

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÁC

- 1. DERECSKE: Amur utca
(7001/70-71; 7001/73-
74 hrsz.)**



- 2. ALSÓVÁROS: Avar
utca (4530/10,
4530/424 hrsz.)**

- 3. BELVÁROS: Dr. Csányi
L. körút – Posta park –
Görey u. – Széchenyi
u.**



- 4. CSENDESRÉT: Kukorica u. –
Gabona u. – Árpa u. –
Kender u.**

ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ:



Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

TERVEZŐK:

Településtervezés:

Tölgyesi Diána e.v.

okl. településmérnök, településtervező

PMÉK: TT-13-1374

Tölgyesi Diána

Közlekedés:

Vida Zoltán Ákos

okl. építőmérnök

(VIA Project & Plan Kft.)

MK: Tkö 05-1619, 05-51692

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Zoltán Ákos Vida".

2021. június

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK	6
2. TERVEZŐI NYILATKOZAT	6
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
3.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)	7
Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása	7
Területhasználat vizsgálat	8
A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok.....	10
Zöldfelület vizsgálat	10
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat	11
Közlekedés vizsgálata	11
Közművizsgálat	13
Környezetvédelem vizsgálata	17
Humán infrastruktúra.....	17
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése	18
A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése.....	20
Fotódokumentáció.....	24
3.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)	25
Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása	25
Területhasználat vizsgálat	25
Zöldfelület vizsgálat	28
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat	30
Közlekedés vizsgálata	31
Közművizsgálat	31
Környezetvédelem vizsgálata	32
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése	32
A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése.....	35
3.3. Belváros: Dr. Csányi László körút – Posta park – Görgey utca – Széchenyi utca által határolt tömb	37
Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása	37
A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok.....	39
Zöldfelület vizsgálat	39
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat	40
Közlekedés vizsgálata	42
Közművizsgálat	43
Környezetvédelem vizsgálata	47
Humán infrastruktúra	48
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése	48
A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése	50
Fotódokumentáció	53

3.4.	CSENDESÉRÉT: KUKORICA U. – GABONA U. – ÁRPA U. – KENDER U.	56
	Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása	56
	Területhasználat vizsgálat	56
	A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok.....	57
	Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálata	57
	A tervezési terület közvetlen környezete a teljes lakópark, melyen előre meghatározott koncepció alapján hagyományos arányú, földszint + tetőtér beépítésű, nyeregtetős, tömegformálását tekintve egyforma társasházak épülnek.	57
	Közlekedés vizsgálata	58
	Közművizsgálat	60
	Környezetvédelem, természetvédelem vizsgálata	60
	A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése	61
	A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése.....	61
	Fotódokumentáció	64
4.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	65
4.1.	DERECSCKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.).....	65
	Településrendezési javaslatok	65
	A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	65
	Tájrendezési javaslatok	65
	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	65
	Közlekedési javaslatok.....	65
	Közművesítési javaslatok.....	66
	Környezeti hatások.....	66
	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	66
4.2.	ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)	69
	Településrendezési javaslatok	69
	Tájrendezési javaslatok	69
	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	69
	Közlekedési javaslatok.....	70
	Közművesítési javaslatok.....	70
	Környezeti hatások.....	70
	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	71
4.3.	BELVÁROS: DR. CSÁNYI LÁSZLÓ KÖRÚT – POSTA PARK – GÖRGEY UTCA – SZÉCHENYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	74
	Településrendezési javaslatok	74
	A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	74
	Szakági javaslatok.....	75
	Közlekedési javaslatok.....	75

Közművesítési javaslatok.....	76
Környezeti hatások.....	76
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása.....	76
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	77
4.4. CSENDESRÉT: KUKORICA U. – GABONA U. – ÁRPA U. – KENDER U. ÁLTAL HATÁROLT TÖMB.....	78
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	78
Közlekedési javaslatok.....	78
Közművesítési javaslatok.....	78
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása.....	79
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	79
5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	81
5.1. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) sz. Kt. határozata Vác Város 268/2017.(XI.23.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról.	81
5.2. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról.....	88

1. BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Vác Város Önkormányzatához az elmúlt időszakban érkezett négy, hasonló léptékű lakossági kérelem a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan.

Az Önkormányzat településrendezési szerződés megkötésével helyt adott a kérelmeknek.

A szerződés megalapozásaként a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a) pontja alapján a Tervezők Telepítési tanulmányterveket készítettek, melyeket a városi építészeti-műszaki tervtanács elfogadásra javasolt.

2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Tölgyesi Diána településtervező kijelentem, hogy Vác Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Vác, 2021. április 19.



Tölgyesi Diána
településtervező
TT 13-1374

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

3.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)

A terület tulajdonosai építési céllal birtokolják telkeiket, melyeket a közeljövőben szeretnének beépíteni. A Helyi Építési Szabályzat /HÉSZ/ övezeti besorolása szerinti, telkenkénti 4 db lakóépület építhetősége megfelelő volt a fél hektáros telkek gazdaságos beépítéséhez. Idő közben azonban a Településkép védelmi rendeletbe /TKR/ új előírások kerültek, melyek az építhető épületek számát a telkek méretétől tették függővé. Ezen előírások korlátozták a HÉSZ-ben szereplő beépíthetőséget, ami a tulajdonosok számára jogvesztést okozott. Mivel a TKR fenti előírásait a város vezetése nem tervezi hatályon kívül helyezni, e Telepítési tanulmányterv javaslatot tesz – az övezetben előírt legkisebb telekméret csökkentésével – a korábban szerzett jog „visszaállítására”, a területen a kívánt mennyiségű lakóépület építhetőségére.

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

A tervezési terület – vagyis a 7001/70 és 7001/74 hrsz-ú telkek – Derecske – Kisderecske településrészen, belterületen helyezkedik el. A telkek a Csuka utca, Amur utca, Horgásztói utca, Szent László út által határolt tömbben helyezkedik el.

A területet a 1990-es évekig mezőgazdasági területként használták.



Magyarország Katonai Felmérése (1941) a terület még beépítetlen volt, mezőgazdasági terület volt. (forrás:mapire.hu)

Derecske területének lakóterületté minősítése, és belterületbe vonása az 1990-es évek végén történt. Azóta a terület nagy része beépült, ebben a tömbben nem indult még el az építkezés.



forrás: maps.google.com

Területhasználat vizsgálat

Vác déli részén, a Várostól különállóan, Szódligettel összenőve, a 2. sz. főút és a bányatavak közötti részen alakult ki egy nagytelkes, kevés lakásszámú társasházakkal beépült kertvárosias lakóterület. Az elmúlt években, és jelenleg is nagy igény mutatkozik a környéken új építésű lakásokra, így a tulajdonosok e célra szeretnék hasznosítani telkeiket. A terület a 2. sz. főútról könnyen megközelíthető, ezáltal a város elérhető, a Duna közelsége pedig kifejezetten vonzóvá teszi. A kérelemmel érintett ingatlanok területe, földhivatali besorolása:

7001/70 hrsz.: 4938 m²; lakóház, udvar
7001/74 hrsz.: 5528 m²; beépítetlen terület
7001/73 hrsz.: 5000 m²; beépítetlen terület
7001/71 hrsz.: 5000 m²; beépítetlen terület

A tervezés tárgyát jelentő telkek Lke-10 övezeti előírásaiban a legkisebb kialakítható telekméret csökkenne, ami által a telkek megoszthatóvá válnának. Három ingatlan jelenleg karbantartott beépítetlen terület, a harmadik telken pedig már áll egy társasház.



A terület elhelyezkedése Vácban belül

(Vác településkép védelméről szóló rendelet 3. melléklete)

A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok

A település növekedése, terjeszkedése elsősorban a már meglévő lakóterületek felhasználásával oldható meg. Egyre nagyobb a kereslet a beépítetlen területekre, melyeken többlakásos lakóházak építhetők. A mai lakástámogatási rendszer mellett rendkívül nagy a kereslet a közepes méretű kertvárosi lakásokra.

Zöldfelület vizsgálat

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem található.

A terület Erdő Adattári erdőterületet nem tartalmaz.



Kivágot a településkép védelméről szóló 31/2017. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletéből – A területen régészeti lelőhely található.

Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat

A 7001/74-70 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A 7001/74-73 hrsz-ú területet a 12152 azonosító számú nyilvántartott késő bronzkori vagy kora vaskori telep régészeti lelőhelye érinti. Mivel a területen társasházépítéseket terveznek, a beruházások földmunkával, közműkiépítéssel járhatnak/járnak, ezért szükséges a régészeti örökség érintettségének vizsgálata. A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges: - minden 30 centiméter mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez - régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz

E lelőhelyek védelmére megelőző feltárás javasolt. Minden földmunkával járó beavatkozást (alapásás, közművesítés stb.) fokozott figyelemmel kell kísérni az ismert régészeti lelőhelyen. Ezekben a kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat. Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a 2001. évi LXIV. tv. szerint kell eljárni. Földmunka esetén régészeti szakfelügyelet javasolt. A régészeti szakfelügyelet részben az ismert lelőhely kiterjedésének meghatározására ad lehetőséget, részben konkrétan „leletmentesíti” a beruházási területeket, így elkerülhető kulturális örökségünk megsemmisülése.

Beépítési jellemzők:

beépítési mód – szabadonálló

beépítési mérték – 30%,

beépítési sűrűség a tömbben: a tömb nagy része még beépítetlen

szintszám: földszint + 1 szint + tetőtér

tetőidom: magastető

településkarakter: modern kertváros, egység nélküli társasházak

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

A térség gyorsforgalmi útja az M2 Budapest-Vác autóút.

Vác városszerkezete és a térség egyik legfontosabb szerkezeti elemei a városon áthaladó 2 sz. főút, a városon áthaladó vasútvonal, és a sugárirányú utak, melyek a Vác körüli térséggel biztosítanak jó kapcsolatot.

A vizsgálati területet a Kisderecske városrészben található. A tervezési területet nyugaton a 2 sz. Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút (Szent László út) határolja közvetlenül, mely jelentős átmenő forgalmat bonyolít. A terület feltárásában a határoló a Csuka u., Amur u. és Horgásztó u. kiszolgáló utcák jelentősége meghatározó.

A Csuka és Horgásztó utcák szilárd burkolatúak, azonban az állapotuk felújítást igényel. Az Amúr utca jelenleg kiépítetlen szőrt út.

Forgalmi vizsgálat

A 2 sz Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút forgalomterhelését és forgalom összetételét az alábbi táblázat mutatja be:

2019. évi forgalomszámlálási adatok alapján	ÁNF E/nap	Személy gk. j/nap	Tehergk. j/nap	Autóbusz j/nap	Motor j/nap	Kerékpár j/nap	Lassú jármű j/nap
29+074-32+744 kmsz között	16855	15.159	419	154	291	47	7

ÁNF: átlagos napi forgalom

E: személygépjármű egyenérték

J: jármű

Az út kapacitáskihasználtsága 76%, forgalmi jellege a2

A főút forgalma nagynak mondható, a forgalmi összetételében ezen a szakaszon jelentős az átmenő forgalom.

A területen a Horgásztó utcában található autószerelv és vendéglátó hely forgalomvonzó hatása figyelhető meg.

Közösségi közlekedés

A városon belüli utasforgalmat a VOLÁNBUSZ Zrt. helyközi járatai az országos közutak városi szakaszai mentén részben lebonyolítják, a helyi járatok az ezektől távolabb eső területek és egyes jelentős intézmények közösségi közlekedését biztosítják.

Vácon összesen 12 helyi járat működik.

A vizsgálati területtől 300 m gyaloglási távolságra található a Sződliget, Harcsa u. buszmegálló.

A településről a főváros felé ingázók forgalmának lebonyolításában jelentős a vasút szerepe.

Kötőtpályás közlekedés

A város érintő vasútvonalak:

Budapest–Szob-vasútvonal a MÁV 70-es számú, 62,9 km hosszú, kétvágányú, villamosított vasútvonala a Dunakanyarban. A magyar és az európai törzshálózat tagja. A Pest és Vác között Magyarország legelső közforgalmú gőzvontatású vasúti pályájaként épült 1846-ban.

Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (gyakran: Budapest–Veresegyház–Vác-vasútvonal) a MÁV 71-es számú, villamosított egyvágányú vasútvonala.

A Vác–Balassagyarmat-vasútvonal a MÁV 75-ös számú, a Börzsöny lábánál, majd az Ipoly völgyében haladó egyvágányú, nem villamosított mellékvonala.

A vizsgálati területhez Sződligeti vasútállomás van a legközelebb, ahonnan el lehet jutni a városközpontba és Budapestre egyaránt.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület nyugatra, a Duna mentén halad az Eurovelo 6 Duna-menti

6-os számú kerékpáros útvonal.

A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.

A területen kiépített gyalogos járda nem található.

Parkolás

A kertvárosi területen elsődlegesen telken belül parkolnak a gépjárművek. A Horgásztó utca elején az autószervíz és vendéglátó hely előtt az út menti parkolás a jellemző. Ezért itt jelentős szórt parkolófelületek találhatóak.

Közművizsgálat

A közművizsgálat az e-közmű nyilvántartása alapján készült, tájékoztató jellegű.

Víziközművek

Vízellátás:

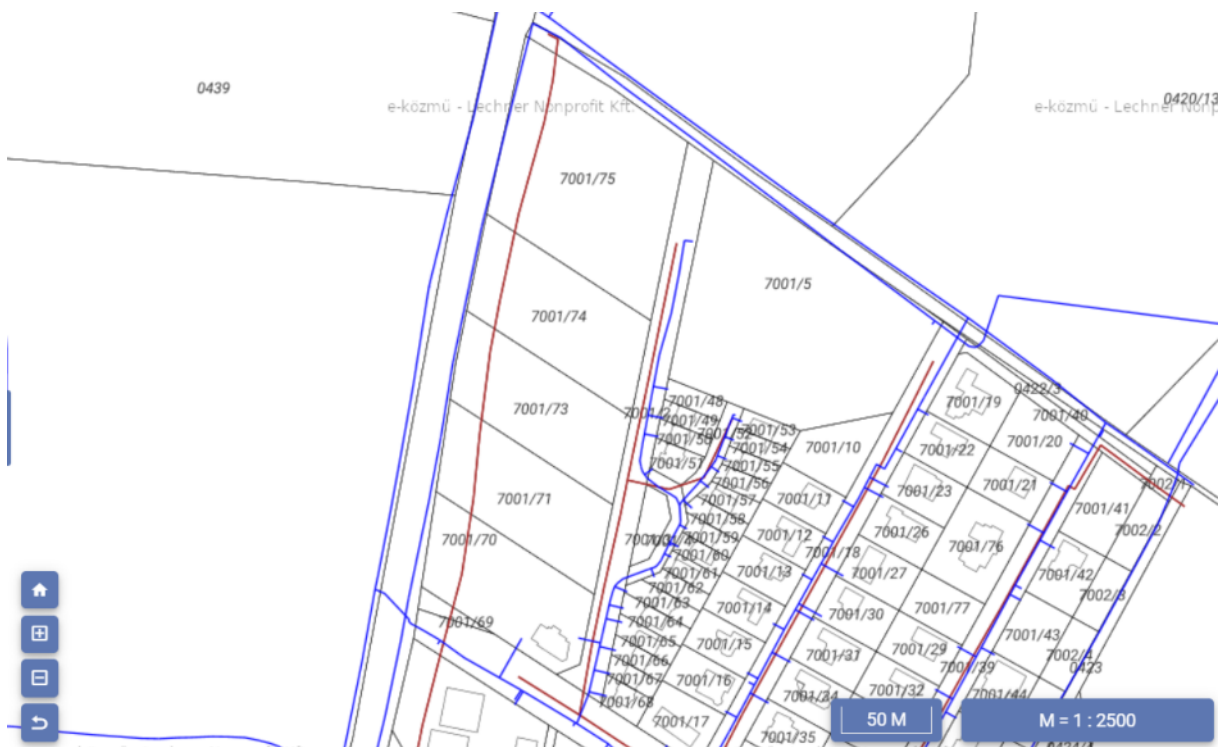
A város a közszolgáltatást a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban: DMRV Zrt.) bevonásával nyújtja. A vizsgálati terület nagy részén a lakóterületekre jellemzően elosztóvezetékekkel épült ki a kommunális és tűzvízigényének biztosítása. A terület teljesen ellátott. Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat üzemel az Amur utcában.

Csapadékvíz-elvezetés:

A vizsgálati területen nincs kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer. A telken belül kell elszikkasztani a csapadékvizet, az utak kiépítésekor kell a csapadékvíz elvezetést megoldani.

Szennyvízelvezetés:

A városban a szennyvízcsatornázás 90 %-os kiépítettségű. Vác Város szennyvízcsatornahálózata alapvetően gravitációs, elválasztott rendszerű, de található benne nyomott szakaszok is. A vizsgálati területen teljesen kiépített a szennyvízelvezetés. Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat üzemel. Az ingatlanok két oldalról is feltártak: az Amur utcában és a Szent László úthoz közelebbi telekvégeken.



Vízellátás, csapadék- és szennyvízelvezetés forrás: e-kozmu.hu

Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A vizsgálati terület gázszolgáltatással ellátott. A gázvezeték hálózat kiépített a Horgász tó utca felől az Amur utcában. Gázellátás csak a 7001/73-as telekig tart, a 7001/74 hrsz-ú telket már nem éri el, itt a kiépítése szükséges.



Gázellátás forrás: e-kozmu.hu

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. A vizsgálati terület vonatkozásában az elektromos ellátást légkábélek biztosítják. A Szent László út felől érinti az elektromos hálózat a telekvégeket. Az Amur utcában is kiépített a hálózat, de nem érinti el a telkeket.



Villamos energia ellátás forrás: e-kozmu.hu

Táv – és hírközlés

Vác hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológián keresztül is lehetséges. A vizsgálati területen a kiépített táv – és hírközlési hálózat ellátását az Invitel Távközlési Zrt. alépitményben biztosítja, a helyi elosztó hálózat részeként.



Hírközlés kiépítettség forrás: e-kozmu.hu

Környezetvédelem vizsgálata

A változtatás környezetvédelmi szempontból változást nem tartalmaz.

A vizsgálati terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint. A területet nem érinti az országos Ökológiai hálózat övezetei és egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területeket, természeti értékeket sem jelölnek a hatályos tervek.

Humán infrastruktúra

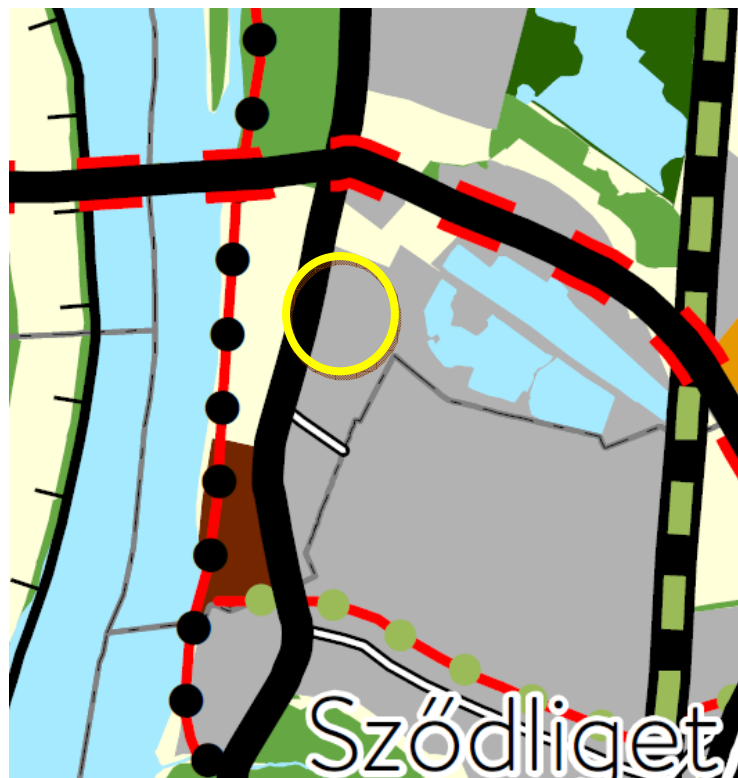
A tervezett módosításnak humán-infrastruktúra vonzata a terület lakónépesség-növekedéssel arányos. A településrész intézményekkel alig ellátott, a megjelenő többletet csak részben tudja kiszolgálni. Javasolt a teljes déli lakóterületen belül egy települési alközpont létrehozása (bölcsödével, óvodával, egészségügyi ellátással, kereskedelmi létesítménnyel).

A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. tv (MATrT), Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik. (lásd: kivágat)

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

Az MATrT vonatkozó megállapításai



Kivonat a 2018.évi CXXXIX. tv Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervéből –
Vác

A tervezett módosítás településszerkezeti változással jár, de a változás a települési térségen belül van, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

A terület nem érint:

- ökológiai hálózat megterületének övezetét,
- ökológiai folyosó övezetét, pufferterületet
- kiváló, illetve jó termőhelyi adottságú szántót,
- erdőt, illetve erdőtelepítésre javasolt területet,
- világörökségi területet,
- tájképvédelmi területet

A terület érintett:

- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete



► A tervezési terület nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érint, földtani veszélyforrás területet nem érint, valamint a tervezett módosítás a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

► A kijelölt tervezési terület környezetében a 0419/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe az MaTrT. 3/5 melléklete és a II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont alapján – az országos térségi övezetbe sorolt honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt.

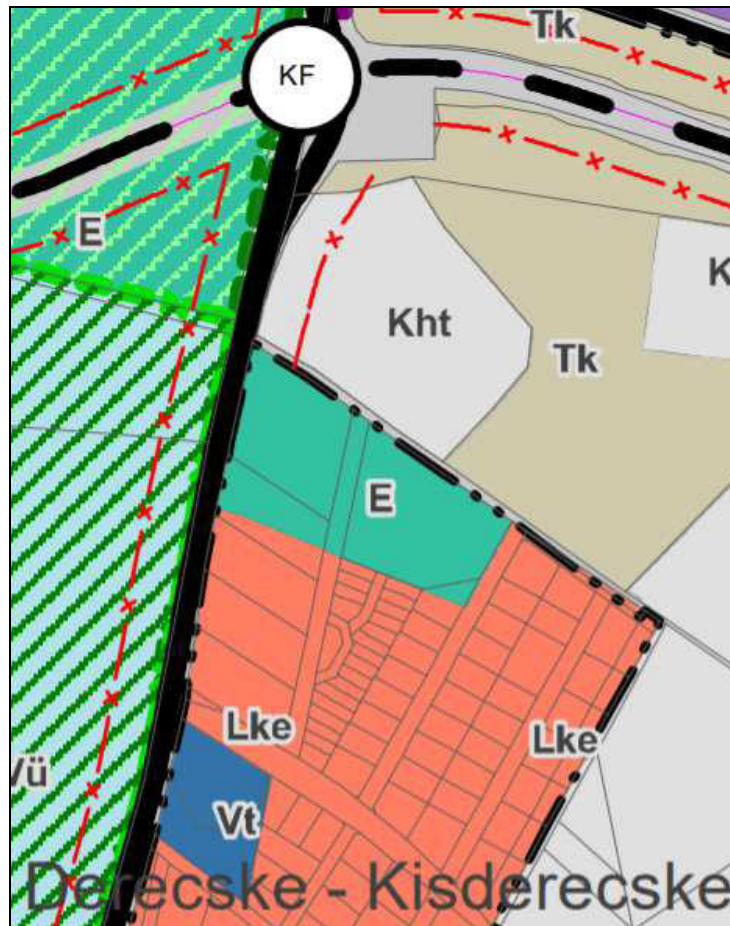
A hatályos településrendezési eszközökben a fentiekkel összhangban a terület beépítésre szánt különleges honvédelmi terület (Kht) építési övezetbe sorolt.

A fent nevesített honvédelmi területen a közszolgálati feladatokat is ellátó Magyar Honvédség 1. Tűzszerész és Hadihajós Ezred veszélyes anyag gyűjtőhelye található. A területet a honvédelmi tárca előzetes állásfoglalása alapján a továbbiakban is korlátozásmentesen kívánja használni, melyhez a jogszabályokban előírt védőtávolságokat biztosítani szükséges.

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Hatályos Településszerkezeti Terv

Vác Város képviselő testülete a 268/2017. (XI. 23.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a vizsgálati területet kertvárosias lakóterületbe sorolja.



268/2017. (XI. 23.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv – kivágat

A terület Lke lakóövezetbe sorolt, módosítás nem szükséges.

Hatályos Szabályozási Terv

Vác Város képviselő testülete a 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a vizsgálati területet Lke-10 kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja.

A vizsgálati területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások

38. Kertvárosias lakóövezetek

39.§

(1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(2) –

(3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

3.sz. táblázat

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, %	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)
Lke-10	SZ	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

(6) Az Lke-10 jelű övezetben a további előírások:

a) Az övezetben elhelyezhető:

1. kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület

2. a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény

b) Az övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16 m-es lakóutca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett

c) A telken legfeljebb 4 db lakó- vagy egyéb, az a) 2. pont szerinti funkciójú épület helyezhető el.

d)

e) Az épületeket a terepre kell illeszteni.

f) Föld alatti építmény kialakítható a főforgalmi út védőtávolságán belül is, a beültetési kötelezettségű terület határáig, a SZT szerint jelölt sávon belül.

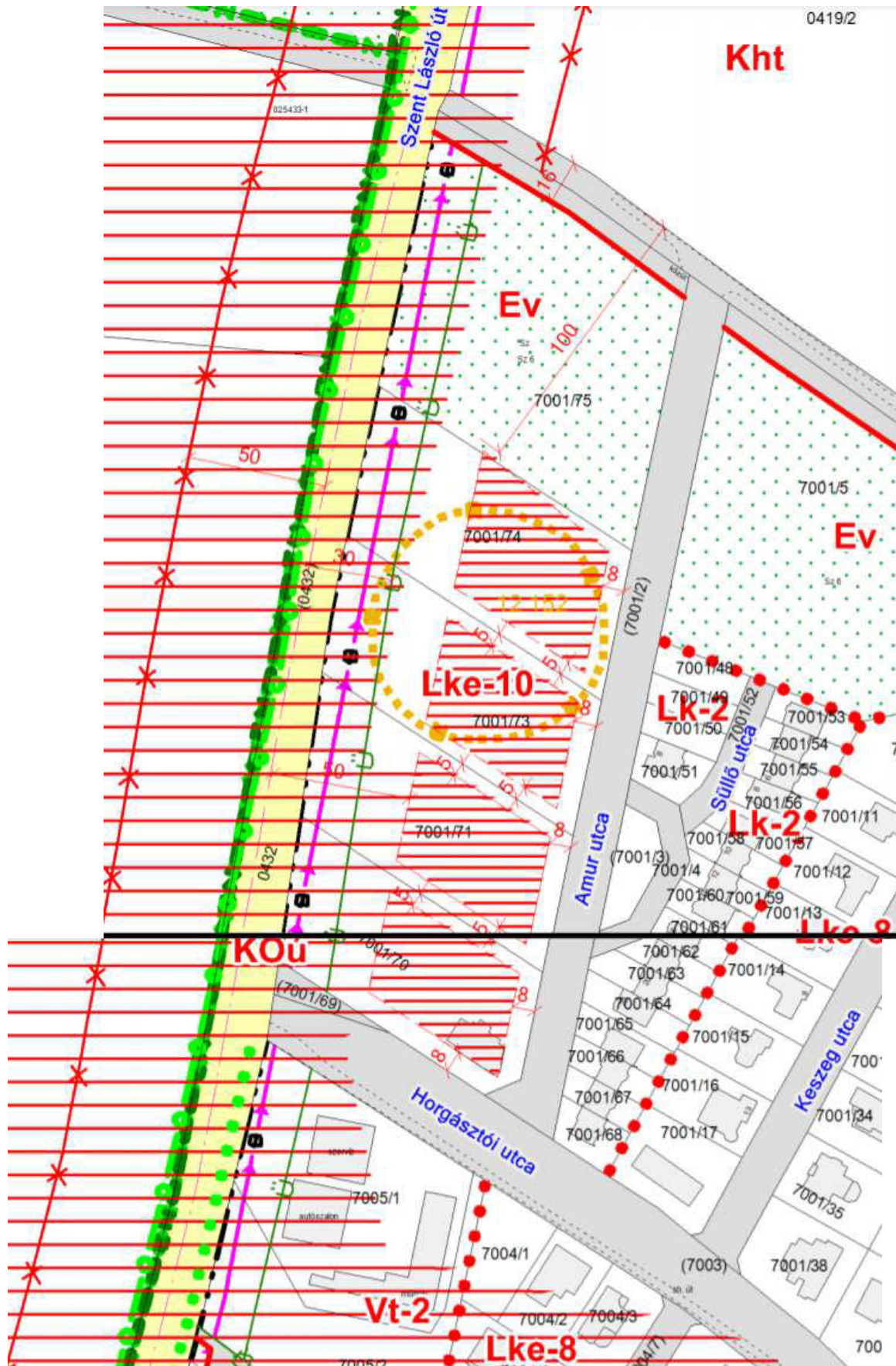
g) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

A tervezési terület közelében:

50. Honvédelmi területek

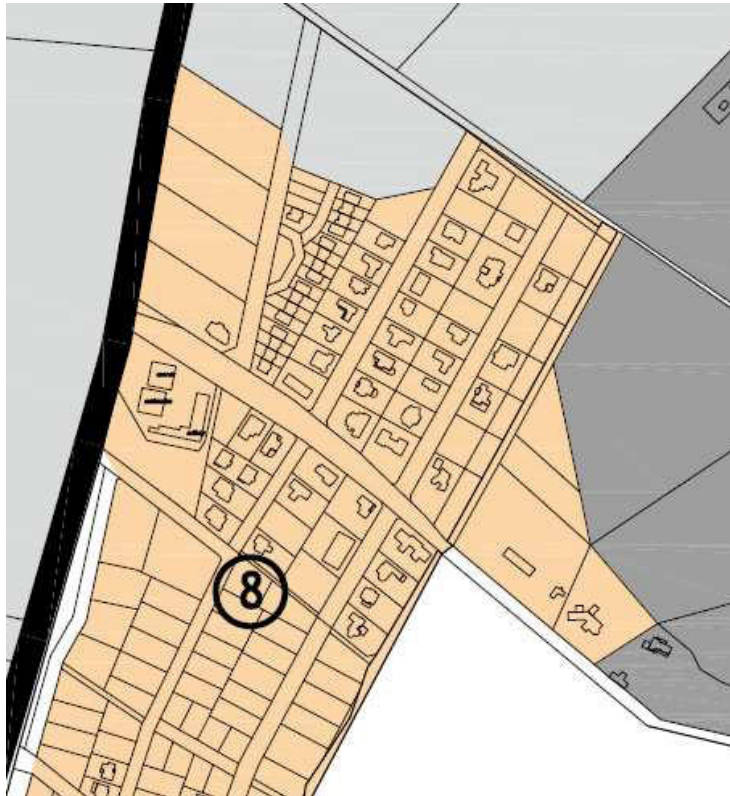
51.§

(1) A Kht jelű honvédelmi övezet kizárólag a Honvédség építményei és azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a működéshez szükséges gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.



30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervének hatályos L4 és M4 tervlapjának részlete

Hatályos Településképi Rendelet



Vác Város képviselő testülete a 31/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a településképi védelméről szóló rendeletet.

8 Modern kertváros

14. A településképi szempontból meghatározó területek anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

16.§ (1) Egy épületen csak egymással harmonikus egységet alkotó, azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók.

(2) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen

színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

(3) A városképben megjelenő támfal felületét a környezethez igazodó természetes anyagokkal kell kialakítani.

(4) Fényes, ragyogó, tükröződő felület az épületeken nem alkalmazható, napelem, napkollektor kivételével, ahol azt a jogszabály megengedi.

17.§

(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) hullámlemez, cserepeslemez,
- bb) trapéz lemez,
- bc) bitumenes zsindely.

c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:

- ca)fa,
- cb) fém,
- cc) vakolt, falazott szerkezet,
- cd) falazott természetes,
- ce)legalább 3 cm vastag természetes vagy klinkertégla burkolat.

Fotódokumentáció



Az

Amur utca – Horgásztói utca sarkán meglévő épület



Amur utca

3.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

A tervezési terület a Földváry tér közelében lévő, Avar utca mentén található, a Gombás patak és a Spar áruház szomszédságában, 4530/10 és 4530/424 hrsz-on.

A telkek az áruház mögött vannak, rajtuk két kisebb 5-5 garázból álló garázssorral.

A telkek önkormányzati tulajdonúak, viszont a garázsok magánszemélyeké, akik a telekrészek használatáért földhasználati díjat fizetnek.

Az épületek ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése hibás, és hiányos. Az épületek a tulajdoni lapokon nincsenek feltüntetve, a helyszínrajzon is csak az egyik garázssor szerepel.

Kérelmező a 4530/424 hrsz-on lévő egyik garázs tulajdonosa. Ő vette észre néhány éve a problémát, amikor is vevő érkezett a garázsára. Az adás-vétel a nyilvántartási hiányosságok miatt meghiúsult, ő pedig a helyzet rendezését kérte az önkormányzattól.

Az építésügyi szabályok szerint az ingatlan-nyilvántartásba való visszakerülése az épületeknek akkor lehetséges, ha azok megfelelnek a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásainak. A telkeken fennálló építési paraméterek a jelenlegi övezeti besorolásnak nem felelnek meg.

Mivel a városvezetés és a tulajdonosok közös érdeke a terület rendezése, megállapodás született közöttük a telepítési tanulmányterv és a majdani HÉSZ-módosítás finanszírozásáról.

A tervezési terület garázsok melletti keskenyebb részén felmerült az igény egy termelői piac létesítésére, mivel ilyen, kisebb léptékben gyakorlatilag a Spar áruház parkolójában is működik, ott ül mindig néhány árus a portékájával. A piac időszakosan működne, amelyben épületek nem jelennének meg, mivel a beépítésbe nem is férne bele. A temető közelségére is építve, néha virágvásár lenne ott, néha pedig kistermelői piac, mely a Sparhoz köthető, azt kiegészítő kínálatot nyújt.

Területhasználat vizsgálat

Jelenleg a telken lévő garázsoknak csak kis részét használják, a nem használt garázsok tulajdonosaival nem tudtak kapcsolatot létesíteni.

A 4530/424 hrsz-on lévő garázssor a Spar áruházhoz közelebbi, ez aszfaltburkolatról használható, míg a 4530/10 hrsz-on lévő garázsok előtt mára elgazosodott terület van, látható, hogy ez utóbbit régen használták.

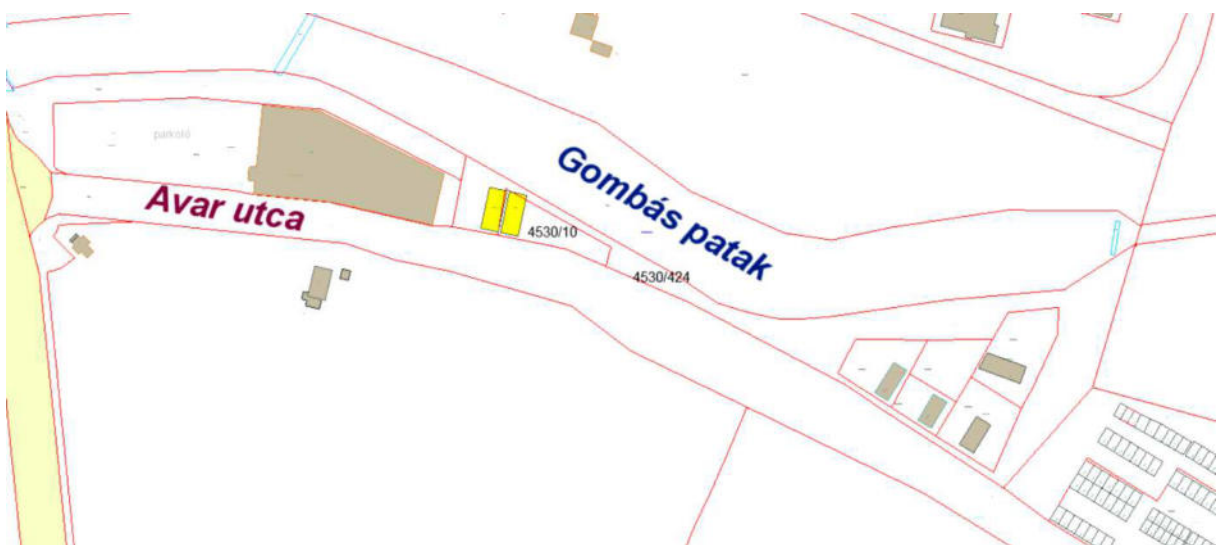


A kérelemmel érintett telkek földhivatali nyilvántartásban belterület, a 4530/10 hrsz „kivett beépítetlen terület”, a 4530/424 hrsz pedig „kivett közterület”.

A garázsok közvetlen környezete több funkciót ellát: mellette található az élelmiszer áruház, mögöttük a kőfaragó műhelyek és a 401 garázból álló „Avar utcai garázssor”. Az Avar utca szemközti oldalán pedig az Alsóvárosi temető.



a tervezési terület használata



a tervezési terület földhivatali alaptérképe és a rárajzolt hiányzó garázssor (4530/10 hrsz)

Zöldfelület vizsgálat

A tervezési területen elhanyagolt gyepek jellemző, néhány koros vadgesztenye fával, melyek megőrzése javasolt.



Vadgesztenye fák a tervezési területen /forrás: Google Maps/

A terület mellett lévő Gombás patak az ökológiai folyosó része, melynek előírásait a szabályozás során figyelembe vettük.



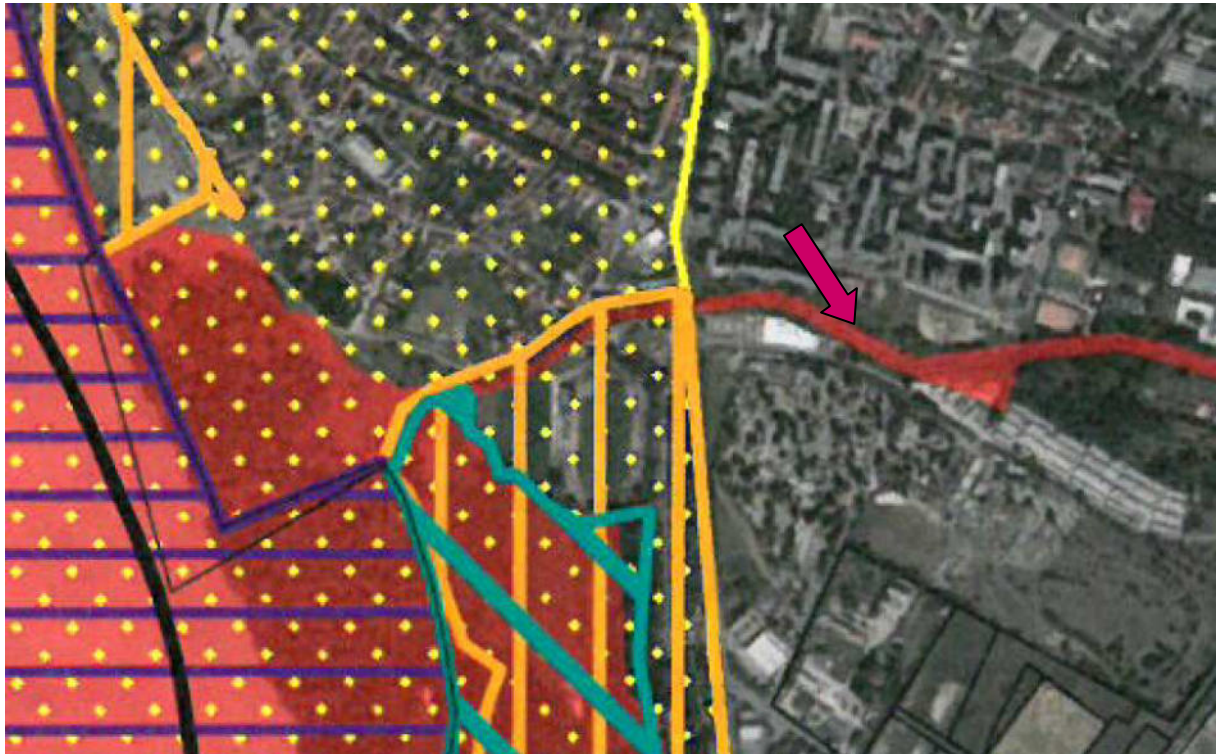
a Gombás-patak medre /forrás: Google Maps/

A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízlevezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

Az ökológiai folyosó a 4530/424 hrsz-ot is érinti. A telek „befolyik” a kőfaragó műhelyek mögé is, ahol az ökológiai folyosó túlnyúlik a patak telkén.



a pirossal jelölt ökológiai folyosó övezete (forrás: Duna-Ipoly NP adatszolgáltatás)

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MaTrT 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) 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 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 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 megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

► **A jelenlegi szabályozási javaslat nem jelöl ki az övezetben új beépítésre szánt területet, a korábbi Zfk jelű fásított köztér övezetet megtartja.**

Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat



A tervezési területen épített érték nem található. Annak közelében, a 2.sz. főúton át vezet a műemléki védelem alatt álló Kőszentes híd. Magyarország legrégebbi, ma is használt közúti hídja. A hidat Althann Mihály Károly püspök építtette 1753-1757 között Bechert József váci kőfaragó és társai közreműködésével

Nepomuki Szent Jánosnak, a hidak, kikötők, vízen járók védőszentjének tiszteletére. A faragott kváderkövekből rakott, mederpilléres építmény falazott mellvédjéből hat szobortalapzat emelkedik ki, rajtuk Nepomuki Szent János, Szent Kamill, Szent Venánc, Szent Borbála, Péter és Pál, valamint Szent Tádé apostolok szobra áll.

/Fotó: mek.oszk.hu, Tahin Gyula/



A tervezési területtel szemben, az Avar utca túlsó oldalán fekszik az Alsóvárosi temető, számos épített értékkel.

/Fotó: Google Maps/

A tervezési terület közvetlen szomszédságában a Spar áruház csarnoképülete található, háttérében a patak túloldalán pedig a F+5 szintszámú panel lakótelep épületsora.



/Fotó: Google Maps/

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

Az ingatlanok az aszfaltburkolattal ellátott Avar utcáról közelíthetők meg. Az Avar utca hálózati szerepe települési gyűjtőút. Jelen módosításhoz a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.

A területen kiépített gyalogos járda található a SPAR áruház mentén a garázsok felé.

Parkolás

A területen a meglévő garázsokban történik parkolás. Egyéb parkolás közterületen nem lehetséges.

Közművizsgálat

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljeskörűen ellátott.

A közműtérképen látszik, hogy az ivóvíz elosztóvezeték egy szakaszon a 4530/424 hrsz-ú telken halad, amit a jövőbeni építésnél figyelembe kell venni.



A módosítással érintett telek közműellátottsága
 (piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetés)
 /forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

Környezetvédelem vizsgálata

A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
 b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése



A Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervén a terület települési térségként (szürke szín) van jelölve, mely a 2018. évi CXXXIX tv. alapján bármilyen területfelhasználási térségbe besorolható.

A település érintett:

- ökológiai hálózat – ökológiai folyosó
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete



► A tervezési terület nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érint, földtani veszélyforrás területet nem érint, nagyvízi medret nem érint, honvédelmi területet nem érint, valamint a tervezett módosítás a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

► **Az új beépítésre szánt terület (1a. jelű Köu ► Vt, 0,23 ha) települési térségben helyezkedik el.**

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

► **Az új beépítésre szánt terület a település közepén, települési térségben található, így nem okoz szomszédos településekkel való összenövést.**

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

► **A tervben az egyetlen, kis kiterjedésű, (1) a) pontban leírt új beépítésre szánt terület közlekedési területként kihasználatlan, valamint két beépítésre szánt terület – Spar áruház és a temető melletti kőfaragó vállalkozások között fekszik, az alközponti terület összekötését szolgálja.**

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

► **A tervben az (1) a) pontban említett új beépítésre szánt terület mellé a terület kb. 50%-a nagyságú zöldterületet jelöltünk ki az ökológiai folyosó területén.**

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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.

► **Az övezet az Alsóváros: Avar utca tervezési területet érinti, azonban a terület települési térségként jelölt.**

(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 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 fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

► **A tervezési terület övezetre eső részén új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki, sőt a korábbi településközpont vegyes (Vf) övezetet zöldterületre (Z) módosítottuk.**

(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 megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

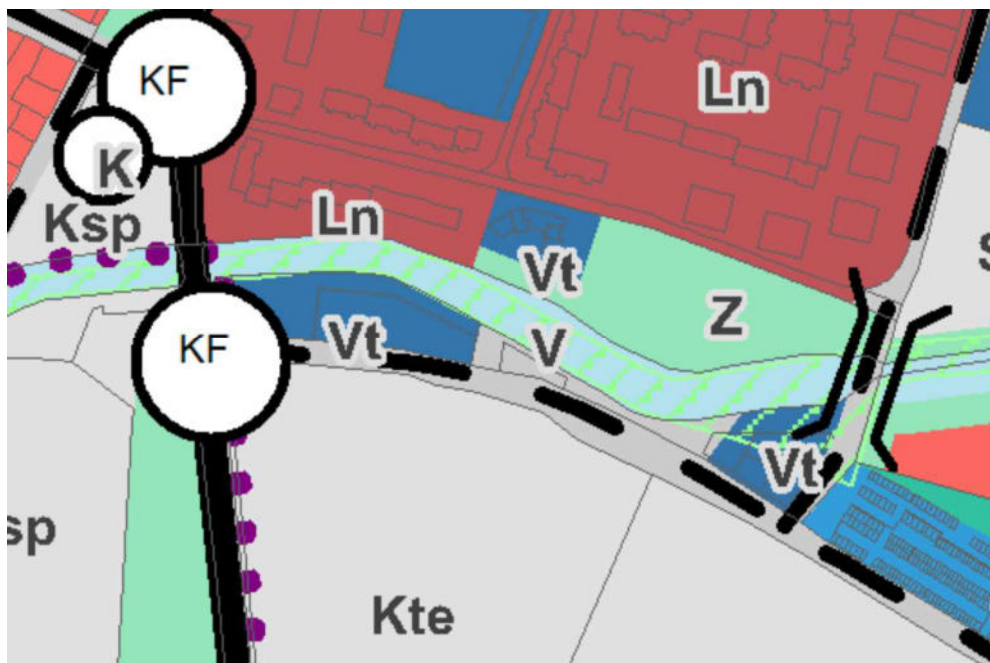
► **Az előírást helyi szinten a Településképi rendelet biztosítja.**

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthetők.

► **A tervezési területen bányászati tevékenység nem végezhető.**

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Településszerkezeti terv



A településszerkezeti terv a tervezési területet közlekedési területbe (KÖu - szürke) sorolja. Szomszédjait, a Spar áruházat és a kőfaragó műhelyeket pedig – funkciójukkal egyezően - településközponti vegyes (Vt - kék) építési övezetként jelöl.

Vác Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

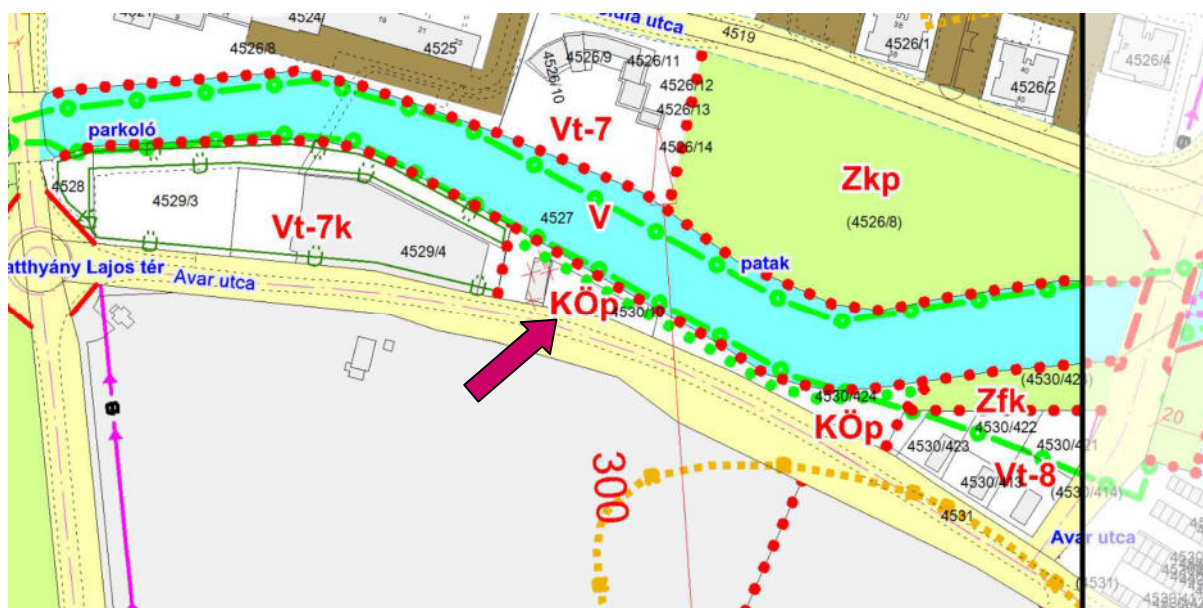
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) számú rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza a tervezési területre:

59. **Parkolóterület**
60.§

- (1) A **KÖp** jelű övezet kizárólag gépjárműparkoló személygépjárművek számára, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben még elhelyezhető funkciók:
 - a) Személygépkocsi-mosó, bruttó 200 m²,
 - b) maximum 150 m² kiskereskedelmi árusítóhely
- (3) A 20 férőhelynél nagyobb parkoló csak fásítva alakítható ki. A fásítást 4 férőhelyenként 1-1 db, legalább közepes lombkoronájú fafaj egységes növényanyagával kell megvalósítani.
- (4) A **KÖp** jelű övezet előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

20. sz. táblázat

Az övezet		A telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, terpszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
KÖp	SZ	-	-	-	5	90	0,005	10	3,0	3,5



a hatályos Szabályozási terv kivonata

► A vizsgált telkeken lévő garázssorok nem felelnek meg a hatályos 5%-os beépítettségnek, és/vagy a beépítési módnak:

Hrsz.:	Telekméret (m ²):	Épület méret (m ²):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
4530/424	4510	114	2,53	<	5	Megfelel
4530/1	534	114	21,35	>	5	Nem felel meg

Az épületek a telkek oldalhatárain állnak, így az előírt szabadonálló beépítési mód sem teljesül.

3.3. Belváros: Dr. Csányi László körút – Posta park – Görgey utca – Széchenyi utca által határolt tömb

A település sétálóutcáját többszintes épületek övezik, melyek földszintjén üzletek, kereskedelmi létesítmények, szolgáltatások, az emeleti részeken pedig lakások, illetve irodák találhatóak. A jelenlegi szabályozás azonban nem teszi lehetővé új lakások kialakítását, még az emeleti, vagy belső udvari részeken sem. Ezáltal a sétálóutca kevésbé tud fejlődni, hiszen az emeleti részeken nem lehet gazdaságosan kizárólagosan intézményi funkciót kialakítani. A lakások kialakításának lehetősége miatt szükséges a jelenlegi intézményi övezet módosítását településközponti vegyes övezetté.

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

Vác a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű északi részén helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Váci járás része. A Dunakanyar déli kapujaként is ismert település Pest megye harmadik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa.

Vác lakosság száma 1715 és 1784 között csaknem megfízszereződött. A városban otthonra lelt betelepülők zöme német nyelvterületről érkezett, de találhatunk közöttük cseheket, morvákat, szlovákokat, szerbeket, horvátokat, sőt franciákat és olaszokat is. A megművelt területek - párhuzamosan a lakosság számának növekedésével - gyarapodtak, különösen a szőlővel beültetett területek nagysága nőtt ugrásszerűen.



A Habsburg birodalom harmadik katonai felmérésén (1869-1887) a terület még beépítetlen volt, vásártérként funkcionált. (forrás:mapire.hu)

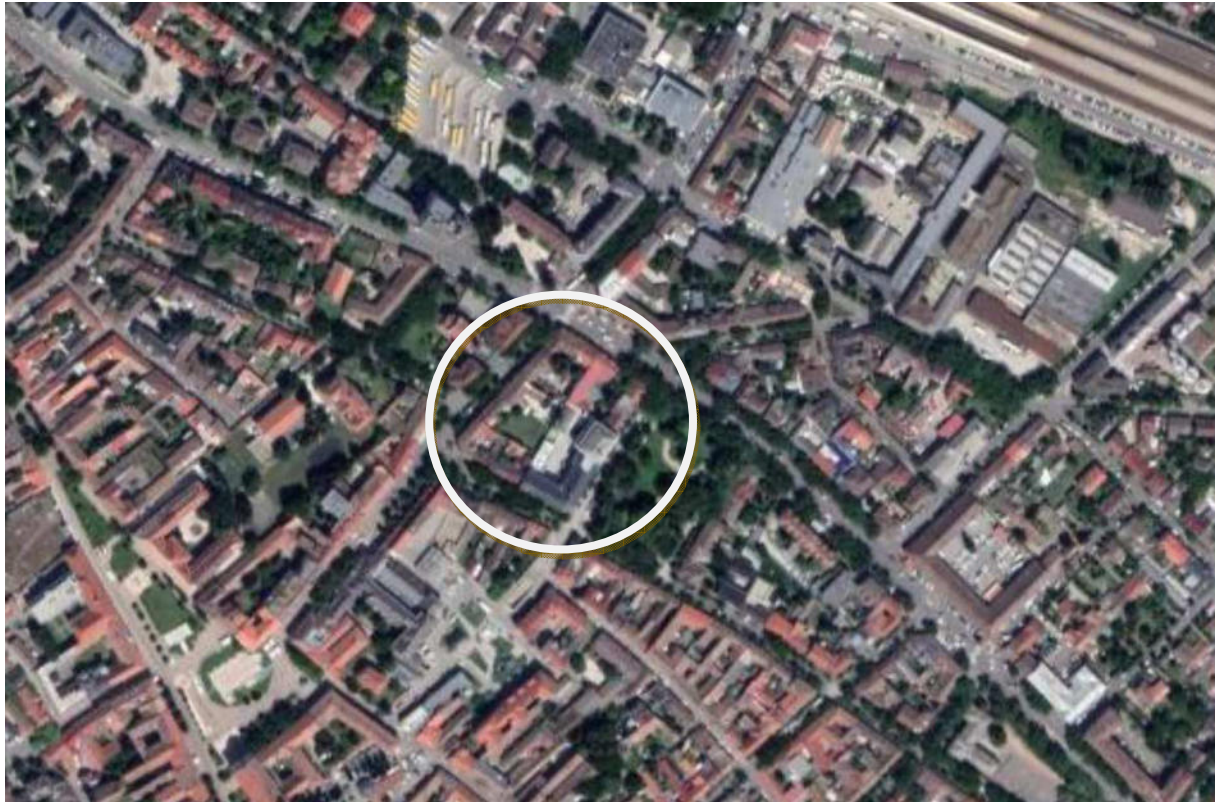


A Habsburg Birodalom XIX. századi kataszteri térképén már látható a telekosztás (forrás:mapire.hu)

A város fejlődése a 19. században lelassult. Ennek oka egyrészt sajátos jogi helyzetében, másrészt Buda, s különösen Pest ugrásszerű gazdasági és demográfiai fejlődésében kereshető. Vác ekkor mezőváros, püspöki székhely és ikerváros is egyszerre. Lakói, bár magukat „*váci polgárok*”-nak tartották, jogilag jobbágyoknak tekinthetőek.

A tömb meghatározó épületei a XIX. század végén épültek.

Napjainkban a védett Belváros szélén, a 2-es főút mentén, a Sétálóutcában helyezkedik el a vizsgált tömb.



forrás: maps.google.com

A területet sűrű kisvárosi beépítés jellemzi, jellemzően földszint +1-2 szintes, magastetős épületekkel, melyek zöme a XIX. században épült. A sűrű beépítés miatt az udvarokban zöldfelületet nem találunk, helyette egy nagyobb városi park (Posta park) alkot egy nagyobb összefüggő zöldfelületet. A terület gépjármű- és gyalogos forgalma is jelentős.

A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok

A Széchenyi utca a város fő sétálóutcája, melyben gyakorlatilag minden ingatlan kihasználja a bevásárló utca jellegét, így a földszinten üzletek helyezkednek el, de az emeleteken rendszerint lakások, vagy irodák. A városban egyre nagyobb az igény az igényes lakások kialakítására, a település központjában kialakítható lakásokra nagy a kereslet.

Zöldfelület vizsgálat

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem található. A terület meglévő keretes beépítése által létrejött belső udvar valaha zöldfelületként funkcionált, de ez a zöldfelület az udvarok beépülésével megszűnt. A tervezési területen a Széchenyi u. 17. udvara az utolsó, be nem épített udvar, melyben zöldfelület található, de ez is gondozatlan.

A terület mellett található a Posta park, a belváros nagyobb parkja.

A közterületen meglévő fasor és a sétáló utca kiemelt bokros-cserjés zöldfelületei alkotják.

Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat

A vizsgálati terület a város településközpontja, melyben a

földszinten üzletek helyezkednek el, de az emeleteken rendszerint lakások, vagy irodák. A vizsgálati tömbben helyezkedik el a főposta épülete, különböző szolgáltatások, üzletek.

Beépítési jellemzők:

beépítési mód – keretesen zárt sorú,

beépítési mérték – az előírások szerint legfeljebb 70%, a tömbben kialakult beépítés: 58%

beépítettség vizsgálat



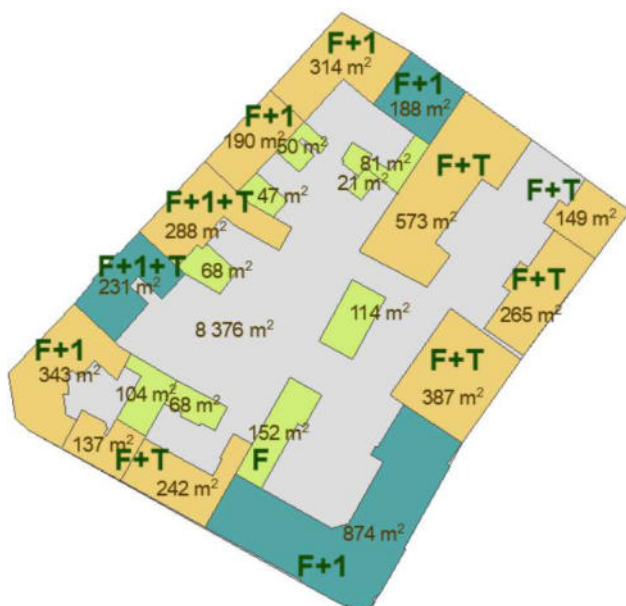
beépítési sűrűség a tömbben:
9030 m² bruttó összes
szintterület – 1,08

(megengedett legnagyobb
beépítési sűrűség OTÉK alapján
intézményi vegyes területen:
3,5)

tömb területe: 8377 m² (8,38
ha)

szintszám: jellemzően földszint +
tetőtér vagy földszint + 1
emelet.

szintszám vizsgálat



tetőidom: magastető

településkarakter:

hagyományőrző

településközponti terület,
egységes kialakult utcakép a
tömb minden oldalán, a
tömbbelsőben kiszolgáló
funkciók, egy helyen a telek
belsejébe nyúlik az utcai
tömeg, önálló udvari tömeg
nem jellemző, az utcai szárnyak
meghosszabításával kialakuló
klasszikus telepítési forma

Épített környezet értékei:



Kivágot a településkép védelméről szóló 31/2017. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletéből – szürkével jelölve a helyi egyedi védett épületek és telkeik. A teljes tömb helyi területi védelem alatt áll. A területen régészeti lelőhely található. Zölddel jelölve az ideiglenes egyedi védelem alatt álló épületek.

A Széchenyi utcai utcakép egységes, megőrizendő, melyek mögött az udvari beépítések nem jelenhetnek meg az utcaképben.

A településszerkezet történeti kialakulása: A tervezési terület az 1890-as évek végéig beépítetlen terület volt, a történeti városmaghoz közvetlen kapcsolódott, a hajdani vásártér színtere volt. Később felosztották a területet, s 1924-ben Schulek János tervei alapján kezdték el a Posta épületének kivitelezését. Az 1930-as években alakították ki a parkot (Eredetileg Szent Imre tér néven). A 3293 hrsz-ú telek utcafronti épülete 1927-ben épült, helyi egyedi védelem alatt áll. Nagyméretű udvara jelenleg beépítetlen.

Régészeti terület: A tömb északkeleti sarkát (3287, 3288, 3289 hrsz.) régészeti lelőhelyet érinti.

A tömbben helyi egyedi védett épületek:

3290 hrsz – Posta, tervező: Schulek János, épült: 1926

3293 hrsz. – Széchenyi u. 17. épült: 1927

3296 hrsz. – Csányi krt. 35. épült: 1929, Dercsenyi család háza, tervező: Váczy-Hübschl Kálmán

Országos védelem alatt álló épület nincs a területen.

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

A térség gyorsforgalmi útja az M2 Budapest-Vác autóút.

Vác városszerkezete és a térség egyik legfontosabb szerkezeti elemei a városon áthaladó 2 sz. főút, a városon áthaladó vasútvonal, és a sugárirányú utak, melyek a Vác körüli térséggel biztosítanak jó kapcsolatot.

A vizsgálati terület a belvárosban található. A tervezési területet Észak-Keleten a 2 sz. Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút (Dr. Csányi László krt.) határolja közvetlenül, mely jelentős cél és átmenő forgalmat bonyolít. A terület gépjárművel történő megközelítése így kedvező.

Gépjárművel közforgalom számára a Dr. Csányi László krt. és a Posta park járható. A Széchenyi és Görgey utcában elsődleges gyalogos forgalom van, gépkocsival csak engedéllyel lehet behajtani.

A Posta park utca egyirányú forgalmat bonyolít a körúttól a Görgey utca felé. A tömböt határoló utcák szilárd burkolatúak.

Forgalmi vizsgálat

A 2 sz Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút forgalomterhelését és forgalom összetételét az alábbi táblázat mutatja be:

2019. évi forgalomszámlálási adatok alapján	ÁNF E/nap	Személy gk. j/nap	Tehergk. j/nap	Autóbusz j/nap	Motor j/nap	Kerékpár j/nap	Lassú jármű j/nap
36+514-38+038 kmsz között	13.297	12.131	223	308	231	118	5

ÁNF: átlagos napi forgalom

E: személygépjármű egyenérték

J: jármű

Az út kapacitáskihasználtsága 60%, forgalmi jellege a2

A főút forgalma nagynak mondható, a forgalmi összetételében ezen a szakaszon egyaránt jelentős a cél és az átmenő forgalom.

A belvárosi elhelyezkedésből adódóan a területnek jelentős a forgalomvonzó hatása. Az utcák sebesség és forgalomcsillapítása javasolt.

Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgálati terület mellett a csomópontok szintbeni kiépítésűek. A körúton jelzőlámpás csomópont található, kijelölt gyalogátkelőkkel.

Közösségi közlekedés

A városon belüli utasforgalmat a VOLÁNBUSZ Zrt. helyközi járatai az országos közutak városi szakaszai mentén részben lebonyolítják, a helyi járatok az ezektől távolabb eső területek és egyes jelentős intézmények közösségi közlekedését biztosítják.

Vácson összesen 12 helyi járat működik. A vizsgálati területhez legközelebb az autóbusz végállomás található.

A településről a főváros felé ingázók forgalmának lebonyolításában jelentős a vasút szerepe.

Kötőpályás közlekedés

A város érintő vasútvonalak:

Budapest–Szob-vasútvonal a MÁV 70-es számú, 62,9 km hosszú, kétvágányú, villamosított vasútvonala a Dunakanyarban. A magyar és az európai törzshálózat tagja. A Pest és Vác között Magyarország legelső közforgalmú gőzvonatású vasúti pályájaként épült 1846-ban.

Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (gyakran: Budapest–Veresegyház–Vác-vasútvonal) a MÁV 71-es számú, villamosított egyvágányú vasútvonala.

A Vác–Balassagyarmat-vasútvonal a MÁV 75-ös számú, a Börzsöny lábánál, majd az Ipoly völgyében haladó egyvágányú, nem villamosított mellékvonala.

A központi vasútállomás a területtől 300 m gyaloglási távolságra található.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület nyugatra, a Duna mentén halad az Eurovelo 6 Duna-menti 6-os számú kerékpáros útvonal.

A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.

A Széchenyi és Görgey utcák sétáló utcák, gépkocsival csak engedéllyel lehet behajtani.

Parkolás

A belváros területén a közterületi parkolási lehetőség korlátozott, mivel a keskeny közterületekkel történelmileg kialakult városszerkezet nem ad erre lehetőséget. A Posta park utcán a párhuzamos parkolás a jellemző. A tömbben lakók, a sétáló utcán keresztül tudnak behajtani gépkocsival a területre, ami nehezíti a gyalogos közlekedést, és a védett utcakép látványát is kedvezőtlenül befolyásolja. A keskeny meglévő váci kapukon keresztül nehézkes a parkolás az udvarokba. A közelben található a többszintes mélygarázs, mely jelenleg még kihasználatlan.

Közművizsgálat

A közművizsgálat az e-közmű nyilvántartása alapján készült, tájékoztató jellegű.

Víziközművek

Vízellátás:

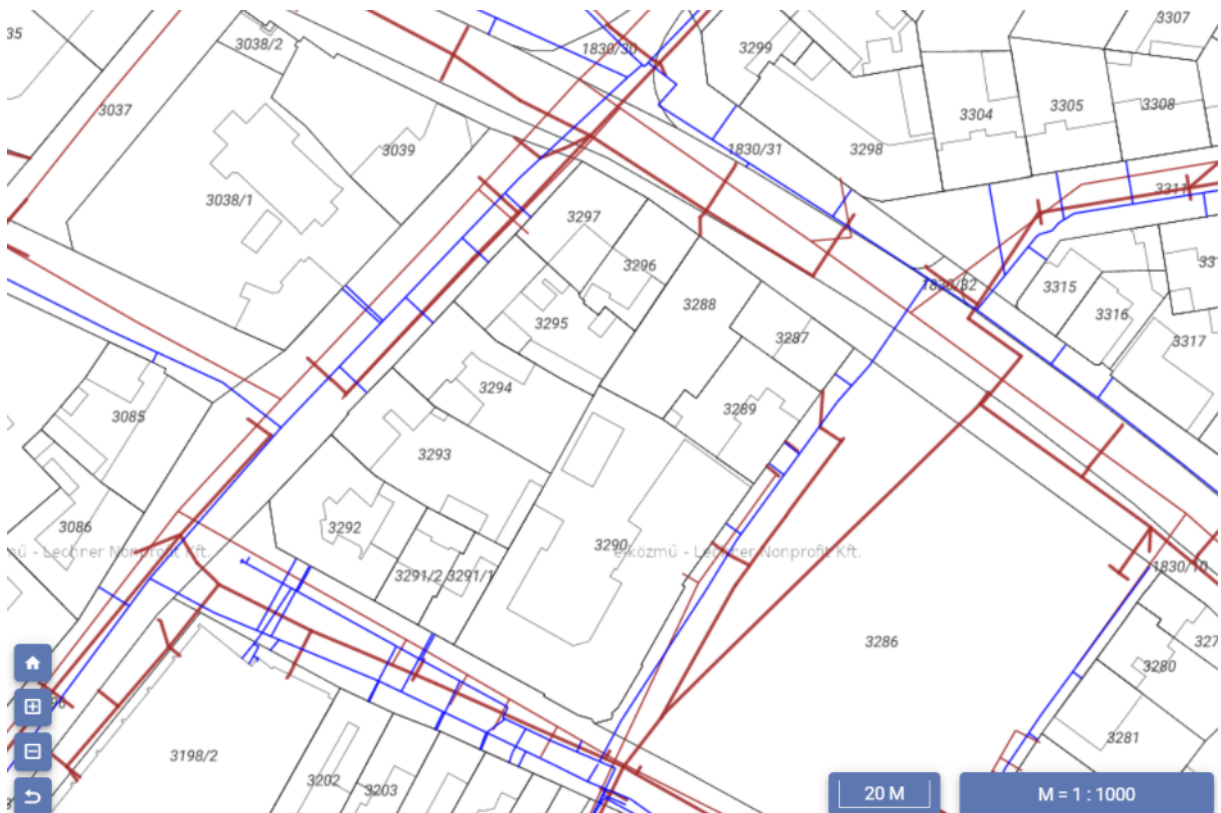
A város a közszolgáltatást a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban: DMRV Zrt.) bevonásával nyújtja. A vizsgálati terület nagy részén a lakóterületekre jellemzően elosztóvezetékekkel épült ki a kommunális és tűzi-vízigényének biztosítása. A terület teljesen ellátott.

Csapadékvíz-elvezetés:

A vizsgálati területen kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer található, mely a közterületre néző tetőfelületekről gyűjti össze a csapadékvizet.

Szennyvízelvezetés:

A városban a szennyvízcsatornázás 90 %-os kiépítettségű. Vác Város szennyvízcsatornahálózata alapvetően gravitációs, elválasztott rendszerű, de található benne nyomott szakaszok is. A vizsgálattal érintett területen teljesen kiépített a szennyvíz elvezetés.

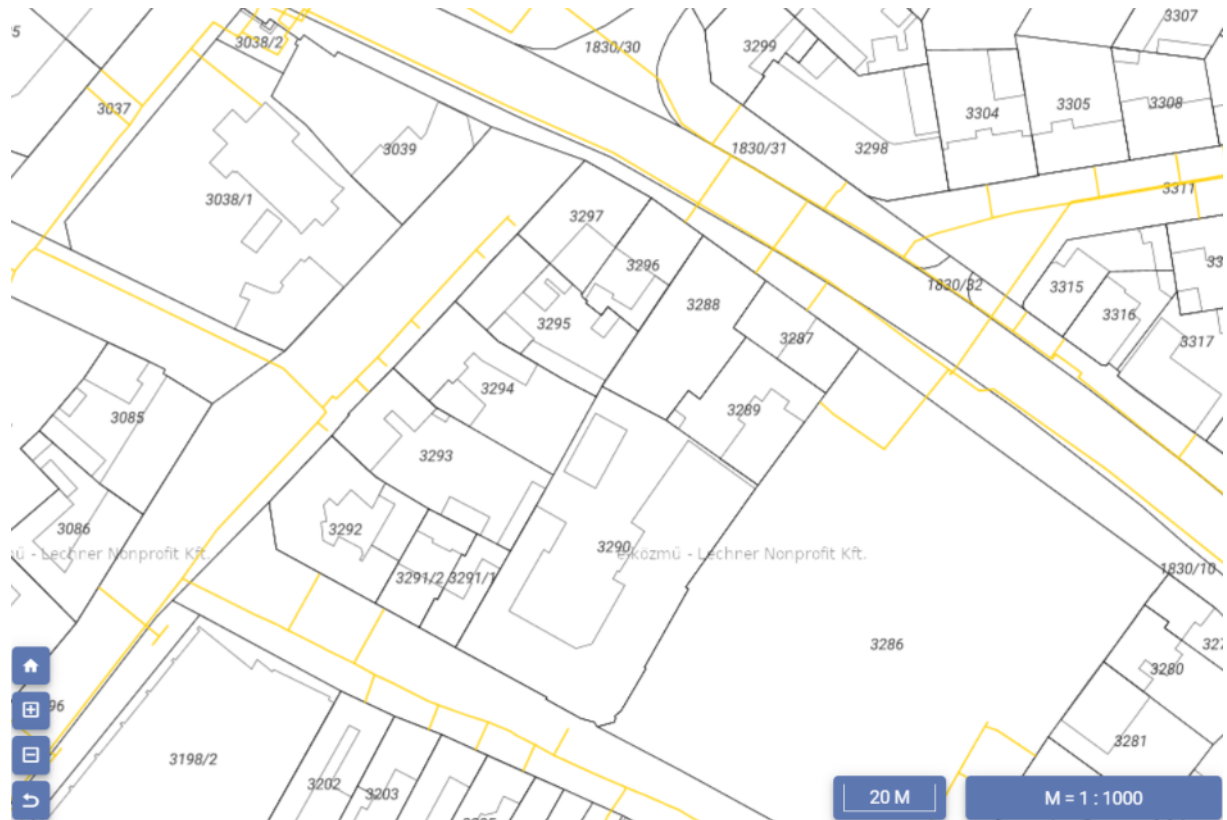


Vízellátás, csapadék- és szennyvízelvezetés forrás: e-kozmu.hu

Energiaközművek

Gázellátás:

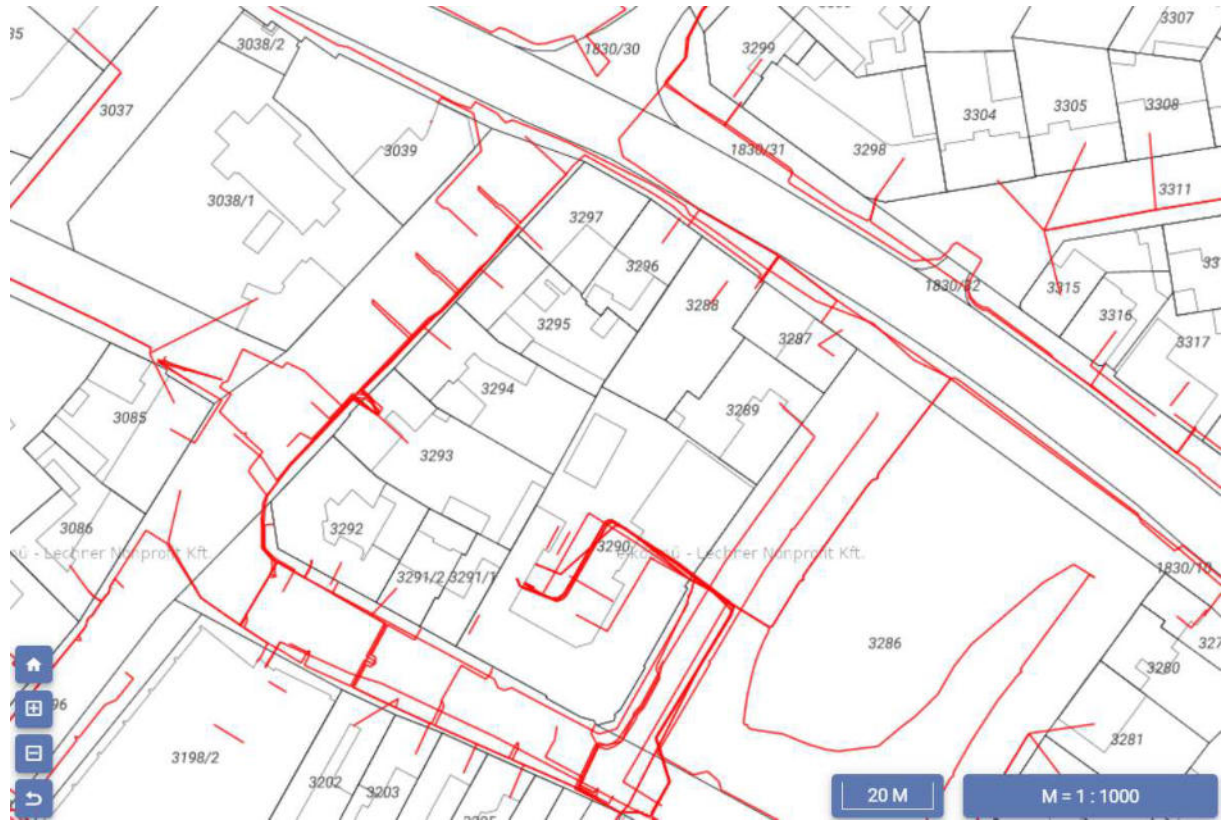
A település szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A vizsgálati terület gázszolgáltatással teljeskörűen ellátott.



Gázellátás forrás: e-kozmu.hu

Villamosenergia ellátás:

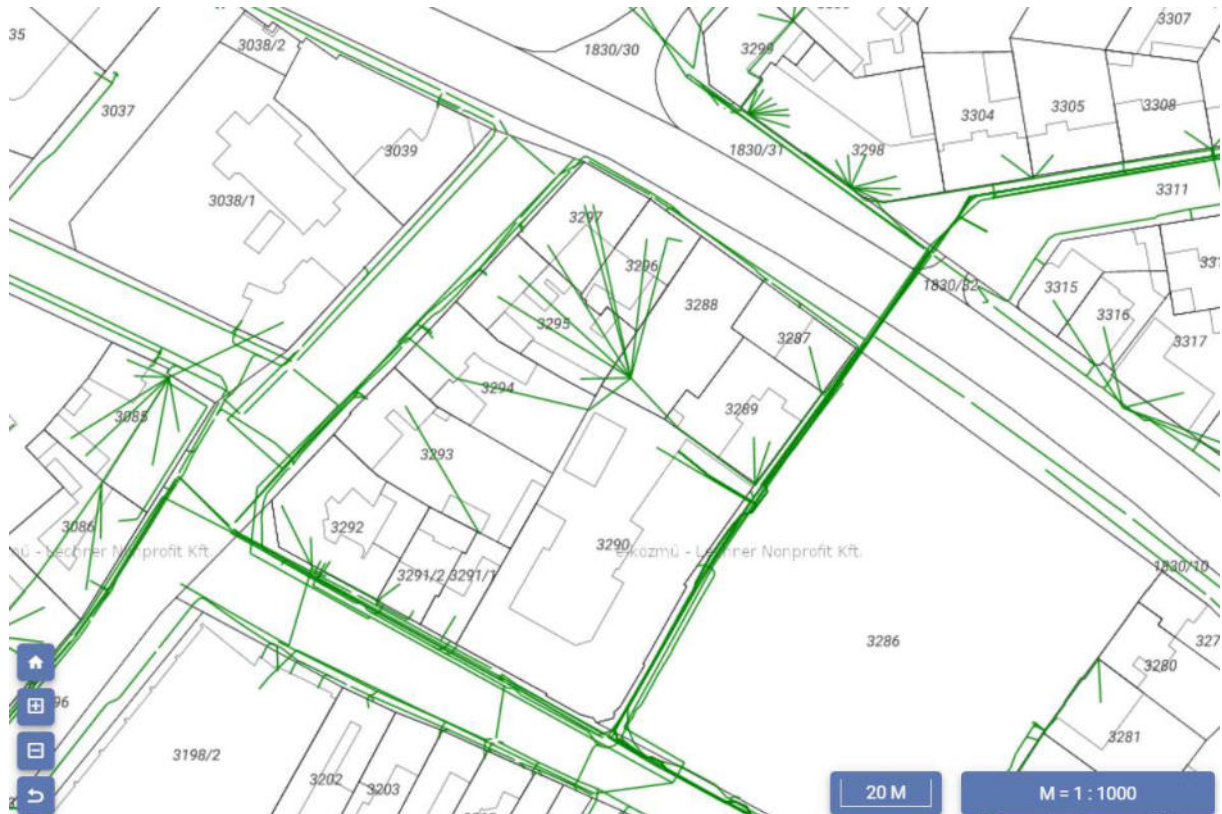
A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. A vizsgálati terület vonatkozásában az elektromos ellátást földalatti kábelek biztosítják.



Villamos energia ellátás forrás: e-kozmu.hu

Táv – és hírközlés

Vác hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológián keresztül is lehetséges. A vizsgálati területen a kiépített táv – és hírközlési hálózat ellátását az Invitel Távközlési Zrt. alépítményben biztosítja, a helyi elosztó hálózat részeként.



Hírközlés kiépítettség forrás: e-kozmu.hu

Környezetvédelem vizsgálata

A változtatás környezetvédelmi szempontból változást nem tartalmaz.

A vizsgálati terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint. A területet nem érinti az országos Ökológiai hálózat övezetei és egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területeket, természeti értékeket sem jelölnek a hatályos tervek.

Humán infrastruktúra

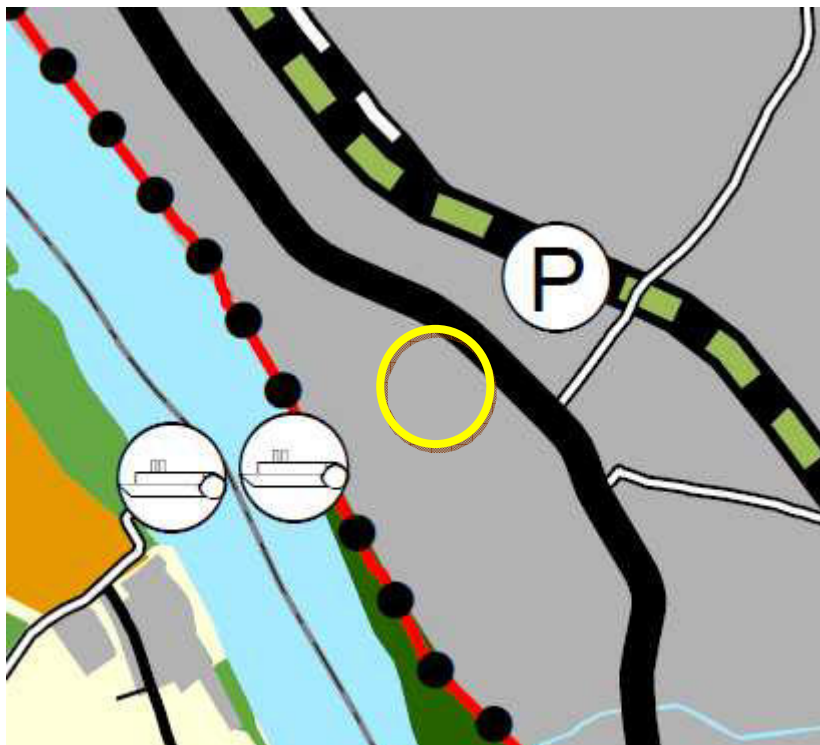
A tervezett módosításnak humán-infrastruktúra vonzata a terület lakónépesség-növekedéssel arányos. A településrész intézményekkel jól ellátott, a megjelenő minimális többletet ki tudja szolgálni.

A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. tv (MATrT), Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik. (lásd: kivágat)

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

[Az MATrT vonatkozó megállapításai](#)



Kivonat a 2018.évi CXXXIX. tv Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervéből –
Vác

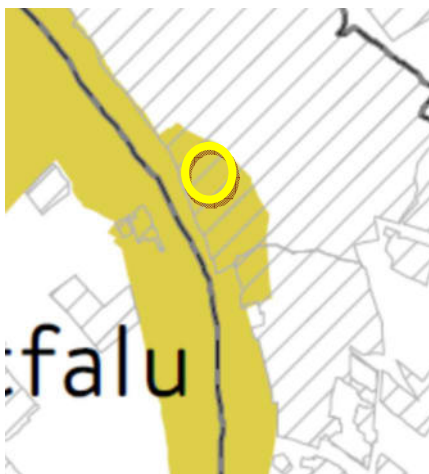
A tervezett módosítás településszerkezeti változással jár, de az új övezeti besorolás (Vt) a Települési térség előírásainak megfelel.

A település érintett:

- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- országos vízminőség védelmi terület övezete



► A tervezési területen honvédelmi terület nem található, nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érint, földtani veszélyforrás területet nem érint, valamint a tervezett módosítás a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.



A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete

a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

A rendelet szerint a terület Tájképvédelmi terület:

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére (...) meg kell határozni (...), valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a

hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

► **Az előírás a településre hamarosan készülő TRE-felülvizsgálat keretében lesz teljesítve.**

(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,

► **Az előírás a településre hamarosan készülő TRE-felülvizsgálat keretében lesz teljesítve.**

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

► **Az előírás teljesítését a hatályos Településképi rendelet tartalmazza.**

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

► **A tervezési területen bányászati tevékenység nem végezhető.**

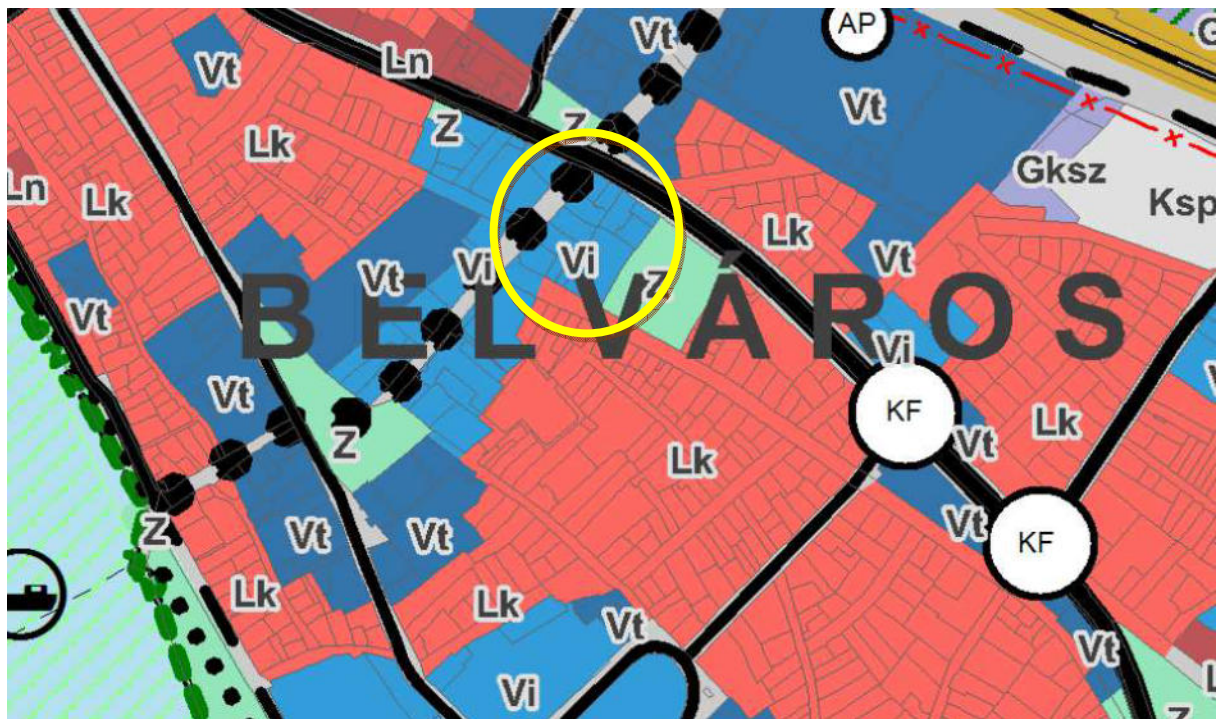
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

► **Az előírásoknak való megfelelést a Településképi rendelet tartalmazza.**

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Hatályos Településszerkezeti Terv

Vác Város képviselő testülete a 268/2017. (XI. 23.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a vizsgálati területet intézményi vegyes területbe sorolja. A Széchenyi utca a város fő gyalogos sétáló útja.



268/2017. (XI. 23.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv – kivágat

A terület Vi övezet helyett Vt övezetbe kerül, mely a sétáló utca funkciónak megfelel, a környezetben megtalálható több helyen is.

Hatályos Szabályozási Terv

Vác Város képviselő testülete a 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a vizsgálati területet Vi-4K vegyes intézményi építési övezetbe sorolja.

A vizsgálati területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások

38. Vegyes területek

39.§

(1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál, jellemző rendeltetése az intézményi (közösségi) funkció.

(2) A vegyes területen nem helyezhető el, nem alakítható ki:

- a) a lakosságot közvetlenül nem szolgáló termelő, raktározási, közlekedési funkciók, valamint – kivéve a Vi-7 jelű övezetet –
- b) üzemanyag-töltő állomás
- c) parkolóház.

(3) A vegyes területen intézmények üzemelése, használati módjának akár részleges megváltoztatása csak a lakosság ellátását közvetlenül szolgáló más használati módra megengedett és csak olyan lehet, amely a környező lakások használatát nem zavarja.

(4) A vegyes területek lehetnek:

- a) településközpont vegyes terület (jele: Vt)
- b) intézményi vegyes terület (jele: Vi).

40. Intézmény területek

41.§

(1) Az intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

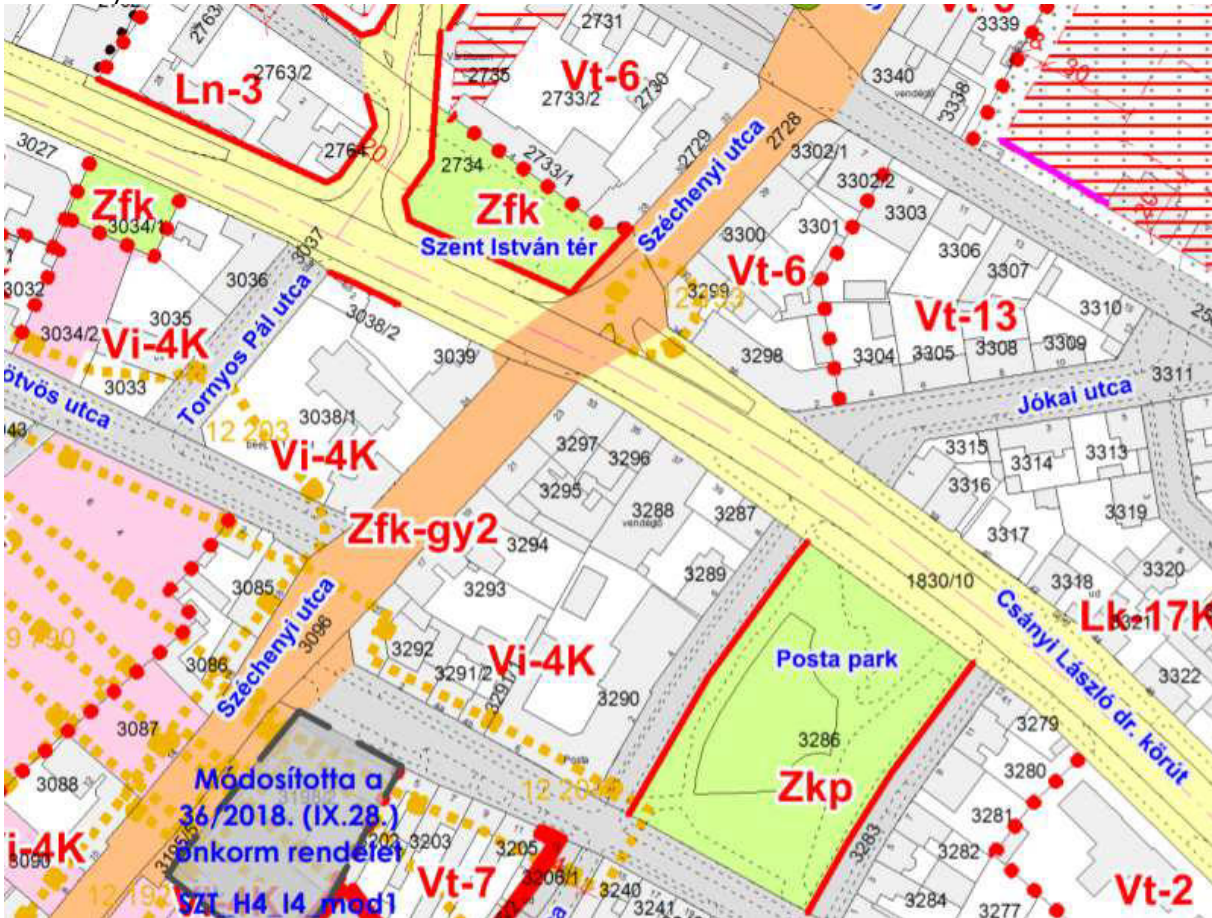
6.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	A megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	A megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	A legkisebb kialakítandó	épületmagasság	
			mélysége (m)						Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-4K	Z	800	10	25	70	90	2,5	10	4,5	K

Értelmező rendelkezések:

Kialakult magasság (építménymagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság, gerincmagasság): a meglévő magassági érték, illetve a

telektömböt alkotó épületek magasságának átlagos értéke, melytől egy szintnyire el lehet térni.



30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervének hatályos H4-I4-mód1 tervlapjának részlete

A tömb Vi-4K építési övezetbe sorolt, helyette Vt-13 építési övezet kijelölése javasolt, mely a közelben máshol is megtalálható, létező övezet, és ezzel a nehezen értelmezhető 'K' előírás megszüntethető a tömbben.

Fotódokumentáció



Dr. Csányi László körút – Széchenyi utca sarok



Széchenyi utca



Széchenyi utca – Görgey utca sarok

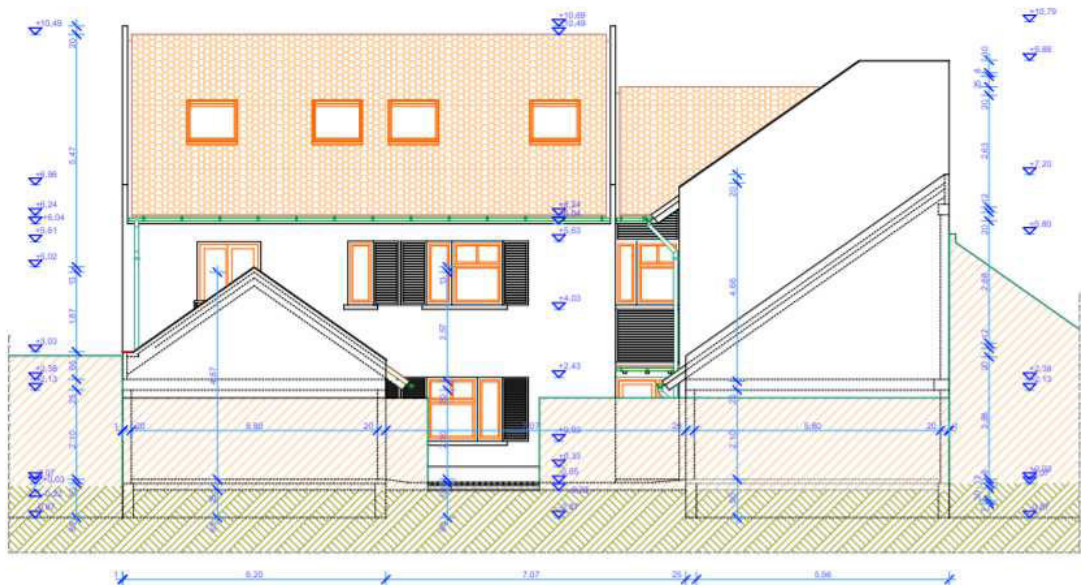
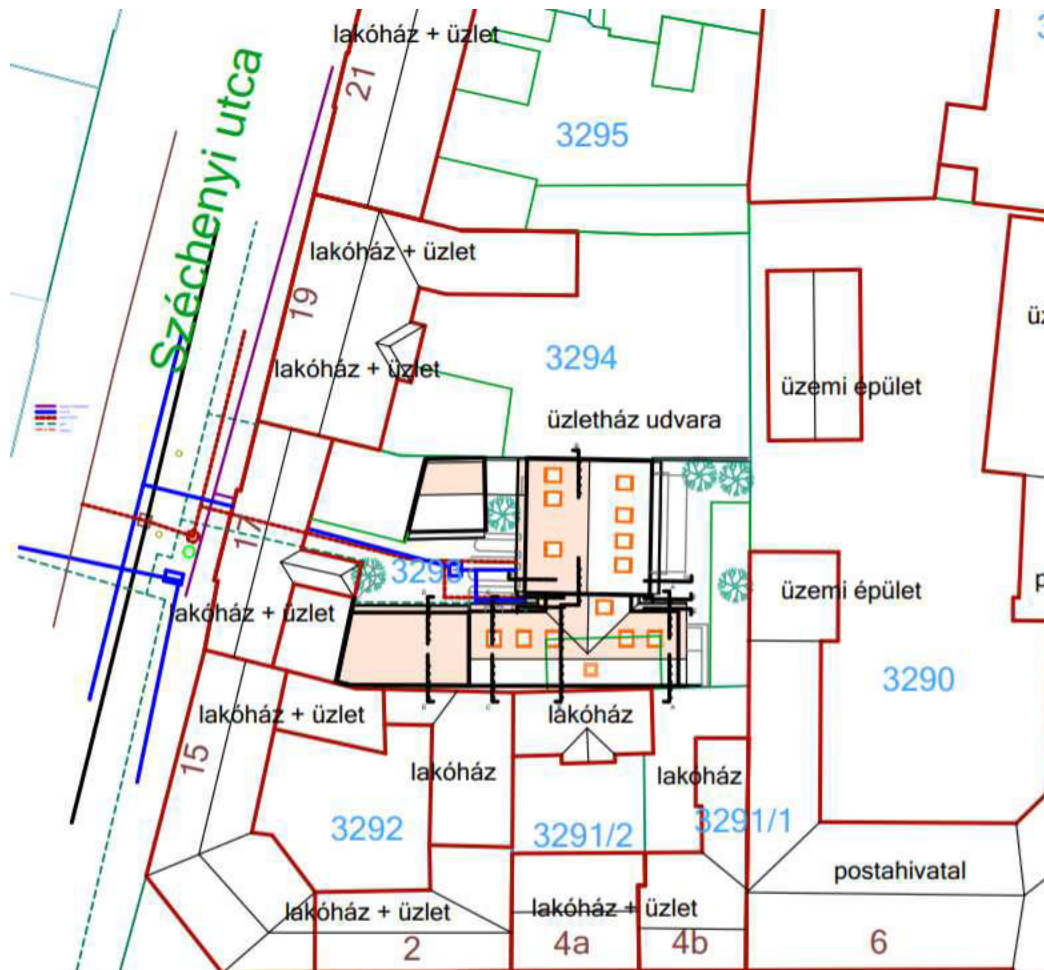


Görgey utca – Posta park sarok



Dr. Csányi László körút

Beépítési koncepció



tervezett helyszínrajz és beépítési nézetrajz

3.4. CSENDESÉRÉT: KUKORICA U. – GABONA U. – ÁRPA U. – KENDER U.

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

Az 5,1 ha-os tervezési terület (a 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú telkek) Vác Alsóváros nevű településrészén helyezkedik el. A telkek 3 tömböt alkotnak a Kukorica utca – Gabona utca – Árpa utca – Kender utca által határolt területen.

A külterületi lakóterület a Külső Rádi útról érhető el, attól 150m-re található határoló utcája, a Kukorica utca. Az M2 gyorsforgalmi út felhajtója mindössze 800 m távolságban van.



a lakókert megközelítése a Külső Rádi útról /forrás: Google Maps/

A Csendesréti Lakókertben 80 telken 200 lakás épül több ütemben. A beruházás sikeres, az új, 3-4 lakásos, kerttel rendelkező társasházi lakásokra folyamatos igény jelentkezik.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervén az országos elő-, oldal-, és hátsókerti előírásoknál szigorúbban vannak meghatározva az építési helyek, ami az igényelt épület méretek, illetve lakásszámok elhelyezését gátolja.

Jelen tanulmány a telkek megfelelő hasznosíthatóságát kívánja pótolni, a berajzolt építési helyek törlésével, és az országos előírások alkalmazásával.

Területhasználat vizsgálat

A 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanok területe egyenként 630-680 m² nagyságú.

A **kizárólag lakó funkciójú** telkek jelenlegi beépültsége az alábbiak szerint alakul:

- Kukorica – Gabona – Zab – Kender utcák által határolt tömb: 92% (24-ből 2 üres telek)
- Zab – Gabona – Rozs – Kender utcák által határolt tömb: 46% (24-ből 13 üres telek)
- Rozs – Gabona – Árpa – Kender utcák által határolt tömb: 0% (nincs beépült telek).



A tervezési terület légifotója (Forrás: www.google.hu)

A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok

Az elmúlt években, és jelenleg is nagy igény mutatkozik a környéken új építésű lakásokra, így a tulajdonosok e célra szeretnék hasznosítani telkeiket. A terület a Külső Rádi útról könnyen megközelíthető, ezáltal a város elérhető.

Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat



A tervezési terület közvetlen környezete a teljes lakópark, melyen előre meghatározott koncepció alapján hagyományos arányú, földszint + tetőtér beépítésű, nyeregtetős, tömegformálását tekintve egyforma társasházak épülnek.

/Fotó: www.csendesret.hu/

A lakóterülettel szemben, a Külső Rádi út túloldalán található a legközelebbi beépített terület, a *Contitech Fluid Automotive Hungária Kft. gyára*, földszint + 1 szintes magasságú, lapostetős modern jegyeket viselő gyárépület.



A gyárterület légifotója (Forrás: www.google.hu)



A tervezési területtől 200 m-re keletre található a *Piufszich-Marx* kastély. Pesti Első Hazai Takarékpénztár főtitkára, Piufszich Lajos építette a kastélyt. A XIX. század végén Luczenbacher Jenő vásárolta meg a birtokot, aki mintagazdaságot hozott létre, Mária-udvarnak nevezte el, azonban néhány év után csákányi Marx Jánosnak, a magyar királyi

államvasutak igazgatósága elnökének eladta. A II. világháború után az Alagi Állami Tangazdaság része lett. A kastély helyi egyedi védelem alatt áll, de ma csupán romos állapota látható egy mezőgazdasággal foglalkozó cég területén.

A kastély fotója (Forrás: www.google.hu)

A 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

A térség gyorsforgalmi útja az M2 Budapest-Vác autóút.

Vác városszerkezete és a térség egyik legfontosabb szerkezeti elemei a városon áthaladó 2 sz. főút, a városon áthaladó vasútvonal, és a sugárirányú utak, melyek a Vác körüli térséggel biztosítanak jó kapcsolatot.

A vizsgálati területet a Csendesréti lakókert városrészben található. A terület feltárása a 2106 j. Vác-Acsa-Verseg összekötő útról, Külső Rádi útról lehetséges. Ehhez csatlakozik a Régi Vácducai út (96226 j. út), melyről a terület megközelíthető.

A tervezési területet kiszolgáló utcák határolják, melyek a Kukorica u., Gabona u., Árpa u. és Kender u. A tömb belsejét tárja fel a kiszolgáló funkciójú Rozs u. és Zab utca.

A terület feltárásában a határoló a Csuka u., Amur u. és Horgásztó u.

kiszolgáló utcák jelentősége meghatározó.

Az utcák szabályozási szélessége 12,0 m.

A Kukorica utca szilárd burkolatú, azonban a többi utca jelenleg kiépítetlen, helyenként szórt út.

Forgalmi vizsgálat

A 2106 j. Vác-Acsa-Verseg összekötő út forgalomterhelését és forgalom összetételét az alábbi táblázat mutatja be:

2019. évi forgalomszámlálási adatok alapján	ÁNF E/nap	Személy gk. j/nap	Tehergk. j/nap	Autóbusz j/nap	Motor j/nap	Kerékpár j/nap	Lassú jármű j/nap
1+180-3+494 kmsz között	6.787	6.101	208	117	46	45	7

ÁNF: átlagos napi forgalom

E: személygépjármű egyenérték

J: jármű

Az út kapacitáskihasználtsága 51%, forgalmi jellege c2

Az út forgalmi összetételében ezen a szakaszon jelentős az átmenő forgalom.

A Régi Vácducai út (96226 j. út) bonyolít forgalmat, melyről néhány telephely közelíthető meg. Ezen az úton célforgalom a jellemző, mivel zsákutcaként funkcionál.

A tervezett fejlesztés a környező úthálózaton jelentős forgalomnövekményt nem okoz.

Közösségi közlekedés

A városon belüli utasforgalmat a VOLÁNBUSZ Zrt. helyközi járatai az országos közutak városi szakaszai mentén részben lebonyolítják, a helyi járatok az ezektől távolabb eső területek és egyes jelentős intézmények közösségi közlekedését biztosítják.

Vácon összesen 12 helyi járat működik. A vizsgálati terület közelében a „Vác, ContiTech Hungaria” buszmegálló található.

A településről a főváros felé ingázók forgalmának lebonyolításában jelentős a vasút szerepe.

Kötőpályás közlekedés

A város érintő vasútvonalak:

Budapest–Szob-vasútvonal a MÁV 70-es számú, 62,9 km hosszú, kétvágányú, villamosított vasútvonala a Dunakanyarban. A magyar és az európai törzshálózat tagja. A Pest és Vác között Magyarország legelső közforgalmú gőzvontatású vasúti pályájaként épült 1846-ban.

Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (gyakran: Budapest–Veresegyház–Vác-vasútvonal) a MÁV 71-es számú, villamosított egyvágányú vasútvonala.

A Vác–Balassagyarmat-vasútvonal a MÁV 75-ös számú, a Börzsöny lábánál, majd az Ipoly völgyében haladó egyvágányú, nem villamosított mellékvonala.

A vizsgálati területtől a vasútvonal távolabb esik, így nincs a közlekedésében meghatározó befolyása.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.

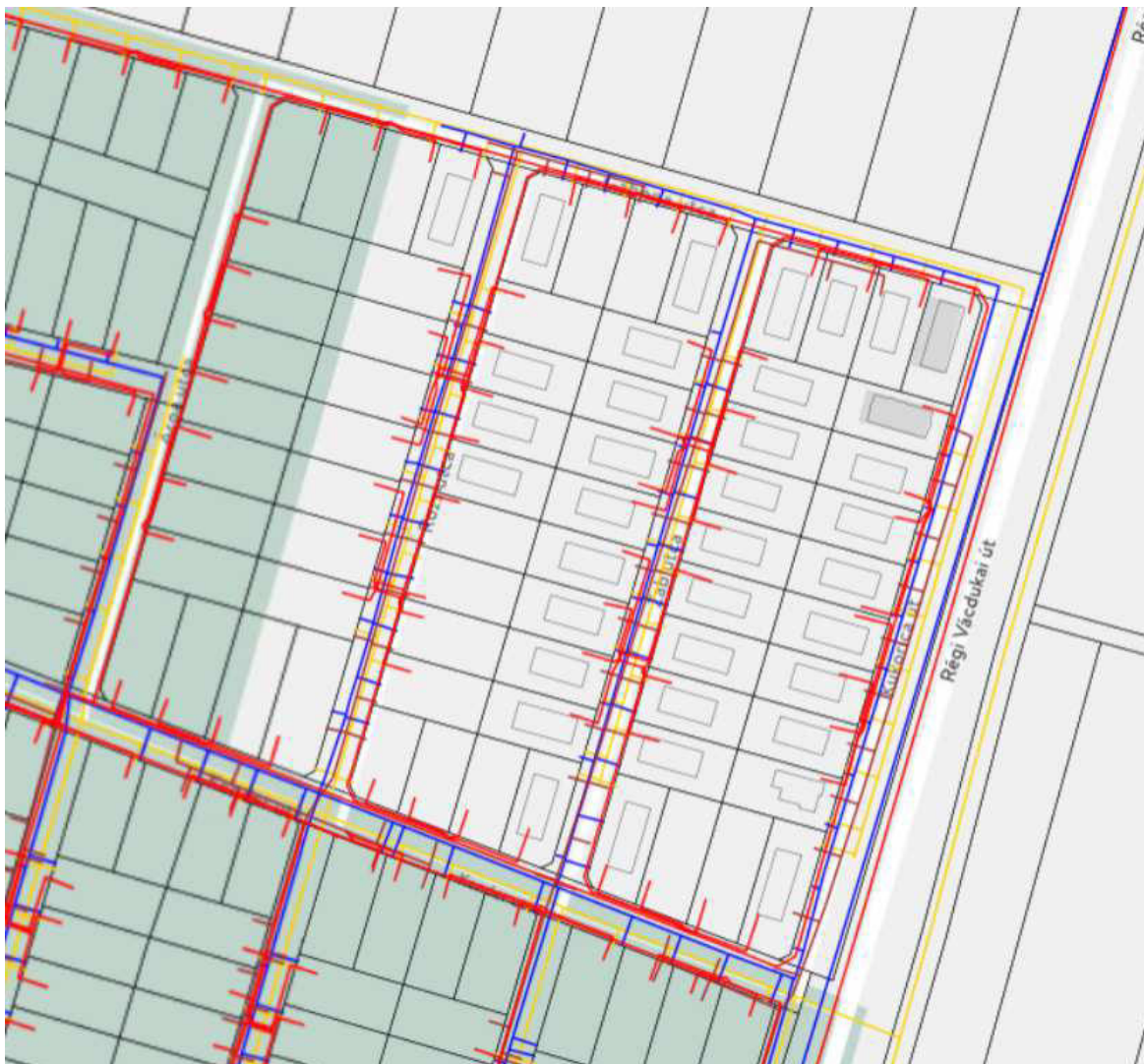
A területen kiépített gyalogos járda nem található.

Parkolás

A kertvárosi területen elsődlegesen telken belül parkolnak a gépjárművek.

Közművizsgálat

a terület közművesítettsége /Forrás: e-közmű adatszolgáltatás, piros: villamosenergia, kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz/



területet közművekkel ellátott, a szabályozás módosítása, az építési hely növelése ezen felül nem igényli a meglévő közművek fejlesztését.

Környezetvédelem, természetvédelem vizsgálata

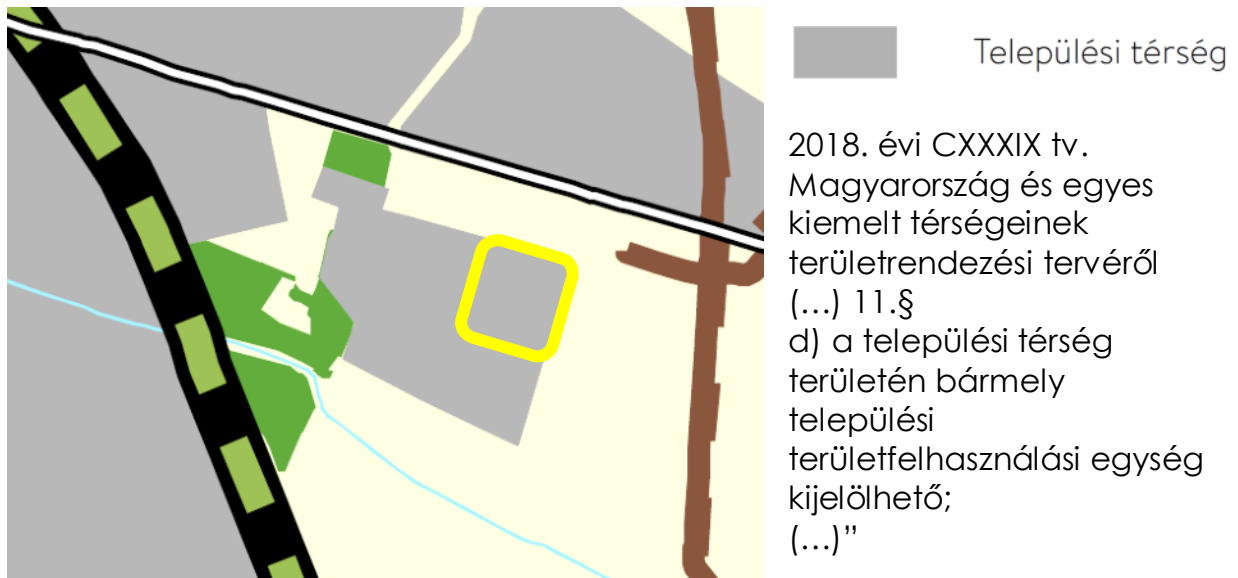
A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

A 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanok se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

A tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek való megfelelést a tervezők igazolták. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, a lakóterületi felhasználás megfelel a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének, melyen a terület Települési térségként szerepel.



A terület érintett:

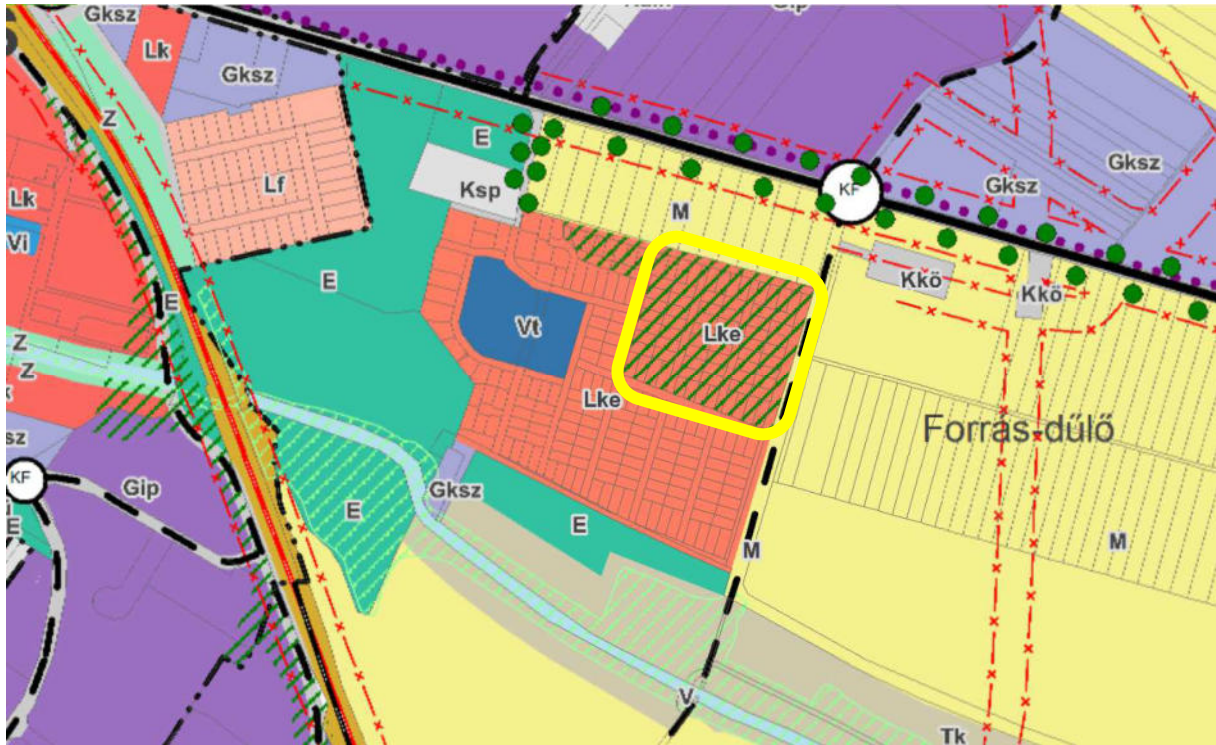
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet

► **A tervezési terület nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érint, földtani veszélyforrás területet nem érint, honvédelmi területet nem érint, nagyvízi medret nem érint, valamint a tervezett módosítás a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.**

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a tervezési területet, valamint a tömb teljes területét kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe (Lke) sorolja. Ezen kívül „intenzíven fásítandó terület” jelöléssel.



A Településszerkezeti terv kivonata a területre

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv

A szabályozási terv (J5-J6 jelű szelvény) a 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú telkeket Lke-12a jelű építési övezetbe sorolja.

Lke-12a építési övezetben szabadonálló beépítési mód, 30%-os maximális beépíthetőség, 40%-os maximális terepszint alatti beépíthetőség és 4,5 m-es megengedett legnagyobb és 3,5 m-es legkisebb épületmagasság van előírva. Az övezetben a kialakítható zöldfelület legkisebb mértéke 65%. A kialakítható legkisebb telek területe 500 m², szélessége 16 m.

A szomszédos telkek és tömbök egyaránt Lke-12a építési övezetbe tartoznak, ahol a telkek beépítése megegyező feltételekkel mehet végbe.

Az Lke-12a építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókertek méretét a Szabályozási terven berajzolt építési helyek határozzák meg az alábbiak szerint:

- előkert: 5 m,
- oldalkert: 3 m – saroktelkek esetében 10 m,
- hátsókert: 10 m.

Ezeket az értékeket az OTÉK¹ előírásainál szigorúbbak, és a tervezési területen indokolatlanul szűkítik az építési helyeket.

¹ 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet



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, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szinttleneti mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-12a	SZ	500	16	30	30	35	0,6	65	3,5	4,5

Fotódokumentáció



A lakókert megépült társasházai /Forrás: www.csendesret.hu/

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)

Településrendezési javaslatok

A módosítás célja az érintett 7001/70-74 hrsz-ú ingatlanok esetében az Lke-10 övezetben a kialakítható legkisebb telekméretet csökkentése 3500 m²-ről 2400 m²-re. Így több telken több épület helyezhető el a településképi rendelet módosítása nélkül. A módosítás által a helyrajzszámoként kialakítható két új telken telkenként 2 db, egyenként legfeljebb 6 lakásos társasház építése lehetővé válik.

Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

Településszerkezeti változások

Mivel a vizsgált terület az Agglomerációs szerkezeti terven települési térség, ezért ezen belül változás nem történik. Nem változik beépítésre szánt terület, nyomvonalas elem, védelmi- illetve korlátozó elem.

A településfejlesztési koncepció – Településfejlesztési elvek:

„Derecske fejlesztési célja A városrész olyan rekreációs övezet kialakítását tervezi rövid távon, amellyel az egész város számára vonzerőt jelent. Másik fejlesztési célja a terület infrastruktúrával való minél teljesebb ellátása. A Liget, mint közkedvelt kirándulóhely megújítása részben megvalósult, tanösvény létesült, a horgászto fejlesztése továbbra is feladat. A KSH által Vácon kimutatott szegregátumok egyike ebben a városrészben található. A felszámolásához szükséges feladatokat az antiszegregációs terv tartalmazza.”

Tájrendezési javaslatok

Tájrendezési, természetvédelmi, tájvédelmi javaslat nem merül fel, biológiai aktivitásérték nem változik.

Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A vizsgálati területen belül nagyobb, tervezett zöldfelület nem található.

Közlekedési javaslatok

A vizsgált terület közlekedés hálózata kialakult, tervezett szabályozással nem érintett.

A terület úthálózatán fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek. Az útburkolatokat a kétirányú forgalomnak megfelelő keresztmetszetben javasolt

kiépíteni. Az Amúr utcán fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek a megfelelő burkolatminőség fenntartása érdekében.

Célszerű a terület közelében egy buszmegálló létesítése, mert jelenleg a terület közösségi közlekedéssel nehezen megközelíthető.

Javasolt az utak mentén a gyalogos felületek szilárd burkolattal történő ellátása, valamint a hiányzó járdakapcsolatok kialakítása. Javasolt a gyalogosok és kerékpáros forgalmat elősegítő biztonságos közúti keresztmetszet és forgalomtechnika kialakítása.

Ott, ahol intenzívebb gyalogos forgalom várható az úton (pl. buszmegállóknál), célszerű kijelölt gyalogátkelők létesítése a gyalogosok biztonságos átvezetése érdekében.

A parkolást OTÉK szerint biztosítani szükséges. A parkolókat telken belül kell elhelyezni.

Közművesítési javaslatok

A vizsgálati terület közművesítettsége teljesen megoldott. Csapadékvizet telken belül el kell szikkasztani.

Környezeti hatások

Környezetvédelmi szempontból a tervezett módosításnak nincs hatása.

A föld, a felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj-és rezgésterhelés, hulladékgazdálkodás vonatkozásában a tervezett módosítás csak igen kis mértékű változással jár.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges Vác Város 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása.

A szabályozási koncepció a Helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (L4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 7001/70-74 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához azaz építési helyek törlése, ezáltal az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírások OTÉK szerint értendőek. Javasolt az új telekhatárok kialakítása a jelenlegi telekstruktúrát folytatva átmenő telkenként az Amur utca és a 2.sz. főút között.

A Helyi építési szabályzatban az Lke-10 övezetben a legkisebb telekméret 2400 m² -re módosuljon, valamint ennek következményeképp a kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m-ről 20 m-re csökkenjen. Máshol nincs a településen Lke-10 övezet, így a módosítás csak a tervezési területet érinti.

A területet a honvédelmi tárca előzetes állásfoglalása alapján a továbbiakban is korlátozásmentesen kívánja használni, melyhez a jogszabályokban előírt védőtávolságokat biztosítani szükséges.

A honvédelmi terület telekhatárától mért 100 méteres (szabályozási terven jelölt) védőterületi szabálya:

- Épület nem építhető,
- tűz és robbanásveszélyes anyagok, valamint ezek tárolására szolgáló építmények a területen nem helyezhetők el.
- a beruházás megvalósítása és a terület használatából adódó forgalom nem akadályozhatja a katonai objektumba (robbanóanyag raktár) a szabad ki-, bejárást,
- beruházás során a robbanó anyagraktár közmű szolgáltatásában még átmenetileg sem kiesés nem történhet,
- a katonai szervezet közszolgálati tevékenységének folyamatosan biztosítottak kell lennie.

A hatályos HÉSZ előírásai (feketével jelölve)
 Áthúzással jelölve a módosuló vagy törölhető rendelkezések
Javasolt szabályozás – félkövér, kékkel jelölve az új vagy módosuló részek

38. Kertvárosias lakóövezetek

37.§

(1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(2) –

(3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

3.sz. táblázat

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. %	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)
Lke-10	SZ	3500 2400	40 20	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

(6) Az Lke-10 jelű övezetben a további előírások:

a) Az övezetben elhelyezhető:

1. kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület

2. a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény
- b) Az övezetben nyúlványos telkek nem alakíthatók ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16 m-es lakóútca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett
- c) A telken legfeljebb 4 db lakó- vagy egyéb, az a) 2. pont szerinti funkciójú épület helyezhető el.
- d)–
- e) ~~Az épületeket a terepre kell illeszteni.~~
- f) ~~Föld alatti építmény kialakítható a főforgalmi út védőtávolságán belül is, a beültetési kötelezettségű terület határáig, a SZT szerint jelölt sávon belül.~~
- g) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

50. Honvédelmi területek

51.§

- (1) A Kht jelű honvédelmi övezet kizárólag a Honvédség építményei és azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a működéshez szükséges gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kht terület 100 m-es védőtávolságán belül épület nem helyezhető el.**

71. Tilalmak, korlátozások védőterületeken belül

72. §

- (10) A Kht terület telekhatárától számított 400 méteres védőterületen belül a honvédelem előírásait is figyelembe kell venni.**

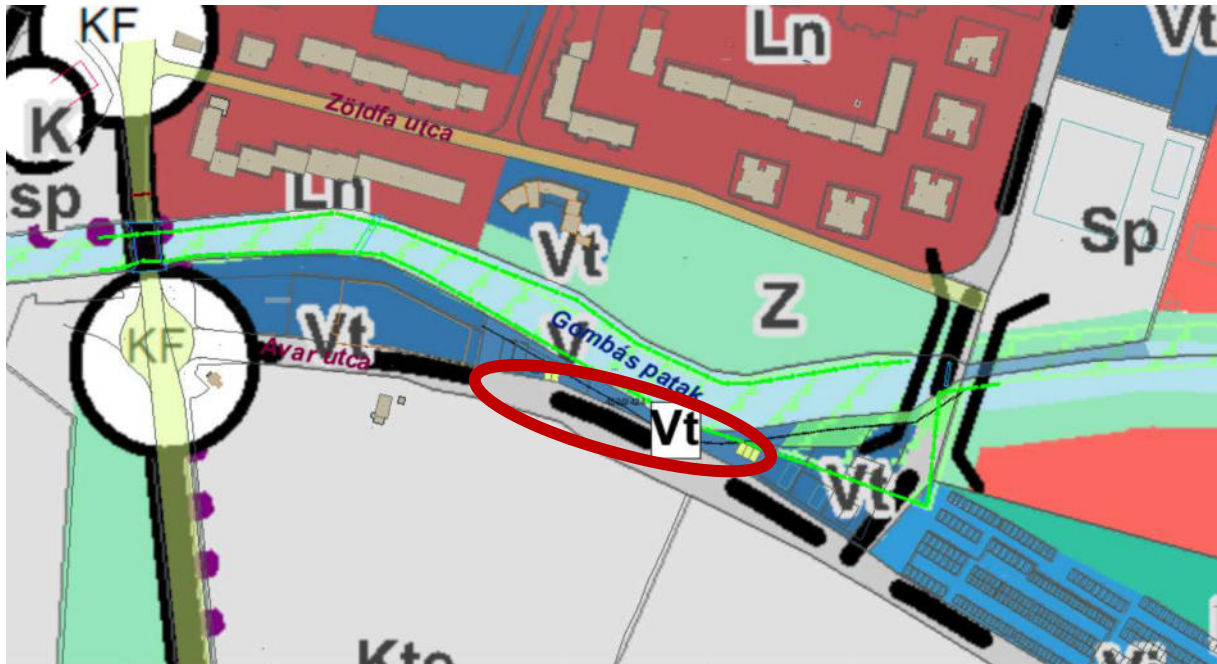
4.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)

Településrendezési javaslatok

Településszerkezeti változások

Mivel a vizsgált terület az Agglomerációs szerkezeti terven települési térség, ezért ezen belül változás nem történik. Nem változik beépítésre szánt terület, nyomvonalas elem, védelmi- illetve korlátozó elem.

A TSZT-n a 4530/10 hrsz és a 4530/424 hrsz egy része, a Spar áruház és a kőfaragó műhelyek közötti rész a patak mentén – Közlekedési – parkoló (Köp) területről településközponti vegyes (Vt) területre módosul, összesen 2270 m²-en. A 4530/424 hrsz fennmaradó területe a patak menti ökológiai folyosó része, így a vonatkozó jogszabályok miatt is megmarad e területen a Z jelű zöldterület területfelhasználás:



Tájrendezési javaslatok

Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Mivel a módosítás a Gombás-patak partján tervez, igen kis területen új beépítésre szánt, településközponti vegyes (Vt) területet kijelölni, kiemelt figyelmet fordítottunk a patakra, mint ökológiai folyosóra. A módosítás az ökológiai folyosó területét nem érinti, és a tervezési területen belül, ahol a telek elkeskenyedek, és emiatt az Avar utca és a patak közti távolság lecsökken, a patak partján be nem építhető területsávot jelöltünk ki.

A tervezési területen lévő koros vadgesztenye fákat megtartásra javasoltuk.

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, amely során a településen az ún. Biológiai aktivitásérték csökken, az értéket a jelenlegi nagy mértékű pozitív egyenlegről levonjuk.

Közlekedési javaslatok

Az ingatlanok az aszfaltburkolattal ellátott Avar utcáról közelíthetők meg, a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.

A vizsgált terület közlekedési hálózata teljesen kiépült, nem változik.

Közúti hálózati kapcsolat, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros, gyalogos közlekedés nem változik.

Parkolás: telken belül kell elhelyezni a jogszabályban előírt gépjármű mennyiséget.

Közművesítési javaslatok

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljeskörűen ellátott.

A közműterképen látszik, hogy az ivóvíz elosztóvezeték egy szakaszon a 4530/424 hrsz-ú telken halad, amit a jövőbeni építésnél figyelembe kell venni.



A módosítással érintett telek közműellátottsága
(piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetés)
/forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

Környezeti hatások

A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja, hogy a két telken álló épület az ingatlan-nyilvántartásba bekerülhessen a valóságos állapotnak megfelelően. A jelenlegi jogszabályok alapján fennmaradási engedélyt csak akkor kaphatnak, ha a hatályos településrendezési előírásoknak megfelelnek. Mivel ez a helyzet nem áll fenn, ezért a HÉSZ és Szabályozási terv módosítása szükséges.

A tervezési terület garázsok melletti keskenyebb részén felmerült az igény egy termelői piac létesítésére, mivel ilyen, kisebb léptékben gyakorlatilag a Spar áruház parkolójában is működik, ott ül mindig néhány árus a portékájával. A piac időszakosan működne, amelyben épületek nem jelennének meg, mivel a beépítésbe nem is férne bele. A temető közelségére is építve, néha virágvásár lenne ott, néha pedig kistermelői piac, mely a Sparhoz köthető, azt kiegészítő kínálatot nyújt.

A hatályos HÉSZ előírása szerint:

„7. Piacok
7. §

(1) Új piac csak a vegyes, a különleges és a gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben alakítható ki.

(2) A piac létesítéséhez önálló telek alakítandó ki, de közterületen is elhelyezhető.”

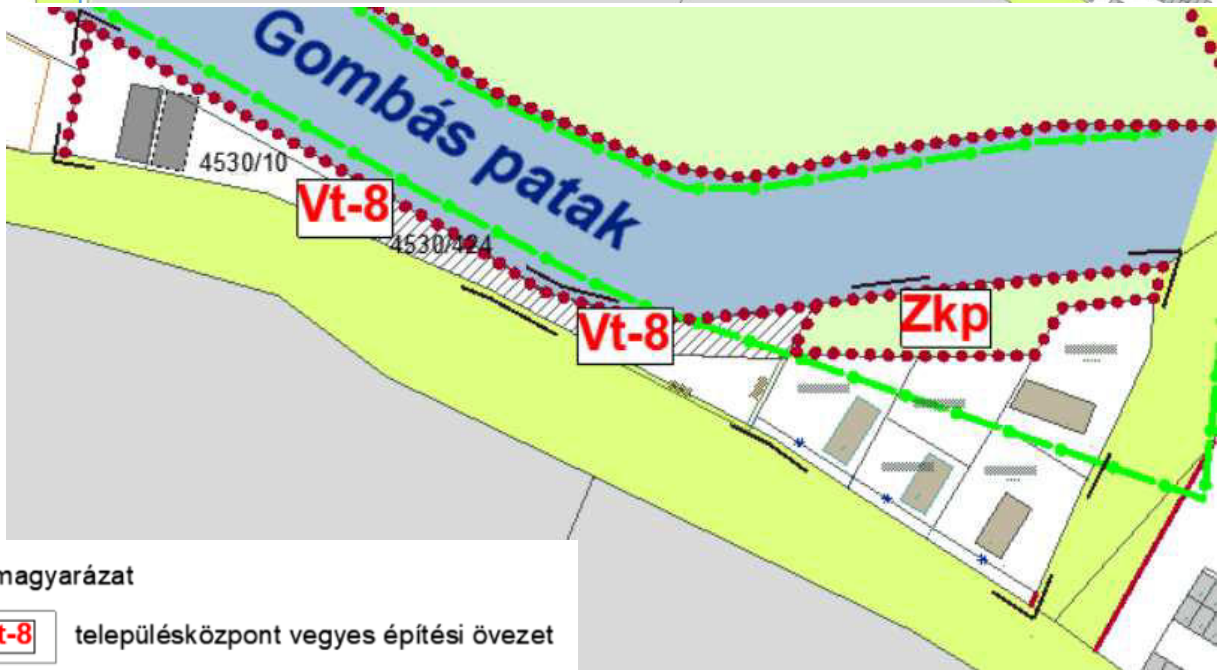
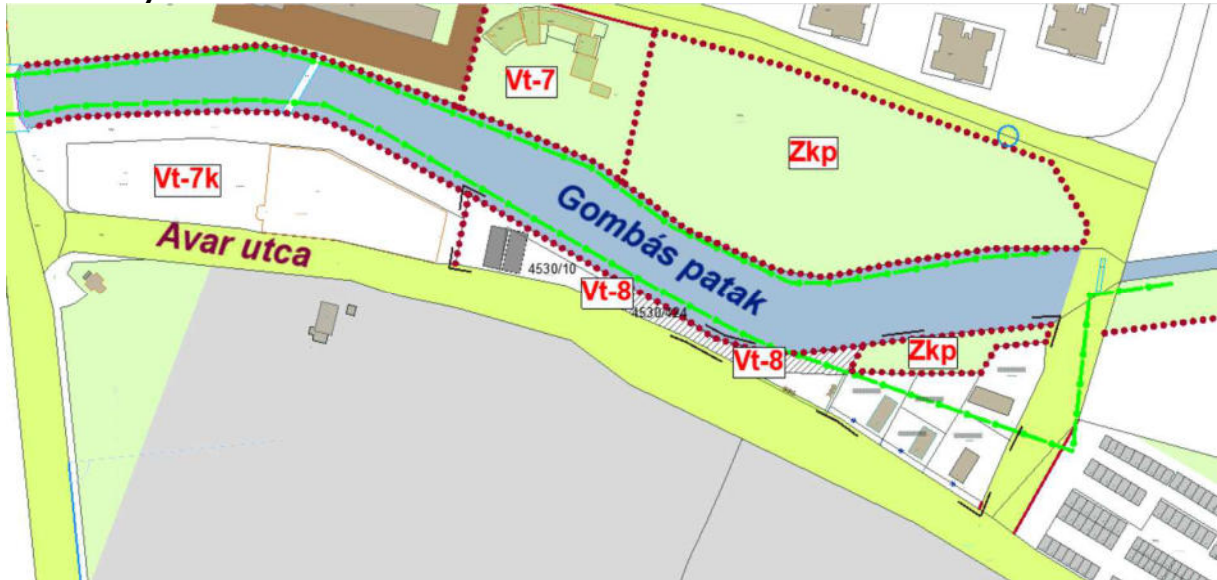
Fentiek alapján a tervezett településközpont vegyes területi átsorolással a termelői paic kialakítása is lehetővé válik.

A javasolt szabályozás legfontosabb elemei:

1. a terület Vt-8 jelű építési övezetbe sorolása – a mellette lévő kőfaragó műhelyekével egyezően – a jövőbeni építhető funkciók körét a korábbi közlekedési parkoló övezethez képest kibővítette;
2. a Vt-8 övezetben tervezett beépíthetőség is mindössze 10%, amit a telkek geometriája indokol, a beépíthető telekrészek kihasználásához ez a paraméter elegendő;
3. mindkét garázssor feltüntetéséhez a 4530/10 és a 4530/424 hrsz-ú telkek összevonása szükséges – és minden szempontból javasolt – annak érdekében, hogy a 10%-os beépíthetőségnek és a szabadonálló beépítési módnak az épületek megfeleljenek;
4. a Vt-8 övezetben az elő- és hátsótertek kialakításának megszüntetése javasolt a telkek geometriája miatt. /Az ugyanezen övezetbe tartozó kőfaragó műhelyek épületei sem tartják meg az előírt elő- és hátsóterti méreteket./
5. a terület egy részén áthalad az ivóvíz ellátó körvezeték, így e területet a „telek be nem építhető része”-ként javasoljuk megtartani;

6. a kőfaragó műhelyek és a Gombás patak közötti telekrészt továbbra is zöldterület – fásított köztér (Zfk) övezetben tartaná a javaslat, mivel ez a terület az ökológiai folyosó része.

A Szabályozási terv és HÉSZ módosítása



Jelmagyarázat

- Vt-8** településközpont vegyes építési övezet
- Zkp** közpark övezet
- építési övezet / övezet határa
- ▨ telek be nem építhető része
- - - - - ökológiai folyosó határa
- közút terület

javasolt szabályozás az övezeti átsorolással

Áthúzásal jelölve a módosuló vagy törölhető rendelkezések
Javasolt szabályozás – félkövér, kékkel jelölve az új vagy módosuló részek

A „Vt-8” építési övezet előírásai

(1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elő- és hátsókert kialakítása nem szükséges.

(3) Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

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 (%)	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)
Vt-8	SZ	800	15	—	10	20	0,2	80	-	5,0

Hrsz.:	Telekméret (m ²):	Épület méret (m ²):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
Javasolt szabályozás szerinti telekalakítással:	2312	228	9,86	<	10	Megfelel

4.3. BELVÁROS: DR. CSÁNYI LÁSZLÓ KÖRÚT – POSTA PARK – GÖRGEY UTCA – SZÉCHENYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

Településrendezési javaslatok

A TSZT és a HÉSZ a vizsgálati területet Vi-4K vegyes intézményi építési övezetbe sorolja. Javasolt a TSZT és a HÉSZ módosítása, hogy a tömb településközponti vegyes (Vt) építési övezetbe kerüljön, mely lehetővé teszi az emeleti, illetve udvari szárnyakban a lakások kialakítását.

Mivel a vizsgált terület az Agglomerációs szerkezeti terven települési térség, ezért ezen belül bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Nem változik beépítésre szánt terület, nyomvonalas elem, védelmi- illetve korlátozó elem.

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

Településszerkezeti változások

A TSZT és a HÉSZ a vizsgálati területet Vi-4K vegyes intézményi építési övezet helyett Vt építési övezet javasolt átsorolni. A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé új lakások kialakítását, még az emeleti, vagy belső udvari részeken sem. Ezáltal a sétálóutca „kihal”, hiszen az emeleti részeken nem lehet gazdaságosan kizárólagosan intézményi funkciót kialakítani. A lakások kialakításának lehetősége miatt szükséges a jelenlegi intézményi övezet módosítását településközponti vegyes övezetté. Szükség van a sétálóutca felfrissítésére.

Mivel a vizsgált terület az Agglomerációs szerkezeti terven települési térség, ezért ezen belül bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A településfejlesztési koncepció – Településfejlesztési elvek:

„A városfejlesztés vezérelve a minőségi fejlődés biztosítása, a népessége számára hosszú távon is ideális lakókörnyezetet biztosítani tudó, élhető, központi szerepkörű dunakanyari várossá válás elősegítése.

A város és térsége mindenkori fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a lakó funkció kedvező feltételei megőrzésének, javításának lehetőségét. Továbbá se a táji, természeti környezetminőség és a városkép javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor stabil gazdasági alapokat teremtve pénzügyileg is biztosítsa Vác fenntartható fejlesztésének lehetőségét. A településfejlesztésben biztosítani kell a

társadalmi, a gazdasági és az ökológiai fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait.”

Ezzel a módosítással az adottságok optimális kihasználása mellett tudunk elérhető új lakókörnyezetet alakítani.

A kialakult épületmagassági előírás helyett meg kell határozni a tömbben kialakult épületmagasság alapján az előírt legmagasabb értéket. A meglévő hatályban lévő vegyes településközponti előírások közül kell választani egy, erre a területre megfelelő paraméterekkel rendelkező övezeti meghatározást. A javasolt építési övezet: Vt-13, mely a közelben lévő tömböknél megtalálható.

A legnagyobb beépítettség meghatározása során figyelembe kell venni, hogy a jelenlegi meglévő beépítettség a tömbben 58 %, az OTÉK alapján a legnagyobb beépíthetőség pedig 80%.

A lakó funkció csak az emeleten, illetve az udvari szárnyakban legyen létesíthető, hogy a településközponti – kereskedelmi-szolgáltató funkciók a közterületek felőli földszinten megvalósulhassanak.

Szakági javaslatok

Tájrendezési, természetvédelmi, tájvédelmi javaslat nem merül fel, biológiai aktivitásérték nem változik.

Zöldfelületi rendszer fejlesztése:

A vizsgálati területen belül nagyobb, tervezett zöldfelület nem található. A terület meglévő keretes beépítése által létrejött belső udvar valaha zöldfelületként funkcionált, de ez a zöldfelület az udvarok beépülésével megszűnt. A tervezési területen a Széchenyi u. 17. udvara az utolsó, be nem épített udvar, melyben zöldfelület található, de ez is gondozatlan. Javasolt, hogy az előírt legkisebb zöldfelület mértékét ne az OTÉK által előírt legalább 10%-ban határozzuk meg, hanem legyen több, hogy ezzel is szinten tartható legyen a kereten belüli klíma. Javasolt 1 lombos fa ültetése telkenként.

Közlekedési javaslatok

A vizsgált terület közlekedési hálózata teljesen kiépült, szabályozása nem változik. A burkolatokon fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek.

Közúti hálózati kapcsolat, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros, gyalogos közlekedés kiépítettsége nem változik. A burkolatokon folyamatosan fenntartási beavatkozások szükségesek, a megfelelő burkolatminőség megtartása érdekében.

Parkolás:

A sétáló utcai telkekre való gépkocsi behajtást lehetőség szerint meg kell tiltani. A kialakítandó funkciókhoz előírt gépjármű elhelyezést 500-800 m-en belül más parkolóhelyen, mélygarázsban szükséges biztosítani – kivéve a mozgássérült és egyéb korlátozottság miatt engedéllyel rendelkezőket -, csökkentve ezzel a sétáló utca gépkocsi forgalmát. Ezt az előírást a helyi gépjármű elhelyezési rendeletben kell kezelni.

A belváros közepén lakók részére a legtöbb intézményi, kereskedelmi funkció gyalogosan elérhetővé válik. A lakosok részére tudatosítani javasolt, hogy a gépjárművét nem csak a lakása mellett tárolhatja. Ez azonban akkor működőképes, ha 500-800 m-es távolságban biztosítható parkolóhely számára.

Emellett azonban az előírásokban biztosítani szükséges, hogy ne létesüljön irreálisan sok lakás a tömbben. Célszerű ezért a javasolt építési övezetben kiegészítésként lakásszám korlátozást előírni.

Közművesítési javaslatok

A vizsgálati terület közművesítettsége teljesen megoldott.

Csapadékvíz elvezetés a sétáló utcában elválasztott vízgyűjtő rendszerben megoldott. Ebbe nem javasolt bekötni az udvari szárnyak tetőfelületét, azok vízelvezetését telken belül el kell szikkasztani.

Megújuló energiaforrások alkalmazása:

Az új épületenergetikai követelmények teljesítése érdekében új lakások létesítése esetén kötelező lesz megújuló energiát alkalmazó berendezések telepítésére. A közterület felől látható módon napelem, napkollektor, szellőzőberendezés nem helyezhető el a hagyományörző településközpontban. Közterület felől nem látható módon elhelyezhetőek.

Környezeti hatások

Környezetvédelmi szempontból a tervezett módosításnak nincs hatása. A tömb beépítettsége a meglévőhöz képest kis mértékben fog növekedni.

A föld, a felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj-és rezgésterhelés, hulladékgazdálkodás vonatkozásában a tervezett módosítás csak igen kis mértékű változással jár.

Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A TSZT és a HÉSZ a vizsgálati területet Vi-4K vegyes intézményi építési övezetbe sorolja. Szükséges a TSZT és a HÉSZ módosítása, hogy a tömb településközponti vegyes (Vt) építési övezetbe kerüljön, mely lehetővé teszi az emeleti, illetve udvari szárnyakban a lakások kialakítását.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A fejlesztéssel érintett területen a Településszerkezeti Tervet is módosítani szükséges, mivel a jelenlegi VI övezetből Vt övezet lesz.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges Vác Város 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása.

A hatályos HÉSZ előírásai (feketével jelölve)

Áthúzással jelölve a módosuló vagy törölhető rendelkezések

Javasolt szabályozás – félkövér, kékkel jelölve az új vagy módosuló részek

39. Településközponti vegyes övezetek

40.§

(1) A településközponti vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, **iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési** oktatási, egészségügyi, **szociális, kulturális, közösségi szórakoztató** stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

a) A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat, de a közterülettel határolt földszinten lakó funkció nem helyezhető el.

b) Településközponti vegyes területen az építmény főbejáratától – bejárati előlépcső – előtti járda szintjétől mért 12,0 m feletti padlósintű építményszinten lakó és iroda funkció nem helyezhető el.

(2) Az intézményi vegyes területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

6.sz. táblázat

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, %	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)
Vt-13	Z	600	10	-	70	80	2,0	20	4,5	10,5

(9) A Vt-13 jelű építési övezetekben a gyalogos elsőrendű közlekedési területekkel határolt ingatlanokon telkenként legfeljebb 10 rendeltetési egység létesíthető.

4.4. CSENDESÉRÉT: KUKORICA U. – GABONA U. – ÁRPA U. – KENDER U. ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A módosítás célja az érintett 0342/223 - 0342/294 hrsz-ú ingatlanok esetében az építési hely méretének növelése, az országos előírásoknál nem szigorúbb mértékre. A módosítás által a területre tervezhető nagyobb mélységű épületek ez által a telteken több nagyobb értékű lakóingatlan, mai igényeknek megfelelő méretű lakóépületekkel beépíthetővé válik.

Vác város településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek kertvárosias lakóterületi besorolása megfelelő. A módosítás során kizárólag a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges a berajzolt építési helyek törlése tekintetében. Az így kialakuló Lke-12a építési övezetre vonatkozó egyéb szabályozási előírások megfelelőek.

Közlekedési javaslatok

A vizsgált terület közlekedés hálózata kialakult, tervezett szabályozással nem érintett.

A terület úthálózatán a kiépült utakon fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek. A jelenleg kiépítetlen útburkolatokat a kétirányú forgalomnak megfelelő keresztmetszetben javasolt kiépíteni.

Célszerű a terület közelében egy buszmegálló létesítése, mert jelenleg a terület közösségi közlekedéssel nehezen megközelíthető.

Javasolt az utak mentén a gyalogos felületek szilárd burkolattal történő ellátása, valamint a hiányzó járdakapcsolatok kialakítása. Javasolt a gyalogosok és kerékpáros forgalmat elősegítő biztonságos közúti keresztmetszet és forgalomtechnika kialakítása.

Ott, ahol intenzívebb gyalogos forgalom várható az úton (pl. országos közúton a buszmegállóknál), célszerű kijelölt gyalogátkelők létesítése a gyalogosok biztonságos átvezetése érdekében.

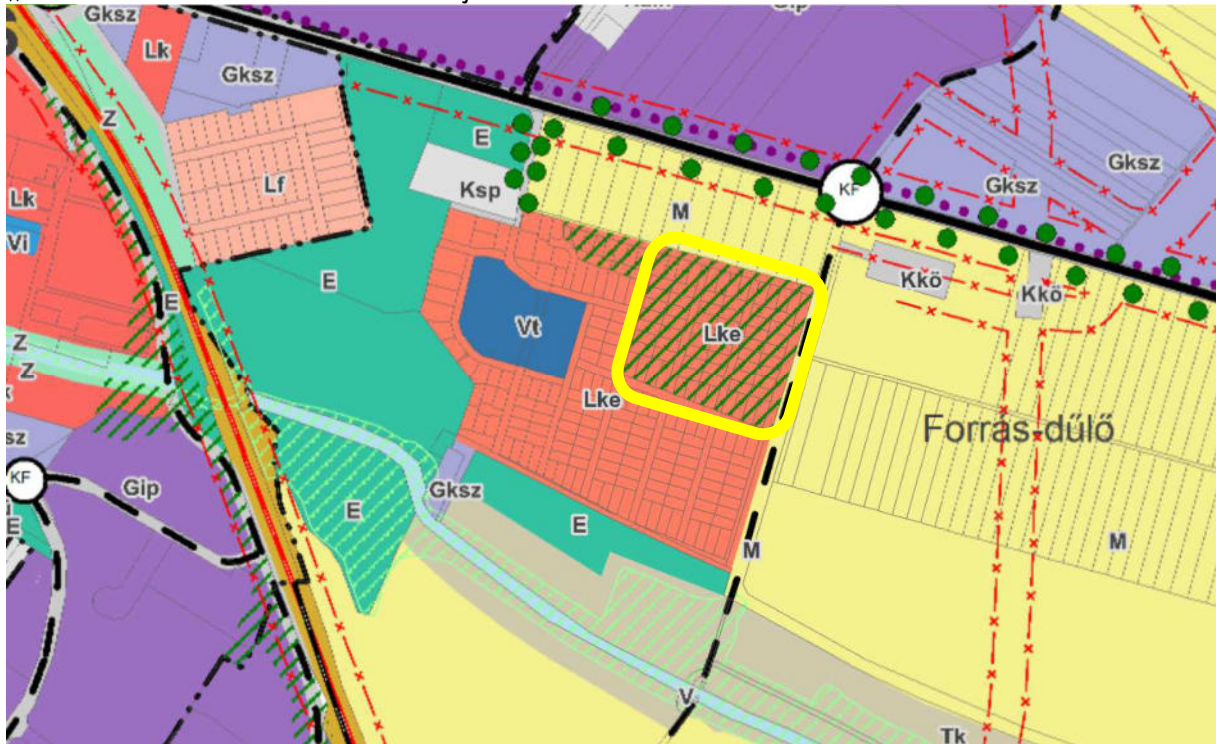
A parkolást OTÉK szerint biztosítani szükséges. A parkolókat telken belül kell elhelyezni.

Közművesítési javaslatok

A terület teljes közművesítéssel ellátott, teljes beépüléséhez kapacitás-bővítés nem szükséges, a szabályozás módosítása, az építési hely növelése nem igényli a meglévő közművek fejlesztését.

Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A településszerkezeti terv a tervezési területet, valamint a tömb teljes területét kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe (Lke) sorolja. Ezen kívül „intenzíven fásítandó terület” jelöléssel.



A Településszerkezeti terv kivonata a területre

Jelen módosítási igényekhez a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (J5-J6 jelű szelvény) módosítására vonatkozik, melyeken a saroktelteken lévő építési hely módosul – nő – érdemben.

A területet érintő **Lke-12a** építési övezet telekalakítási és beépítési előírásainak módosítása nem szükséges.

A tervezett szabályozás a területen az OTÉK által előírt elő-, oldal- és hátsókerti előírásokat tartalmazza:

„Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

35. § (...)

(2) Az **előkert** legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a **kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m**.

(3) Az **oldalkert** legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) **szabadon álló** és ikresen csatlakozó **beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,**

(...)

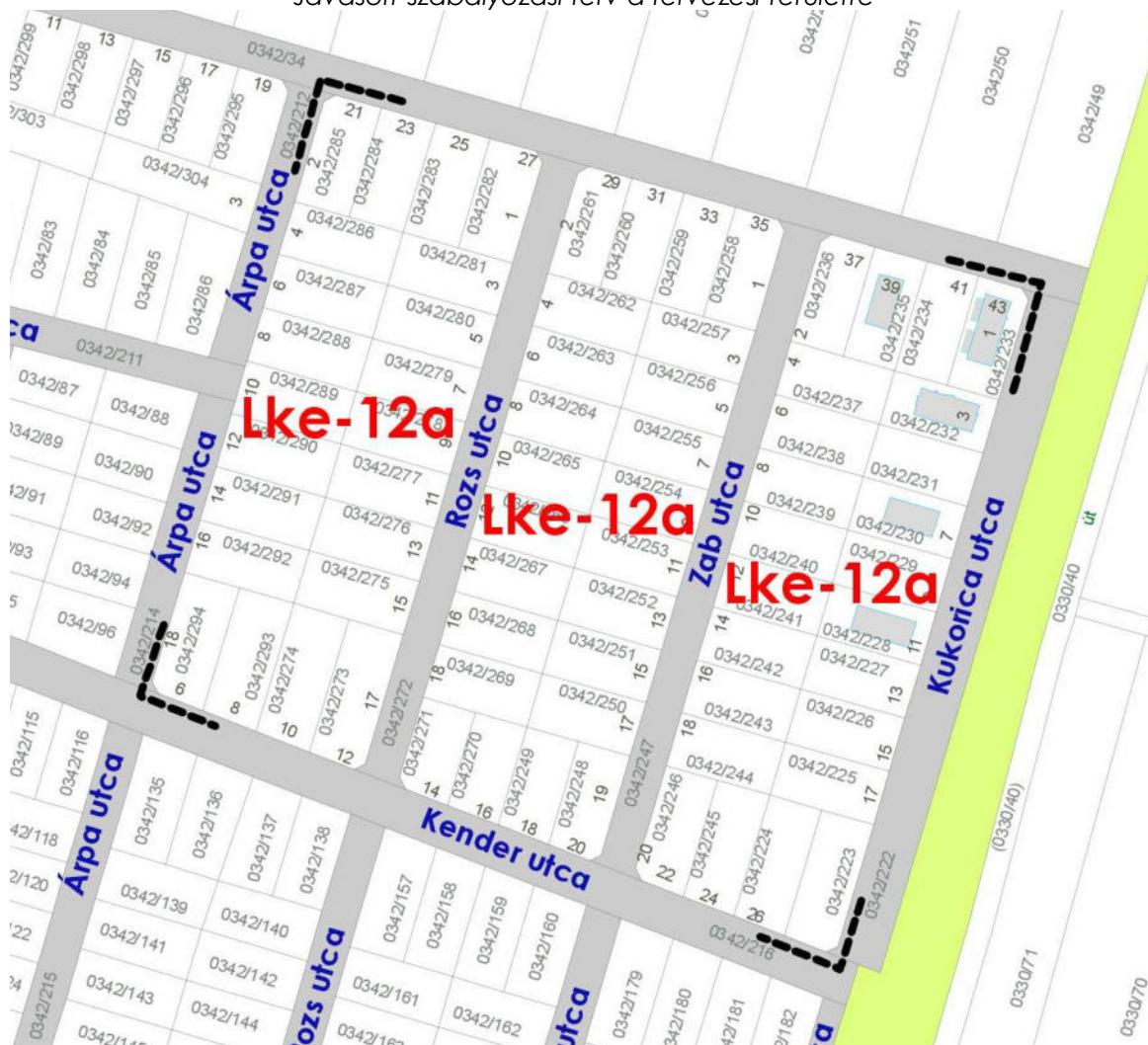
(4) A **hátsókert** legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában **nem lehet kisebb:**

- **sem 6,0 m-nél,**

- **sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.**

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Javasolt szabályozási terv a tervezési területre



5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5.1. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) sz. Kt. határozata Vác Város 268/2017.(XI.23.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Vác 268/2017.(XI.23.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a változással érintett területeken.

A határozat melléklete a „TSZT-m” jelű módosított településszerkezeti tervlap.

Melléletek:

1. melléklet: TSZT-m jelű Módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Vác, 2021. ... napján

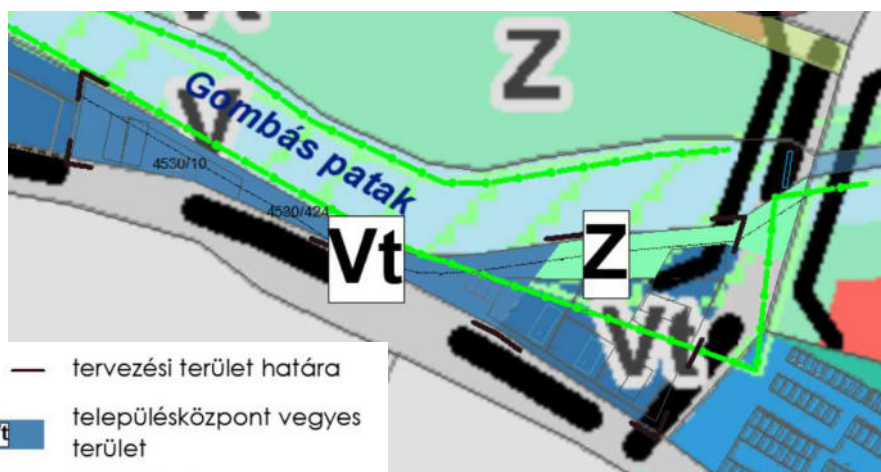
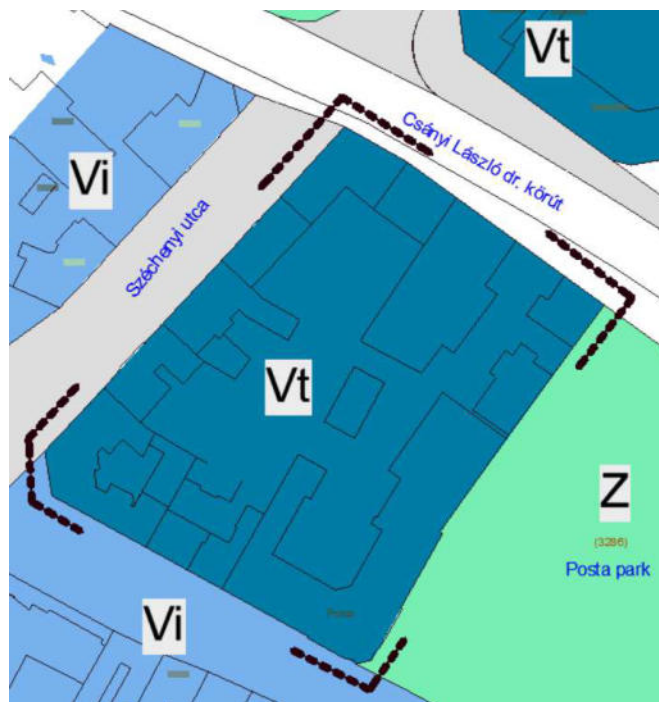
Felelős: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester

.....
Dr. Zsidedl Szilvia
Jegyző

1. melléklet: A módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken („TSZT-m” tervlap):

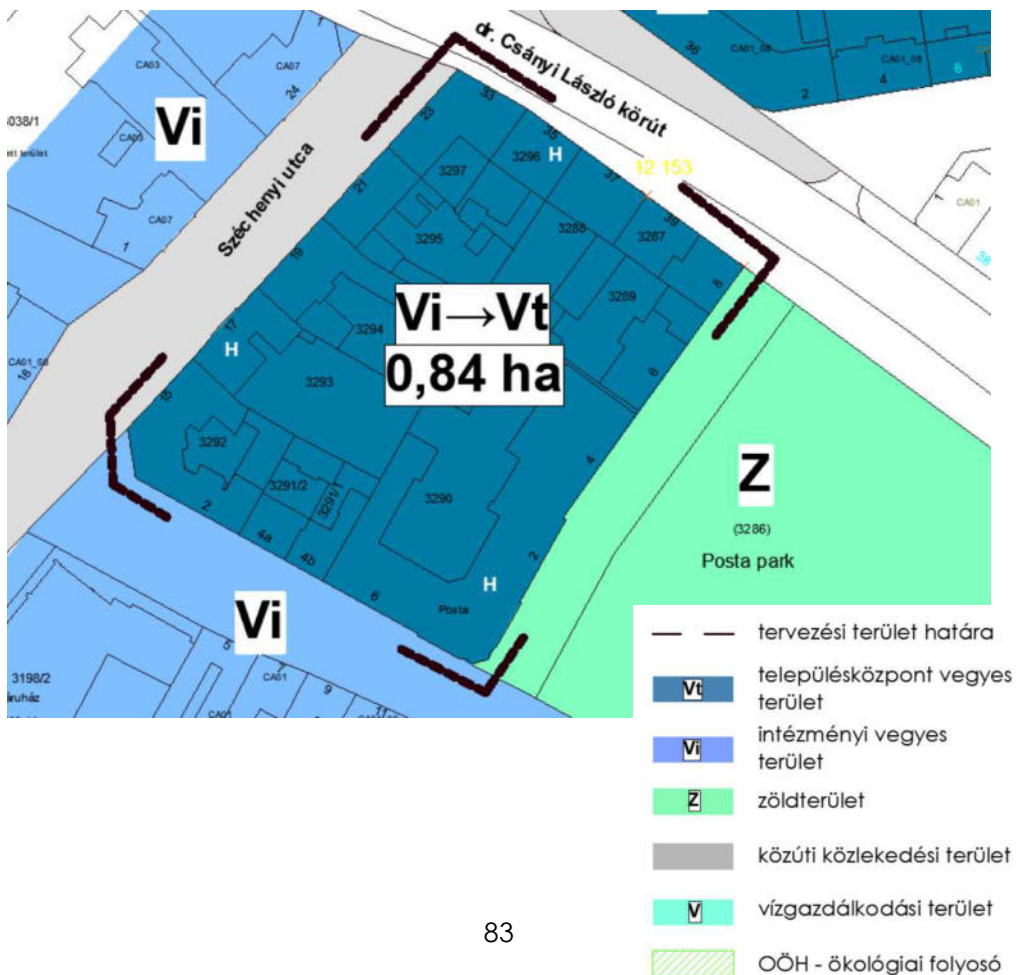
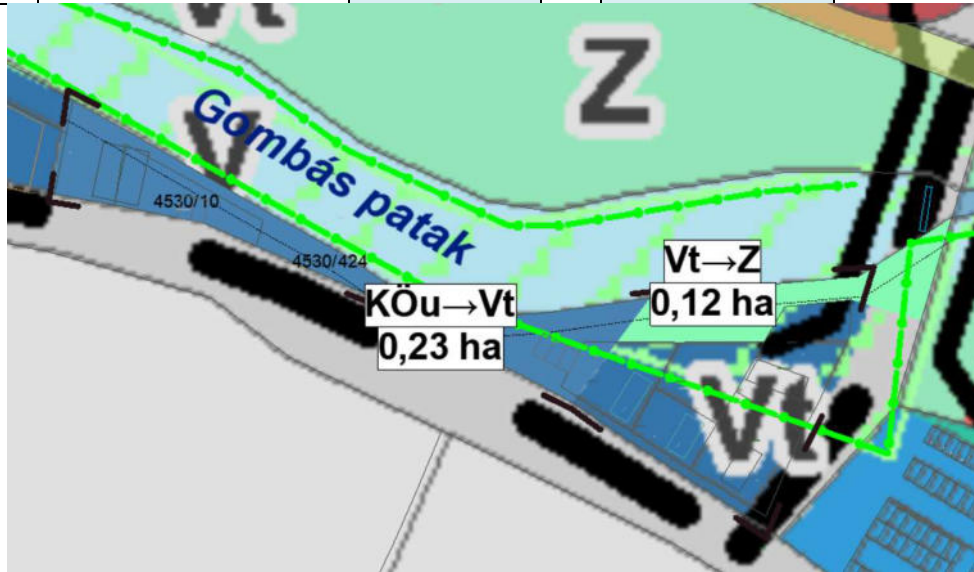


- — tervezési terület határa
- Vt településközpont vegyes terület
- Vi intézményi vegyes terület
- Z zöldterület
- közúti közlekedési terület
- V vízgazdálkodási terület
- OÖH - ökológiai folyosó

2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	▶	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1a.	4530/10, 4530/424 egy r.	KÖu	▶	Vt	0,23
1b.	4530/424 egy r.	Vt	▶	Z	0,12
2.	3287-3297	Vi	▶	Vt	0,84



b) Biológiai aktivitásérték (BAÉ)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet (...)”.

► Mivel a terv az „Alsóváros” területén újonnan jelöl ki beépítésre szánt területet, a biológiai aktivitásérték pótlása, vagy a meglévő értékből való levonása szükséges. A hatályos, többször módosított településszerkezeti terv Biológiai aktivitásérték egyenlege jelenleg +185,0154. Jelen módosítás során az alábbi táblázat alapján módosul a BAÉ:

Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Terület-nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	Megl. BA-érték	MEGLÉVŐ BA-ÉRTÉKPONT	►	Új ter. felh.	Új BA-érték	ÚJ BA-ÉRTÉKPONT	BA-ÉRTÉK VÁLTOZÁS:
1a.	4530/424 egy r.	0,23	KÖu	0,6	0,138	►	Vt	0,5	0,115	-0,02
1b.	4530/424 egy r.	0,12	Vt	0,5	0,06	►	Z	6	0,72	+0,66
BAÉ egyenleg:										+185,015
BAÉ összesen:										+185,65

c) Területi mérleg

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

TERÜLETI MÉRLEG:		
Területfelhasználási kategória	Jele:	Területe:
Beépítésre szánt terület (ha):		ha
nagyvárosias lakóterület	Ln	48,06
kertvárosias lakóterület	Lke	572,93
kisvárosias lakóterület	Lk	202,23
falusias lakóterület	Lf	7,04
hétvégiházias üdülőterület	Üh	4,8
településközpont vegyes terület	Vt	64,68
intézményi vegyes terület	Vi	62,11
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	201,3
ipari gazdasági terület	Gip	257,68
különleges beépítésre szánt területek	K	331,23
Beépítésre nem szánt terület:	392,8	ha
zöldterület	Zkp, Zkk	89,87
erdőterület	Ev, Eg, Ek	1380,89
mezőgazdasági terület	Má, Mk	1832,41
vízgazdálkodási terület	V	344,78
természetközeli terület	Tk	137,1
közúti közlekedési terület	KÖu	314,38
kötőpályás közlekedési terület	KÖk	57,2

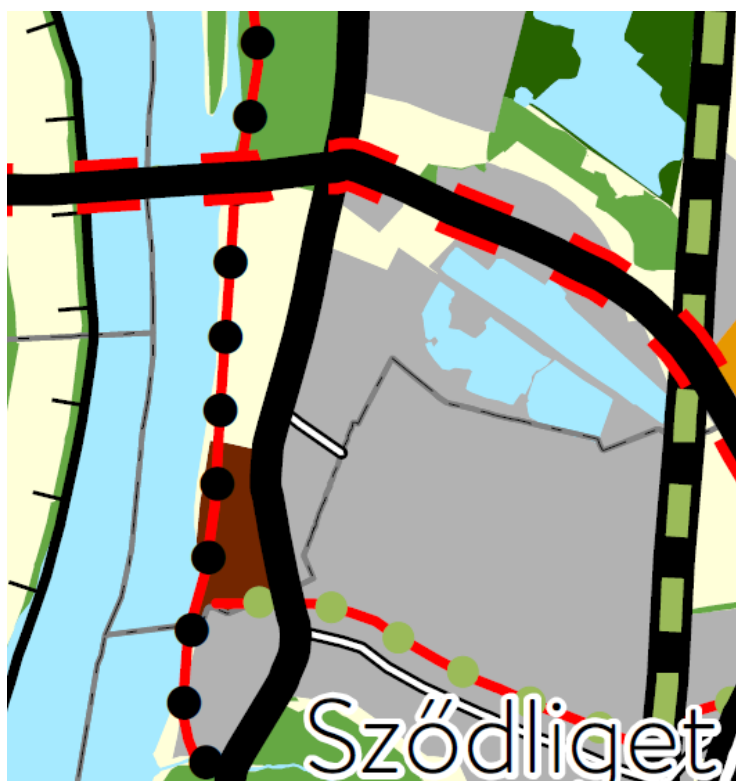
d) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A tervezési területek az MaTrT tv. /2018. évi CXXXIX tv./ szerinti települési térségben találhatóak, a TRE-módosítás során a **települési térség mérete nem nő, a tv. 8. melléklete szerinti területi mérleg nem módosul.**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. tv (MaTrT), Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a tervezési területek **Települési térségbe** tartoznak. (lásd: kivágat)

A területre hatályos ezen kívül a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról.

Az MaTrT-vel és MvM rendelettel való összhang igazolása:



Kivonat a 2018.évi CXXXIX. tv Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervéből – Vác

A tervezett módosítások egy része településszerkezeti változással jár, de a változások a települési térségen belül vannak, ezen belül egy helyen – **Alsóváros: Avar utca** – kerül kijelölésre **új beépítésre szánt terület.**

A település érintett:

- országos ökológiai hálózat
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település

- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete

► **A tervezési területek nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érintenek, földtani veszélyforrás területet nem érintenek, nagyvízi medret nem érintenek, valamint a tervezett módosítások a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.**

► **A Derecske: Amur utca tervezési területe környezetében a 0419/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe az MaTrT. 3/5 melléklete és a II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont alapján – az országos térségi övezetbe sorolt honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt.**

A hatályos településrendezési eszközökben a fentiekkel összhangban a terület beépítésre szánt különleges honvédelmi terület (Kht) építési övezetbe sorolt.

A fent nevesített honvédelmi területen a közszolgálati feladatokat is ellátó Magyar Honvédség 1. Tűzszerész és Hadihajós Ezred veszélyes anyag gyűjtőhelye található. A területet a honvédelmi tárca előzetes állásfoglalása alapján a továbbiakban is korlátozásmentesen kívánja használni, melyhez a jogszabályokban előírt védőtávolságokat biztosítani szükséges.

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

► **Az új beépítésre szánt terület az Alsóváros: Avar utcai tervezési terület egy része (1a. jelű Köu ► Vt, 0,23 ha) települési térségben helyezkedik el.**

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

► **Az új beépítésre szánt terület a település közepén, települési térségben található, így nem okoz szomszédos településekkel való összenövést.**

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

► **A tervben az egyetlen, kis kiterjedésű, (1) a) pontban leírt új beépítésre szánt terület közlekedési területként kihasználatlan, valamint két beépítésre szánt terület – Spar áruház és a temető melletti kőfaragó vállalkozások között fekszik, az alközponti terület összekötését szolgálja.**

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

► **A tervben az (1) a) pontban említett új beépítésre szánt terület mellé a terület kb. 50%-a nagyságú zöldterületet jelöltünk ki az ökológiai folyosó területén.**

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

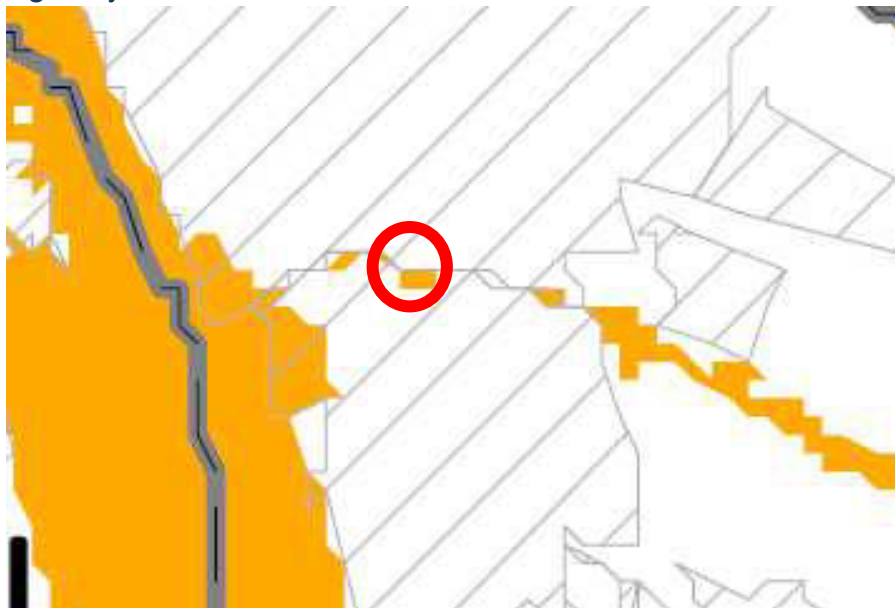
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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.

► **Az övezet az Alsóváros: Avar utca tervezési terület egy részét érinti, azonban a terület települési térségként jelölt.**



(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 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 fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

► **A tervezési terület övezetre eső részén új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki, sőt a korábbi településközpont vegyes (Vf) övezetet zöldterületre (Z) módosítottuk.**

(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 megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

► **Az előírást helyi szinten a Településképi rendelet biztosítja.**

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

► **A tervezési területen bányászati tevékenység nem végezhető.**

Fenti igazolás alapján a tervezett módosítások a hatályos területrendezési terveknek nem mondanak ellent.

5.2. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdés, 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában, b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

1.§

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 37.§ (3) bekezdés 3.sz. táblázatának, az Lke-10 övezeti paramétereit tartalmazó 16. sora az alábbira módosul:

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, %	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)
Lke-10	SZ	2400	20	–	30	50	0,6	50	4,5	6,0

2.§

(3) A HÉSZ 40.§ (1) bekezdése az alábbira módosul:

„(1) A településközponti vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

a) A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat.

b) Településközponti vegyes területen az építmény főbejáratától – bejárati előlépcső – előtti járda szintjétől mért 12,0 m feletti padlószintű építményszinten lakó és iroda funkció nem helyezhető el.”

3.§

(4) A HÉSZ 40.§ (2) bekezdés 5.sz. táblázatának, a Vt-8 övezeti paramétereit tartalmazó 12. sora az alábbira módosul:

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 (%)	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)
Vt-8	SZ	800	15	—	10	20	0,2	80	—	5,0

4.§

(5) A HÉSZ 40.§ az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Vt-8 övezetben elő- és hátsókert tartása nem szükséges.”

5.§

A HÉSZ 51.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Kht terület 100 m-es védőtávolságán belül épület nem helyezhető el.”

6.§

A HÉSZ 72.§ az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Kht terület telekhatárától számított 400 méteres védőterületen belül a honvédelem előírásait is figyelembe kell venni.”

7.§

(1) Vác Város Helyi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező Szabályozási terv

- a) a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 1. pontja,
- b) a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 2. pontja,
- c) a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 3. pontja,
- d) a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 4. pontja, szerint módosul.

8.§

(1) Hatályát veszti a HÉSZ 37.§ (6) bekezdés e) és f) pontja.

9.§

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

.....
Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester

.....
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

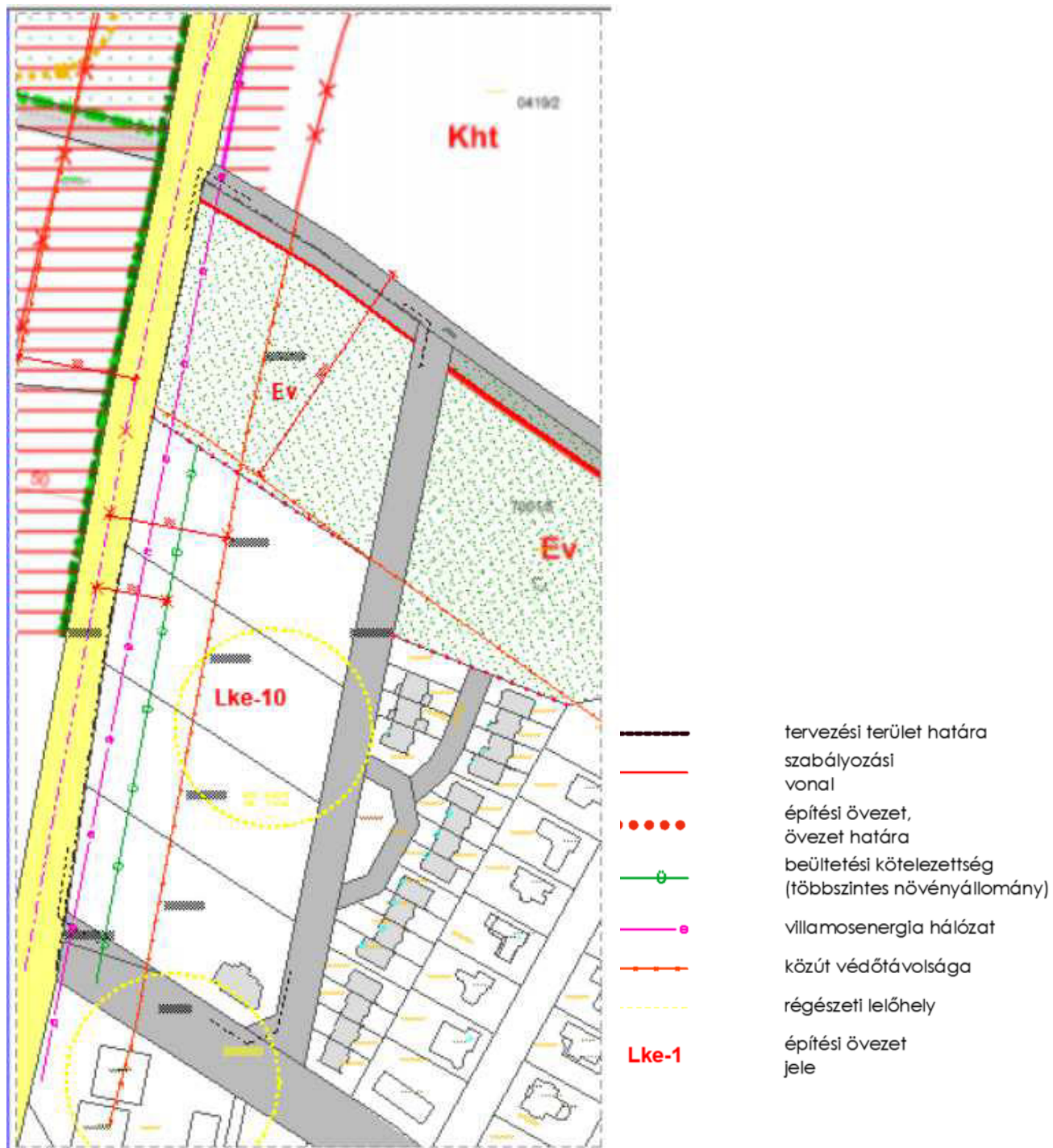
Záradék:

Kihirdetve: 2021.

.....
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

1. Melléklet a .../2021. (.....) sz. rendelethez:

1. A HÉSZ 1. melléklete módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



.....

ph.

.....

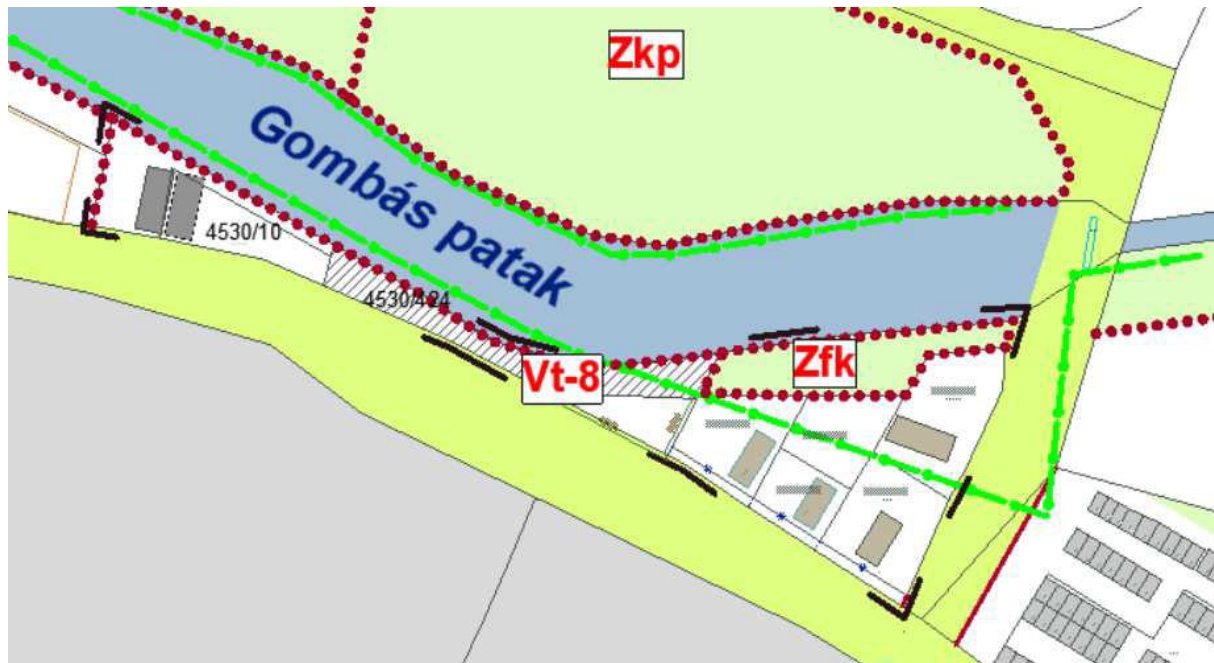
Polgármester

Jegyző







1. Melléklet a .../2021. (.....) sz. rendelethez:

2.

A HÉSZ 1. melléklete módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



Jelmagyarázat

-  Vt-8 településközpont vegyes építési övezet
-  Zfk zöldterület - fásított köztér
-  építési övezet / övezet határa
-  telek be nem építhető része
-  - - - - - ökológiai folyosó határa
-  országos és településszerkezeti jelentőségű út

.....
Polgármester

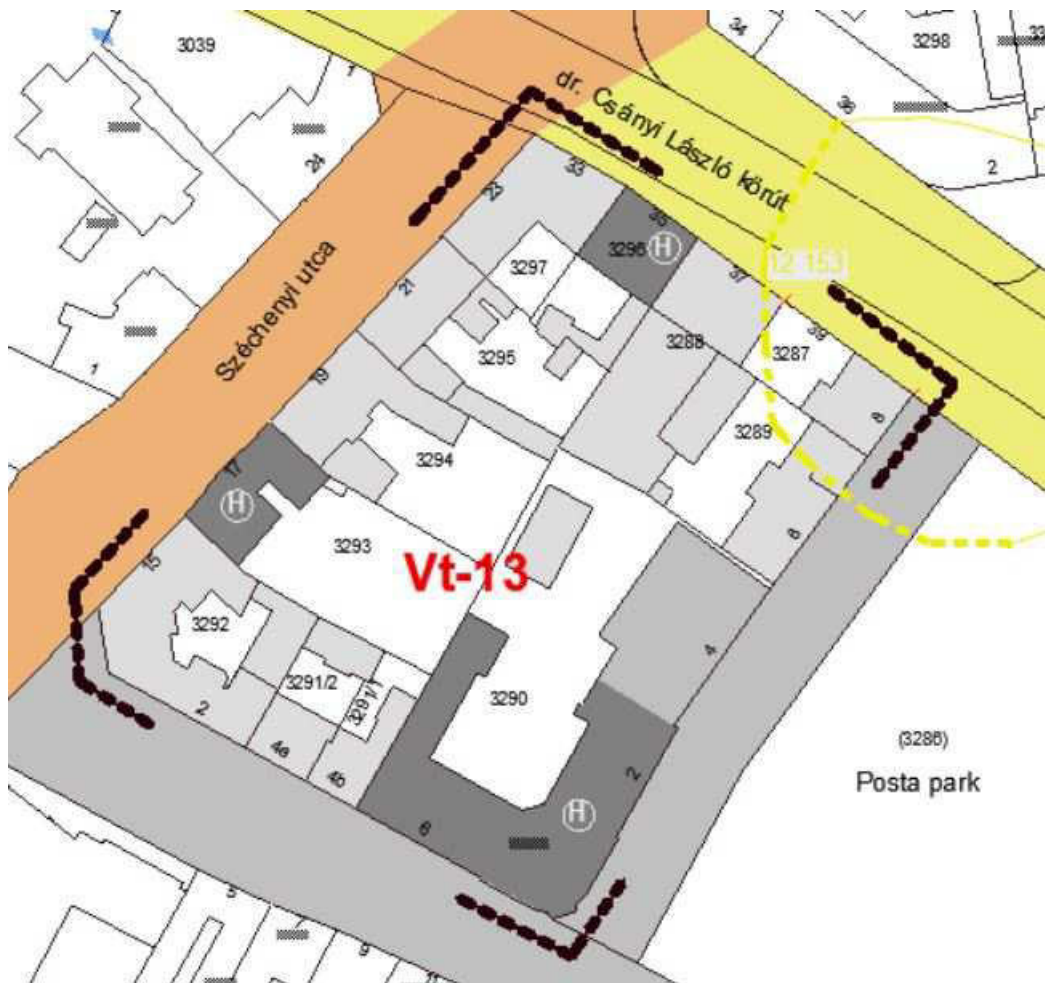
ph.

.....
Jegyző

1. Melléklet a .../2021. (.....) sz. rendelethez:

3.

A HÉSZ 1. melléklete módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



Jelmagyarázat

- Vt-13 településközpont vegyes építési övezet
- gyalogos elsőrendű közlekedési terület
- kiszolgáló út
- országos és településszerkezeti jelentőségű út

.....

ph.

.....

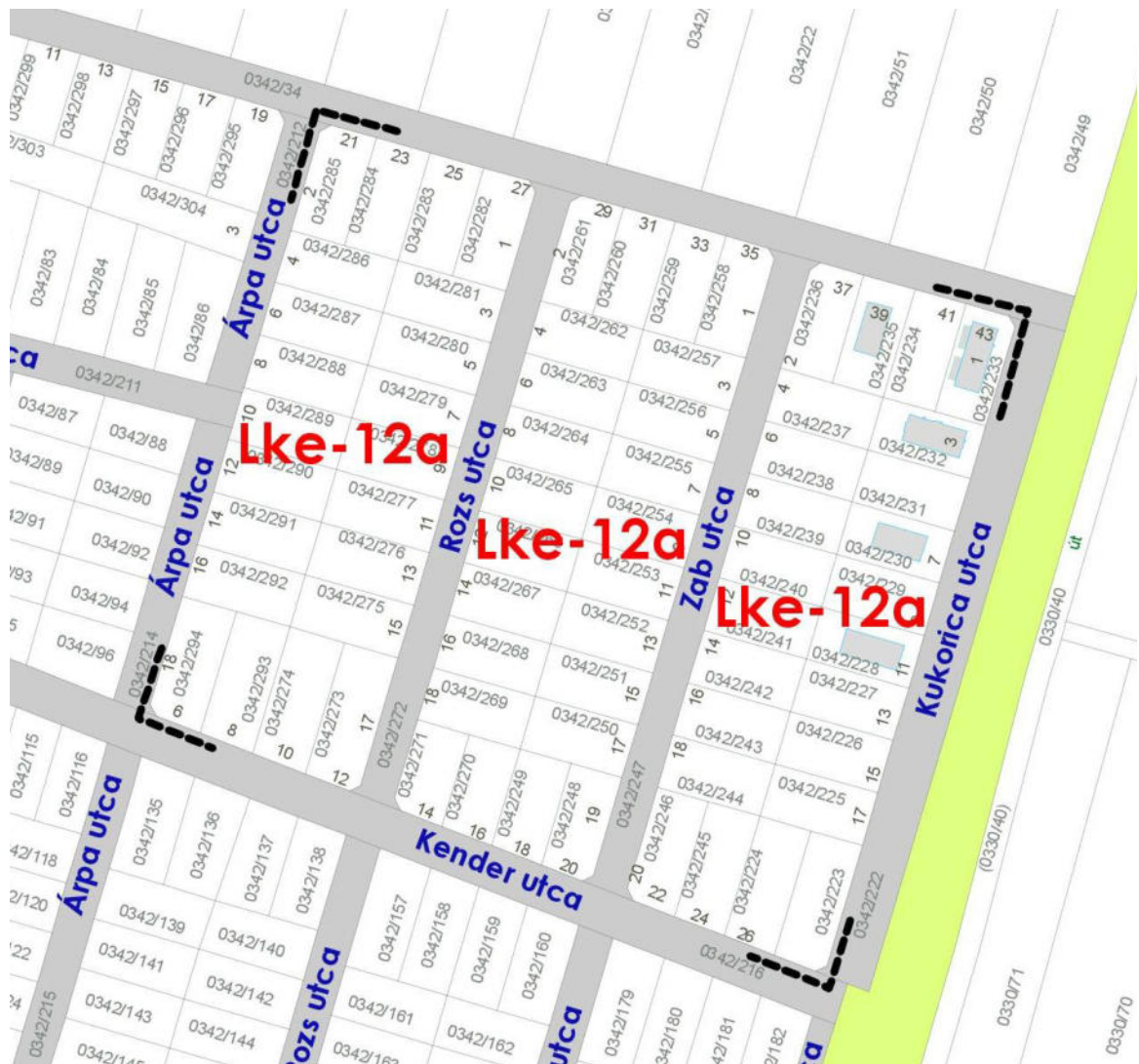
Polgármester

Jegyző

1. Melléklet a .../2021. (.....) sz. rendelethez:

4.

A HÉSZ 1. melléklete módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



Jelmagyarázat

- Lke-12a kertvárosias lakóterület építési övezet
- kiszolgáló út
- országos és településszerkezeti jelentőségű út

.....

ph.

.....

Polgármester

Jegyző

TERVEZŐI VÁLASZOK

VÁC VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ: DERECSCKE, ALSÓVÁROS, BELVÁROS, CSENDESÉRÉT

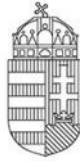
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:		TERVEZŐ:
vélemények rövid összefoglalása:		tervezői-önkormányzati válasz:
1./	PMKH Állami Főépítész (Iktsz.: PE/ÁF/00175-3/2021, Dátum: 2021.05.31.)	
1.1.	Vizsgálati és altámasztó munkarészek: 1. A megalapozó és alátámasztó munkarészek nem vonhatók össze, el kell különíteni egymástól.	A munkarészek külön fejezetben vannak kidolgozva, egymástól elkülönítve.
1.2.	Kötelező tartalmi elemeket csak akkor lehet elhagyni, ha a települési főépítész erről írásban rendelkezik.	A főépítész feljegyzésben leírta a megalapozó és alátámasztó tartalmi követelményeket, melyet a záróvéleményezési dokumentációval megküldünk.
1.3.	Jóváhagyandó munkarészek: 2. A TSZT határozat-tervezetben nem szerepel a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata, kéri pótolni.	Köszönjük, pótoltuk.
1.4.	3. Kéri a rendelet-tervezet 2.§-ból a „ <i>de a közterülettel határolt földszinten lakó funkció nem helyezhető el</i> ” szövegrész törlését, mert az a településképi rendeletbe való.	Töröltük.
1.5.	4. A rendelet-tervezet 5.§-t kéri törölni, mert építési övezeten belül nem lehet a rendeltetési egységek számát területenként eltérően szabályozni (a Vt-13 övezetet érintően).	Töröltük.
1.5.	5. A rendelet-tervezet 7.§-t kéri törölni, mert az magasabb rendű jogszabállyal ellentétes. A HÉSZ az építési engedélyezési eljárásokra vonatkozóan nem tartalmazhat előírást.	A honvédelmi védőtávolságokkal kapcsolatos előírások HÉSZ-ben való szerepeltetését a Honv. Min. Hatósági Főosztály kérte. A vonatkozó előírást módosítottuk.
1.5.	6. A rendelet-tervezet 8.§-ban a Szabályozási Terv szelvényeire ne hivatkozzunk, mert a szelvényezés nem része a mellékletnek.	Köszönjük, javítottuk.
1.5.	Tájékoztat az egyeztetési eljárásról.	Köszönjük, az eljárást az előírások szerint folytatjuk.
2./	Pest Megyei Főépítész (Iktsz.: 8-17/2021, Dátum: 2021. május 25.)	
2.1.	A tervben az Avar utcai területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért egyszerűsített eljárásban nem véleményezhető.	A szabályt előíró Kr. kivételként adja, hogy amennyiben a Kt. döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja, egyszerűsített eljárásban is véleményeztethető. A Kt. döntést a záróvéleményezési anyaghoz csatoltuk.
2.2.	Kéri a területrendezési terveknek való megfeleltetés kiegészítését.	Köszönjük, az anyagot kiegészítettük.
2.3.	A dokumentáció 81. oldalán a két TSZT-t érintő módosítás ábrájába tévesen ugyanazok a feliratok vannak bevágvá.	Köszönjük, javítottuk.
3./	Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Váci Rendőrkapitányság (Iktsz.: 13100/1795/2021.ált., Dátum: 2021. 06. 01.)	
3.1.	Kifogást nem emel.	–
4./	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (Iktsz.: PE/EPO/95-14/2021., Dátum: 2021. június 2.)	
4.1.	A tervezett módosítások örökségvédelmi érdekeket nem érintenek.	–
5./	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály (Iktsz.: BP/0801/00351-14/2021., Dátum: 2021. május 21.)	
5.1.	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	–
6./	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Iktsz.: 10.049-9/2021., Dátum: 2021.05.19.)	
6.1.	Tekintettel arra, hogy a módosítással érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, az anyaggal kapcsolatban kifogást nem emel.	–
7./	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály (Iktsz.: PE-06/KTF/22334-3/2021., Dátum: 2021.06.01.)	

7.1.	Amennyiben az Avar utcai módosítás nem ellentétes az MaTrT előírásaival, és igazodik a DINPI adatszolgáltatásához, a tervezett módosításokat nem kifogásolja.	A nevezett módosításról a DINPI-vel előzetes egyeztetés történt, melynek eredménye alapján született a tervezett szabályozás. A módosítás az MaTrT előírásaival nem ellentétes.
7.2.	Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.	–
8./	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Iktsz.:36300/2143-1/2021.ált., Dátum: 2021. május 31.)	
8.1.	Tűz- és polgárvédelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel.	–
9./	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Iktsz.: 7025-3/2021/h., Dátum: 2021.05.26.)	
9.1.	A terv figyelembe veszi az előzetes egyeztetésben adott adatszolgáltatását, ezért ellene kifogással nem él, észrevételt nem tesz.	–
10./	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (Iktsz.: 7025-3/2021/h., Dátum: 2021.05.26.)	
10.1.	Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	–
11./	Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály (Iktsz.: HHF/62124/1/2021-ITM., Dátum: 2021. május 25.)	
11.1.	A terv a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják, ezért ellene kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	–
12./	Nógrád Megye Önkormányzata (Iktsz.: 410-3/2021., Dátum: 2020.05.26.)	
12.1.	A terv a megyehatárt érintő településszerkezetet, infrastruktúra hálózatot nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emel.	
13./	Tahitótfalu Község Polgármestere (Iktsz.: 1/1221-2/2021., Dátum: 2021.05.31.)	
13.1.	Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	

Készült: Vác, 2021. június 12.

Összeállította:

Tölgyesi Diána
településtervező
TT13-1374



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Matkovich Ilona Zsuzsanna asszony
részére

Vác Város Polgármestere

Vác
Március 15. tér 11.
2600

Iktatószám: BP/0801/00351-14/2022.
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Vác város településrendezési
eszközeinek módosítása (4
területre – Amur u. – Avar u.
– Széchenyi u. – Csendesrét
lakópark) – egyszerűsített
eljárás/véleménykérés

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre (KRID: 144841774)!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Vác város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 9/42-11/2021. iktatószámú, 2021. május 11-én kelt – Főosztályomra 2021. május 20-án beérkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütégi Osztály

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!***Üi.sz.:** DINPI/3277-1/2021.**Ü.int.:** Ronyecz Zsófia**Tárgy:** Vác Város településrendezési eszközeinek módosítása 4 részterületre vonatkozóan**Hiv.sz.:** 9/42-11/2021.**Matkovich Ilona Zsuzsanna**
polgármester**Vác Város Polgármesteri Hivatala**V á c

Március 15. tér 11.

2600

Tisztelt Polgármester Asszony!

Vác Város településrendezési eszközeinek 4 részterületre vonatkozó módosítása kapcsán Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem részei, így **Igazgatóságunk a módosítás ellen kifogást nem emel, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2021. június 4.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál

általános igazgatóhelyettes





INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI
MINISZTERIUM
HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Vác Város Polgármestere
Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester Asszony

Vác

Március 15. tér 11.
2600

Tárgy: Vác város településrendezési
eszközeinek módosítása Vác
négy területén.

Iktatószám: HHF/62124/1/2021-ITM

Hiv.szám: 9/42-11/2021

Ügyintéző: Bacher Károly

Telefon: +36-(1) 4741-742

Email: karoly.bacher@itm.gov.hu

Tisztelt Polgármester Asszony!

Vác Város településrendezési eszközeinek négy területre vonatkozó módosítása tárgyában, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett 9/42-11/2021 számú megkeresésével kapcsolatban a hajózási hatóság az alábbi nyilatkozatot teszi:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításai a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják a Dunán, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni.

Hatóságom hatáskörét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) 20. pontja, valamint a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmassá tehető természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet 3. sz. melléklete állapítja meg.

Tekintve, hogy Vác közigazgatási területe határos a Dunával, mint VI/B. osztályba sorolt víziúttal, a folyó medrét, valamint az itt lebonyolódó hajóforgalmat érintő településfejlesztési és településrendezési eljárásokban a hajózási hatóság a fenti jogszabályhely értelmében hatáskörrel rendelkezik.

A hajózási hatóság nyilatkozatát jelen levele útján teszi meg, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.

Kérem nyilatkozatom szíves elfogadását.

Budapest, 2021. május 25.

Tisztelettel:

Prof. Dr. Palkovics László innovációért és technológiáért felelős miniszter nevében
és megbízásából:


Bellyei Csaba
főosztályvezető



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 7025-3/2021/h

Hiv. szám: 9/42-11/2021

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Matkovich Ilona polgármester
Vác Város Polgármesteri Hivatala**

2600 Vác

Március 15. tér 11.

Tárgy: Vác város településrendezési eszközeinek 4 részterületre vonatkozó módosítása - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Asszony!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A véleményezésre megküldött dokumentáció figyelembe veszi az előzetes egyeztetés keretében (5483-4/2021/h nyt. szám) leírt adatszolgáltatásomat, ezért a tervezett módosítás ellen kifogással nem élek.

A véleményezésre megküldött dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit hátrányosan nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 36. § (11) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Agárdi Péter ezredes
osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Bucsánszky Zoltán alezredes (tel.:+36 (1) 474-1316; HM 022-22-036; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Agárdi Péter
Időpont: 2021.05.26 13:35:12 CEST



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 2864-5/2021
Hiv. szám: 9/42-11/2021

sz. példány

Matkovich Ilona Zsuzsanna
Vác Város Polgármestere részére

Vác

Tárgy: Vác Város településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Vác Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.

Tájékoztatom Polgármester asszonyt, hogy véleményemet *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 38. § (4) bekezdés a) pontjára és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, *a katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester asszonyt, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Halászné dr. Tóth Alexandra ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Vác Polgármesteri Hivatal (Hivatali Kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Halászné dr. Tóth Alexandra
Időpont: 2021.05.26 09:15:47 CEST



NÓGRÁD MEGYE ÖNKORMÁNYZATA

Matkovich Ilona Zsuzsanna
Vác Város Polgármestere
részére

Tárgy: véleményezés
Ikt. szám: 410-3/2021
Ügyintéző: Vass Attila
Tel.: 06-32/522 540

Vác
Március 15. tér 11.
2600
elektronikus levélcím: foepitesz@varoshaza.vac.hu

Tisztelt Polgármester Asszony!

A *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés d) pontja szerinti felhatalmazás alapján Vác város településrendezési eszközeinek módosítását az alábbiakban véleményezem.

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 68/2020. (VII. 15.), 69/2020. (VII. 15.) és 35/2021. (II. 5.) határozataiban a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSz) módosításáról döntött négy beavatkozási terület vonatkozásában. A tervezett módosításokkal érintett beavatkozási területek:

- Amur utca 7001/70-71, 7001/73-74 hrsz.
- Avar utca 4530/10, 4530/424 hrsz.
- Belváros, Dr. Csányi László krt. – Posta park – Görgey Artúr u. – Széchenyi István u.
- Csendesrér, Kukorica u. – Gabona u. – Árpa u. – Kender u.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint történik.

Vác Város Polgármestere a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretében történő véleményezési szakaszában a 9/42-11/2021 iktatószámú levelének mellékleteként küldte meg a véleményezési dokumentációt Nógrád Megye Önkormányzatának – mint érintett szomszédos területi önkormányzatnak – a Kormányrendelet 41. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően.

Vác város HÉSz módosítására irányuló eljárásához az alábbi véleményt adom:

Vác város településrendezési eszközeinek tervezett módosításai a megyehatárt érintő településszerkezetet, infrastruktúra hálózatot nem érintik. A településrendezési eszközök


tervezett módosítása a Nógrád Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Nógrád Megye Területrendezési Tervéről* szóló 3/2020. (III. 12.) önkormányzati rendelete előírásaival ellentétes megállapítást nem tesz.

Vác város Helyi Építési Szabályzata tervezett módosítása ellen kifogást nem emelek.

Salgótarján, 2021. május 26.

Tisztelettel:

Skuczi Nándor
a Nógrád Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke
nevében eljárva


Vass Attila
megyei főépítész





PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
 PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester asszony részére

Ikt. szám: 8-17/2021
 Hiv. sz: 9/42-11/2021

Vác Város Önkormányzata

Ügyintéző: Pányi Zsuzsanna főépítész
 Tel: 06-1-233-68-61, Fax: 06-1-233-68-90
 Mobil: 06-20-9369-607
 Email: panyiz@pestmegye.hu

2600 Vác
 Március 15. tér 11.

Tárgy: Vác város településrendezési eszközeinek a 4 területre vonatkozó részleges módosításáról szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdés szerinti vélemény

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Vác város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a 4 területre vonatkozó részleges módosításáról szóló, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 41. § (2) bekezdés c) pontja szerinti véleménykérő levelére – a véleményezés dokumentáció átnézését követően – a *területfejlesztésről és területrendezésről* szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint a *főépítészeti tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbiakban fogalmazom meg véleményem.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a megküldött dokumentáció önmagával is, és az Önkormányzat által küldött kísérőlevélben írtakkal is ellentmondásban áll. A kísérőlevél szerint „nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése”, és ez a megállapítás megjelenik a dokumentáció 67. oldalának első bekezdésében is, így a terv-módosítást egyszerűsített eljárással kívánják egyeztetni. Mint ahogy a 67. oldal harmadik, és a 68. oldal első bekezdésében is olvasható, „a tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti”, így jelen terv esetében az egyszerűsített egyeztetési eljárás nem alkalmazható.

A dokumentáció – annak ellenére, hogy a hatályos Településszerkezeti terv is módosul – nem tartalmazza a területrendezési terveknek (a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet) való megfelelés igazolását, amelyek a települési térségre vonatkozó előírásokon túlmenően sok egyéb előírást is tartalmaznak (pl. térségi övezetek, új beépítésre szánt területekre vonatkozó országos és agglomerációs előírások).

Fentiek alapján kérem a dokumentáció kiegészítését és a megfelelő egyeztetési eljárás lefolytatását.

(A dokumentáció 81. oldalán a két TSZT-t érintő módosítás ábrájába tévesen ugyanazok a feliratok vannak bevágva.)

Budapest, 2021. május 25.

Üdvözlettel:



Pányi Zsuzsanna



PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Vác Város településrendezési tervének felülvizsgálata - véleményezési szakasz
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. százados
Telefon: 06-20-8200-923
e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

Matkovich Iлона Zsuzsanna
polgármester

Vác Város Önkormányzata

Vác

Március 15. tér 11.
2600

Tisztelt Polgármester Asszony!

Értesítem, hogy Vác Város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti eszközeinek terv módosításával kapcsolatban küldött levelét megkaptam, a csatolt dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbiakról tájékoztatom.

Vác Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításáról, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

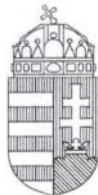
Branyiczky Márk tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Péter András tű. alezredes
hatósági osztályvezető

Egy példány: 1 old.
Kapja: 1. sz. pld.: Irattár

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36300/2143-1/2021.ált.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Taskevis A.

11. máj 22



Ügyiratszám: 10.049-9/2021.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Vác, Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezés

Hiv. szám: -

Melléklet: -

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester asszony

Vác Polgármesteri Hivatal

Vác

Március 15. tér 11.

2600

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyag által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya kifogást nem emel.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. (Vác) részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.

Budapest, 2021. május 19.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. (Vác)

Földhivatali Főosztály

Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/22334-3/2021.	Tárgy:	Vác város településrendezési eszközeinek módosítása 4 részterületre vonatkozóan – egyszerűsített eljárás
Ügyintéző:	Pálinkás Tamás	Hiv. szám:	9/42-11/2021
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Matkovich Ilona részére
polgármester

Vác Város Polgármestere

Vác
Március 15. tér 11.
2600

Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

Vác város településrendezési eszközeinek eseti módosítása tárgyában

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztályához (a továbbiakban: Természetvédelmi Hatóság) a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 38. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet] 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az alábbi véleményt adja.

A Természetvédelmi Hatósága benyújtott dokumentációt áttekintette, a dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban a környezet, a természet és a táj védelmére kiterjedően az alábbi tájékoztatást adja.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A módosítással érintett területek egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrésztletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Az Avar utcai tervezési terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével közvetlenül határos.

Az MaTrT tv 26. § (2) bekezdése kimondja: „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.”

Az országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó és puffer terület) övezete esetében, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete értelmében, a nemzeti park igazgatóság az előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv.

Amennyiben az Avar utca (4530/10, 4530/424 hrsz.) területét érintő módosításban részletezett övezet kijelölés, HÉSZ módosítás nem ellentétesek az MaTrT. előírásaival, és igazodik a Dunapoly Nemzeti Park adatszolgáltatásához, a tervezett módosításokat nem kifogásoljuk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A benyújtott dokumentáció alapján a módosítások környezetvédelmi szempontból jelentős változást nem tartalmaznak.

A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését a tárgyi módosításokra vonatkozóan nem tartja szükségesnek.

A fentiek alapján a benyújtott dokumentáció szerint tervezett településrendezési eszközök változtatását nem kifogásoljuk.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Természetvédelmi Hatóság bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Természetvédelmi Hatóság (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2021. május 31.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából

Galamb István

osztályvezető

Kapják:

1. Vác Város Polgármesteri Hivatal Főépítész (VACFOEPIT)
2. Irattár

HK

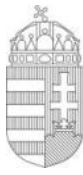
Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.

Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520; KRID: 201436115

E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékozás megjelenítését szolgálja



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00175-3/2021.

Tárgy: Vác – településrendezési eszközök módosítására

Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán

vonatkozó egyszerűsített eljárás, véleményezési

Telefon:(06 1) 485 6990

szakasz – 4 területre vonatkozóan

Hivatkozási szám: 9/42-11/2021.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Vác Város Önkormányzata

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester részére

Vác

Március 15. tér 11.

2 6 0 0

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettük Vác Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó dokumentációját, amellyel kapcsolatosan *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 41. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatosan észrevételeink:

1. Kérjük, hogy a megalapozó vizsgálat munkarészt és az alátámasztó javaslat munkarészt különítsék el egymástól, mert azok nem vonhatók össze az R. 3. §-a alapján. Jelenlegi formájában nehezen vizsgálható az egyes munkarészek tartalma.
Ezzel összefüggésben, amennyiben az alátámasztó javaslat munkarész az R. 3. melléklete szerint hiányos, kérjük kiegészíteni. Kötelező tartalmi elemeket csak akkor lehet elhagyni, ha a települési főépítész írásban erről rendelkezik. Az R. 3/C. §-a alapján az erre vonatkozó feljegyzés a dokumentáció mellékletét képezi.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:

2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Szerkezeti Terv leírásának tartalmaznia kell az R. 4. melléklet szerinti elemeket. A határozat-tervezet több kötelező tartalmi elemet hiányosan tartalmaz (pl.: területrendezési tervvel való összefüggés igazolása), ezért kérjük a kiegészítését.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy településképi követelményt a HÉSZ-ben nem lehet meghatározni a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) bekezdése, és az R. 11. § (1) bekezdése alapján. Kérjük a rendelet-tervezet 2. §-ból a HÉSZ 40. § (1) bekezdés módosításánál

-
- az a) pontban a „de a közterülettel határolt földszinten lakó funkció nem helyezhető el” szövegrész és a b) pont törlését, mert ezek a szabályok az utcakép védelme érdekében kerülnének a HÉSZ-be, ami településképi követelménynek minősül.
4. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. A rendelet-tervezet 5. §-ban a „Vt-13” jelű építési övezeten belül a rendeltetési egységek számát nem lehet területenként eltérően szabályozni, ezért kérjük az 5. § törlését.
 5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet 7. §-ban a HÉSZ 72. § (10) bekezdésének módosítása magasabb rendű jogszabállyal ellentétes, ezért törölni kell. A HÉSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében tartalmazhat előírásokat, de az építési engedélyezési eljárásokra vonatkozó eljárási szabályokra vonatkozóan nem tartalmazhat előírást, mert az ellentétes az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelettel.
 6. Kérjük, hogy a rendelet-tervezet 8. §-ban a Szabályozási Terv szelvényeire ne hivatkozzanak, mert a szelvényezés nem része a mellékletnek.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelezzük, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az R. 39. § (1) bekezdése alapján történhet.
- Az R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
- Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az R. 28. § (4) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.
- Kérem, hogy a dokumentáció végleges elkészítésekor külön figyelmet fordítsanak a dokumentáció felülvizsgálatára és szükséges esetben megfelelő módosítására a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, az Étv.-ben, és az OTÉK-ban foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.
- Előzetesen jelzem, hogy az R. 28. fejezetében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban az R. 40. § (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges a Pest Megyei Kormányhivatal részére papír, és elektronikus formátumban. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy az R. 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi rendeletben megállapított eljárásrend szerint megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre került.
- Felhívom szíves figyelmét, az R. 28. § (4) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve, ha a

módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályon kívül helyezése miatt van szükség.

- Emlékeztetőként meg kell jegyezni, hogy az polgármesternek az elkészült településrendezési eszközt véleményeztetésre meg kell küldenie az eljárásban érintett partnereknek, az R. 9. mellékletében meghatározott összes államigazgatási szervnek, a településükkel közvetlenül szomszédos települési önkormányzatoknak, és az érintett területi önkormányzatnak. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés(ek) esetén a jegyzőkönyve(ke)t is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. Vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök tervezeteit a megalapozó és alátámasztó munkarészekkel együtt kell megküldeni végső szakmai véleményezésre.

Kérem, hogy az elfogadott észrevételek esetén eszközölt javításokat jól érzékelhetően jelöljék a dokumentációban!

Szintén meg kell küldeni az eljárás során beérkezett összes véleményt – a partnerekét is – és a véleményezési szakaszban keletkezett valamennyi egyéb dokumentumot (jegyzőkönyvek, emlékeztetők, tértivevények, stb.). Felhívom a figyelmét, hogy e-mailen a megkereséseket nem tudjuk elfogadni, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 58-59. §-a alapján.

Felhívom a figyelmet, hogy záró szakmai vélemény akkor adható, ha az R. 40.§ (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Várad Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett – hivatali kapun
2. Irattár



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző PMKH
Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum:
2021.06.02
14:59:33 +02'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/95-14/2021
Ügyintéző: Fehér Judit
Telefon: 0630 249 1669
feher.judit@pest.gov.hu

Tárgy: Vác, településrendezési eszközök
módosítása négy területen: Derecske, Alsóváros,
Belváros, Csendesrét
Hiv. szám: 9/42-11/2021

Matkovich Ilona polgármester részére

Vác Város Polgármesteri Hivatal

Vác

Március 15. tér 11.

2600

Tisztelt Polgármester Asszony!

A tárgyi területeken tervezett településrendezési eszköz módosítások örökségvédelmi érdeket nem érintenek.

Budapest, 2021. június 2.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:



Okrutay Miklós
osztályvezető



Sződliget Nagyközség Polgármestere
2133. Sződliget, Szt. István u. 34-36.
Tel: 27/590-095, Tel./fax: 27/590-236
E-mail: polgarmester@szodliget.hu

Ügyiratszám: SZL/3387 -12/2021

Tárgy: Vác Város Településrendezési eszközeinek módosítása a Vác, **Derecske:** Amur utca, (7001/70-71, 7001/73-74 hrsz), **Alsóváros:** Avar u. (4530/10, 4530/424 hrsz.), **Belváros:** Csányi L. körút -Posta park-Görgey utca – Széchenyi u., **Csendesrét:** Kukorica u.. – Gabona u. – Árpa u. – Kender u. területekre vonatkozóan (véleményezés előzetes eljárási szakasz keretében)

Üi.: Harkácsi Margit főépítész

Vác Város Polgármesteri Hivatal

Március 15 tér 11.

2600

Matkovich Ilona polgármester asszony részére

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. § (3) és (4) bekezdésének megfelelően, a kormányrendelet 9. melléklete szerinti hatáskörében eljárva

Vác Város Településrendezési eszközeinek módosítása a Vác, **Derecske:** Amur utca, (7001/70-71, 7001/73-74 hrsz), **Alsóváros:** Avar u. (4530/10, 4530/424 hrsz.), **Belváros:** Csányi L. körút -Posta park-Görgey utca – Széchenyi u., **Csendesrét:** Kukorica u.. – Gabona u. – Árpa u. – Kender u. területekre vonatkozóan (véleményezés előzetes eljárási szakasz keretében) a településrendezési eszközök módosításának elindításának ***véleményezése kapcsán tájékoztatjuk T. címet, hogy***

észrevételt nem teszünk, kifogást nem emelünk.

Sződliget, 2021. 06. 07.

Üdvözlettel



Kapják:

1. Vác Város Polgármesteri Hivatal főépítési osztály
2. irattár

TAHITÓTFALU KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

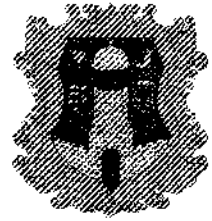
2021 Tahitótfalu, Kossuth Lajos utca 4.

Tel/fax: 06-26-387-123, 06-26-387-198, 06-26-386-448, 06-26-585-112

Email: polgarmester@tahitotfalu.hu

Honlap: www.tahitotfalu.hu

2021 JÚN 08.



Matkovicz Ilona Zsuzsanna
Vác Város Polgármesterének
2600 Vác
Március 15. tér 11

Ügyiratszám: 1/1221-2/2021 Tárgy: Vác Város Településrendezési eszközök
Hivatkozási szám: 9/42-11/2021 módosítása – 4 területre

Főépítész O.
O.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettük megkeresését a tárgyi munka 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 32.§ (4). bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő módosításokat tartalmazó, előzetes tájékoztató dokumentáció megküldésével.

A tervezett változtatásokkal kapcsolatban illetékességi körünkbe tartozó kifogásunk, észrevételünk nincs.

Kérjük, hogy ezentúl csak a településszerkezeti is tervet érintő változtatásokat küldjék meg részünkre.

A véleményezési eljárás további szakaszában **nem kívánunk** részt venni.

Tahitótfalu, 2021. május 31.

Tisztelettel:



Kapják:

- Vác Város polgármestere
- Irattár



PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
VÁC RENDŐRKAPITÁNYSÁG

Ügyszám: 13100/1795/2021. ált.

Tárgy: településrendezési eszköz módosításának véleményezése a
-Derecske, Amúr utca (7001/70-71, 73-74 hrsz.),
-Alsóváros, Avar utca (4530/10, 4530/424 hrsz.),
-Belváros, Dr. Csányi László krt.-Posta park-Görgey u.-
Széchenyi utca által határolt tömb,
-Csendesrét, Kukorica utca - Gabona utca - Árpa utca -
Kender utca által

határolt tömb

területeken.

Hiv.sz.: 9/42-11/2021.

Előadó: Del Medico Mihály Imre c. r. alezredes

Elérh: 06-27/505-600, hivatal.vacrck@pest.police.hu

Vác Város Polgármestere
Matkovich Ilona Zsuzsanna részére

Tisztelt Polgármester Asszony!

A 9/42-11/2021. iktatószámú, a Vác,

-Derecske, Amúr utca (7001/70-71, 73-74 hrsz.);

-Alsóváros, Avar utca (4530/10, 4530/424 hrsz.),

-Belváros, Dr. Csányi László krt. - Posta park - Görgey u. - Széchenyi utca által határolt tömb,

-Csendesrét, Kukorica utca - Gabona utca - Árpa utca - Kender utca által határolt tömb

területek településrendezési eszközeinek -egyszerűsített eljárásban történő módosítására- vonatkozó megkeresésére, -a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§ (3). bekezdése alapján az alábbi véleményt adja:

*A Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, Vác Rendőrkapitánysága a módosítási-tervezet ellen kifogást nem emel, az abban foglaltakat feltétel nélkül elfogadja, azzal a kiegészítéssel, hogy **környezeti hatás vizsgálatában, illetve a környezeti hatások tekintetében környezeti vizsgálatok szükségességének megállapításában hatóságunk nem illetékes.***

Vác, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Révész Ákos József r. ezredes
rendőrségi tanácsos
kapitányságvezető

Cím: 2600 Vác Postafiók: 266
Telefon: 0627505600; Fax: 0627505600
e-mail: hivatal.vacrck@pest.police.hu