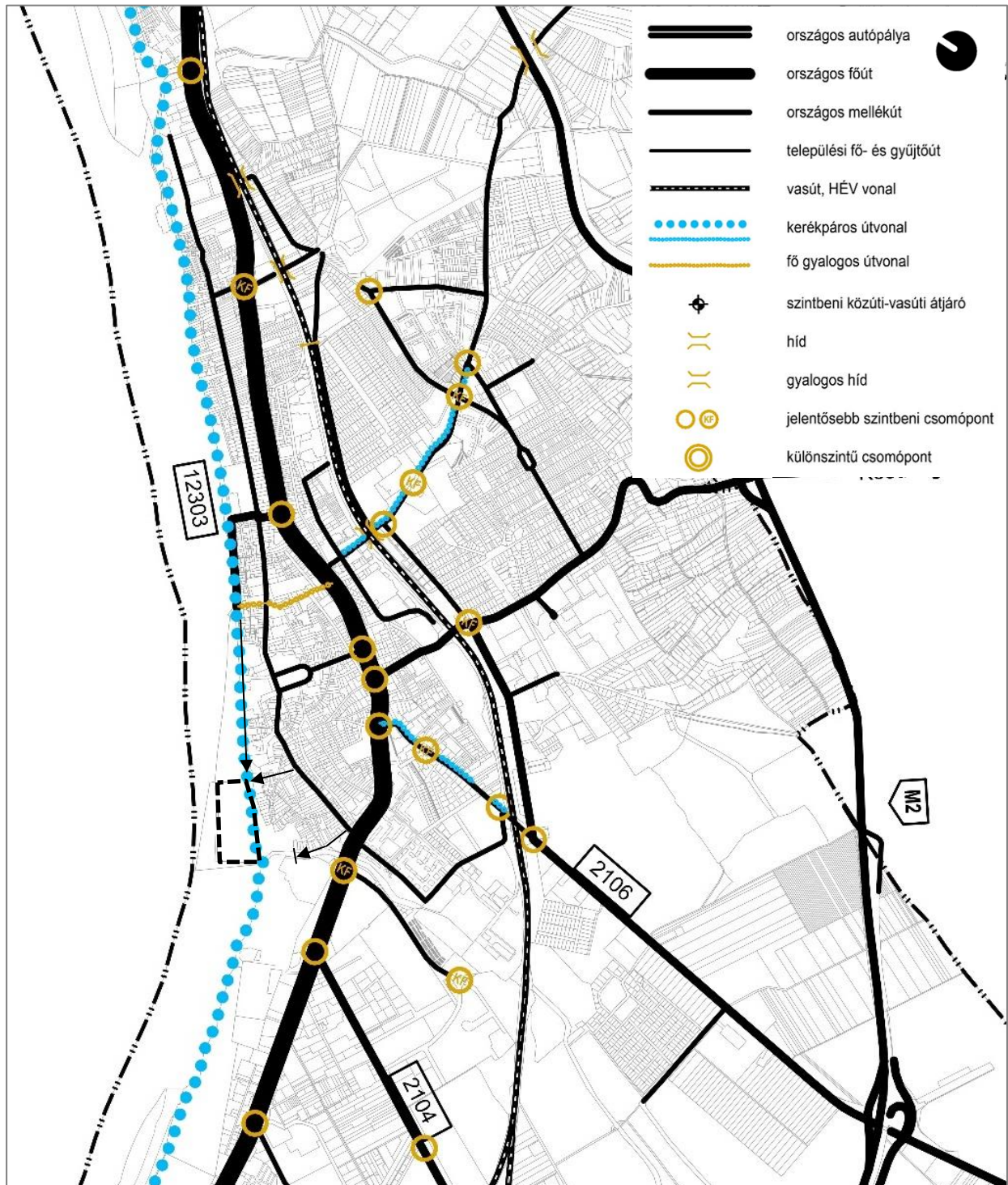


2.6.1. Értékvédelem

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet lehatárolása nem érinti.

2.7. Közlekedés

2.7.1. Jelenlegi állapot



Tervezési terület közlekedési hálózaton belüli elhelyezkedése

A tervezési terület Vác központjától délre, annak közelében helyezkedik el. Gépjárművel történő megközelítése déli irányból, a Diadal téren haladva nem lehetséges, itt kapu és „behajtani csak engedéllyel” tábla tiltja a tovább haladást. A csónakház tehát a Gombás-patak és a Váci Liget felől kizárólag kerékpárral, vagy gyalog érhető el. A telek gépkocsival legegyszerűbben a Bajcsy-Zsilinszky utcán, vagy észak felől a József Attila sétány-Ady Endre sétányon keresztül érhető el. Ez utóbbiról lekanyarodva érhető el a közpark területén belül kialakított nagyméretű aszfaltozott parkolóterület.

2.7.1.1. Jelenlegi parkolási létesítmények



A csónakház lekerített területén belül 7 db parkolóhely került kialakításra, melyeket a látogatók is használhatnak. A terület közvetlen szomszédságában található azonban egy nagyméretű parkolóterület, mely bőven kiszolgálja a Duna-partra kirándulni, sétálni, evezni indulók parkolási igényeit. A parkolóterület jelenleg alulhasznosított, teljes területét kihasználva nagyjából 150 gépjármű befogadására is alkalmas lehet.

2.8. Közművesítés

Vác közműellátása folyamatos fejlődés eredménye, mára a településen a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgáz- és távhőellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült, ezzel a település jelentős hányadán a teljes közműellátás lehetősége biztosítható.

Vác vízellátása térségi vezetékessé ellátó hálózaton keresztül történik, melynek kezelője és üzemeltetője a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt (DMRV). A lakosság ivóvízszükségletéhez a Dunából nyerik a vizet partiszűrős kutakkal a Buki-szigeti és a Szentendrei-szigeti vízbázisokról. Általánosságban elmondható, hogy az ivóvíz minősége állandó és jó a város egész területén.

A településen jellemzően elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a város déli részén, a 2. sz főút mellett üzemelő szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A településen a keletkező csapadékvíz elvezetése a belterületen részben zárt, részben nyílt rendszeren keresztül történik, a külterületi részeken nem megoldott a csapadékvíz-elvezetés. A belvárosban azonban előfordul, hogy a kommunális szennyvizek a régi csapadékvíz csatornába kerültek bekötésre, így ma ezek jellemzően egyesített csatornaként működnek. Ilyen formán nagyjából 15-20 db kifolyó található, melyek túlfolyó műtárgyakon keresztül a Dunába kerültek bevezetésre. Az egyik ilyen kifolyó közvetlenül a jelen projekt kapcsán tervezett sólya mellett található, melynek megszüntetése mindenképp szükséges lesz a DMRV-vel együttműködve a sólya biztonságos üzemeltetése céljából.

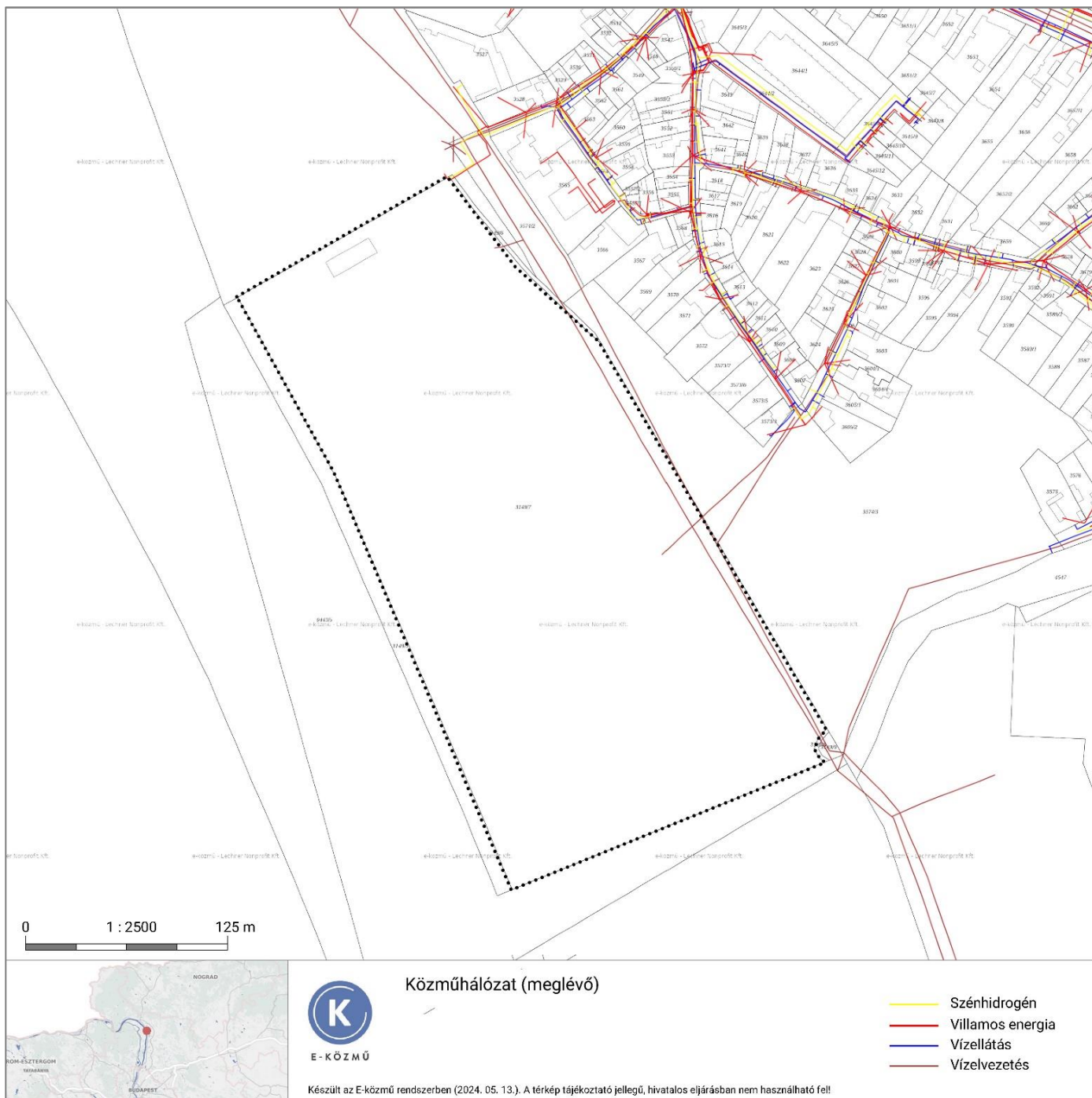
A település villamosenergia ellátását az ELMŰ biztosítja. A Vác állomásról induló középvezetési gerincelosztó hálózatok biztosítják a város villamosenergia ellátását. A város belterületének betáplálása a Vác Észak, illetve a Vác Dél 35/10 kV-os városi transzformátor állomásokon keresztül történik. A belvárosi fogyasztói kört jelenleg alapvetően 10 kV-os kábelhálózat rendszerről kerülnek ellátására. A 10 kV-os, illetve a 35 kV-os hálózat földalatti elhelyezéssel épült, a 22 kV-os hálózat jellemzően oszlopokra fektetéssel került kivitelezésre. A fogyasztói igények a transzformátorokról táplált kisméretű hálózatról nyernek kielégítést.

A kisfeszültségű elosztóhálózat részben föld feletti elhelyezéssel, részben földalatti kivitelezéssel épült. A hatályos Tkr. előírásai szerint az elektromos és távközlési hálózat fejlesztése csak földkábeles formában kivitelezhető.

A tervezési terület belterületen, beépítésre nem szánt zöldterületen fekszik. Az E-közmű nyilvános adatszolgáltatása alapján a fejlesztéssel érintett telek rendelkezik szennyvízcsatorna bekötéssel, valamint villamosenergia bekötéssel, a vezetékes ivóvízvezeték azonban nincs kiépítve az Ady Endre sétányon. Amennyiben a fejlesztés megvalósulásához a telek egy része beépítésre szánt övezetbe kerül átsorolásra, úgy azon a teljes közművesítettség válik szükségessé a fejlesztéshez. A tervezési terület közelében a Duna-parton, az E-közmű adatszolgáltatásban nem feltüntetett öntözésre használt vízvezeték halad keresztül.

Meglévő közmű bekötések:

- ELMŰ – KIF – átviteli földkábel
- OPUS TIGÁZ 0,03 földgáz elosztó vezeték
- DMRV gravitációs települési szennyvíz bekötő vezeték



2.9. Környezetvédelem

2.9.1. Felszíni és a felszín alatti vizek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* az *MaTrT 19. § (4) bekezdésével* összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező vízminőség-védelmi terület övezetbe sorolja a település közigazgatási területének mintegy felét, beleértve a tervezési terület északi, fejlesztéssel érintett részét is. A felszín alatti vizek védelméről szóló *219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet*, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések

besorolásáról szóló **27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** alapján Vác Felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik.

Vác teljes közigazgatási területe Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervének (VGT3) beosztása alapján a Duna részvízgyűjtőjének Közép-Duna alegységéhez tartozik, melyen a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVVÍZIG) az illetékes. A település felszíni vízfolyásai közül a Gombás-patak a VGT3 ökológiai minősítése alapján gyenge, a Duna mérsékelt besorolást kapott. A település közigazgatási területének nagyobbik része tápanyag- és nitrátérzékeny terület.

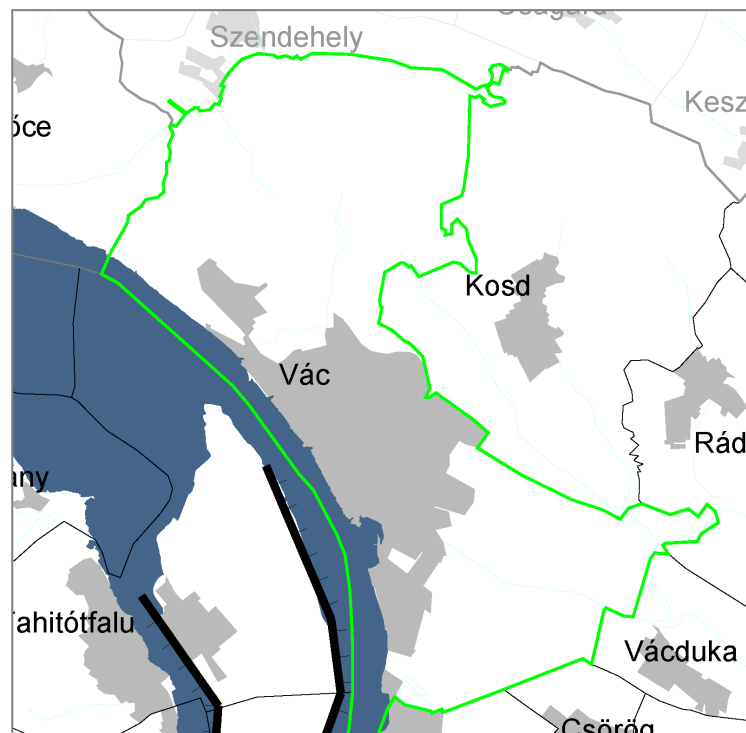
Magyarország talajvíztérképe alapján Vác déli részén a talajvíz jellemzően a felszín alatt 0-2 m között van jelen, de ennél mélyebben, 5-10 m között is előfordul.

2.10. Katasztrófavédelem

2.10.1. Árvízvédelem

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló **18/2003. KvVM-BM együttes rendeletében** Vác az **erősen veszélyeztetett** kategóriába (A) került besorolásra. A település közigazgatási területe, ezen belül a tervezési terület is érintett a vízgazdálkodásról szóló **1995. évi LVII. törvényben** meghatározott nagyvízi meder lehatárolásával. A település belvízzel nem veszélyeztetett.

Vác közvetlen a Duna mentén, annak bal partján fekszik, így a levonuló árhullámok árvízvédelmi feladatokat okoznak. A Duna a kiterjedt vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, az árhullámok levonulásukkor a mélyebben fekvő part menti sávot elöntik. A Duna vízgyűjtőjén megvalósuló egyre intenzívebb beépítés, valamint a klímaváltozás okozta szélsőséges



csapadékesemények hatására nemcsak a rendkívüli többlet vízmennyiség, hanem annak a burkolt felületről való sokkal gyorsabb érkezése is terheli a Dunát. Az árhullámok levonulásakor a víz kiterülését egyes szakaszokon a kiépített védelem megfogja, de a védelemmel nem rendelkező területeken a „nagyvízi meder éléig” kiterjed a víz.

Az árvízi védekezés a KDVVÍZIG és az önkormányzat feladata. A Katasztrófavédelmi Koordinációs Tárcaközi Bizottság a vízkárelhárítás műszaki feladatainak országos irányítását az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) és az annak bázisán létrehozott Országos Műszaki Irányító Törzs (OMIT) útján látja el.

JELMAGYARÁZAT

	Elsőrendű árvízvédelmi védvonal
	Nagyvízi meder területe

(Forrás: Pest Megye Önkormányzata Közigyelésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete Pest megye területrendezési tervéről-Közmű szakági alátámasztó munkarész)

A nagyvízi meder az a terület, amelyet az árhullámok levonulása idején víz boríthat, ezért hasznosításánál az időnkénti víz alá kerülését figyelembe kell venni. A hullámtéri terület, hasznosítási lehetőségét a **83/2014 (III.14.) Korm. rendelet** „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" rendelet szabályozza.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a nagyvízi mederrel érintett területen **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**. A hatályos településrendezési eszközökben viszont a már korábban megengedett és kártalanítási igény nélkül meg nem változtatható építési tevékenységet nem lehet megakadályozni. Vagyonvédelmi szempontok miatt célszerű a vízügyi ágazattal egyeztetve az érintett terület árvízi védekezését védelmi lehetőségét egyeztetni.

A Duna kizárólagosan állami vagyonkezelésben van, a Duna mentén a partvonaltól kijelölt 10 m-es parti sáv a meder-fenntartási feladatok végrehajtását szolgálja, így ezt szabadon kell hagyni. A Duna folyam medrét érintő beavatkozáshoz a KDVVÍZIG vagyonkezelői hozzájárulását, illetve a Duna folyam nagyvízi medrét érintő beavatkozáshoz az Igazgatóság mederkezelői hozzájárulását kell megkérni, a tervezett beavatkozás műszaki tervdokumentációjának a benyújtásával egyidejűleg.

A tervezési terület Burgundia városrészben, teljes egészében a mentett oldalon 110-es fakadóvízzel veszélyeztetett sávban fekszik. A telek az ideiglenes/tervezett védművel mentesített területen kívül található, mely tervezett védmű (mobilgát) előreláthatóan nem fog megvalósulni.

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1. Projekt célja²

A projekt célja a TOP Plusz pályázati forrásból megvalósuló meglévő víziturisztikai megállóhely fejlesztése Vác Alsóváros területén. A pályázati forrás víziturisztikai fejlesztésekre használható fel, jelen esetben a kajak-kenu túrázáshoz kapcsolódó fejlesztésekre pályázott a Dunakanyar 7 települése.

A Duna Pest vármegyei szakaszának Dunakanyarban fekvő részén a víziturizmus komplex fejlesztésére benyújtott konzorciumi pályázat célja, hogy a tervezett fejlesztések megvalósításának eredményeként, a víziturisztikai szolgáltatások minőségének javításával, valamint a kajak-kenu népszerűségére, társadalmi beágyazottságára alapozva, minél több embert motiváljon arra, hogy szabadidejében járja a vizeket és közben ismerje meg Magyarország történelmi, kulturális és természeti szépségeit. A pályázat műszaki tartalmának kialakítása során fontos elv volt, hogy a megállóhelyek fejlesztésén keresztül a különböző túratípusok (kerékpáros, gyalogos, lovas) közötti kapcsolat javuljon, valamint a régióban az intermodalitás erősítéséből származó jövedelemtermelő képesség növekedjen.

A Dunakanyar térségében az aktív turizmushoz kapcsolódó látogatószám és a költségek összege a a vizsgált, kereslet-kínálati adatok alapján növekszik, ezen belül a víziturisztika iránti fokozott érdeklődést a működő megállóhelyeken mért adatok is alátámasztják. Az eddig hazai és európai uniós forrásból fejlesztett megállóhelyek kapacitásai (Nagymaros, Vác, Göd) már nem tudják kiszolgálni a növekvő igényeket. A pályázat keretében fejlesztett megállóhelyek szolgáltatási színvonala egysége lesz. A pályázat célrendszerét a következő táblázat foglalja össze:

	A pályázat keretében megvalósuló beruházások	A TOP Plusz-ban meghatározott célok
A fejlesztés konkrét eredményei	<ul style="list-style-type: none"> 7 db megállóhely (Ipolydamásd, Szob, Visegrád, Nagymaros, Vác, Göd, Szigetmonostor) egységes szempontok alapján történő fejlesztése, hálózatba szervezése, A vízitúra hálózat használatát támogató kiegészítő szolgáltatások fejlesztése. 	Országos jelentőségű aktív turisztikai hálózatok fejlesztése: vízitúrázás, kerékpározás.
A fejlesztés céljai	<ul style="list-style-type: none"> Víziturisztikai szolgáltatások minőségének javítása, a megfelelő kapacitás biztosítása, Víziturisztikai látogatók számának növekedése. 	Országos jelentőségű hálózatok fejlesztése
A fejlesztés elvárt hatásai	<ul style="list-style-type: none"> A helyi gazdaság-fejlesztés és foglalkoztatás fejlesztése, A jövedelemtermelő képesség növekedése a térség munkahelymegtartó képességének javításán keresztül. 	Olyan fejlesztések támogatása, amelyek közvetett módon helyi – térségi foglalkoztatási potenciállal bírnak, hozzájárulva a gazdaságélénkítéshez, a népesség megtartáshoz.

A támogatást igénylő egyesület, a Magyar-Kajak-Kenu Szövetség, mint a magyar kajak-kenu sportot összefogó civil szervezet, az elmúlt 15 évben jelentős szolgáltatásfejlesztést valósított meg a vízi sportok és a turizmus területén. Projektcsapata több fejlesztési program (GINOP, VEKOP, KSF) keretében valósított már meg vízitúra fejlesztéseket, ingatlanfejlesztéseket, eszközbeszerzést és marketing tevékenységet, emellett országszerte üzemeltet komplex szabadidős szolgáltatást nyújtó helyszíneket, így üzemeltetési tapasztalattal is rendelkezik. A Magyar Kajak-Kenu Szövetség részvétele a projektben garantálja azt, hogy a tervezési, közbeszerzési, kivitelezési, majd az üzemeltetési fázisban is magas színvonalú, szakmai támogatást kapjon a projekt.

² Forrás: Projekt-előkészítő tanulmány A Dunakanyar aktív víziturizmusának fejlesztése című felhívásra benyújtandó, TOP_Plusz-6.1.4-23 kódszámú támogatási kérelemhez

Elsődleges célcsoportok

- **A jelenleg is vízitúrázók**, akik eddig ezen a szakaszon az infrastruktúra és az arra épülő szolgáltatások hiányosságai miatt nem túráztak itt, valamint a jelenleg rendelkezésre álló infrastruktúrát használók, akik magasabb színvonalú szolgáltatást szeretnének igénybe venni,
- **Kerékpáros túrázók** – a túratípus váltási lehetőség miatt számukra potenciálisan érdekes lehet a vízitúra infrastruktúra, illetve a kerékpáros túrázók is használhatják a közösségi pihenőhelyeket,
- **Gyalogos túrázók** - a túratípus váltási lehetőség miatt potenciálisan érdekes lehet számukra a vízitúra infrastruktúra,
- Dunakanyar térségébe érkező **nyaralók**, akiknél a kikapcsolódás része a vízitúra,
- Aktív életvitelt kedvelő családok – A Szentendrei-Duna-ág nyugodt vizén biztonságosan túrázhatnak kisgyerekekkel is,
- **Aktív szabadidő iránt érdeklődő fiatalok** 16-35 éves korig: főleg a komolyabb kihívást kínáló, látványosabb, izgalmasabb élményelemeket keresők,
- **Szenior (55+) célcsoport** – számukra nem csak a vízitúra helyszíne fontos, hanem a szolgáltatások minősége is,
- szabadidejüket aktívan eltölteni vágyó **nyugdíjasok** – rövid, de látványos túrákra is lehetőséget biztosít a térség

Vácon a VEKOP-4.1.1-15-2016-00004 pályázatból és hazai támogatásból a vízitúra megállóhely első ütemének fejlesztése megtörtént, a második ütemben tervezett fejlesztés ennek területéhez kapcsolódóan kerülne megvalósításra.

3.1.1. Vízituristicai megállóhelyek kialakításának általános követelményei³

A megállóhelyeken minden esetben a biztonságos vízre szállási lehetőséget kell megteremteni, sólya, lépcsős partkialakítás vagy úszómű telepítésével. A kikötési lehetőséget úgy kell kialakítani, hogy viharjelzés esetén, veszélyes időjárási körülmények között, vagy baleseti szituációban is könnyen megközelíthető legyen, a vízfelületen tartózkodók pedig tisztában legyenek a pontos helyével. Emellett a szervezett programok lebonyolítását segítő fontos, hogy a megállóhelyek gépjárművel és hajószállító vontával megközelíthetők legyenek, valamint elegendő helyet biztosítsanak a vízitúra eszközök pakolásához, tárolásához. A megállóhelyeken információs táblák tájékoztatják a turistákat a környék látnivalóiról és szolgáltatásairól, a folyók, tavak partján pedig fedett pihenőhelyek várják a túrázókat. A megállóhelyek, vízre szálló helyek egymástól viszonyított ajánlott távolságát több tényező is meghatározza. Állóvíz esetében az átlagos vízitúrázók általában 12-14 kilométerenként igényelnek pihenő vagy kikötőhelyet, a viharjelzéssel ellátott tavak (Balaton, Tisza-tó, Velencei-tó, Fertő-tó) esetén ez a távolság a másodfokú viharjelzés esetén különösen fontos, hiszen abban az esetben a lehető leggyorsabban el kell hagyni a vízfelületet. Gyorsabb folyású, felsőszakasz jellegű folyók (Hernád, Dráva, Rába, Felső-Tisza) esetén általánosságban 18-22 kilométerenként javasolt legalább egy, közúton is megközelíthető kikötőhely, ha esetleg a túrázóknak orvosi segítségre lenne szükségük. A megállóhelyek pontos távolságát azonban nagyban befolyásolja az adott folyószakasz népszerűsége – a frekvenciált vízitúra helyszíneken, mint a Tisza-tó, Bodrog, Dunakanyar, Római-part, Ráckevei-Soroksári Duna a megnövekedett igények miatt jóval sűrűbb megállóhelyekre, több szolgáltatásra van szükség.

³ Pályázati felhívás - Szakmai útmutató a TOP_Plusz-6.1.4-23 „Aktív turizmus fejlesztése” projektekhez

4. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv – a következő fejezetben bemutatott szabályozási koncepcióhoz hasonlóan – két verzióban készült, lehetőséget teremtve az egyes verziók előnyeinek és hátrányainak mérlegelésére, valamint a megfelelő szabályozási koncepció kialakítására.

A tervezett projekt során pályázati forrásból a meglévő csónakház melletti területen újabb csónaktároló épület (250 m²) épülne fel, kiegészülve egy fedett-nyitott közösségi épülettel (120 m²). Az új területrészen a csónaktároláshoz kapcsolódó ki- és berakodás, valamint a vontákkal való közlekedés számára szükséges egy nagyobb burkolt közlekedési felület kialakítása is. A projekt felelőseivel történt egyeztetés során elhangzottak alapján a meglévő víziturisztikai megállóhely területéhez hasonlóan vagyonzvédelmi okokból az új csónaktároló épület körbekerítése is indokolt. Az új fejlesztési terület a meglévőével azonos, 33x80 méter kiterjedésű lesz.

A beépítési terveken a kerítés vonala légifotó alapján a valós helyére került, mely a meglévő telekhatártól 5,0 méterrel kijebb húzódik. Emiatt szabályozás során szükséges a jogi határ korrekciója is. A beközlekedés a meglévő és az új fejlesztési terület közötti terepviszonyokból adódóan csak a Duna felőli, vagy az Ady Endre sétány felőli kerítésvonal mentén lehetséges. Mivel a Duna menti zöldfelületek felé nem célszerű újabb burkolt útfelület kialakítása, a vontákkal való beközlekedés mindkét verzióban az Ady Endre sétány felől, már meglévő burkolt közterületről történik majd, a létesítmény északkeleti telekhatára mentén. Mivel a meglévő csónakház mögött elhelyezett sportpálya és a létesítmény meglévő kerítése között nincs elég hely a gépjárművel áthaladására, így a meglévő kerítés 2,0 méterrel kijebb történő áthelyezése is szükségessé válik, melyet szintén szabályozási vonallal kell majd lekövetni a rendezési terveken.

A projekt előzőekben ismertetett leírásában megfogalmazott elvek alapján a cél egy mindenki számára hozzáférhető, biztonságos víziturisztikai megállóhely kialakulása. Az első verzió a területet alapvetően továbbra is beépítésre nem szánt övezetként képzeli el, melyben a beépíthetőség max. 10%-ban korlátozott az országos jogszabályoknak megfelelően. Ebben az esetben a meglévő csónakház és az újonnan kijelölt fejlesztési terület összesen 5.821 m²-nyi telekterületén belül csak az új csónaktároló 250 m²-es épülete helyezhető el, a meglévő 325 m²-es csónakház épület mellé. A fedett nyitott közösségi tér (120 m²), valamint az ehhez kapcsolódó parkos, pados pihenőrész már a kerítésen kívül, a **Zkp** jelű közpark övezetben kerülne elhelyezésre a Duna-parton. A kerítés létesítése a Képviselő-testület által elfogadott használati szerződéshez kötött, mely nem feltétlen a tervezett jogi telekhatárra kell hogy kerüljön, mivel annál kisebb terület lekerítése javasolt. Ez a verzió lehetőséget ad a projektgazdának/üzemeltetőnek a csónaktároló vagyonzvédelmére, azonban a közösségi teret széles körben, térben és időben is korlátlanul hozzáférhetővé teszi a Dunán evezők és az arra kirándulók számára.

A második verzió a teljes fejlesztést a kerítéssel lekerített területen belül helyezi el, melyet a látogatók elsősorban nyitvatartási időben, illetve előre egyeztetett időpontban használhatnak. Az épületek összes alapterülete így már 695 m², mely új beépítésre szánt övezet kijelölését teszi szükségessé. Ez a korábban ismertetett okokból (nagyvízi meder és ökológiai folyósó övezetén belüli elhelyezkedés, zöldterület 125%-ban szükséges pótlása) a magasabb szintű jogszabályok előírásai miatt nehezített, több hatósági engedélyhez (pl. KDVVÍZIG, országos és állami főépítész) kötött.

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
m 1:500
1. verzió
beépítésre nem szánt
sportterület kijelölése



kerékpárút
Ady Endre sétány



BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
m1:500
2. verzió
beépítésre szánt
sportterület kijelölése



kerékpárút
Ady Endre sétány

P

P

sportpálya,
kültéri edzőpálya

meglévő
csónakház
(F+1)

tervezett
csónaktároló
(F)

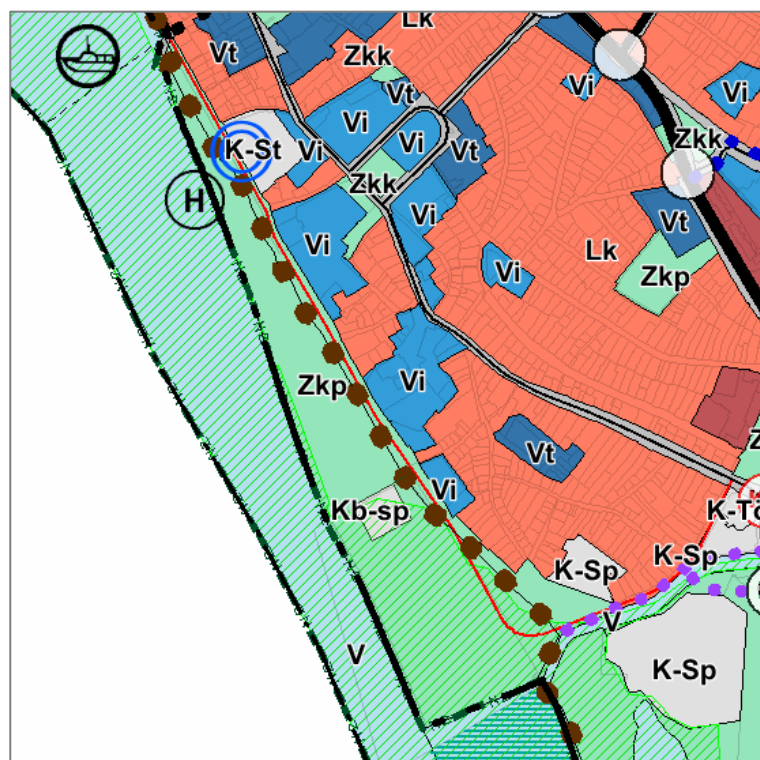
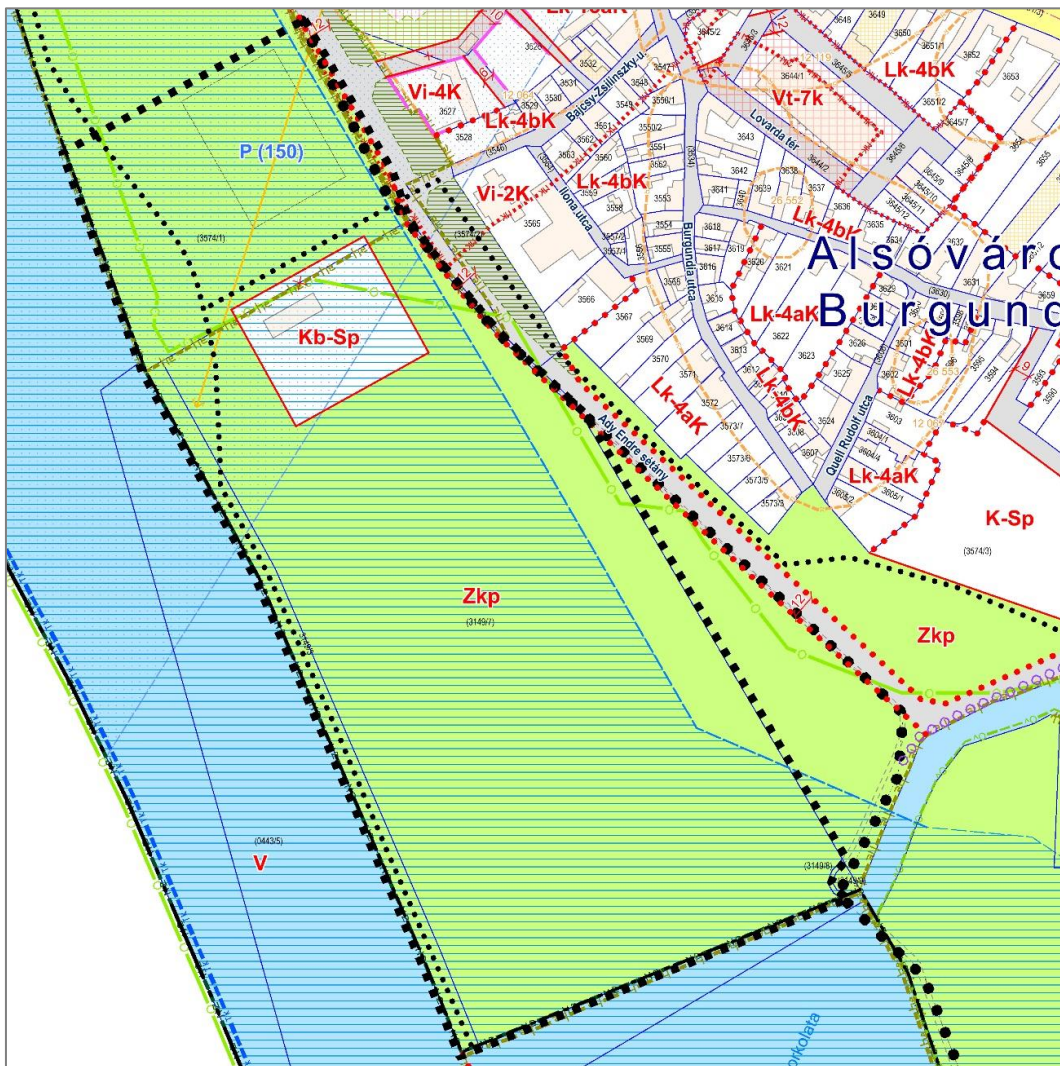
tervezett
közösségi
tér

javasolt telekhatár



5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. vezió – Beépítésre nem szánt sportterület (Kb-Sp) kijelölése



1. vezió – szabályozási tervmódosítás (fent) és szerkezeti tervlap (lent) módosítás koncepciója

Az első verzióban a tervezési területként kijelölt önkormányzati közpark besorolású telek fejlesztéshez szükséges része – a már megvalósult I. ütem lekerített területével együtt – különleges beépítésre nem szánt sportterületbe sorolt. Ez a megoldás választ ad a terület elkerítésének problémájára – mely közpark övezetben nem igazán javasolt – és rendeltetésének megfelelő besorolására anélkül, hogy új beépítésre szánt területkijelöléssel és ennek kapcsán a megszűnő zöldterület pótlásával járna. Ehhez mind a HÉSZ, mind a TSZT módosítása szükséges, mivel új területfelhasználás bevezetését (Kb-Sp) vonja maga után.

A vizsgálatban szereplő tervezési terület (3149/7 hrsz.-ú telek) határa a javaslatban kismértékben kibővül északi irányba, mivel a hatályos terven feltüntetett környező gyalogos nyomvonalak korrigálása is szükséges, valamint célszerű a nagykiterjedésű közterületi parkolóhely tájékoztató jelleggel történő feltüntetése is a terven. A telek megközelítéséhez nem szükséges a terven újabb kiszolgálóút övezetet leszabályozni a közpark területéből, mivel az rendelkezik gépjárművel közvetlenül megközelíthető közterületi kapcsolattal. (A kialakuló ingatlan ebben a verzióban egyébként nem lesz építési telek – mivel beépítésre nem szánt övezetbe kerül – tehát jogszabályilag a fenti gépjármű kapcsolat nem is szükséges.)

E verzióban (is) szükséges a fejlesztési telek északi telekhatárának korrigálása a meglévő kerítésvonalnak megfelelően, mely a jelenlegi telekhatártól 5 méterre húzódik. Az Ady Endre sétány felé a meglévő kerítésvonalat – a beépítési tervnek megfelelően – a tervezett gépjárműközlekedés helybiztosítása céljából két méterrel arrébb kell helyezni. A telek beépíthetősége maximálisan 10% lehet, így a közösségi épület elhelyezésére ebben a verzióban a környező közpark területén lenne lehetőség.

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Kb-Sp	SZ	5000	-	-	10	-	0,2	60	3,0	4,5

Módosítás területi mérlege

Területfelhasználás kiterjedése (ha)	Meglévő	Tervezett
0,58	Zkp	Kb-Sp
Beépítésre nem szánt területfelhasználáson belüli változás		

Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés

A módosítás során **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés**. A fent meghatározott övezeti paraméterek, valamint a tervezett rendeltetés megfelel az OTÉK-ban a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriára megszabott határértékeknek és előírásoknak. A módosítás során a Kb-Sp övezetre vonatkozó előírásokat az *MaTrT* és a *9/2019. (VI. 14.) MvM* rendeletrendelet térségi övezeti előírásainak figyelembevételével szükséges meghatározni.

Az átsorolás kapcsán az új Trk. 18. §-a alapján a biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása nem szükséges, mivel nem történik 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
K-Sp-cs	SZ	5000	50	50	15	10	0,2	50	3,0	4,5

Módosítás területi mérlege

Területfelhasználás kiterjedése (ha)	Meglévő	Tervezett
0,58	Zkp	K-Sp
Beépítésre nem szántból beépítésre szánt területfelhasználás		

Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés

A módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölése történik.**

Az átsorolás kapcsán az új Trk. 18. §-a alapján a biológiai aktivitásérték (BIAé) fenntartásának igazolása nem szükséges, mivel nem történik 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés.

„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

- egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és
- egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A BIAé igazolás ennek ellenére a TSZT-ben rögzített növekmény (+158,81) felhasználásával lehetséges.

Meglévő	BIA szorzó	BIAé	Tervezett	BIA szorzó	BIAé	csökkenés
0,58 ha Zkp	9,0	0,58 x 9,0 = 5,24	0,58 ha K-Sp	3,0	0,58 x 3,0 = 1,75	5,24 – 1,75 = 3,49

A TSZT-ben rögzített növekmény így +158,81 – 3,49 = **155,32**-re módosul.

A fent meghatározott övezeti paraméterek, valamint a tervezett rendeltetés megfelel az OTÉK-ban a különleges beépítésre szánt területfelhasználási kategóriára megszabott határértékeknek és előírásoknak. A módosítás során a **K-Sp-cs** övezetre vonatkozó előírásokat az **MaTrT** és a **9/2019. (VI. 14.) MvM** rendeletrendelet térségi övezeti előírásainak figyelembevételével szükséges meghatározni.

Tekintettel arra hogy **új beépítésre szánt terület kijelölése** történik a módosítás során az alábbi engedélyek szükségesek:

9/2019. (VI. 14.) MvM rend. 6. § (3)

„(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”

A fentiek alapján a módosításhoz a KDVVIZIG engedélye szükséges.

2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 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.

(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.”

A fentiek alapján a módosításhoz az illetékes állami főépítész területfelhasználási engedélye szükséges.

2018. évi CXXXIX. törvény (BaTrT) 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.”

2018. évi CXXXIX. törvény (BaTrT) 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.”

Az átsorolandó terület a közigazgatási határtól **170 méterre fekszik**, így az MaTrT 38. § (2) alapján szintén az állami főépítész hatósági engedélye szükséges az új beépítésre szánt övezet kijelöléséhez. Figyelembe kell venni ezen kívül a 44. § ökológiai folyosókra vonatkozó előírását, miszerint a beépítésre szánt terület kijelölése erősen megkérdőjeleződik. A 44. § a 26. §-al ugyan együtt alkalmazandó, tehát esetlegesen lehet esély állami főépítési hozzájárulással a terület átsorolására. A 44. § (1) megfogalmazása alapján azonban az átsorolás kizárólag települési térségben megengedett, a terület pedig **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben** található, mely egy speciális területfelhasználás, nem kifejezetten települési térség.

1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 8. §

„(2a) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy **módosítása esefén** – ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület – az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre **megküldi az országos főépítésznek**. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

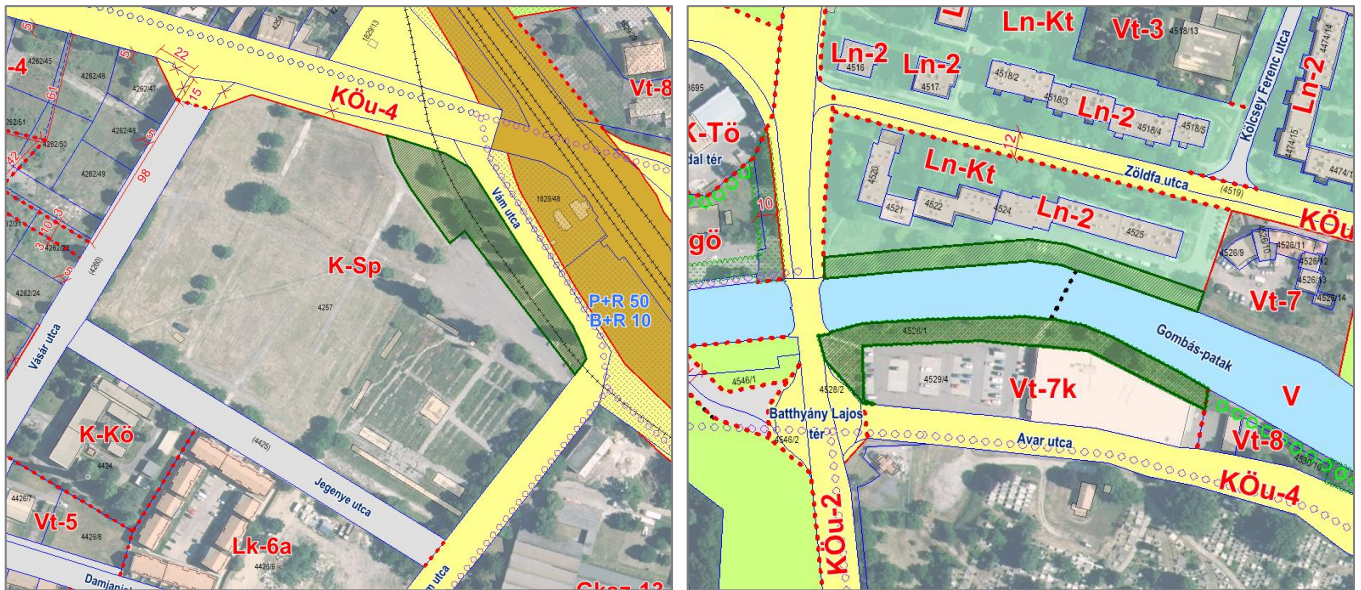
(2b) Az országos főépítész a (2a) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településrendezési terv tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.”

A fentiek alapján minden új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás esetén az országos főépítész hozzájárulása szükséges.

2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 12. §

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése **zöldterület** vagy erdőterület **átsorolásával jár**, csereterületként **a megszűnő** zöldterület vagy erdőterület **kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet** vagy erdőterületet kell kijelölni, **továbbá** az új beépítésre szánt területnövekmény **legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet** vagy erdőterületet **is ki kell jelölni**. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

A fentiek alapján a megszűnő 5.821 m² zöldterület 125%-ának pótlása szükséges (össz.: 7.276 m²) a település közigazgatási területén belül. Erre a főépítész iroda tájékoztatása alapján az alábbi területrészek jöhetnek szóba:



A fenti, zöld sraff-fal jelölt területek mindegyike önkormányzati tulajdonú, zöldfelületi borítottságuk 100%. A vásártér Vám utca eső fele véderdő övezetbe, a Gombás-patak menti területsávok közkert övezetbe kerülhetnének. A területek egyike sem érintett országos természetvédelmi lehatárolással, így megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. Összkiterjedésük nagyjából 7.500 m². A vásártér keleti oldalán iparvágány halad keresztül, melynek külön övezetbe sorolása nem indokolt.

A pótlásra előirányzott területek pontosítására, véglegesítésére később, a módosítási eljárás során is lehetőség van. Zöldterület pótlási kötelezettség kizárólag új beépítésre szánt területfelhasználás (K-Sp) kijelölése esetén áll fenn, mely az előzőekben részletezett magasabb szintű jogszabályi előírások miatt egyébként is számos akadályba ütközik, szakmailag nem javasolt.

6. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

6.1. Közlekedés és közműfejlesztés

A vízitúra megállóhely megvalósult I. üteméhez kialakított közparkon belüli közterületi kapcsolat használandó továbbra is a II. ütem megközelítésére. A meglévő kerítés ehhez 2,0 méterrel kijebb helyezendő az Ady Endre út irányába, így a kerítés és a sportpálya között elérhető egy új, a két ütem területrészét összekötő, vontákkal is járható telken belüli út. A Duna parthoz közeli részeken a gépjárműforgalom számára új út kialakítása nem javasolt.

A közművesítést tekintve, amennyiben a terület új beépítésre szánt övezetbe kerül, teljes közművesítettség válik kötelezővé. vízminőség-védelmi területen a szennyvizek elvezetése kizárólag közcsatorna-hálózatra kötötten megoldható. A vezetékes ivóvízellátás biztosítása a közeli Tímár utcai, vagy a Bajcsy-Zsilinszky utcai vezetékről lenne lehetséges, ez a módosítási eljárás során szaktervező bevonásával további vizsgálat alapján pontosítandó. Elektromos földkábel, valamint szennyvízcsatorna bekötés jelenleg is rendelkezésre áll.

6.2. Zöldfelületi rendszer

A tervezett létesítmény zöldfelületinek kialakítása során fokozott figyelmet kell fordítani a meglévő fás növényállomány megtartására, illetve lehetőség szerint a lekerített területrészekben az új, őshonos faegyedek ültetésére. A műfüves felületek kialakítása elkerülendő, helyette a meglévő gyepes területek megtartása és megújítása, megfelelő karbantartása javasolt. Burkolt, közlekedési célú területek csak a legszükségesebb mennyiségben alakítandók ki, ezek esetén is lehetőség szerint a szőrt burkolat alkalmazandó. A parkolási célra kialakított jelenleg is meglévő terület mellé új parkolóhelyek kialakítása szükségtelen, mivel a fejlesztési terület közvetlen szomszédságában nagyméretű, alulhasznosított közterületi parkolólétesítmény áll rendelkezésre. A biztonságos Dunára szálláshoz kialakítandó sólya a jelenleg is meglévő ösvény nyomvonalán alakítandó ki, a partmenti ligeterdő további megbolygatása nélkül, figyelembe véve az ökológiai hálózat és a Natura2000 területekre vonatkozó természetvédelmi előírásokat.

A projekt továbbtervezése, valamint a rendezési tervek módosítása során mindenképpen tájépítész tervező bevonása szükséges, a növényállomány megtartása, valamint a faültetések és a hatékony vízvezetés megtervezése miatt.

6.3. Humán infrastruktúra

A tervezett fejlesztés megvalósulásával humán infrastrukturális többletigény nem keletkezik, beavatkozás ezért nem szükséges.