



## TARTALOM

|  |    |
|--|----|
| 1. Bevezetés .....   | 4  |
| 2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása .....                       | 4  |
| 2.1. Terület elhelyezkedése .....  | 4  |
| 2.2. Közlekedési, forgalmi vizsgálat .....   | 6  |
| 2.3. Infrastrukturális adottságok.....   | 8  |
| 2.4.1. Vízellátás .....  | 8  |
| 2.4.2. Szennyvíz hálózat.....  | 9  |
| 2.4.3. Villamos energia .....  | 10 |
| 2.4.4. Gáz ellátás .....   | 11 |
| 2.4.5. Hírközlés.....  | 12 |
| 2.4. Természet-, környezetvédelem és egyéb korlátozások vizsgálata .....               | 13 |
| 2.4.1. Örökségvédelem.....   | 13 |
| 2.4.2. Egyéb korlátozások.....   | 13 |
| 3. Hatályos településrendezési eszközök.....   | 14 |
| 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) .....   | 14 |
| 3.2. Helyi építési szabályzat .....  | 14 |
| 3.3. Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet .....                  | 16 |
| 4. Fejlesztési elképzelés és javaslat bemutatása .....                                 | 16 |
| 4.1 Szabályozási javaslat és Beépítési terv .....                                      | 16 |
| 5. Infrastrukturális igények.....  | 19 |
| 6. A módosítás várható hatásai .....   | 19 |
| 6.1. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló .... | 19 |
| 6.2. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....   | 20 |

MEGBÍZÓ:



PANNON PEX KFT.  
2600 Vác, Ivánka u. 5.

TERVEZŐ:

Településtervezés:

*Tölgyesi Diána*

Tölgyesi Diána ev.  
okl. településmérnök,  
településtervező TT13-1374  
2600 Vác, Kosdi út 26.  
tolgyesi.diana@gmail.com

## 1. BEVEZETÉS



A Pannon Pex Kft. épületgépészeti nagykereskedelemmel foglalkozik. 2021-ben Gödről Vácra költözött a cég, ehhez 2020-ban új telephelyet építettek Vác-on az Ivánka utca 5. szám alatt (5765/3 hrsz.). A cég tulajdonában vannak a Vác, 5765/4 és 5766/4 hrsz-ú út jelzésű telkek is. Később megvették a Jysk áruház és telephelyük között húzódó 5768 és 5779/14 hrsz-ú utakat is, melyek együtt alkotják az Ivánka utcát.



◀ A fent felsorolt, Megbízóm tulajdonában lévő telkek – pirossal jelölve

A módosítás céljai:

1. A Deres úttal való csatlakozása a telephelynek megmaradjon. Az Ivánka utcába be lehessen hajtani a Deres út felől akár teherautókkal is, mivel a jelenlegi szabályozás szerint csupán egy 6 méter széles gyalogút köti össze őket. Ez a cég működésének alapfeltétele.

2. A jelenleg útként szabályozott 5765/4 és 5766/4 hrsz-ú telkeknek a telephellyel azonos övezetbe sorolása

annak érdekében, hogy azzal összevonhatók legyenek.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

## 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### 2.1. TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Vác déli gazdasági területén található. A telephely a 2. sz. főútról, a „Tesco körforgalmon” keresztül, a Deres utcán érhető el, a Jysk bútóráruházzal szemközt az Ivánka utca túlsó oldalán.





(forrás: Google map)



(forrás: Google map)



## 2.2. KÖZLEKEDÉSI, FORGALMI VIZSGÁLAT

A Pannon Pex Kft. napi forgalmi adatai:

a cégnél dolgozók összesen 7 db személygépkocsival rendelkeznek, ezekkel jellemzően reggel megérkeznek, munkaidő után távoznak.

Egy saját tulajdonú tehergépkocsival árut szállítanak, ami 1-3 forduló/nap.

Naponta legfeljebb 5-6 áruszállító tehergépkocsi érkezik, és kb. 10-12 vevő számítható naponta, akik személyesen vásárolnak, személygépkocsival, illetve tehergépkocsival vegyesen. Mivel a cég webshopot is üzemeltet, a posta tehergépkocsija is naponta egyszer megfordul.

Az **Ivánka utcát**, mint a cég tulajdonában lévő, köz számára megnyitott magánutat szinte kizárólag a fent részletezett forgalom terheli.



*Ivánka utca a Derecske utca felől – balra a Jysk bútoráruházzal (fotó: saját készítés)*

A **Derecske utca** ennél nagyságrendekkel nagyobb forgalommal bír, mivel számos áruház gazdasági és vásárlói bejárata nyílik róla.



*Derecske utca az áruházakkal (fotó: Google Map)*

A **Csatamező utca** kisméretű kiszolgáló út, burkolat nélkül, melyet jellemzően a róla nyíló lakótelekek elérésére használnak.



*Csatamező utca (fotó: saját készítés)*



*Ivánka utca - Csatamező utca – Nyáry Pál utca csomópont (fotó: saját készítés)*

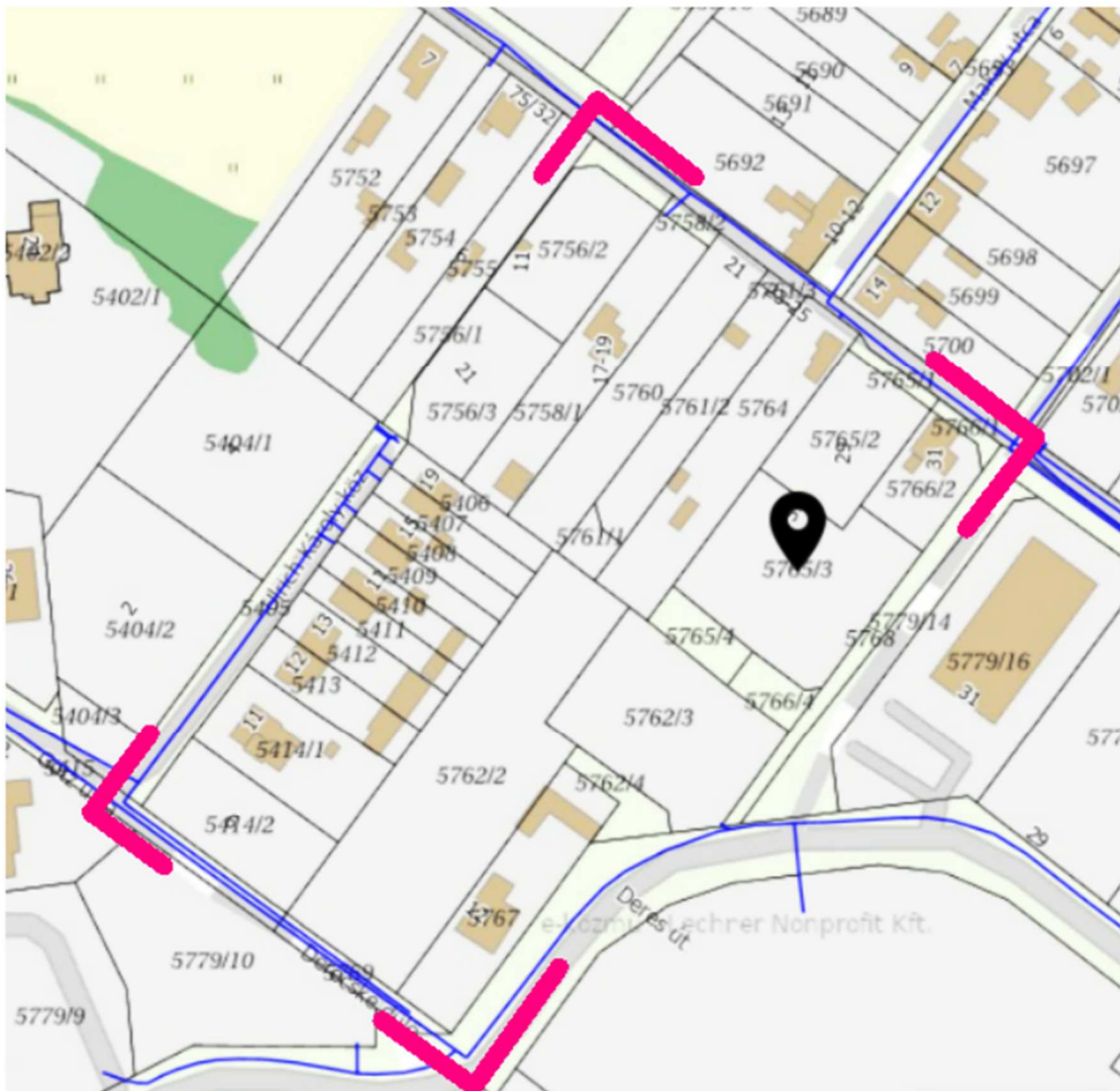


## 2.3. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

(a közmű térképek forrása: e-közmű adatszolgáltatás)

### 2.4.1. Vízellátás

A tervezési terület tömbje a DMRV Zrt. vezetékes ivóvízvezetékével ellátott. Az Ivánka utcáról nyíló 5765/3 hrsz-ú telephely – bár az e-közmű térképe nem jelöli, de – vezetékes ivóvíz bekötéssel szintén el van látva.





## 2.4.2. Szennyvíz hálózat

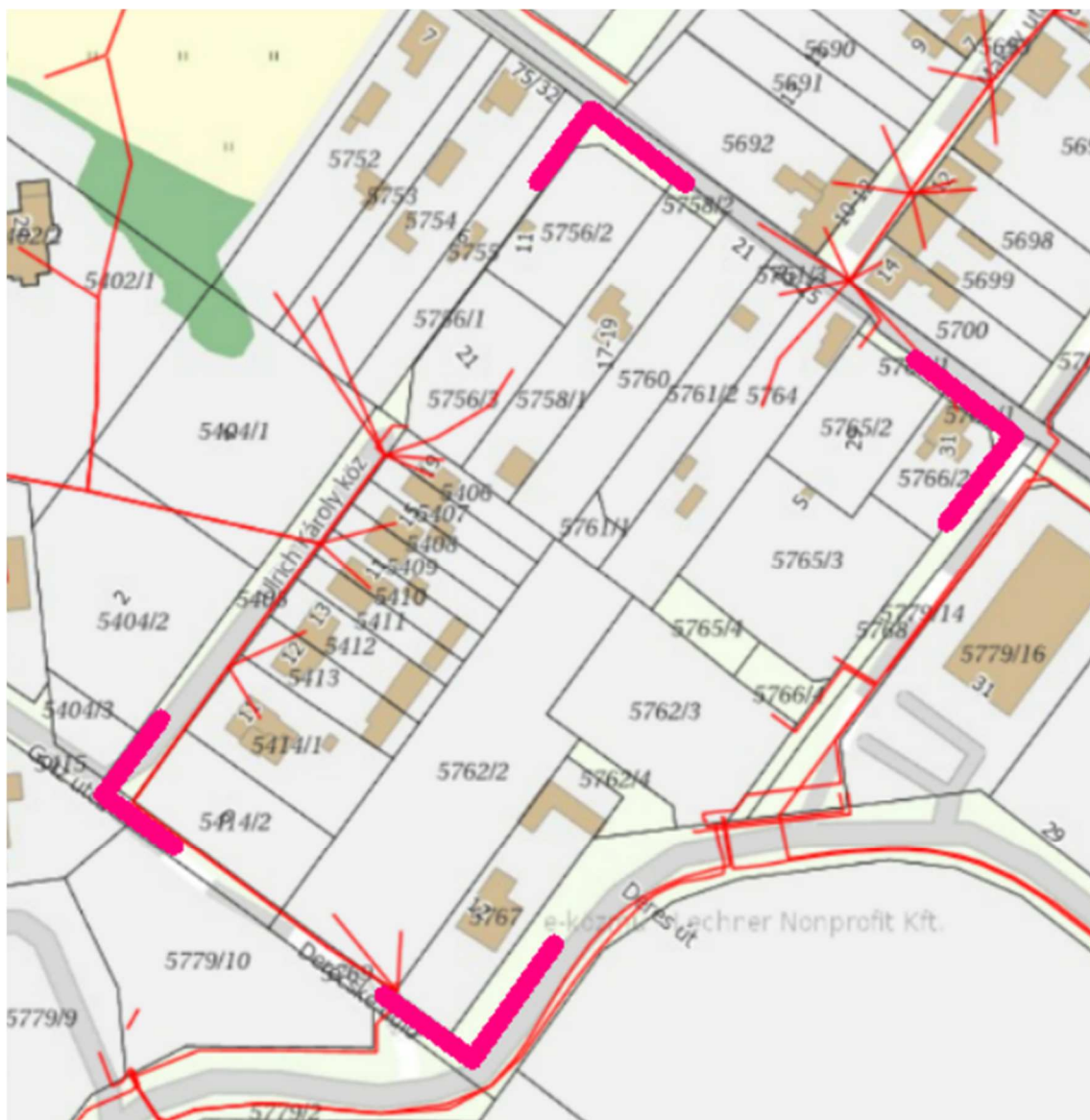
Az Ivánka utcán és a tömböt határoló utcák nyomvonalán halad a DMRV Zrt. ipari szennyvíz szállítóvezetéke és a települési szennyvíz gyűjtővezeték nyomvonala is.

A telephely és a tervezési terület szennyvíz elvezetése megoldott.



### 2.4.3. Villamos energia

Az Ivánka utcán és a tömböt határoló utcák nyomvonalán halad az ELMŰ Hálózati Kft. átviteli szabadvezetéke, ill. néhol földkábele. A tervezési terület villamosenergia ellátása megoldott.



#### 2.4.4. Gáz ellátás

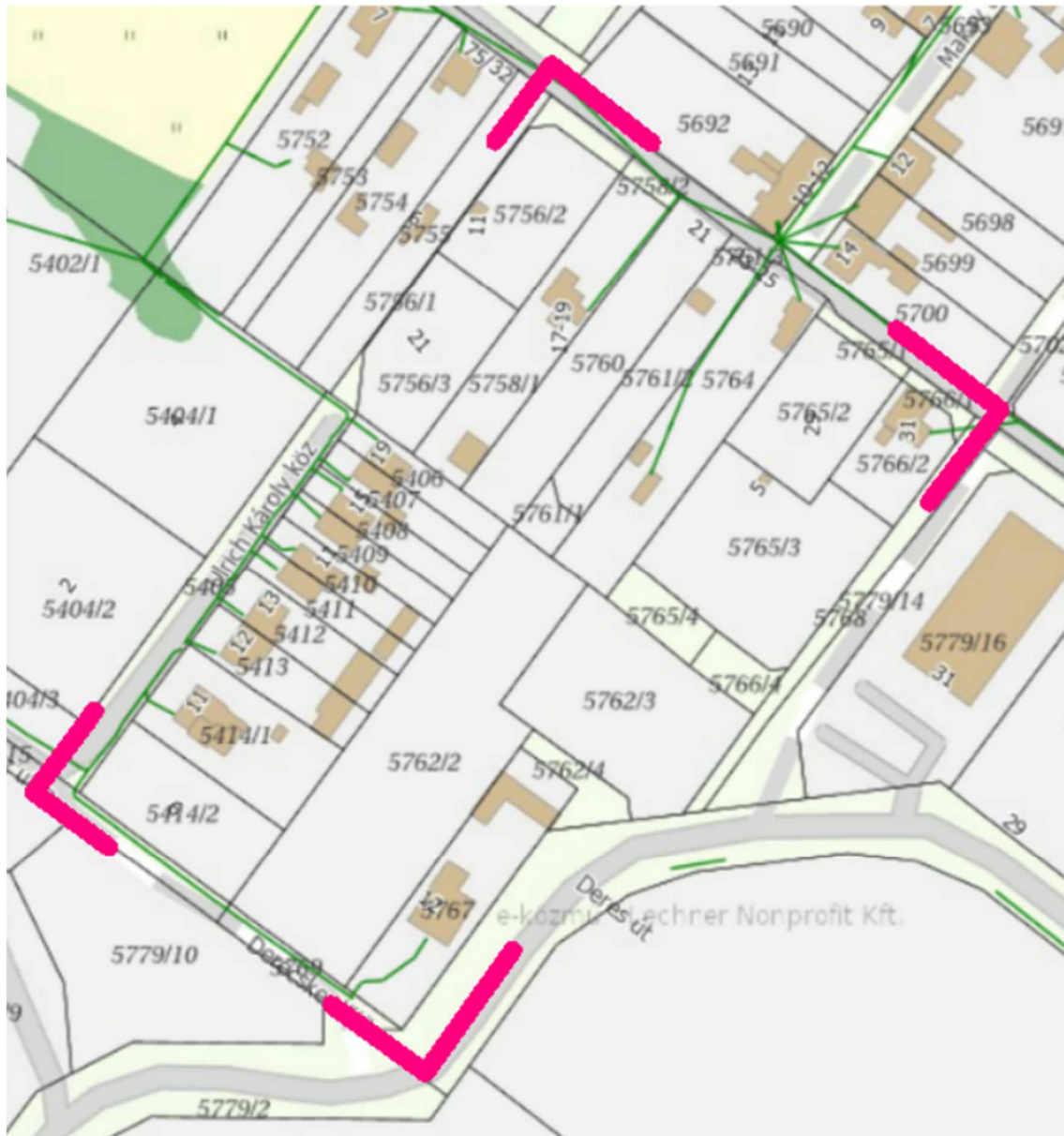
A tömböt határoló utcákban halad az Opus TIGáz Zrt. földgáz elosztóvezetéke. Az Ivánka utcában nincsen gázvezeték, így a telephely sem rendelkezik gázbekötéssel.





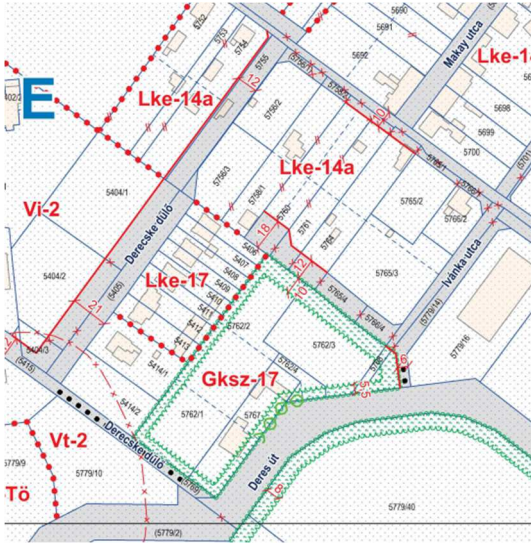
#### 2.4.5. Hírközlés

A tömböt határoló utcákban halad a DIGI Kft. hírközlési vezetéke, alépítményben.



## 2.4. TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS EGYÉB KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

### 2.4.1. Örökségvédelem



A vizsgálat alá vont területet nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

Világörökségi és világörökségi várományos területtel a vizsgált városszerkezeti egység nem érintett.

Műemlék nincs a tervezési területen és műemléki környezettel sem érintett.

A terület helyi védelemmel nem érintett.

### 2.4.2. Egyéb korlátozások

A terület vízminőség védelmi terület övezetével érintett, azonban a tervezési helyszínen a szennyvíz elvezetésre vonatkozó előírás alól a HÉSZ kivételt tesz:

„VI. Fejezet  
Közművek előírásai  
10. Általános előírások  
13. §

(...)

(14) A település területén keletkező szennyvizek ártalmatlanítása – az előirt feltételek érvényesülése esetén – az alábbiak szerint történhet:

a) a **beépítésre szánt területen** – a Papvölgy, Bácska-dűlő, Altány-dűlő, Törökhegy, valamint a déli területnek a Gödöllői út, Nemzetőr utca, **Csatamező utca, Ivánka utca, Götz utca es a Szent László út által határolt területe kivételével** – szennyvíz csatornahálózaton történő elvezetésével.”

- Az előírásból a kiemelt terület törölhető, mivel a területen azóta kiépült a szennyvíz vezeték.

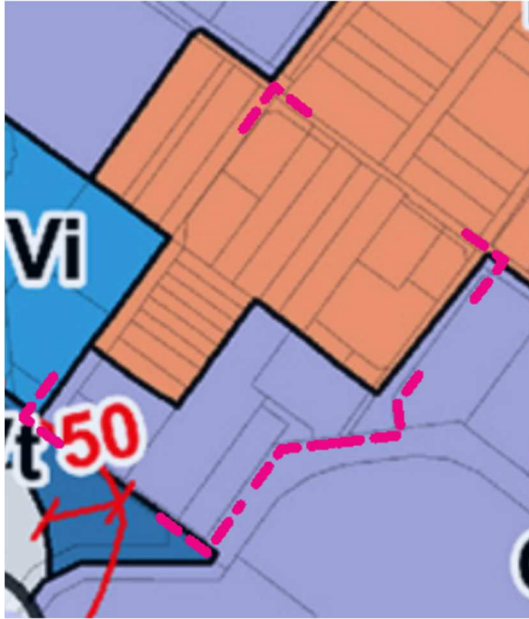
## 2.5. TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület tömbje vegyes területhasználattal bír. Nagyjából fele-fele arányban vannak jelen lakóházak és kereskedelmi-szolgáltató épületek.

A tömb egy kis része van csak kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolva, nagyobb része kertvárosias lakóterület.

### 3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

#### 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)



A 243/2023. (XI.29.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terven a vizsgált tömb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) és kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználási módba van sorolva. Mivel a TSZT csak a településszerkezeti jelentőségű utakat jelöli, a tömböt érintő kiszolgáló utakat nem, így a tervezett útszabályozás során a TSZT módosítása nem szükséges. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

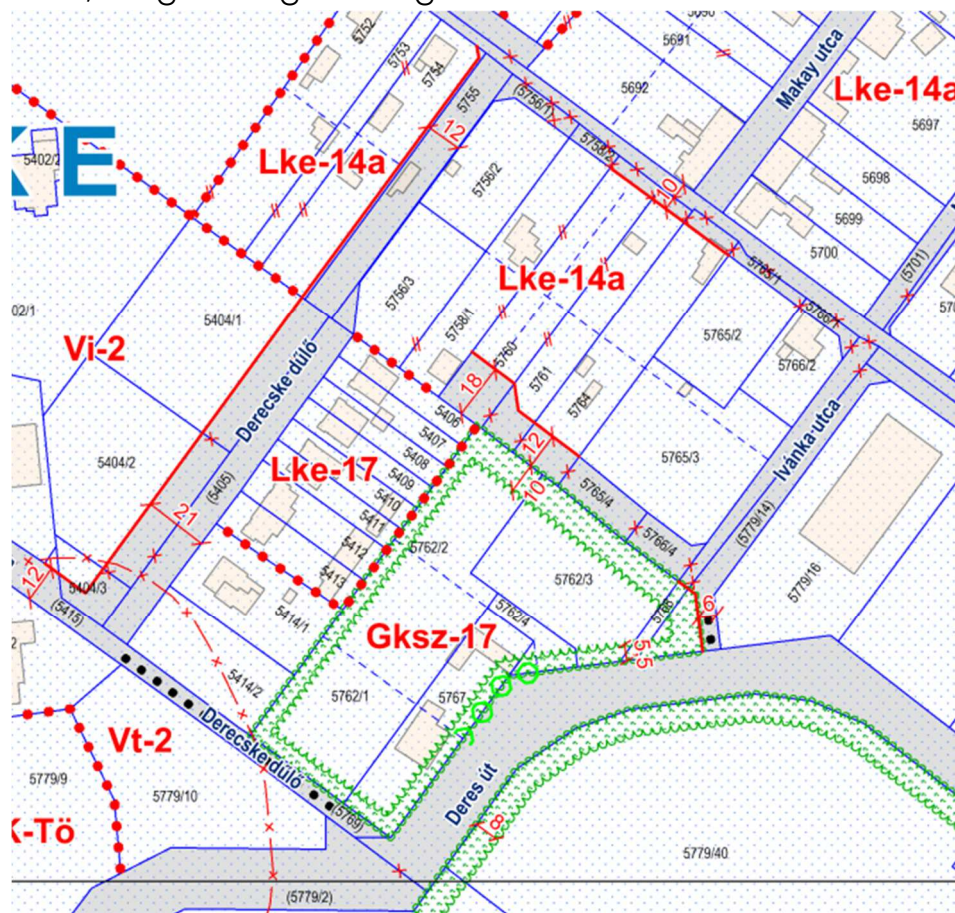
#### 3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A Helyi Építési Szabályzat Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI.29.) sz. önkormányzati rendeletével lett jóváhagyva. A tervezési területen belül a Megbízó Pannon Pex Kft. tulajdonában az alábbi ingatlanok az alábbi övezetekbe vannak sorolva:

- 5765/3 hrsz.: Lke-14a jelű kertvárosias lakóövezet
- 5765/4 hrsz, 5766/4 hrsz.: kiszolgáló út övezete
- 5768 hrsz. és 5779/14 hrsz. nagy része: kiszolgáló út övezete (Ivánka utca).



A vizsgált tömb északkeleti, Csatamező út felőli telkei Lke-14a jelű kertvárosias lakóövezetbe, nyugati, Derecske dűlőről nyíló telkei Lke-17 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartoznak. A tömb Deres úthoz csatlakozó déli része Gksz-17 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe van sorolva.



kivonat a hatályos Szabályozási tervből

A Megbízó telephelyének építési paraméterei (meglévő megmaradó övezet):

### 3. számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek (Lke)

| Az építési övezet |                  | Az építési telek  |                                   |              |   |  |   |  | Megengedett    |                |
|-------------------|------------------|---|-----------------------------------|--------------|---|--|---|--|----------------|----------------|
| 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 (%) | Épületmagasság |                |
|                   |                  |   | szélessége (m)                    | mélysége (m) |   |  |   |  | legkisebb (m)  | legnagyobb (m) |
| <b>Lke-14a</b>    | O                | 700   | 18                                | 30           | 30  | 35   | 0,50  | 60                                       | 3,0            | 5,0            |

### 3.3. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A településképi védelmét Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2017.(XII.15.) sz. rendeletével szabályozta. A Településképi arculati Kézikönyv a tervezési területet Modern kertváros települési karakterbe sorolta:



(4) Modern kertváros TMT-n:

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

- aa) égetett cserép,
- ab) beton cserép,
- ac) korcolt vagy lécezett fémlemez,
- ad) azbeszt mentes műpala,
- ae) természetes anyagú pala.

b) épületburkolatként nem alkalmazható:

- ba) <sup>64</sup>hullámlemez, cserepeslemez,
- bb) trapézlemez,
- bc) bitumenes zsindely.

c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:

- ca) fa,
- cb) fém,
- cc) vakolt, falazott szerkezet,
- cd) falazott terméskő,
- ce) <sup>65</sup>legalább 3 cm vastag terméskő vagy klinkertégla burkolat.

A telephely épületeinek építészeti megjelenése az előírásoknak megfelel.

## 4. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS ÉS JAVASLAT BEMUTATÁSA

### 4.1 SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett módosítás gyakorlatilag útszabályozást jelent, Megbízó új beépítést nem tervez. A jelenleg útként szabályozott 5765/4 és 5766/4 hrsz-ú telkek az Lke-14a lakóövezetbe lesznek átsorolva, és összevonva az 5765/3 hrsz-ú telephely telkével annak érdekében, hogy a telken belüli parkolási lehetőség biztosítva legyen.

Ezáltal a szomszédos lakóingatlanok hátsó részét érintő tervezett fordulós zsákutca megszűnik, ugyanis a lakótelkekre tervezett zsákutca-vég zárványként nem értelmezhető, ha a kikötése megszűnik.

Megvizsgáltuk a fent nevezett lakótelkek megoszthatóságát, mivel ez a lehetőség a hátsó, fordulós feltáró zsákutca megszüntetésével megszűnik. Egyedül az 5764 hrsz-ú telek teljesíti az előírt méretbeli paramétereket megosztás esetén, de e telek tulajdonosa nyilatkozott, hogy a tervezett zsákutca törléséhez hozzájárul.

A megfelelő tehergépjármű közlekedés biztosítása érdekében az Ivánka Deres út felőli, jelenleg gyalogút szélességűre csökkentett kikötése kiszélesedik, az Ivánka utcát képező 5768 és 5779/14 hrsz-ú telkek egésze közlekedési területté válik, kielégítve a gépjármű forgalmi igényt.





- |  |                                       |  |                                      |
|--|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
|  | tervezési terület határa              |  | aszfalt útburkolat                   |
|  | meglévő áruház                        |  | telkek bejárata (gazdasági+gyalogos) |
|  | telken belüli zöldfelület             |  | telkek bejárata (gazdasági)          |
|  | javasolt közterületi fásítás, zöldsáv |  | meglévő tűzcsap                      |
|  | gyalogos felület (járda)              |  | javasolt tűzcsap                     |
|  | szintszám                             |  |                                      |
|  | telken belüli burkolt felület         |  |                                      |

# BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Vác, Derecske dűlő - Deres út - Ivánka utca - Csatamező út által határolt terület szabályozása

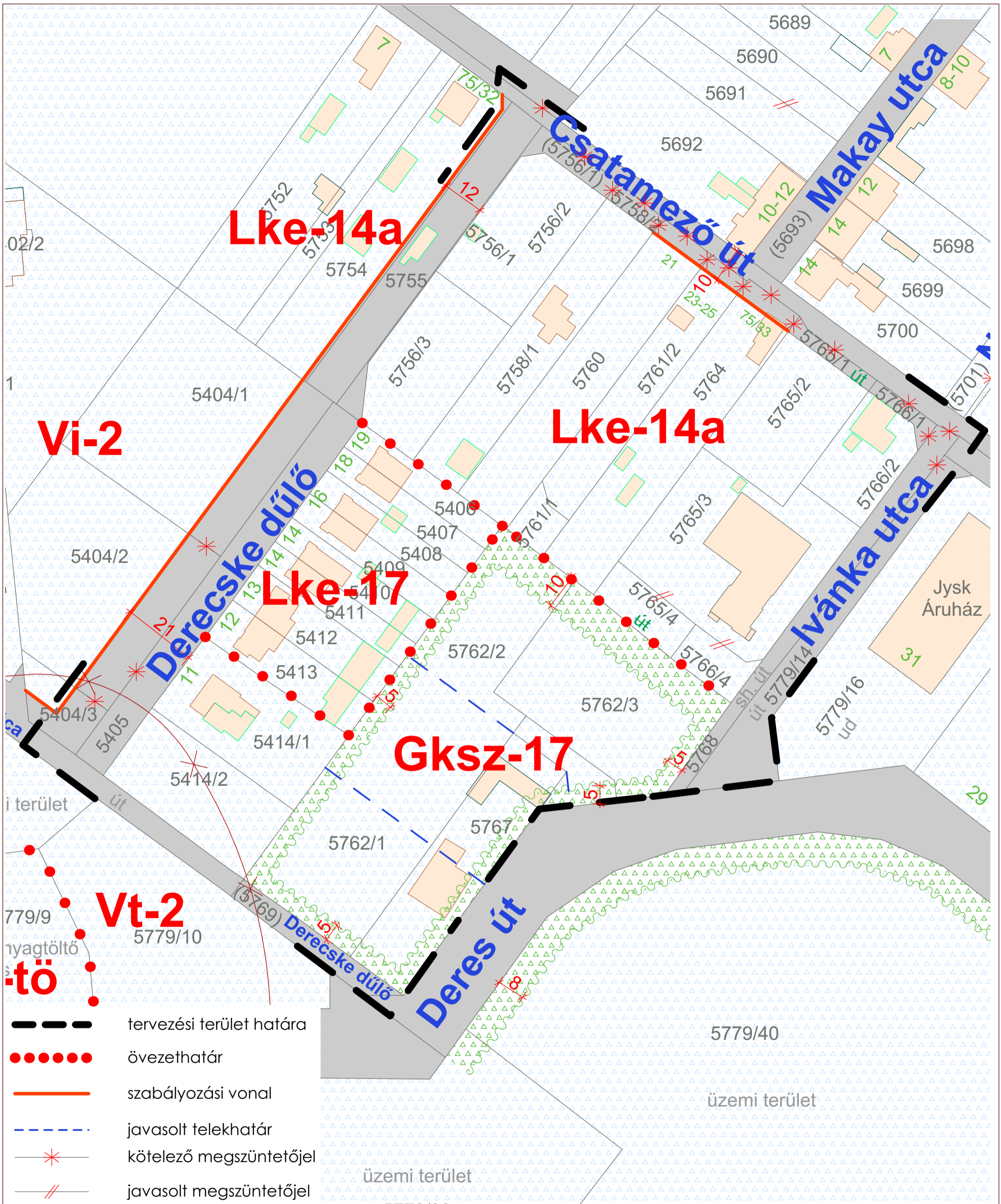
Megbízó: Pannon Pex Kft.  
2600 Vác, Ivánka utca 5.











M=1:1000

Tervező: Tölgyesi Diána településtervező  
TT13-1374  
2600 Vác, Kosdi út 26.

**BJ**





-  tervezési terület határa
-  övezethatár
-  szabályozási vonal
-  javasolt telekhatár
-  kötelező megszüntetőjel
-  javasolt megszüntetőjel
-  kiszolgáló út
-  telek zöldfelületként fenntartandó része
- Lke-14a** övezeti jel
-  üzemanyag töltőállomás védőtávolsága
-  vízminőség védelmi terület határa

|   |          |            |
|---|----------|------------|
| <h1>SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT</h1>  |          |            |
| <h2>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</h2>   |          |            |
| Vác, Derecske dűlő - Deres út - Ivánka utca - Csatamező út<br>által határolt terület szabályozása |          |            |
| M megbízó: Pannon Pex Kft.<br>2600 Vác, Ivánka utca 5.  | M=1:1000 | <b>SZJ</b> |
| Tervező: Tölgyesi Diána településtervező<br>TT13-1374<br>2600 Vác, Kosdi út 26.                   |          |            |

## 5. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

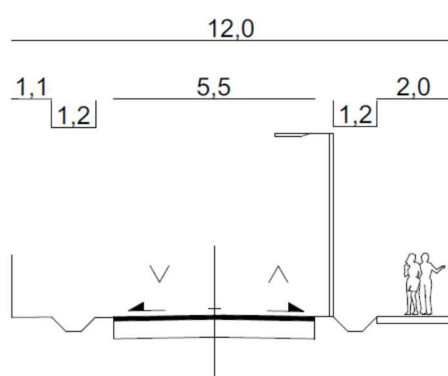
Távlatban az utak keresztmetszeti kialakításakor a kétirányú forgalmi rendnek megfelelő burkolat, a vízvezetés, a gyalogos közlekedés, és a növénytelepítés részére is megfelelő helyszükségletet kell biztosítani. A zöldsávokban a klímavédelem érdekében fasor elhelyezése javasolt.

A parkolók előírt mennyiségét továbbra is a HÉSZ-ben és országos szabályokban meghatározott módon kell biztosítani.

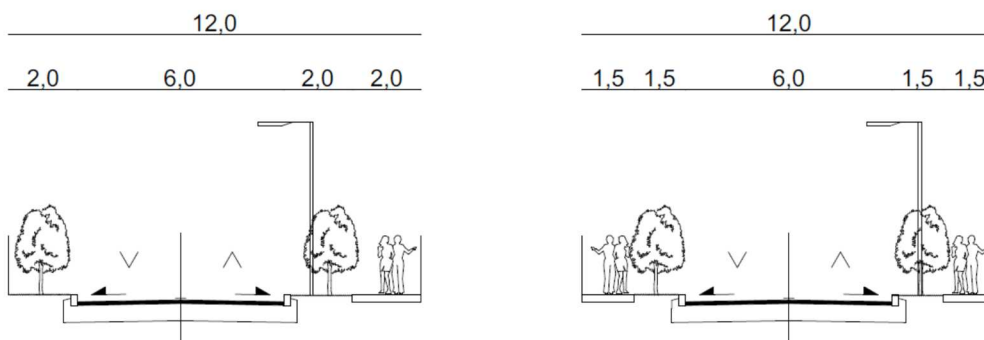
Szükséges a kialakítandó keresztmetszetekben a gyalogos közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése, legalább egyoldali gyalogos járda kialakítása.

Javasolt mintakeresztmetszelvények:

### Kiszolgáló út nyílt árokkal



### Kiszolgáló út zárt csapadékvíz elvezetéssel



A terület közműekkel ellátott, az utak kiépítésekor az utak csapadékvíz elvezetésére kell gondot fordítani.

A telkekre hulló csapadékvíz telken belül megtartandó.

## 6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAI

### 6.1. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését.

A területen gondot kell fordítani a talajszennyezés elkerülésére, mivel a felszín alatti víz állapota szempontjából Vác „fokozottan érzékeny” besorolású.

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

Vác területén sugárzás szempontjából veszélyes létesítmény vagy tevékenység nincs.

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

A javasolt útszabályozás forgalomműködést nem okoz, a szükséges utak kialakítását a terv tartalmazza.

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

## 6.2. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési területen építészeti érték nem található, régészeti lelőhellyel a tömb nem érintett. A tervezett módosítás örökségi és környezeti érték sérülésével nem jár.