



Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök módosítása

Tárgyalásos eljárás

A 20038 és 20037 hrsz telkek módosításához kapcsolódó egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján javított anyag

2021. június



VÁC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

A 20038 ÉS 20037 HRSZ TELKEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSON ELHANGZOTTAK
ALAPJÁN JAVÍTOTT ANYAG



Megbízó

Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Tel.: 06-27-513-462

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft

Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.

Tel: 06-1-439-04-90

Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



VZM 1587/20

VÁC mod_ 210126.docx.doc

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



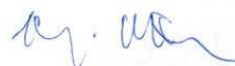
Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Varga-Végh Anna
okl. településmérnök

Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	11
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	13
1. A módosítással érintett (20038, 20037 hrsz) területek bemutatása, településrendezési javaslat	14
1.1. Módosítással érintett terület bemutatása	14
1.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	14
1.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	15
1.2. FEJLESZTÉSI CÉL	16
1.3. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció	17
1.4. Védelmi és korlátozó elemek.....	18
1.4.1. Táj- és természetvédelmi elemek, területek.....	18
1.4.2. Kulturális örökségvédelmi elemek	18
1.4.3. Védőtávolságok	18
2.A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	20
2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	20
2.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése.....	20
3. Tájrendezési javaslat	24
3.1. Természetvédelmi javaslat	24
3.2. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslat	24
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	24
5. Közlekedési javaslat	24
6. Közművesítési javaslat	24
7. Környezeti hatások és feltételek	24
8. Környezeti értékelés.....	24

I. BEVEZETŐ

Előzmények, a tárgyalásos eljárás indokoltsága

Vác településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei Vác Önkormányzat Képviselő-testületének 268/2017. (XI.23.) számú határozata Vác Város településszerkezeti tervéről és Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI.24.) rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

A jóváhagyott tervekkel kapcsolatban a település külterületén fekvő Hekk Terasz étterem tulajdonosa (továbbiakban: Beruházó) egy módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 20038 hrsz-ú ingatlanon fekvő étterme szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.)* 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötetlen településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte, amelynek elkészítésével a Beruházó a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A telepítési tanulmányterv 2018. novemberben készült el.

A Beruházó 2009-ben kezdett építkezni a 20038 hrsz-ú telekre, ekkor gazdasági épület építésére kapott építési engedélyt. Ezt követően az épület bővítésére került sor, egy földszintes épületrész került a meglévő épülethez. A Hekk Terasz étterem 2015-ben kezdte meg a működését, ehhez hatósági átminősítést kapott. A bővítést követően a telek beépítettsége jelentősen megnövekedett, a korábbi közel 3%-os beépítettséghez képest közel 15%-ra emelkedett.

Annak érdekében, hogy az épület fennmaradjon, fennmaradási engedélyt kell kapnia. A fennmaradási engedély tervét a Kiss Építész Műhely Kft. készítette el 2019. júliusban, amelyet Vác Helyi Építészeti - Műszaki Tervtanácsa elfogadott.

A fejlesztési szándékok megvalósítása érdekében a 20038 és 20037 hrsz-ú ingatlanok összevonásra kerülnek, és az együttesen 0,6 ha nagyságú telken különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kerül kijelölésre, mely biztosítja a tervezett fejlesztések megvalósítását.

A település önkormányzata a 42/2019. (III.11.) sz. képviselő-testületi határozatában a módosítás tárgyát képező 20038 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Ezt követően az elkészült telepítési tanulmányterv alapján a település polgármestere a településrendezési eszközök módosításáról döntött a 17/2020. (III.18.) sz. polgármesteri határozatában. A munkával a település önkormányzata szintén a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítás a szerkezeti leírást, a szerkezeti tervlapot, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érinti.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata készült el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet. A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. § tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az Önkormányzat, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának egyeztető tárgyalásán elhangzottak alapján javított anyaga.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének
 .../2021.(.....) számú határozata
 Vác Város településszerkezeti tervéről szóló
 268/2017. (XI.23.) számú határozat módosításáról

Vác Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Vác Város Önkormányzat képviselő-testülete a 268/2017. (XI.23.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének 268/2017. (XI.23.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervének tartalma módosul jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlap Módosítás területi hatályán belüli terület vonatkozásában.
- 3) A településszerkezeti terv leírása 1.1.1. A település területfelhasználási egységei c. fejezet 4. bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:
 - h) Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)
- 4) A településszerkezeti terv leírása 1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével jellemzően külterületek) c. fejezet az alábbi sorokkal egészül ki:

A beépítésre nem szánt területek, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %:

g) Különleges beépítésre nem szánt területek

1.1.3.f. Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területek olyan területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Vác közigazgatási területén a különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

-idegenforgalmi területek

- 5) Jelen módosítás során Vác területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT területfelhasználás módosítás	
		hatályos	tervezett
0,60	20038, 20037	M Mezőgazdasági terület	Kbi Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület

- 6) A településszerkezeti terv M-1. mellékletének 3. A település területi mérlege c. fejezetében szereplő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

Területfelhasználás	2020 évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2021. évi változásai (ha)	2020-2021. évi TSZT területfelhasználás

Nagyvárosias lakóterület (Ln)	46,35	-	46,35
Kisvárosias lakóterület (Lk)	201,95	-	201,95
Kertvárosias lakóterület (Lke)	572,93	-	572,93
Falusias lakóterület (Lf)	7,04	-	7,04
Hétvégiházhas üdülőterület (Üh)	4,80	-	4,80
Településközpont terület (Vt)	63,73	-	63,73
Intézményi terület (Vi)	62,96	-	62,96
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	201,04	-	201,04
Ipari gazdasági terület (Gip)	257,68	-	257,68
Különleges beépítésre szánt területek (K)	333,23	-	333,23
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	89,75	-	89,75
Zöldterületek (közkert) (Zkk)			
Védelmi erdőterületek (Ev)	1.380,84	-	1.380,84
Gazdasági erdőterületek (Eg)			
Közjóléti erdőterület (Ek)			
Erdők a vízgazdálkodási és bányaterületen	251,42	-	251,42
Általános mezőgazdasági területek (Má)	1.832,68	-0,60	1832,08
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)			
Vízgazdálkodási területek (V)	344,78	-	344,78
Természetközeli terület (Tk)	137,10	-	137,10
Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület	-	+0,60	+0,60
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	314,60	-	314,60
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	57,20	-	57,20
ÖSSZESEN:	-6.160	0	-6.160










7) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) 8. melléklete alapján Vác települési térsége 1818,03 ha. A települési térség aránya jelen módosítás során nem változik.

Felelős: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal



Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

dr. Zsidel Szilvia
jegyző







JELMAGYARÁZAT

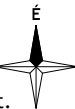
-  Módosítás területi hatálya
-  Belterület határ
-  Országos főút
-  Vasútvonal
-  Regionális kerékpárút
-  Buki-sziget hidrogeológiai "B" védőidom vízbázis védőövezet
-  Közlekedési és egyéb védőtávolságok
-  Natura 2000 terület határa
-  Intenzíven fásítandó terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- | MEGLÉVŐ | TERVEZETT |
|---|-----------------------|
|  | Ipari terület |
|  | Hétvégiházias terület |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

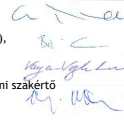
- | MEGLÉVŐ | TERVEZETT |
|---|--|
|  | Erdőterület |
|  | Közúti közlekedési terület |
|  | Kötőpályás közlekedési terület |
|  | Mezőgazdasági terület |
|  | Vízgazdálkodási terület |
|  | Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület |



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

<p>Településtervezés</p> <p>Tájérendezés, zöldfelület környezetvédelem Munkatárs</p>	<p>Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)</p> <p>Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök</p> <p>Varga-Végh Anna, okl. településmérnök</p> <p>Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282)</p> <p>Juhász Noémi, tájrendező és kertépítő mérnök</p>	
--	--	---

VÁC
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021.(.....) számú határozata
Vác Város településszerkezeti tervéről szóló
268/2017. (XI. 23.) számú határozat módosításáról
1. melléklet
M = 1 : 4 000

1. melléklet: Szerkezeti tervlap módosítása

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének .../2021. (...) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező F2 jelű szabályozási tervlap a módosítással érintett terület vonatkozásában jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.

2.§ A HÉSZ 30. § (3) bekezdés a következő g) ponttal egészül ki:

„g) Különleges beépítésre nem szánt terület

1. idegenforgalmi

jele: **Kbi**”

3.§ (1) A HÉSZ XI. fejezete a következő 69a. alcímmel és 70/A. §-szal egészül ki:

*„69a. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT IDEGENFORGALMI TERÜLET
70/A.§*

- (1) A Kbi jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) vendéglátó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) A Kbi övezet telkein több épület is elhelyezhető, amennyiben (2) bekezdés a), b) pontok szerinti rendeltetést is tartalmaz.
- (3) A Kbi idegenforgalmi különleges beépítésre nem szánt terület övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet	A telek						Az épület	
Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*		Megengedett legnagyobb épület-magassága (m)	
	legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)	szélessége (m)	felett (%)	alatt (%)	min.	max.
Kbi	2500	2500	-	-	10	-	-	4,5

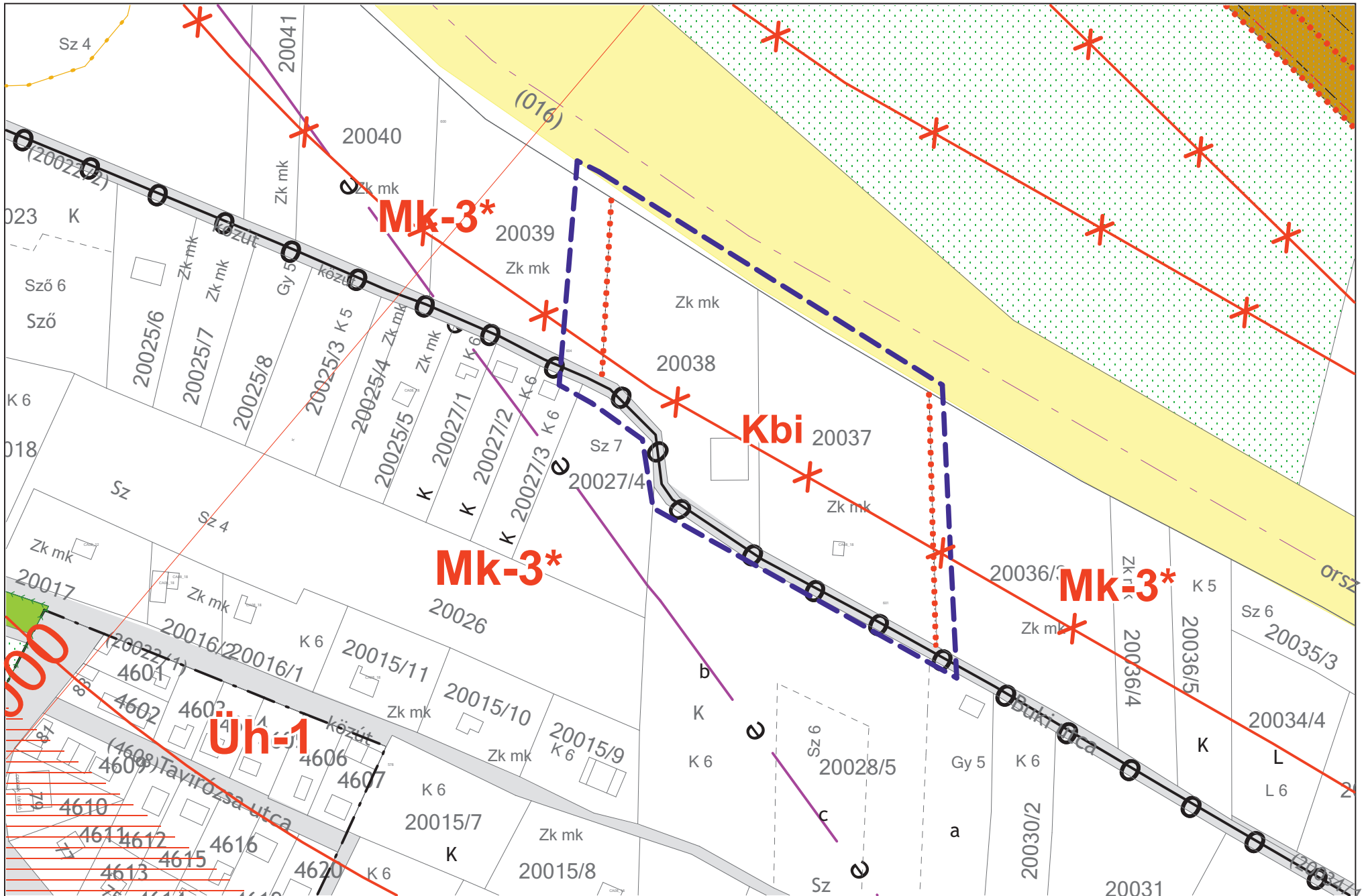
4.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vác, 2021.

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

dr. Zsidel Szilvia
jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási Terv módosítása



Módosítással érintett terület

Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület

Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének .../2021. (...) Önkormányzati rendelete Vác Város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú rendeletének módosításáról

1. melléklet: Szabályozási terv módosítása

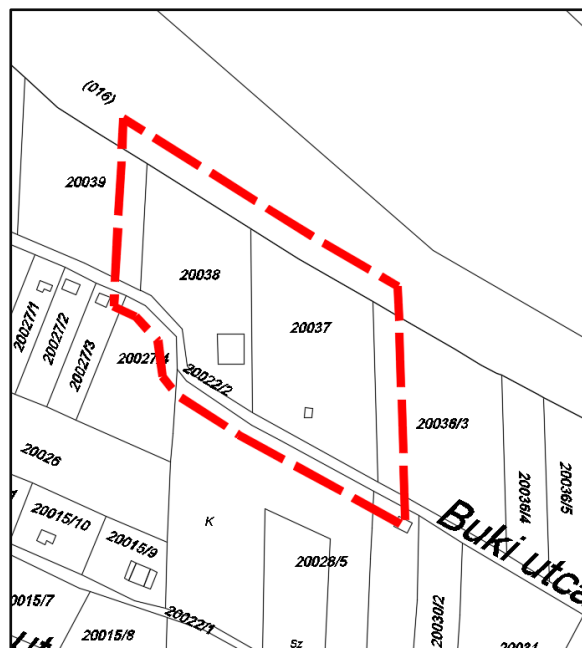
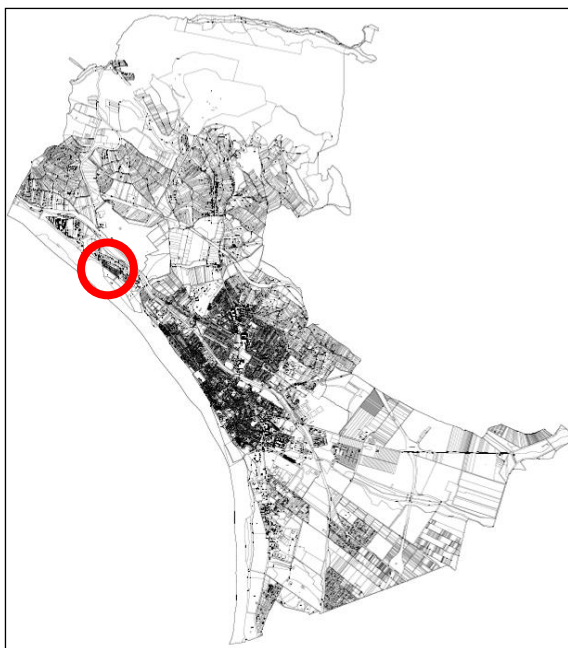
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT (20038, 20037 HRSZ) TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület (20038, 20037 hrsz-ú telkek) Vác külterületén, a 2. sz. főúttól délre fekvő egykori zártkerti területen található. Északról a 2. sz. főút, keletről mezőgazdasági területek, délről a gyalogos és kerékpáros forgalmat bonyolító Buki utca határolja (amelynek túloldalán beerdősült, cserjés-fás terület húzódik), nyugatról üres, gyepel borított területek találhatók.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A 20038 hrsz-ú ingatlanon a Hekk Terasz étterem áll. A telek enyhén lejtős, a 2. sz. főút irányába lejt kissé. Az étterem épülete a telek déli, Buki utca felőli telekhatára mentén áll, a telek északi, 2. sz. főút menti részén térkő burkolatú parkoló fekszik.

A 20038 hrsz-ú telek területe 2697 m², a telken található étterem földszint + tetőtér beépítéses. Az épülethez a Buki utca felől egy szabad téri terasz is csatlakozik. A telek északi részén parkoló került kialakításra.

A 20037 hrsz-ú telek területe 3374 m², a telek jelenleg beépített, a területen egy gépjármű lerakat és szerelőműhely található.



A módosítással érintett terület légifotója
(Forrás: www.google.hu/maps)



Az épület északi, 2. sz. főút felőli homlokzata



Az épület déli, Buki utca felőli homlokzata a terasszal



A telkek a 2. sz. főút irányából



1.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

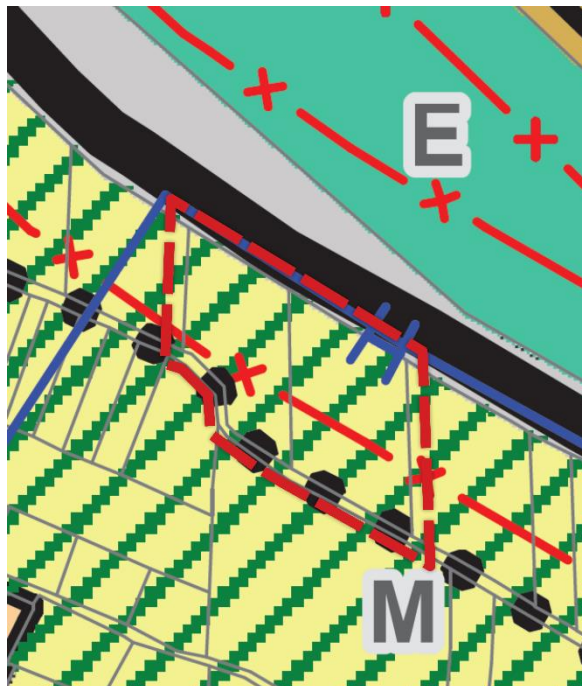
Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a 20038 és 20037 hrsz-ú ingatlanokat mezőgazdasági terület terület-felhasználási egységbe sorolja.

A terv az alábbi korlátozó tényezőket tünteti fel a két telek területén:

- 2. sz. főút 50 m-es védőtávolsága
- a Buki-sziget hidrogeológiai „B” védőidom vízbázis védőövezete
- intenzíven fásítandó terület

A 2. sz. főút védőtávolságára és a Buki-sziget hidrogeológiai vízbázis védőövezetére vonatkozóan a helyi építési szabályzat és az országos jogszabályok fogalmazzak meg előírásokat - lásd 2.2.2. Helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv c. fejezet -, az intenzíven fásítandó terület pedig csupán a szerkezeti tervlapon jelölt rajzi elem, sem a szerkezeti leírás, sem a helyi építési szabályzat nem fogalmaz meg rá vonatkozóan előírást.



Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

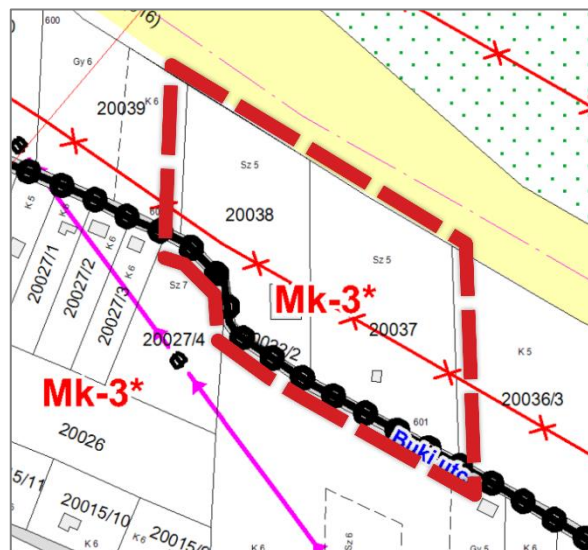
A szabályozási terv (F2 jelű szelvény) a 20038 és 20037 hrsz-ú telkeket Mk-3* jelű övezetbe sorolja.

Mk-3* övezetre vonatkozóan a HÉSZ 68.§ (7) bekezdése határozza meg az elhelyezhető építmények körét:

„(7) Az Mk-3 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)

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



Mk-3 övezetben a telekalakítás és épület-elhelyezés feltételeit a 68.§ (10) bekezdés határozza meg:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*						Megengedett legnagyobb épület-magassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)	szélessége (m)	felett (%)		alatt (%)				min.	max.
							gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)		
Kistelkes kertövezet	Mk-3	SZ	800	10.000	720	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5

A módosítással érintett terület a szabályozási terven Mk-3*-gal jelölt, amelyre a HÉSZ 68.§ (17) bekezdése az alábbi további előírást fogalmazza meg:

„(17) Az SZT-n „*,-gal jelölt mezőgazdasági övezetekben - az „önkormányzati erdőprogram” megvalósítása érdekében - a telek területének 80 %-a beültetési kötelezettségű. A beültetési kötelezettségű telekrész a telken belül területileg nem meghatározott elhelyezkedésű.”

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

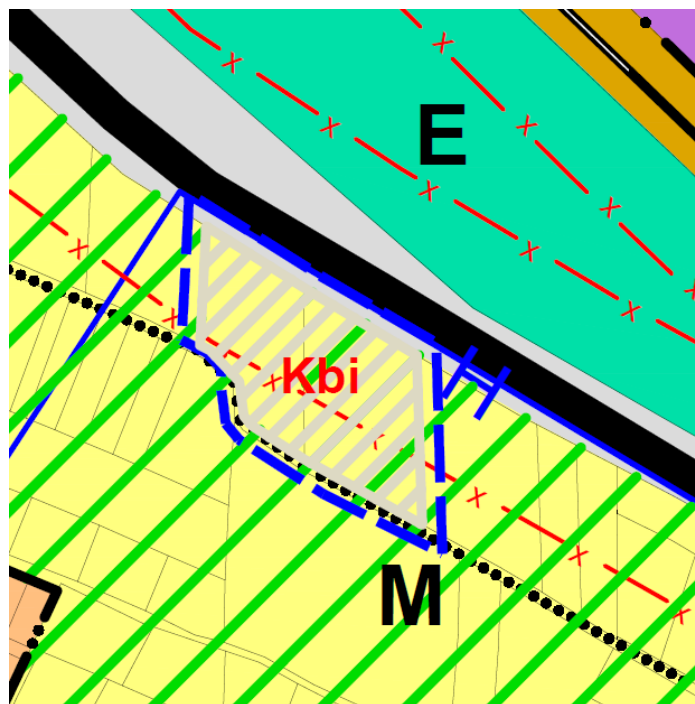
Az I. Bevezető c. fejezetben ismertetetteknek megfelelően a Beruházó 2009-ben kezdett építkezni a 20038 hrsz-ú telekre, ekkor gazdasági épület építésére kapott építési engedélyt. Ezt követően az épület bővítésére került sor, egy földszintes épületrész került a meglévő épülethez. 2015-ben kezdte meg a Hekk Terasz étterem a működését, ehhez hatósági átminősítést kapott. A bővítést követően a telek beépítettsége jelentősen megnövekedett, a korábbi közel 3%-os beépítettséghez képest mintegy 16%-ra emelkedett. A település önkormányzata és Vác Helyi Építészeti - Műszaki Tervtanácsa az épület és a benne működő étterem fennmaradását támogatja. Annak érdekében, hogy az épület fennmaradjon és az étterem tovább működhessen, a 20038 hrsz-ú telek a szomszédos 20037 hrsz-ú telekkel összevonásra kerül, és az együttesen 0,6 ha nagyságú telken különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kerül kijelölésre, ahol a 10%-os legnagyobb beépítettség biztosítja a meglévő állapotok fennmaradását.

A fejlesztési cél eléréséhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges, a jelenlegi épülethez illeszkedő területfelhasználási besorolás és beépítési paraméterek meghatározásával.

1.3. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett cél megvalósítása érdekében a módosítással érintett területen Vác hatályos településszerkezeti tervében egy új területfelhasználási egység kijelölése szükséges. A területen különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület (Kbi) kerül kijelölésre 0,6 ha nagyságban, mely területfelhasználási egység a terület tényleges állapotához leginkább illeszkedő besorolás.



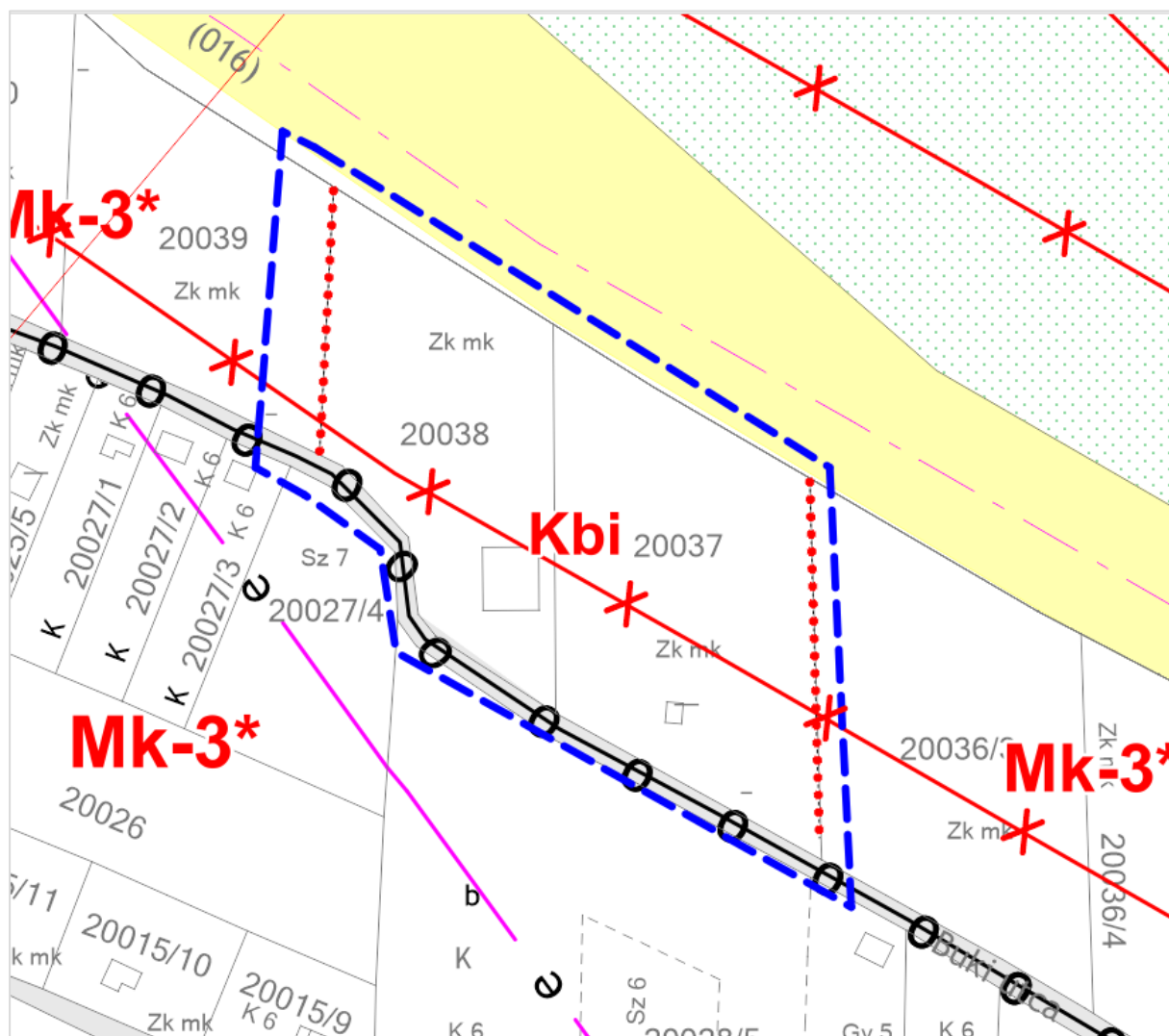
A településszerkezeti terv módosítási javaslata

Helyi építési szabályzat módosítása

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képező szabályozási terv (F2 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A módosítással érintett terület Kbi jelű övezetbe kerül, amelynek paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

Az övezet		A telek						Az épület	
Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*			Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
	legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)	szélessége (m)	felett (%)		alatt (%)	min.	max
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)			
Kbi	-	2500	-	-	10	-	-	-	4,5

Az övezet a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A rendelet-tervezet biztosítja az övezet telkein több épület elhelyezését, amennyiben az épület turisztikai, vendéglátó vagy kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmaz.



A szabályozási tervlap módosításának tervezete, jelölve a módosítással érintett területet

Ezen építési paraméterek a meglévő beépítéshez igazodnak, a fejlesztési lehetőséget biztosítják, a beépítettség mértékében és az épületmagasság tekintetében is biztosítanak bővítési lehetőséget. A fenti táblázatban bemutatottak alapján a Kbi jelű övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, a megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 4,5 m.

1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

1.4.1. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett terület se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

1.4.2. Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemlék illetve helyi védett építmény nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, így a tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

1.4.3. Védőtávolságok

A közlekedési, valamint a közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolságára, védőterületére vonatkozóan a HÉSZ 72.§ (6) bekezdése fogalmaz meg előírásokat:

- a 2. sz. főút 50 m-es védőtávolsága a HÉSZ 72.§ (6) c) pont alapján: „országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő és közlekedési hatóság hozzájárulása szükséges.”

- a Buki-sziget hidrogeológiai „B” védőidom vízbázis védőövezete a HÉSZ 72.§ (6) j) pont alapján: „A vízművek védőterületei az előzetes lehatárolás után: belső védőövezet min. 10 m, külső védőövezet min. 100 m sugarú kör a vízkivételi helyektől számítva. A végleges kijelölés után a külső, belső, a hidrogeológiai „A”, „B” és „C” védőövezetek határai a hidrogeológiai védőidom felszíni metszetei lesznek, ezért a védőterületek minimum mértékéhez képest az egyes védőövezeteket megnövekedése várható. A védőövezetekben a területhasználatot és az építést országos hatókörű jogszabály szabályozza.”

A fenti előírás a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 23/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletre utal, amelynek előírásai az egyes védőidomok területére eső ingatlanok területhasználatára, azon belül is azokra a tevékenységekre vonatkozik, amelyek a felszín alatti víz minőségére hatással lehetnek. A Korm. rendelet előírásai a tervezett módosításra nincsenek hatással.

Az országos főutak védőtávolságára vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38.§ is fogalmaz meg előírásokat:

„38.§ (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével -

...

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen”

Fenti előírásnak a tervezett módosítás megfelel, hiszen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, helyette különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kijelölését tartalmazza a terv.

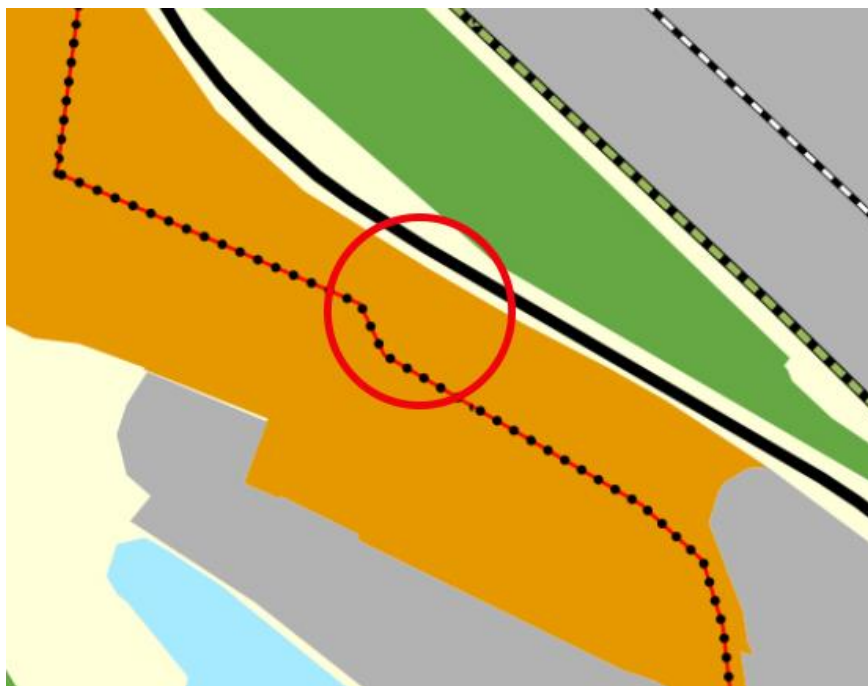
2.A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. március 15-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MaTrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MaTrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Vác esetében a fentiek mellett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (továbbiakban: BATrT) is alkalmazni kell, amely az MaTrT részeként szintén 2019. március 15-én lépett hatályba. A BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak és megyei övezeteinek lehatárolását a BATrT tartalmazza, a rájuk vonatkozó előírásokat azonban az MaTrT és az MvM rendelet határozzák meg. A BATrT felülvizsgálata kijelöl továbbá egyedileg meghatározott kiemelt térségi övezeteket is, amelyeknek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat is a BATrT felülvizsgálata tartalmazza.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BATrT-t az MaTrT harmadik része tartalmazza. A módosítással érintett terület kertés mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



A BATrT térségi szerkezeti tervének kivágata,
jelölve a módosítással érintett területet

- **Kertés mezőgazdasági térség**

MATrT 4.§ E törvény alkalmazásában:

„22. kertés mezőgazdasági térség: a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti vagy zártkerti művelésből kivett mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása, valamint beépítettsége eltér a mezőgazdasági térség területeitől”

MATrT 40.§ (3) „A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

MATrT 40. § (4) „A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A módosítás során új beépítésre szánt terület a kertes mezőgazdasági térség területén nem kerül kijelölésre.

2.2. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az MATrT 42. § (1) bekezdése határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítással érintett terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

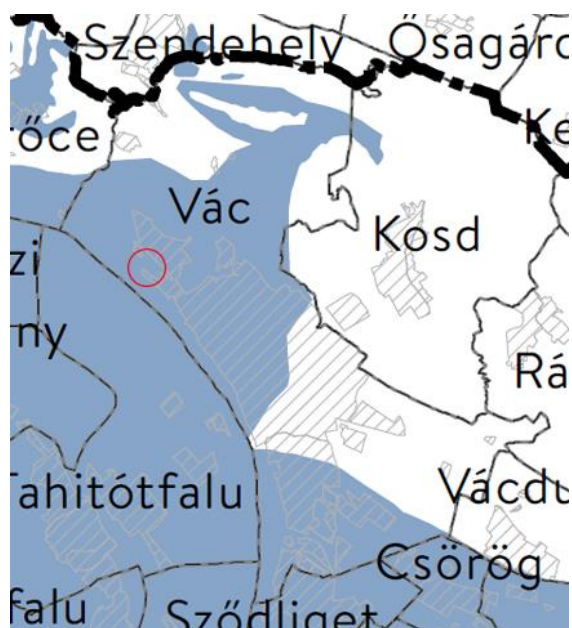
Országos és kiemelt térségi övezet	Módosítással érintett terület érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
6. erdők övezete	nem érinti	
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
8. tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	
12. nagyvízi meder övezete	nem érinti	
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	MvM rendelet
14. földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	MvM rendelet
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	MATrT

Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rendelet 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 megye 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.

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

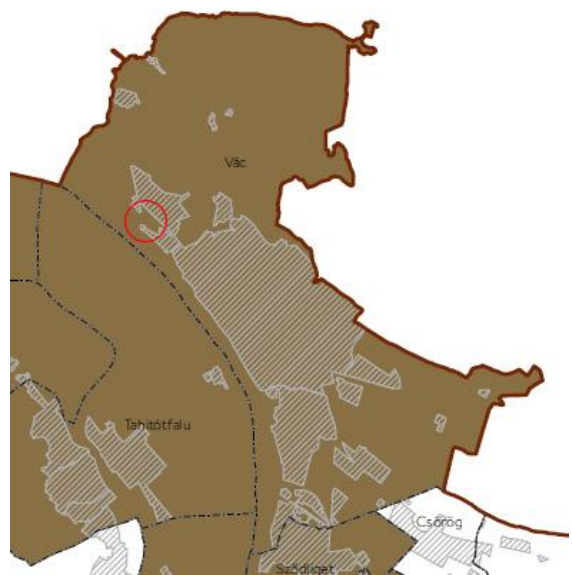


Megfelelés igazolása: A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével Vác Város hatályos helyi építési szabályzatának 17.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a felszíni, illetve a felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM rendelet 8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a település-rendezési 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.



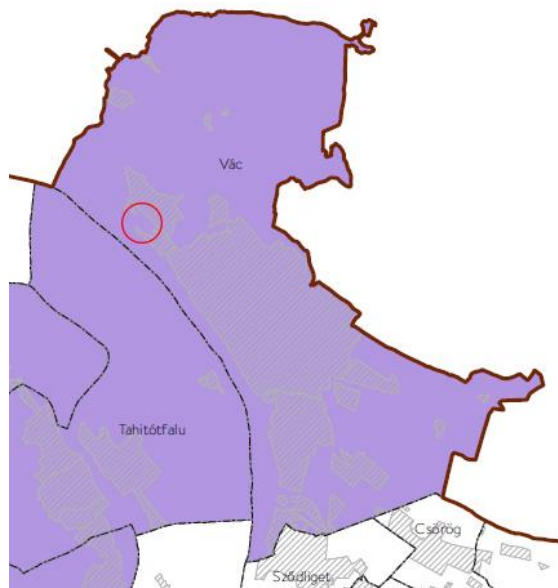
Megfelelés igazolása: A módosítással érintett területet élő bányatelek nem érinti, ásványi nyersanyag-lelőhely nem található rajta.

Földtani veszélyforrás terület övezete

MvM rendelet 11.5 (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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



Megfelelés igazolása: A módosítással érintett területet földtani veszélyforrás terület nem érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarésze a földtani veszélyforrás területének övezetével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza, amely alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett terület az övezet által nem érintett:

„A BATrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú. Az adatszolgáltató a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya.

Az adatszolgáltatás alapján 3 db felszínmozgással érintett terület található Vácra. A terület 10-25° meredekségű lejtő részben bokros részben szőlő-művelésbe vont területen. A mozgás 1873 előtt történt.

(rétegcúszás) helye: Fenyves-hegy

Védekezési javaslat: rézsú rendezése, felszíni vízelvezetés.”

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

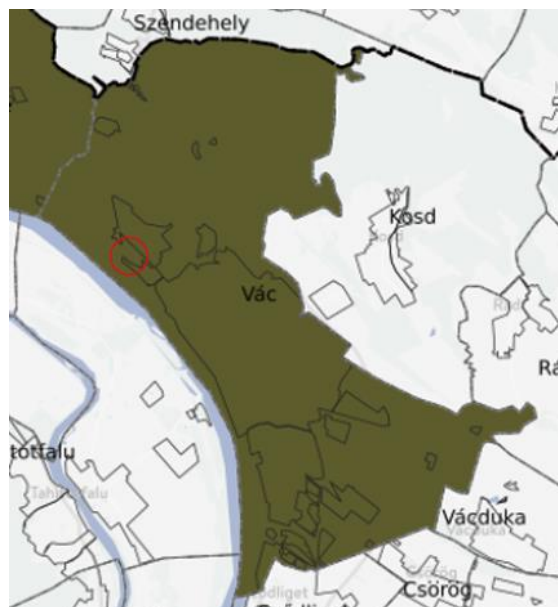
MATrT 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



Megfelelés igazolása: A módosítással érintett területen honvédelmi terület nem található.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítással érintett területet nem érinti természetvédelmi terület, így a természeti értékek sérülésével nem kell számolni.

3.2. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

Az épület fennmaradás engedélyének terve alapján az átalakítást követően egy településképi szempontból kedvezőbb megjelenésű épületté válik a jelenlegi étterem, ami tájképi szempontból is kedvező lesz.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A település zöldfelületi rendszerére jelen módosítás nincs hatással, hiszen csupán a tényleges állapothoz igazodó területfelhasználás kijelölése történik, mely a területen található épület fennmaradását biztosítja.

5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően északról továbbra is a 2. sz. főút, délről pedig a Buki utca biztosítja. A területen a 2. sz. főútra megnyitott kihajtó a közútkezelő hozzájárulásával lett kialakítva, biztonságosan használható.

6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését.

7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítást követően a környezeti elemeket várhatóan nem éri káros hatás, hiszen csupán a tényleges állapothoz igazodó területfelhasználás kijelölése és az övezeti paraméterek meghatározása történik. Az épület átalakítása némi többletforgalommal jár majd, ám ez a környezeti elemekre nem fejt ki számottevő hatást.

8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően 2020. júniusában Vác Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Vác Város Önkormányzata a beérkezett vélemények figyelembe vételével úgy döntött, hogy a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.