

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
44/2020.(VIII.28.) sz. rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
30/2017.(XI.24.) sz. rendeletének módosításáról**

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

1.§.

Vác Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 32.§ (10) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) Belváros és kiemelt környezetében a parkoló gépjármű alatti terület (5,0×2,5 m) az előírt legkisebb kialakítandó zöldfelületi értékbe nem számítható be.”

2.§.

A HÉSZ 32.§ (11) bekezdés a) pontja az alábbi aa) alponttal egészül ki:

„aa) Belváros és kijelölt környezetében új épület építése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 6 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 30%-t telken belül épületben, építményben kell elhelyezni. „

3.§.

A HÉSZ 32.§ (11) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) Belváros és kijelölt környezetében közlekedési hatástanulmány készítendő minden nagyobb (összességében legalább 50 db parkoló/telek magában foglaló) fejlesztés előkészítése esetén, amelyben

1. a tervezett fejlesztéssel létrejövő létesítmények megközelíthetőségét, a közútkapcsolat kialakítását,
 2. az általuk keltett forgalom szétosztását a városi közút hálózaton,
 3. parkolóhelyek elhelyezhetőségét telken belül
 4. víztelenítést (csapadékvíz elvezetése, olajfogók telepítése)
- is vizsgálni szükséges, meglévő épületek felújítása esetén is.”

4.§.

A HÉSZ 65.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A járművek elhelyezését az OTÉK, a jelen rendelet, valamint a város gépjármű elhelyezési feltételeinek elősegítéséről szóló rendelet szabályozza.”

5.§.

A HÉSZ 65.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A létesítendő parkolók számítása:

- a) A város területén a b) és c) pontokban foglaltak kivételével a telken létesítendő első lakás esetén 2 parkoló/lakás, minden e feletti lakásszám esetén 1,5 parkoló/lakás létesítendő. Csak e feletti számú parkoló létesíthető gépi eszköz alkalmazásával.
- b) Belváros és kijelölt környezetében a 200 m² alatti területű telken létesítendő első lakás esetén 1 gépjármű elhelyezését kell biztosítani.
- c) Belváros és kijelölt környezetében a kötelezően kialakítandó parkolómennyiség az építéssel érintett telken belül gépi eszköz alkalmazásával is megvalósítható. „

6.§.

(1) A HÉSZ 2. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

7.§.

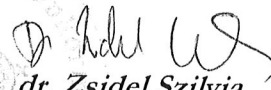
Hatályát veszti a HÉSZ 4.§ (3) bekezdése, és a 4. § (6) bekezdése.

8.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és azt követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon a jegyző gondoskodik.

Vác, 2020. augusztus 27.


Matkovich Ilona
 polgármester


dr. Zsido Szilvia
 jegyző

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK (FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK)

Aláépítés: olyan terepszint alatti beépítés, amely más telek – jellemzően közterület - alá nyúlik

Átfesztés: ¹

Beépítettség számítása:

A telek legnagyobb beépítettsége a telek beépített területének a teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított mértéke.

A területen a beépítettség mértékét az alábbiak szerint kell értelmezni:

a beépítési %-ot a bruttó beépített terület értékének és a telek teleknyúlvánnyal csökkentett területének hányadosát 100-zal megszorozva kell meghatározni.

A bruttó beépített terület értéke a telken álló, a környező terepszinthez képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintesen mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni a terepcsatlakozástól legalább 2 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől (homlokzati síktól) legfeljebb 1,50 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcső vízszintes vetületét.

Belváros és kijelölt környezete: A város gépjármű elhelyezési feltételeinek elősegítéséről szóló önkormányzati rendeletének mellékletében lehatárolt terület.

Biofal: a különböző, esetleg egymást zavaró területfelhasználású területek között olyan értékes térhatároló fás növényzet, amely alkalmas a vizuális elhatárolásra, a zavaró környezeti hatások (zaj- és rezgésterhelés, légszennyezés) mérséklésére, élő mikrokörnyezetével kisebb élőhelyek (pl. fészkelő-helyek) kialakulására, a környezet mikroklímájának javítására és egyben esztétikai élményt nyújtására.

Beültetési kötelezettség: a telek kötelező zöldfelületének azon része, amelyet fás növényállomány ültetésével, fásítással kell kialakítani.

Cégér: ²

Cégfelirat, cégtábla: ³

Az Erdő építésszabályozás szempontjából meghatározott elsődleges rendeltetése: az erdőterületek eltérő építési feltételek (építhető építmények köre, telekméret, a telek beépítési százaléka, kötelező zöldfelületi fedettsége, stb.) szerinti övezeti besorolása

Fásítás: a telkek területének, területrészének fa-, illetve fa- és cserjetelepítéssel történő hasznosítása.

¹ Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

² Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

³ Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

Földszint: az építmény közvetlen terepszint feletti szintje.

A földszint magasságát a szabályzat rendelkezésinek értelmezése során, az épület szintszámmal meghatározott magasságának értelmezése során 4,5 méternek kell értelmezni.

A telek szabályzatban megengedett földszintes 100%-os beépítettsége esetén ez az érték túlléphető.

Gerincmagasság:

– A magastető épület tetősíkjainak legmagasabb – általában – vízszintes metszészímvonalának és meghatározott magassági alappont – ennek hiányában az épület meghatározott közterület felé néző építési vonalán kialakuló homlokzatsík terepcsatlakozási pontja – között függőlegesen mért távolság.

– Lapostető épület esetén a gerincmagasságot az épület legnagyobb magasságaként kell értelmezni, melyen túl csak kémény és felépítménynek nem minősülő szerkezet, illetve berendezés nyúlhat.

Hirdetés: ⁴

Hirdetőtábla és eszköz: A hirdetőtáblák és eszközök fogalmkörébe tartozik minden olyan eszköz és a KRESZ-ben nem szereplő tábla, amelynek célja, hogy a közúton közlekedők figyelmét valamilyen szolgáltatásra, gyártmányra, stb. felhívja.

Hullámtér: a folyók, vízfolyások partvonala és az árvédelmi töltés (fal) közötti terület

Homlokzati látványképzés: ⁵

Hulladékátrakó és válogató: a különleges bánásmódot igénylő/veszélyes hulladékok, újrahasznosításhoz szükséges szelektálására/válogatására, szelektív gyűjtésére és a továbbszállításra használt szelektív gyűjtőbe helyezésére szolgáló, térségi szerepkörű, különleges területfelhasználású üzemi telephely.

Hulladékudvar: A lakosságnál keletkező különleges bánásmódot igénylő/veszélyes hulladék szelektív gyűjtését, átmeneti tárolását szolgáló városi, illetve kistérségi szerepkörű, gazdasági területek övezetében kialakítható üzemi telephely.

Intenzív zöldtető, lapostető: Az építmény felső födémén, vagy födémén kialakított, állandó tartózkodására alkalmas, rendszeres gondozást igénylő kert, melynek felületi tömege nagyobb, mint 150 kg/m², a talajréteg vastagsága nagyobb 50 cm-nél.

Kerthelyiség: Vendéglátó egységen belül funkcionáló, vagy ahhoz kapcsolódó, azt szolgáló, a terepszintnél 1m-nél nem magasabbra emelkedő napernyővel, esőtetővel fedhető terasz, ahol a teraszon kívül csak a vendéglátást szolgáló berendezések, építmények (grill-sütő) helyezhetők el.

Kialakult: Az a meglévő állapot, mely a hagyományok, az illeszkedés, a korábban érvényben volt, illetve jelenleg is érvényben levő településrendezési, építészeti és egyéb előírások alapján – telekmegosztás, telekalakítás, telekösszevonás, épület-, építmény-, objektum-elhelyezés, beépítési mód, útkialakítás, növénytelepítés, közműelhelyezés, stb. által - jött létre.

⁴ Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

⁵ Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

- Kialakult beépítés:** Az olyan beépítés, ahol a célzott hasznosítás jellege, a telkek méretei, a beépítettség mértéke, az építménymagasság, a beépítési mód, az épületek elhelyezésének módja, rendeltetése (területfelhasználás) a terület korábbi beépítése következtében már jellemzően meghatározott, kialakult.
- Kialakult beépítésű telektömb** (kialakult állapot): az a telektömb, ahol a telkek legalább 75%-a beépített. A beépített telkek arányának számítása során csak azok a telkek vehetők figyelembe, amelyeken az építés - építésügyi hatósági engedély alapján - megkezdődött.
- Kialakult magasság (építménymagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság, gerincmagasság):** a meglévő magassági érték, illetve a telektömböt alkotó épületek magasságának átlagos értéke, melytől egy szintnyire el lehet térni.
- Kiegészítő építmény:** a szabályzat szempontjából kiegészítő építménynek minősül a terület, illetve a terület elsődleges rendeltetésének megfelelő építmény működését kiegészítő rendeltetésű építmény.
- Kijelölt Natura 2000 terület:** a „Natura rendeletben” meghatározott eljárás eredményeképpen a MePAR-ban tematikus réteggként feltüntetett Natura 2000 terület.
- Kistelkes kertterület:** Az elsődlegesen mezőgazdasági kertművelést szolgáló kert, melyen a HÉSZ által meghatározott módon gazdasági épület helyezhető el.
- Korlátozott forgalommal járó szállás-funkció:** Olyan panziójellegű szállás, amelynek igénybevétele a lakásfunkcióval azonos közlekedési terhelést nem haladja meg.
- Kötelező építési vonal:** Az építési hely kötelező határa.
Az a vonal, amelynek teljes hosszában – a szabályzatban megengedett eltérésekkel - az építmény homlokzatának állnia kell.
- Közfunkció:** minden olyan igazgatási, ellátási, szolgáltatási, kereskedelmi funkció, melyet a rendeltetésének megfelelően bárki igénybe vehet.
- Közkert, közpark:** Közcélú, illetve közhasználatra átadott zöldterület, kert.
- Közterület:** közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrésze – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.
- Közterületjelleggel használt terület:** A nem állami vagy önkormányzati tulajdonú, egyéb ingatlanoknak – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közhasználat céljára átadott területrésze, ahol a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület:** jellegzetes, közösségi szempontból jelentős természeti értékkel rendelkező terület, amelyen a „natura rendelet” 2. A) és a 3. A) számú mellékletében meghatározott fajokon és élőhelyeken kívül a közösségi szempontból kiemelten jelentős, a „natura rendelet” 2. B) és a 3. B) számú mellékletében meghatározott faj jelentős állománya, élőhelye vagy a „natura rendelet” 4. B) számú mellékletében meghatározott kiemelt jelentőségű élőhelytípus található.

Különleges madárvédelmi terület: olyan közösségi szempontból jelentős természeti értékekkel rendelkező terület, amelyen a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (továbbiakban natura rendelet) 1. /A) számú mellékletében meghatározott közösségi jelentőségű madárfaj, valamint az 1. B) számú mellékletében meghatározott vonuló madárfaj jelentős állománya, illetve élőhelye található, különös tekintettel a nemzetközi jelentőségű és egyéb vizes élőhelyekre.

Különleges természet-megőrzési terület: olyan közösségi szempontból jelentős természeti értékekkel rendelkező terület, amely a „natura rendelet” 2. A) és a 3. A) számú mellékletében meghatározott faj jelentős állománya, élőhelye, valamint rajta a 4. A) számú mellékletben meghatározott közösségi szempontból jelentős élőhelytípus található.

Külső árusítás: Olyan használat, amelynél a vevő a helyiségbe, építménybe nem lép be, annak belső terét nem használja.

Külterületi lakott hely: a külterület beépítésre nem szánt területén belül beépítésre szánt lakóterület

Lapostető: ^a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.

Levegőtisztaság védelmének határértéke: A levegőszennyezés, illetve a levegőszennyezettség területre és szennyezőre vonatkozóan, a környezetvédelmi hatóság által jogszabály alapján meghatározott megengedett legnagyobb mértéke.

Magasföldszint: az alagsor feletti építményszint.

Magasépítmény: melyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja

Mélyparkoló: A megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a közterületi terepszint alatt kialakított, a bruttó szintterület legalább 80%-ában parkolás céljára kialakított építmény.

Mértékadó árvízszint: az árvízvédelmi művek, valamint a folyók medrét, a hullámteret és a nyílt árteret keresztező építmények megvalósításánál (tervezésénél) figyelembe veendő, a vízgazdálkodásért felelős miniszter által megállapított árvízszint

Mezőgazdasági mintagazdaság: *a hagyományos extenzív növénytermesztési és állattartási*

módszerek alkalmazására, biotermékek előállítására, ősi magyar fajták termesztésére, tartására

specializálódott mezőgazdasági üzemi terület, ahol az építészeti kialakítás is a magyar építészeti

hagyományokat követő így megjelenése és funkciói miatt turisztikai/ismeretterjesztő jelentőséget

is kap.

Mezőgazdasági parcellaazonosító rendszer (MePAR): a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről és az ezzel összefüggő törvénymódosításokról szóló 2003. évi LXXIII. Törvény 3. § d) pontjában és a 115/2003. (XI. 13.) FVM rendeletben szabályozott azonosító rendszer.

Óriásplakát, -poszter: ⁶

⁶ Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

Pavilon (pavilon jellegű építmény): a szabályzat alkalmazása szempontjából a pavilon földszintes, 12 m² bruttó alapterületet meg nem haladó legfeljebb 6,0 m építménymagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára létesített építmény.

Az alapterület számításánál az 1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható

Reklám:⁷

Részleges funkcióváltás: a szintterület 50%-ánál kisebb területet érintő rendeltetés-változás.

Szintterületi mutató számítása: a területen a szintterületi mutató értékét – a HÉSZ előírásainak keretei között – az alábbiak szerint kell kiszámítani:

- 1 a szintterületi mutatót a bruttó szintterület értékének és a telek területének hányadosaként kell meghatározni;
- 2 az épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:
 - az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
 - az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
 - a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,
 - az OTÉK szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.
- A bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető meg, ha a szintterületi mutató nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket és az új funkció számára előírt belmagasság biztosítva van.
- 3 Az önálló parkolóház szintterületét, illetve szintterületi mutatóját az illeszkedési szabályok alapján kell meghatározni, de annak értéke nem haladhatja meg az OTÉK-ban az építési övezetre előírt legnagyobb értéket. Ettől az előírástól kizárólag a terepszint alatti gépkocsitároló létesítése esetén szabad eltérni. Az övezetben megengedett szintterületi mutató alapján meghatározott bruttó szintterületbe a terepszint alatti gépjárműparkoló a funkcióhoz előírt mérték kétszereséig nem számítandó be.

Tanya: A külterületen, beépítésre nem szánt övezetben lévő telken épített lakóépület.

Tanyás kertes mezőgazdasági terület: Az elsődlegesen mezőgazdasági termelést szolgáló kert, melyen építési szabályzatban meghatározott kialakítású lakás célját szolgáló épület is elhelyezhető.

Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegy felőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó támfalban kialakított létesítmény. A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepszint alatt helyezkedik el, függetlenül attól, hogy végeleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.

Támfalépítmény: lásd: mint támfalgarázs.

⁷ Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

Természet közeli állapotú terület: az az élőhely, táj, amelynek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (természeteshez hasonlító körülményeket teremtve), ahol a természetben lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, az állapot közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmarad.

Többszintes növényzet: a gyepszinten kívül vertikálisan további, biológiailag aktív „növényzintekkel”-cserjeszint, egy vagy két lombkoronaszint - fedett zöldfelület

Transzparens:⁸

Zavaró környezeti hatás: A terület rendeltetésszerű használatát átmenetileg vagy állandóan korlátozó környezeti hatás a vonatkozó jogszabály mellékletében felsorolt tevékenységek az ott meghatározott méret esetén

Zöldfelület: a telek növényzettel fedett, illetve kerti díszmedenceként vízfelületeként kialakított része, biológiailag aktív felület.

Zöldterület: Közcélú, illetve közhasználatra átadott, jellemzően zöldfelületként kialakított telek, telekrész (kert).

Zöldfelületi kondicionáló hatás, kondicionáló érték: A zöldfelületek növényzete által kifejtett mikroklima-módosító hatások (pl. fotoszintézis, párologtatás, árnyékolás, a levegő oxigén- és pártartalma, -hőmérséklete, tisztasága, fényviszonyok, horizontális és vertikális légmozgások befolyásolása) összessége

Védett terület

A védett területen belül értendő a helyi védett terület is.

⁸ Hatályon kívül helyezte az 51/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet