Vác Város
hatályos településrendezési eszközeinek
2. számú eseti módosítása

Készítette:

Vác Város Önkormányzatának megbízásából

az

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.

Trk 62. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025

Tervezők névsora

Generáltervező:	URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft 1112 Budapest, Brassó út 63. +361 466-2018 urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu **Ügyvezető:** **Berényi Mária** *okl. építészmérnök,* *vezető településrendezési tervező*
Településtervező:	**Beleznai Teodóra Gabriella e.v.** *okl. településmérnök* **TT 01-6979**
Zöldfelületek, táj- és természetvédelem:	**Kiss-Polák Andrea e.v.** *okl. tájépítészmérnök* **TK 13-18605**

Jelen tervdokumentáció elkészítéséhez felhasználásra kerültek a Vác Város hatályos településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatához 2023-ban készült megalapozó és alátámasztó munkarészek, melyben szakági tervezőként az Urbanitas Kft. megbízásából közreműködtek:

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, Naphegy utca 26. +361 489-0365 www.kesztervezo.hu	Közműtervező: **Hanczár Zsoltné** *okl. gépészmérnök* **TE, TH, TV 01-2418** **Ziman Gergely** *okl. építőmérnök*
KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA **Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.** 1052 Budapest, Bécsi utca 5. Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006 honlap: www.kozlekedes.hu	Közlekedéstervező: **Rhorer Ádám** *okl. építőmérnök* **Tkö 01-3157**

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ 5
2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 7
2.1. ESETI MÓDOSÍTÁSOK ÁTTEKINTÉSE 7
2.1.1. Területi lehatárolással rendelkező, a rendezési tervek tervlapjait is érintő módosítások összefoglalása 8
2.1.2. A Helyi Építési Szabályzat szövegét érintő módosítások (HÉSZm) 19
2.1.3. HÉSZ hibajavítások (HÉSZ-HJ) 20
2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET 21
2.2.1. Területrendezési tervek 21
Pest Megye Területrendezési terve 27
2.2.2. Településszerkezeti terv 28
2.2.1. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv 32
2.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA 42
2.1.1. 1. sz. (TSZTm) SZTm – Altány út besorolásának módosítása 42
2.1.2. 2. sz. (TSZTm) SZTm – Víziturisztikai megállóhely fejlesztése 43
2.1.3. 8. sz. SZTm – Ivánka utcai tömb módosítása 44
2.1.4. 9. sz. SZTm – Alsó utcai tömb módosítása 48
2.1.5. 10. sz. SZTm – Kápolna utcai tömb módosítása 51
2.1.6. DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása– I. sz. HÉSZm 55
2.2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 56
2.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK 57
2.3.1. 2. sz. (TSZT) SZTm (Csónakház) 57
2.3.1. I. sz. HÉSZm (DMRV telephely) 60
2.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, TERMÉSZETI KÖRNYEZET 62
2.4.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei 62
3. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 64
4. MÓDOSÍTÁSSAL ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA 66
4.1. 1. sz. módosítás 66
4.1.1. Tervezett közlekedési infrastruktúra 67
4.2. 2. sz. módosítás 70
4.3. 3. sz. módosítás 74
4.4. 4. sz. módosítás 74
4.5. 5. sz. módosítás 75
4.6. 6. sz. módosítás 76
4.7. 7. sz. módosítás 77
4.8. 8. sz. módosítás 77
4.9. 9. sz. módosítás 79

4.10. 10. sz. módosítás 80
4.11. 11. sz. módosítás 81
4.12. 12. sz. módosítás 81
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 83
5.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZTm) 83
5.2. VÁLTOZÁSOK TERÜLETI MÉRLEGE 86
5.3. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZTm) 93
5.3.1. SZT hibajavítás (SZT-HJ) 99
5.4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK (HÉSZm) 102
5.4.1. DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása – I. sz. HÉSZm 102
5.4.2. Lke-2b építési övezet zöldfelületi mutatójának csökkentése – II. sz. HÉSZm 106
5.4.3. Lakásonkénti kötelező tároló helyiség kialakítására vonatkozó módosítás – III. sz. HÉSZm 106
5.4.4. Általános lakásszámkorlátozás bevezetése lakóövezetekben – IV. sz. HÉSZm 107
5.4.5. Lakóterületek épületszám korlátozási előírásának módosítása – V. sz. HÉSZm 110
5.4.6. HÉSZ Hibajavítás (HÉSZ-HJ) 110
6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS 113
6.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló TÖRVÉNY (MATRT) 113
6.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások 113
6.1.2. Egyéb területfelhasználásra vonatkozó előírások 114
6.1.1. Országos és térségi övezetek 115
6.2. PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (PMTRT) 117
6.3. MÉPTV.-NEK VALÓ MEGFELELÉS 117
6.4. AZ OTÉK-nak / TÉKA-nak VALÓ MEGFELELÉS 118
6.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA 118
7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK 118
…/2025. (...) sz. Kt. határozat Vác Város Településszerkezeti tervének módosításáról 121
1. melléklet Vác Város Önkormányzatának …/2025. (...) sz. Kt. határozatához 122
2. melléklet Vác Város Önkormányzatának …/2025. (...) sz. Kt. határozatához 125
Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2025. (….) sz. Önkormányzati rendelete a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI.29.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról 127
1. melléklet az …/2025. (…) sz. önkormányzati rendelethez 132
2. melléklet az …/2025. (…) sz. önkormányzati rendelethez 133
3. melléklet az …/2025. (…) sz. önkormányzati rendelethez 135
4. melléklet az …/2025. (…) sz. önkormányzati rendelethez 136
INDKOLÁS 137
RÉSZLETES INDOKLÁS 137

1. BEVEZETŐ

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a *150/2024. (VII.17.) számú Képviselő-testületi határozatával* döntött a város hatályos településrendezési eszközeinek 2. számú eseti módosításának megindításáról. Jelen tervdokumentáció tartalmát a fenti Kt. határozat mellékleteként elfogadott Főépítészi feljegyzés határozta meg. A Főépítészi feljegyzésben szereplő javasolt tartalomból a „*Duna parti sétányokon vendéglátó funkció létesíthetősége*" és a „*Déli út-Sződliget közötti Lke-3 építési övezetekben kerti tárolóra +5% beépíthetőség megállapítása és építési hely törlése*" megnevezésű eseti módosítások a településrendezési szerződések aláírásának hiányában nem kerültek be az anyagba.

A településrendezési eszközök eseti módosítása a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett beruházói és lakossági igények, valamint az Önkormányzat által a Helyi Építési Szabályzatban *(továbbiakban: HÉSZ)* igényelt kisebb módosítások és korrekciók átvezetése okán szükséges.

Az eseti módosítások többsége megfelel a *419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* 68. §-ban megfogalmazott feltételeknek:

> *„1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
>
> *2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
>
> *3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése."*

Két esetben a fenti előírások nem teljesülnek, ezen esetekben az önkormányzat a módosítási területet kiemelt jelentőségű fejlesztési területté nyilvánította. Ezek közül az egyik esetben egy a hatályos Településszerkezeti terven tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként (Altány út – Papvölgy dűlő – Landerer utca) jelölt terület kerül visszasorolásra kiszolgáló út kategóriába, mely során az eddig önálló területfelhasználással rendelkező útelem helyén a környező területfelhasználások kerülnek kijelölésre (településközponti vegyes terület, melynek területe nem növekszik, valamint közpark övezet, melynek területe növekszik). Ez azonban a magasabb szintű jogszabályok alapján <u>nem minősül új beépítésre szánt terület, illetve lakóterület kijelölésnek</u>, mivel az út területe tervezett, szabályozási vonallal kijelölt elem. A másik kiemelt fejlesztési terület a Duna-parti csónakházfejlesztést érintő módosítás, melynek során a hatályos terveken <u>közparkba sorolt terület kerül különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe</u>, mely a magyar építészetről szóló törvényben szereplő csereterület biztosításával jár együtt.

Az egyes módosításokat a dokumentáció az alábbi kategóriák szerint veszi sorra és mutatja be:

- Területi lehatárolással rendelkező, a rendezési tervek tervlapjait is érintő eseti módosítások:
  - Településszerkezeti Terv módosításával (is) járó **(TSZTm)**
  - Szabályozási terv módosításával járó **(SZTm)**
- Szabályozási terv hibajavításai **(SZT-HJ)**
- HÉSZ módosítások **(HÉSZm)**
- HÉSZ hibajavítások **(HÉSZ-HJ)**

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló *2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT)*, a magyar építészetről szóló *2023. évi C. törvény (**Méptv.**)*, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló *253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (**OTÉK**)*, településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló *280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (**TÉKA**)*, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (**Trk.**)*, a környezet védelmének általános szabályairól *szóló 1995. évi LIII. törvény (**Kvt.**)* és a kulturális örökség védelméről szóló *2001. évi LXIV. törvény (**Kötv.**)* tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembevételével történik.

Az eseti módosítás egyeztetése mindegyike megfelel *a* Trk. 68. § szerinti <u>egyszerűsített eljárás</u> szerint zajlik.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

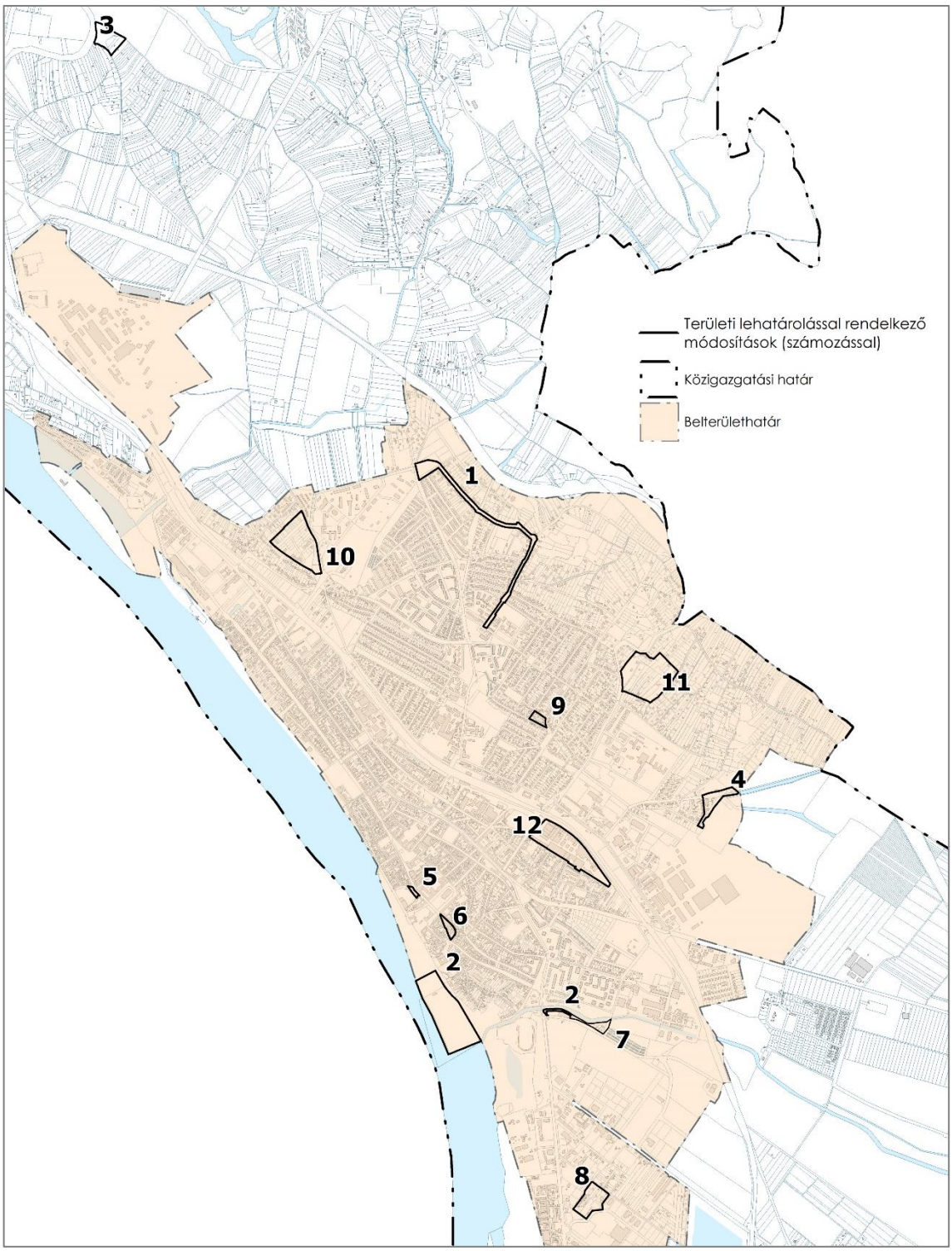
URBANITAS

2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A következő fejezet a tervezett módosításokkal összefüggésben mutatja be a hatályos országos, térségi, megyei és helyi rendezési tervek tartalmát, valamint röviden kitér az épített és természeti környezet vizsgálatára is azon módosítási területek tekintetében, melyek szempontjából ezen vizsgálatok relevánsnak tekintendők. Az egyes szakági – közlekedési, közmű, környezetvédelem – munkarészeket a dokumentáció alátámasztó munkarészének *4. fejezete* tartalmazza ott, ahol ezek relevánsak a módosítás kapcsán.

2.1. ESETI MÓDOSÍTÁSOK ÁTTEKINTÉSE

A következőkben a *Bevezető*ben meghatározott csoportosításnak megfelelően kerülnek felsorolásra és röviden bemutatásra az egyes módosítási területek, hogy a későbbiekben a dokumentáció áttekinthetőbbé váljon.



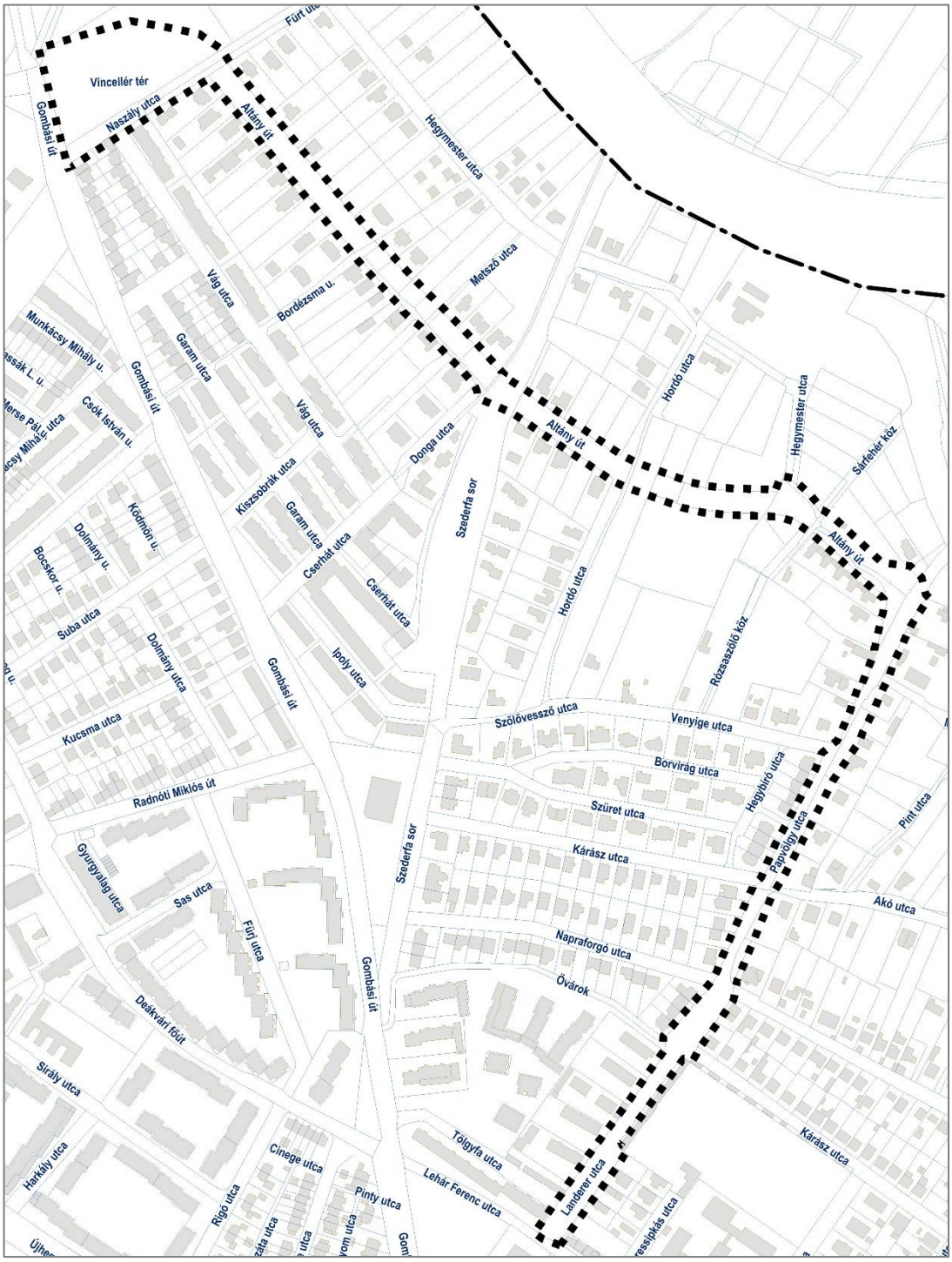
Területi lehatárolással rendelkező módosítások elhelyezkedés

2.1.1. Területi lehatárolással rendelkező, a rendezési tervek tervlapjait is érintő módosítások összefoglalása

2.1.1.1. A Településszerkezeti tervet (is) érintő módosítások (TSZTm)

1. sz. TSZTm (SZTm) | Naszály utca - Altány út - Papvölgyi út teljes útszakasz besorolásának módosítása, útcsatlakozások újragondolása:

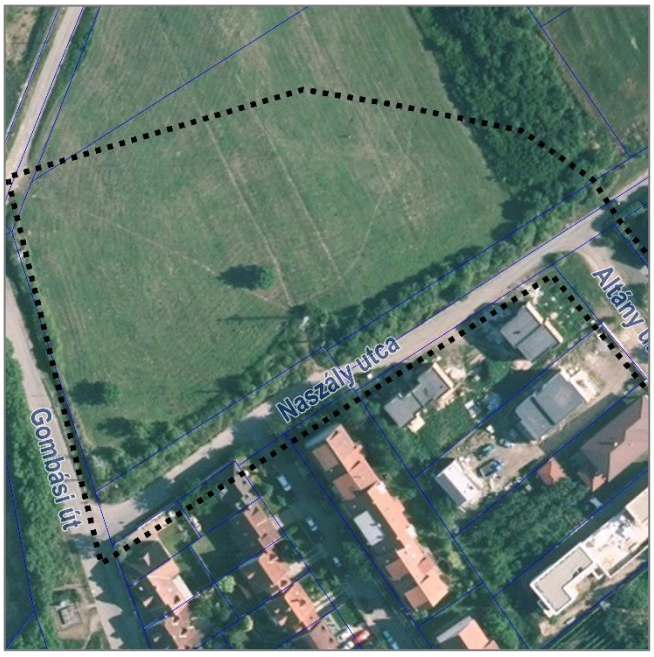
A módosítás célja a jelenleg tervezett gyűjtőútként (**KÖu-4**) kijelölt Naszály utca - Altány út - Papvölgyi utca útvonal besorolásának megváltoztatása és visszasorolása kiszolgáló úttá. Az út nyomvonala nagyrészt kertvárosias lakóterületeken halad keresztül, melyek egy része még nem beépített. Mivel az Önkormányzat a továbbiakban nem tervezi a terület tömegközlekedéssel történő ellátását, így a gyűjtőút besorolás okafogyottá vált, valamint lakossági igényként is felmerült az út kisforgalmú, csendes lakóutcaként történő megvalósítása.



1. sz. TSZTm lehatárolása alaptérképen

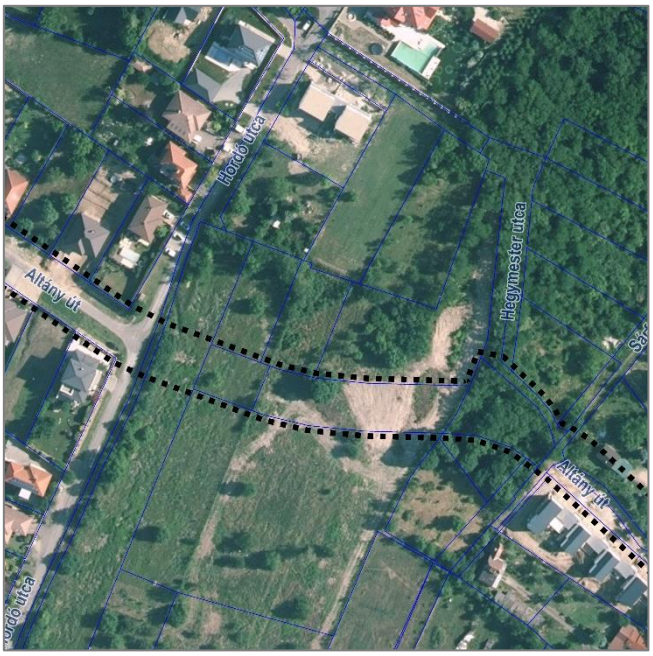
Az önkormányzat az Altány út szakaszára készíttetett egy útépítési koncepciótervet, mely a csapadékvíz elvezetés megoldását is tartalmazza. A csapadékvíz helyben tartása az elsődleges cél, ezért szükséges egy nagyobb csapadékvíz szikkasztó területet is kijelölni a módosítási területen belül, a Vincellér tér nevezetű terület felső szakaszán.

1. sz. *TSZTm lehatárolása légifotón*

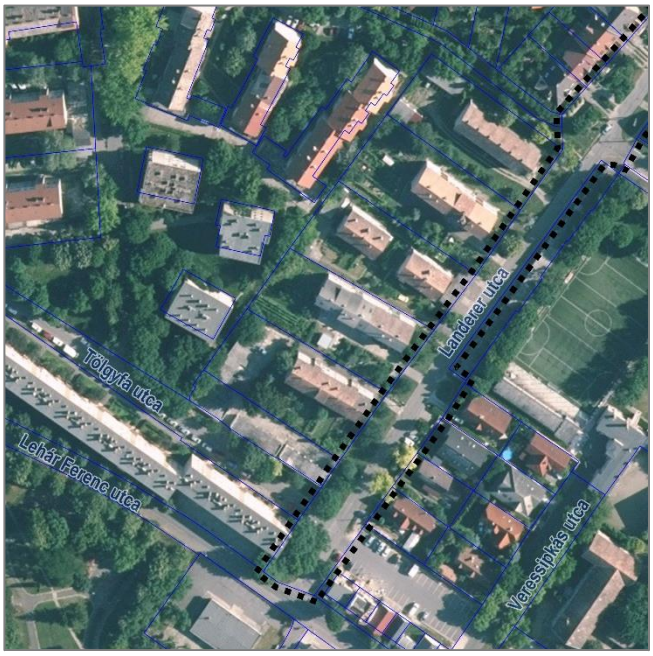


Altány út – Naszály utca kereszteződése

Altány út – Papvölgy utca kereszteződése



Altány út – Hordó utca kereszteződése

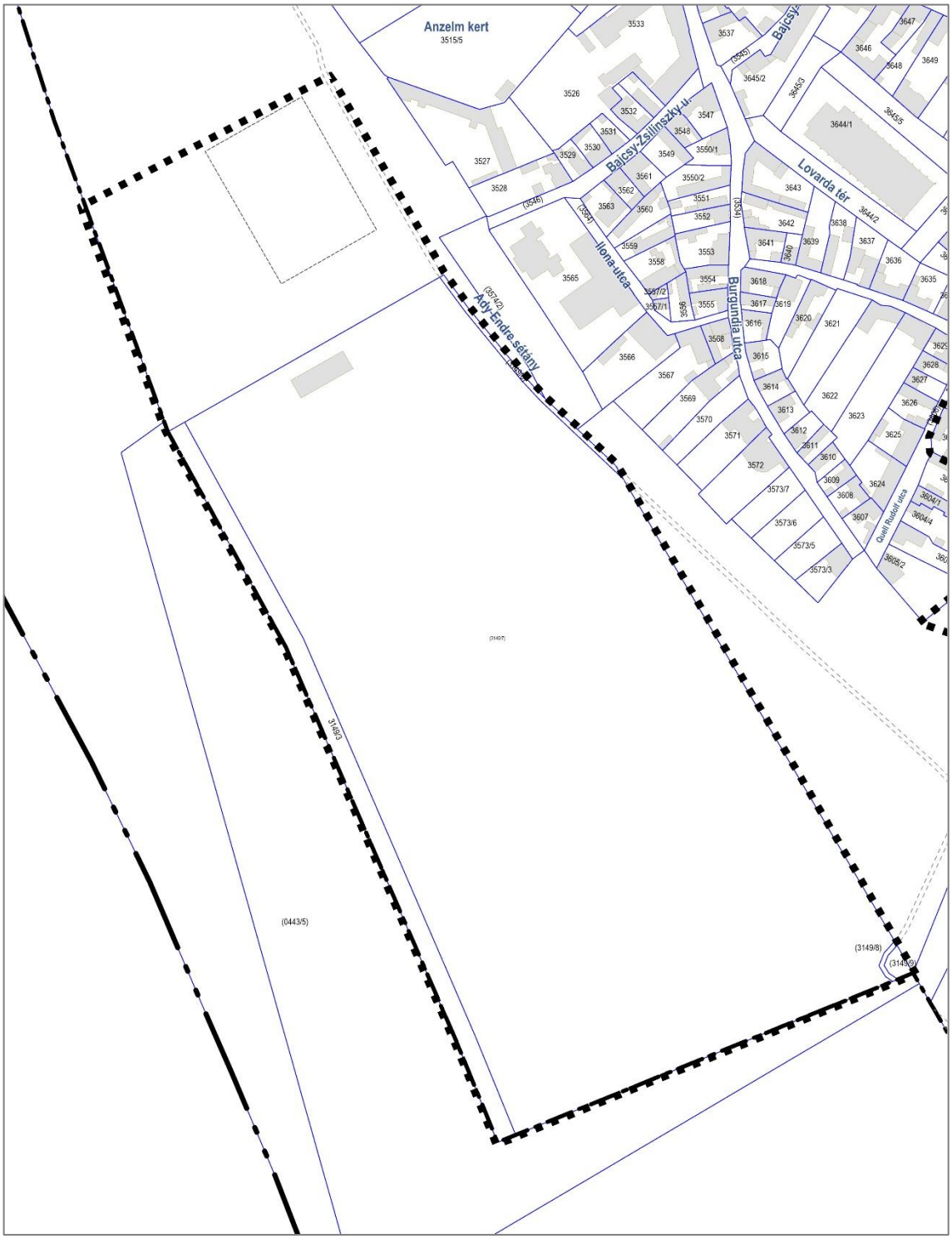


Landerer utca – Lehár F. utca kereszteződése

2. sz. TSZTm (SZTm) | Duna-parti csónakház bővítése:

Vác Alsóváros területén, a Duna-parton meglévő csónakház területének fejlesztése céljából a Magyar-Kajak-Kenu Szövetség új csónaktároló épület elhelyezését tervezi a hatályos terven kijelölt **Zkp** jelű közpark övezet területén. A bővítés megvalósulásának feltétele a kibővített telek a vonatkozó tanulmánytervnek megfelelő **Kb-Sp** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetbe való átsorolása, mivel a közpark övezeten belül megengedett legnagyobb beépíthetőséget a tervezett beépítés meghaladná.

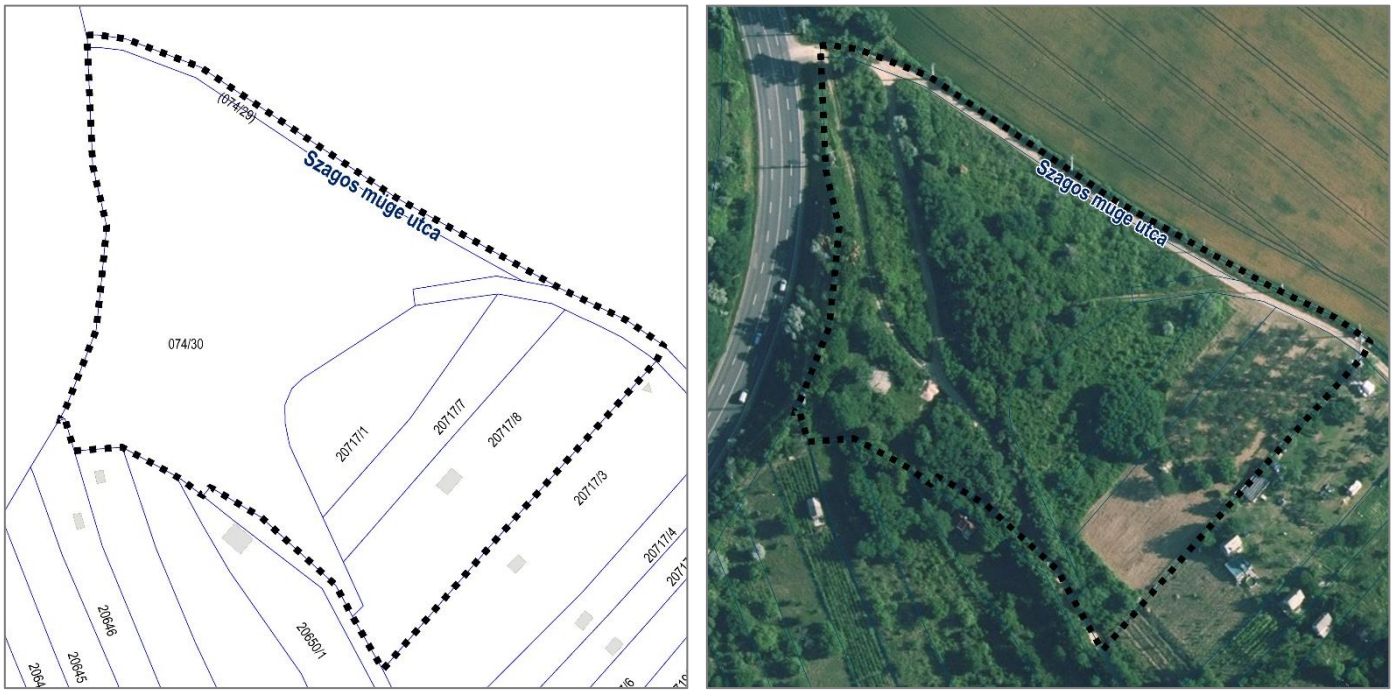
2. sz. TSZTm lehatárolása légifotón



2. sz. TSZTm lehatárolása alaptérképen

3. sz. TSZTm (SZTm) | Szagos müge utca – 2-es főút kereszteződésében fekvő mezőgazdasági besorolású ingatlanok megközelíthetőségének biztosítása:

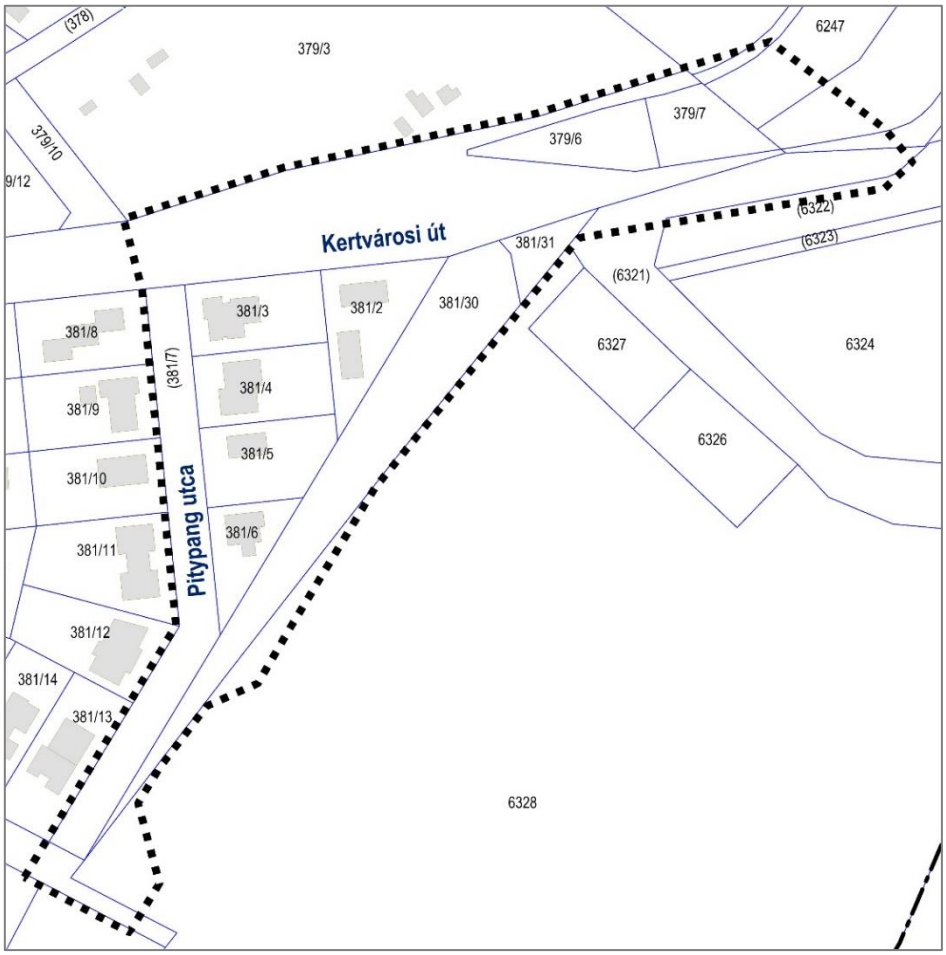
Vác északi részén, a 2-es főút mentén, a jelenleg hatályos szabályzat szerint kiszolgálóút övezetbe sorolt mezőgazdasági parcella a tulajdonos kérésére **Mk** jelű kertes mezőgazdasási övezetbe kerül átsorolása, melynek eredményeként a megszűnő útkapcsolat pótlása válik szükségessé. Az újonnan kijelölendő kiszolgáló út a szomszédos **KÖu-E** jelű közlekedési területfelhasználásban lévő terület két sarkát minimálisan érinti, így a szerkezeti terv módosítását is igényli.



3. sz. TSZTm lehatárolása alaptérképen és légifotón

4. sz. TSZTm (SZTm) | Kertvárosi út – Napsugár utca között kijelölt gyűjtőútszakasz nyomvonalkorrekciója:

A Napsugár utca és Kertvárosi út között húzódó tervezett gyűjtőútszakasz kis mértékű korrekciója vált szükségessé, melyek során a Kertvárosi út kiszélesedő, önkormányzati tulajdonú ingatlanának déli irányba történő leszabályozása is lehetővé válik. Az ezáltal kibővülő, jelenleg Lke-2 jelű építési övezetben lévő terület **Vt** jelű településközponti területfelhasználásba kerül. Az útterület jelenleg szabályozási vonallal kijelölt, tervezett út, így a szélességénekcsökkentésével kialakuló építési övezet-növekmény nem számít új beépítésre szánt területnek.

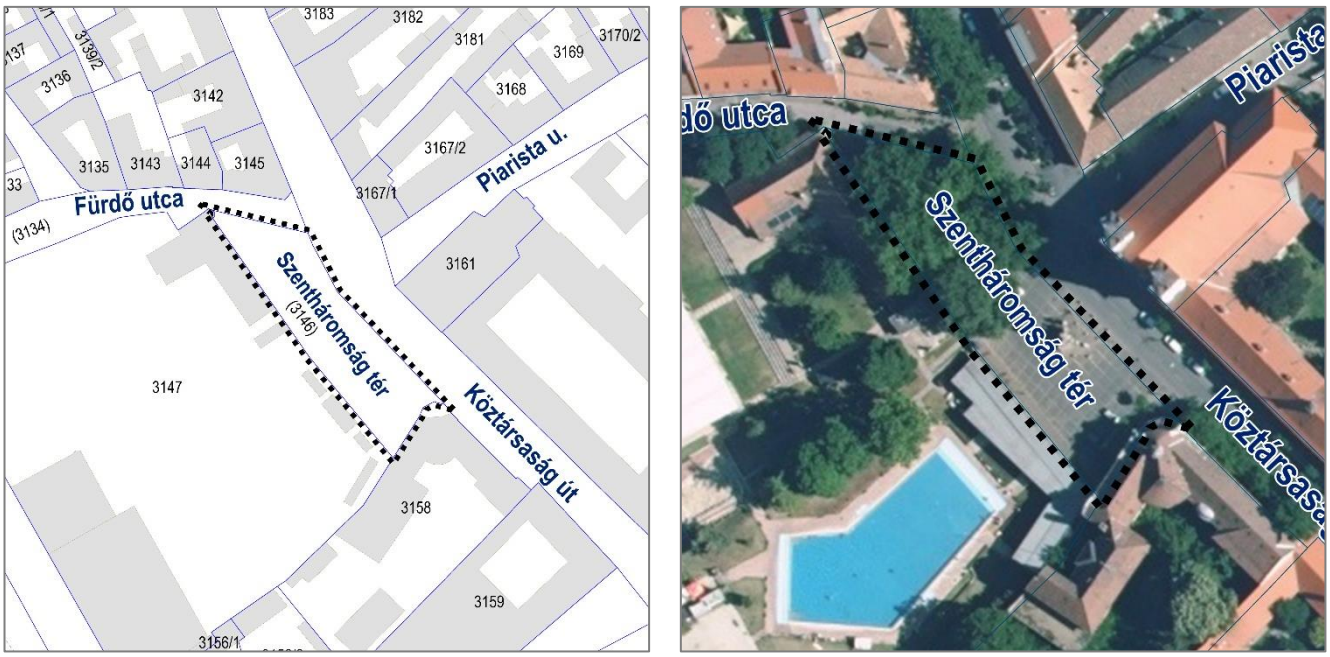


4. sz. TSZTm lehatárolása alaptérképen

4. sz. TSZTm lehatárolása légifotón

5. sz. TSZTm (SZTm) | Szentháromság tér besorolásának részleges módosítása:

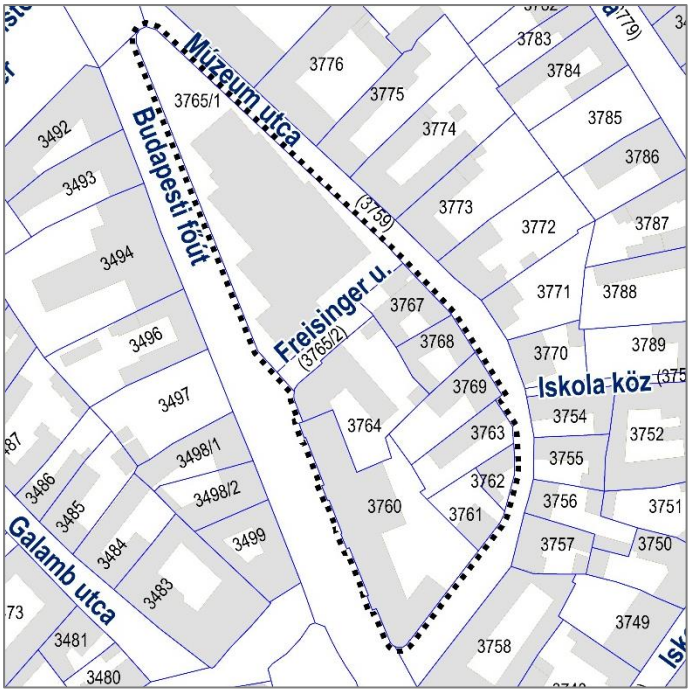
A szerkezeti és szabályozási terv módosítása során a Szentháromság tér a valós területhasználatának megfelelő besorolást kap: északi része kiszolgáló út övezetből **Zkk** jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra, a tér déli része pedig – a belváros többi felszíni parkolóterületéhez hasonlóan – **KÖu-P** jelű parkoló övezetbe kerül. Az új **Zkk** jelű közkert terület részben a csónakházas módosítás során megszűnő **Zkp** jelű közpark terület csereterületeként funkcionál.



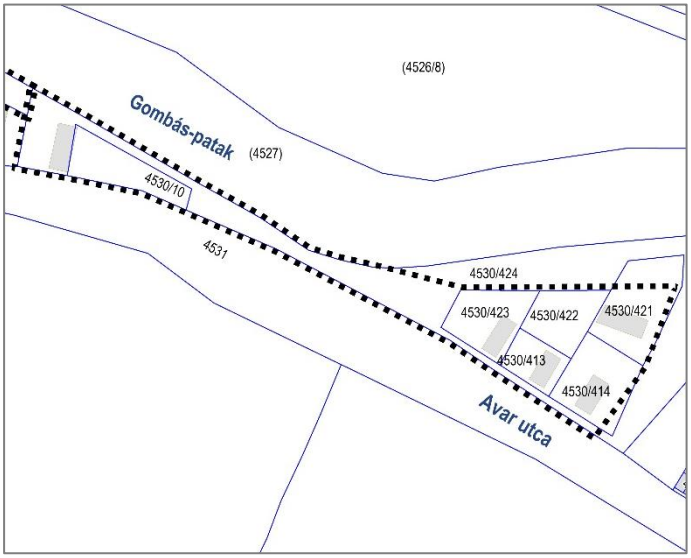
5. sz. TSZTm lehatárolása alaptérképen és légifotón

6. sz. TSZTm (SZTm) | Múzeum utca – Budapesti főút közti tömb északi részének (*ún.* Karacs - 3765/1 hrsz.) településközponti vegyes területbe sorolása

A volt Karacs Teréz kollégium épületének átépítése során felmerült igény, hogy az épületben lakások legyenek kialakíthatóak, melyet a jelenlegi **Vi** övezeti besorolás nem tesz lehetővé. Ezáltal Vt övezet kijelölése szükséges, a korábbi beépítési paraméterek módosulása nélkül, de további kiegészítésekkel a földszint vonatkozásában. E mellett a tömbben hiányos övezethatárok pótlása is szükséges, hibajavításként.



7. sz. TSZTm (SZTm) | Avar utca szabályozásának korrekciója a csatlakozó telkek közterületi kiszolgálásának biztosítása okán



A temetőtől északra fekvő kőfaragóműhelyek egy részének jelenleg nincsen, a Méptv. fogalommeghatározásának megfelelő, az építési telkeket kiszolgáló közútkapcsolata, mivel az előttük húzódó keskeny teleksáv a szomszédos építési telekhez tartozik. Ennek okán a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútterületbe (KÖu-4) sorolt Avar utca szabályozási szélességének kismértékű kibővítése szükséges (169 m^2), mely gyűjtőútról lévén szó, a településszerkezeti terv módosításával is jár

8. sz. SZTm | Derecske dűlő – Csatamező út - Ivánka utca Deres utca által határolt tömbben kijelölt zsákutca törlése:

A tervezési terület Vác déli gazdasági területén található. A kérelmező cég tulajdonában vannak a Vác, 5765/4 és 5766/4 hrsz-ú út jelzésű telkek, valamint az 5768 és 5779/14 hrsz-ú utak is, melyek együtt az Ivánka utcából nyíló tervezett zsákutca elejét alkotják. A módosítás célja az Ivánka utcából induló tervezett zsákutca szakasz szabályozásának törlése és a jelenleg útként kiszabályozott telkek **Lke-14a**

8 sz. SZTm lehatárolása alaptérképen és légifotón

övezetbe való átsorolásra. Mivel a zsákutca megvalósítása már nem reális cél, az érintett telektulajdonosoknak a tervezett utcára nyíló fejlesztési szándékuk nincs, és a létrejövő telkek a legkisebb teleméreti előírások miatt nem is válnának megoszthatóvá, így a telekvégben a tervezet szerint kialakuló útnak jelentősége nincs.

9. sz. SZTm | Alsó u. – Katona J. u. – Bauer u. – Hanusz u. által határolt tömb beépítési módjának részleges módosítása:

9 sz. SZTm lehatárolása alaptérképen és légifotón

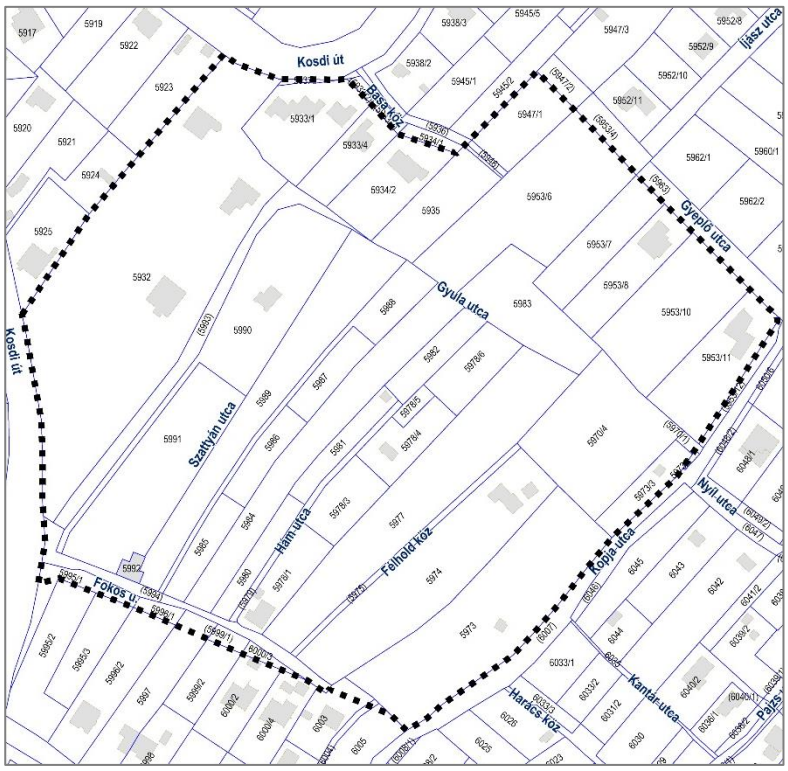
A Deákváron található tömb egy részében a beépítési mód módosítása – és ezáltal új övezet kijelölése – vált szükségessé, mivel a kialakult állapotban a meglévő épületek egy része nem felel meg az oldalhatáron álló beépítési mód szabályinak, így ezek tovább nem bővíthetők.

10. sz. SZTm | Kápolna utca - Szent György utca közötti tervezett összekötőút törlése:

10 sz. SZTm lehatárolása alaptérképen és légifotón

A Kápolna utca – Téglaház út között húzódó, 1721 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terven közútként került kijelölésre, így nem beépíthető. Mivel a területen meglévő kismértékű átjárási igény az 50 méterre lévő Ösvény utcán megoldható, így a szabályozás törölhető.

11. sz. SZTm | Fokos utcai tömb módosítása be nem építhető telekrészek kijelölése, valamint a meglévő útszélesítés korrekciója okán:

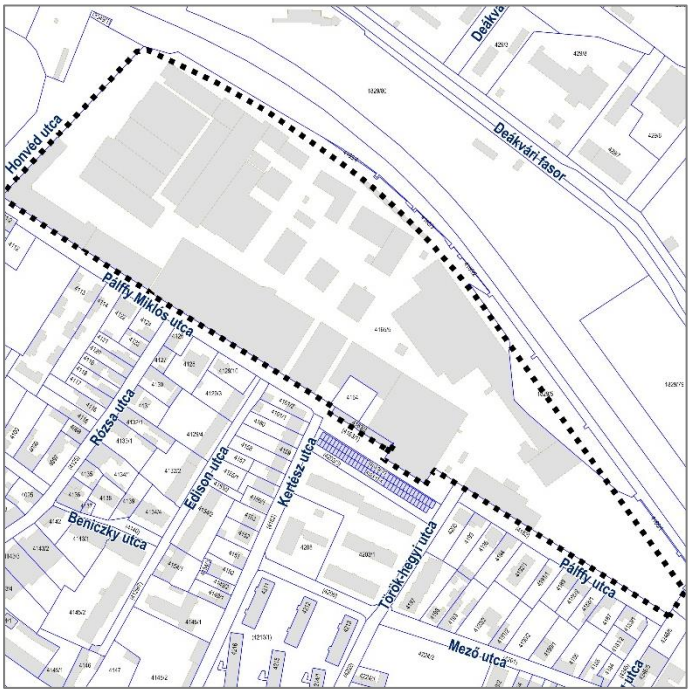


Vác Törökhegy városrészében, a Fokos utcai tömbben több helyen *beépítésre nem javasolt* területfoltok kerülnek feltüntetésre a szabályozási terven, melyek többnyire a meglévő növényállomány, illetve egyéb talajadottságok miatt kerületek a környéken már több helyen kijelölésre. Jelen módosítás során a Fokos utca végében található tömb telkeinek egy részén is ilyen területfoltok kerülnek feltüntetésre az ott lakók kérése alapján, emellett a Félhold köz szélesítése törlésre kerül, valamint a Gyula utca két végének szabályozása is módosul. A nem beépíthető telekrészek jelölése meglévő zöldfelületek megóvása miatt fontos, illetve megakadályozza a hosszanti, szabálytalan telkek felaprózódását és a beépülés túlzott besűrűsödését.

11 sz. SZTm lehatárolása légifotón

12. sz. SZTm | Tungsram telephely (4165/5, 4164 hrsz.) beépíthetőségének módosítása:

A jelenleg **Gksz-3** építési övezetbe sorolt Tungsram telephely (4165/5, 4164 hrsz.) meglévő beépíthetőségét (50%) +10%-kal szeretné növelni, melyet gépjárműtárolásra szolgáló építmény elhelyezésére használna fel. A későbbiekben a telkét érintő vasút mentén tervezett útszabályozás törlését is kérvényezték, mely közlekedési tanulmány hiányában jelenleg nem került be az anyagba.



12 sz. *SZTm lehatárolása alaptérképen és légifotón*

2.1.1.3. Szabályozási terv hibajavításai (SZT-HJ)

A hibajavítások célja elsősorban az egyes hiányzó övezethatárok pótlása, valamint a DMRV közműszolgáltató adatszolgáltatásának megfelelően a Huszár utcával párhuzamosan futó vízművezeték és védőtávolságának törlése a tervről. *(ld.: 5.3.1. fejezet)*

2.1.2. A Helyi Építési Szabályzat szövegét érintő módosítások (HÉSZm)

I. sz. HÉSZm | DMRV Buki vízbázis terület beépíthetőségének módosítása:

A Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. közműszolgáltató a Vác Buki-szigeten elhelyezkedő telephelyének bővítését tervezi. A tervek szerint a DMRV új vízkezelő épületet létesítene, melynek tervezése és engedélyeztetése folyamatban van. A beruházás a jelenleg hatályos beépíthetőségi paraméterek alapján nem lehetséges.

II. sz. HÉSZm | Lke-2b építési övezet zöldfelület csökkentése:

A hatályos HÉSZ 29. § (9) bekezdése szerint

> *„(9) Az **Lke-2b** jelű építési övezetben a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség értékéből 5% kizárólag kerti tároló és fedett terasz létesítésére használható fel."*

Az előírás az ezt megelőző eseti módosítás során került be a szabályzatba lakossági kérésre, mivel a beépíthetőség meghatározásánál a főépületet kiszolgáló kerti tárolóhelyiségek nem kerültek figyelembevételre, és így ezek jogszerűtlenül állnak a telkeken. Most újabb módosítás szükséges az előírásban, mivel a +5% beépíthetőség mellett a minimális zöldfelületi mutató csökkentésére és az előkert 0 méterre való csökkentésére is szükség van, hogy a tárolók szabályossá tehetők legyenek.

III. sz. HÉSZm | Lakásonkénti kötelező tároló helyiség kialakítására vonatkozó módosítás:

Részben az előző módosításhoz kapcsolódóan, Önkormányzati kezdeményezésre a HÉSZ kiegészítése szükséges a jövőben létesítendő lakás rendeltetési egységeket kiszolgáló, egy a kötelezően kialakítandó tároló helyiségekre vonatkozó előírással. Az előírás bevezetése azért fontos, mert így a lakások létesítésével egy időben már kialakul a kiszolgálásukhoz szükséges tároló helyiség, azt később nem kell külön engedélyeztetni, illetve, ha azt a beépítési mutatók nem teszik lehetővé, a HÉSZ-t módosítani.

IV. sz. HÉSZm | Általános lakásszámkorlátozás bevezetése a (kisvárosias) lakóövezetekben:

Önkormányzati kezdeményezésére általános lakásszám korlátozást szükséges bevezetni a település lakóterületein, mivel a jelenlegi szabályozás e tekintetben nem egységes és nem teljeskörű.
Az év elején hatályba léptetett új, az OTÉK-ot későbbiekben felváltó magasabb szintű építési kormányrendelet (TÉKA) tartalmazni fog ilyen jellegű általános lakásszám korlátozást az egyes övezetekre vonatkozóan, a hatályos váci rendezési eszközök azonban a készítésükkor hatályos OTÉK alapján készültek, és amíg az új típusú településterv el nem készül, ez alapján is kell módosítani őket. Ez nem zárja ki azonban annak a lehetőségét, hogy a település a kisvárosias lakóövezeteket érintően általános lakásszám korlátozást vezessen be, valamint hogy a TÉKA hatályba lépéséig az abban szereplő kertvárosi korlátozást átvegye.

V. sz. HÉSZm | Gksz-3 jelű építési övezet beépíthetőségének módosítása:

A **12. sz. SZTm módosításhoz** kapcsolódóan a Tungsram telephely (4165/5, 4164 hrsz.) **Gksz-3** jelű építési övezetében +10% beépíthetőség biztosítása szükséges a meglévő 50%-on felül, mely kizárólag gépjárműtárolásra szolgáló építmény elhelyezésére használható fel. A szabály a HÉSZ 29. (9) mintájára készül. Mindehhez új építési övezet – **Gksz-3a** – szükséges, mivel a **Gksz-3** jelű övezet a település más részén is megtalálható.

VI. sz. HÉSZm | Épületszám korlátozásra vonatkozó előírás módosítása:

Az általános, elhelyezendő épületek maximális számának korlátozására vonatkozó szabályt módosítani szükséges olyan módon, hogy a korlátozásba ne számítson bele a kerti eszközök tárolására szolgáló kerti építmény és a terepszint alatti mélygarázs építménye.

2.1.3. HÉSZ hibajavítások (HÉSZ-HJ)

A hibajavítások ismertetése a szabályozási koncepciót tartalmazó *5.4.8. alfejezetben* olvasható.

2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

2.2.1. Területrendezési tervek

2.2.1.1. Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény

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

> *„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére**.*
>
> *(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének területi hatálya **Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.*
>
> *(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire** terjed ki. […]"*

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

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

Tekintettel arra, hogy a Vác területét érintő, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve az OTrT-vel összhangban, az abban foglalt előírások betartásával készült, így részletesen csak ez utóbbi tartalma kerül bemutatásra.

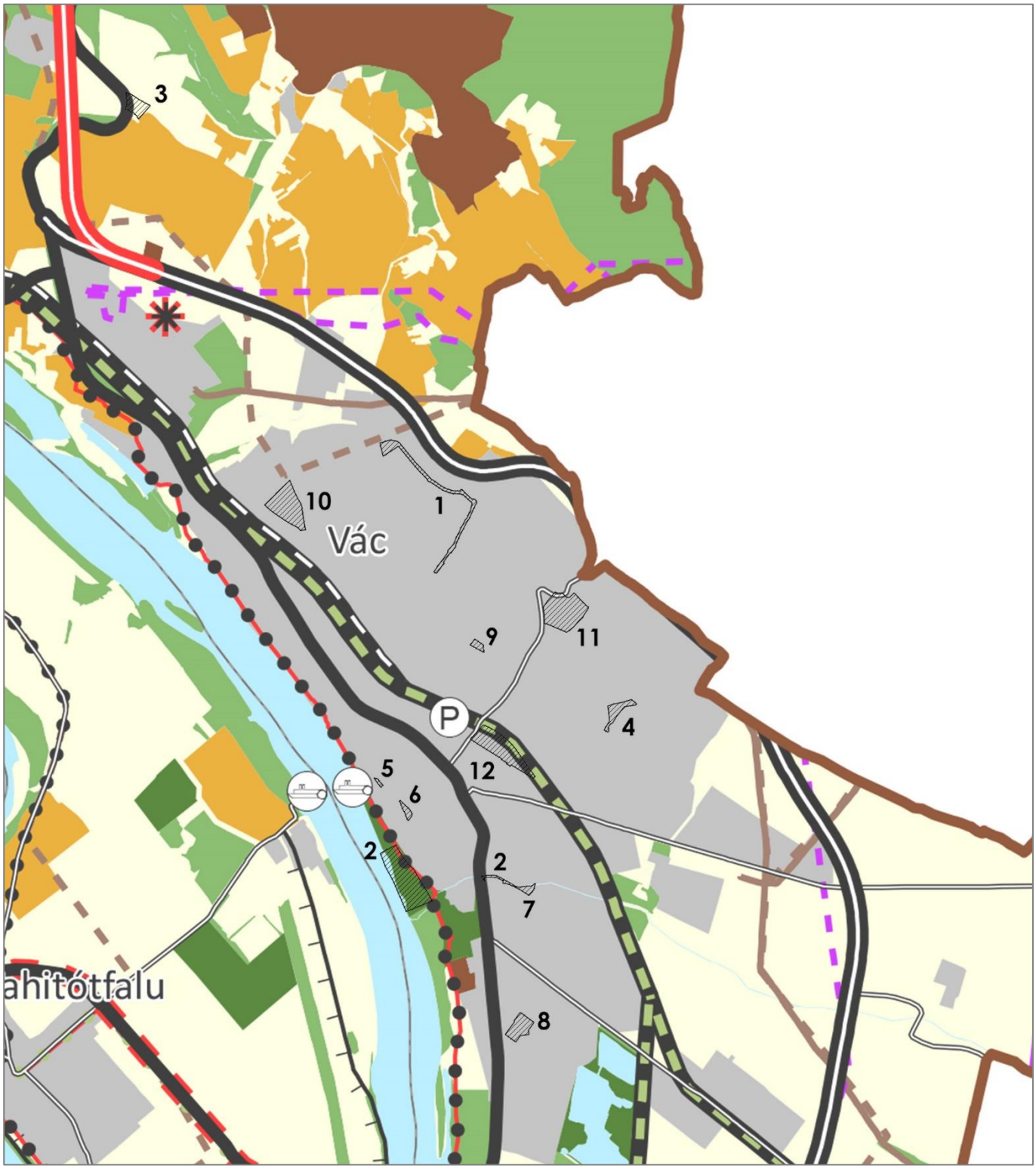
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

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

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

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

Az egyedi módosítással érintett területek és az Agglomerációs szerkezeti terven kijelölt térségek viszonyát az alábbi ábrák mutatják be:



BaTrT szerkezeti tervlapja területi lehatárolással rendelkező módosításokkal

A településszerkezeti tervet a fenti lehatárolások közül csak az első hat érinti. Ezek közül a **2. sz. TSZTm** területe **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben (és kis részben vízgazdálkodási térségben)**, a **3. sz. TSZTm** részben **mezőgazdasági**, részben **kertes mezőgazdasági térségben** helyezkedik el. A többi terület települési térségben fekszik, melyen belül bármilyen övezet kijelölhető.

Területfelhasználásbeli módosulás a fentnevezett három terület közül csak a **2. sz. TSZTm** esetén, és minimális mértékben a **3. sz. TSZTm** esetében tervezett. A **2. sz. TSZTm** egy része **Zkp** jelű területfelhasználásból **Kb-Sp** jelű, különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerül, a **3. sz. TSZTm** esetében a 2-es főút menti önálló területfelhasználással rendelkező közlekedési terület egy kis része (~150 m^2) kerül vissza mezőgazdasági területfelhasználásba kiszolgálóút leszabályozása miatt.

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra az alábbi előírások vonatkoznak:

> *„**11. §** b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; […] d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;"*

A **3. sz. TSZTm** során a mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági övezetek mértéke minimális mértékben növekedni fog, mivel az eddig **KÖu** jelű területfelhasználásba lévő közlekedési terület egy része kiszolgáló út övezetbe kerül átsorolásra, ezáltal TSZT szinten a szomszédos **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába kerül át.

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

A **2. sz. TSZTm** során a térségen belül különleges beépítésre nem szánt sportterület területfelhasználási kategória kerül kijelölésre, mely a fenti szabály szerint megengedett.

> *„**40. §** […] (3) A **kertes mezőgazdasági térségnek** az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.*
>
> *(4) A **kertes mezőgazdasági térség** területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni."*

A **3. sz. TSZTm** lehatárolása érinti ugyan a kertes mezőgazdasági térség területét, a tényleges módosítás azonban azon kívül esik, tehát változás a térségen belül nem történik.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének **műszaki infrastruktúra elemeit a tervezett módosítások közvetlenül nem érintik**. A 2. sz. TSZTm (csónakházas módosítás) lehatárolását érintő regionális jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a hatályos terveken is szerepel, a tervezett módosítás ezen elemet nem érinti.

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- **ökológiai hálózat magterületének övezete *(3/1. melléklet)***
- **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete *(3/1. melléklet)***
- **ökológiai hálózat pufferterületének övezete *(3/1. melléklet)***
- **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete *(3/2. melléklet)***
- **jó termőhelyi adottságú szántók övezete (*MvM Rendelet 1. melléklet)***
- **erdők övezete *(3/3. melléklet)***
- **erdőtelepítésre javasolt terület övezete *(MvM Rendelet 2. melléklet)***
- **tájképvédelmi terület övezete *(MvM Rendelet 3. melléklet)***
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete *(3/4. melléklet)*
- **vízminőség-védelmi terület övezete *(MvM Rendelet 4. melléklet)***
- rendszeresen belvízjárta terület övezete *(MvM Rendelet 8. melléklet)*
- **nagyvízi meder övezete *(MvM Rendelet 5. melléklet)***
- **ásványi nyersanyagvagyon övezete *(MvM Rendelet 7. melléklet)***
- **földtani veszélyforrás terület övezete *(MvM Rendelet 9. melléklet)***
- **honvédelmi és katonai célú terület övezete *(3/5. melléklet)***

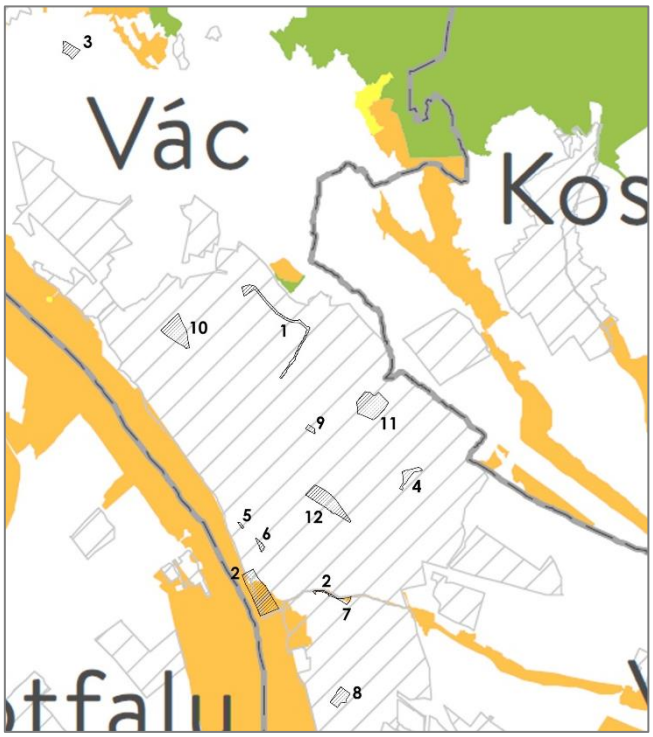
A fenti felsorolásban vastagon szedett övezetek érintik Vác területét, ezek közül az egyedi igények alapján átvezetendő módosítások területeit az alábbi térségi övezet-lehatárolások érintik:

- ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete
- *honvédelmi és katonai célú terület övezete – (teljes település)*
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- nagyvízi meder övezete

- *ásványi nyersanyagvagyon övezete – (teljes település)*
- *földtani veszélyforrás terület övezete – (teljes település)*

A területlehatárolások közül a legtöbb esetben az egyes övezeti lehatárolások a 2. sz. *területet* érintik. Az övezetek és módosítással érintett területek viszonyát szemléltető ábrák, valamint az egyes övezetekre vonatkozó előírások a következőkben olvashatók:

Az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete



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.***

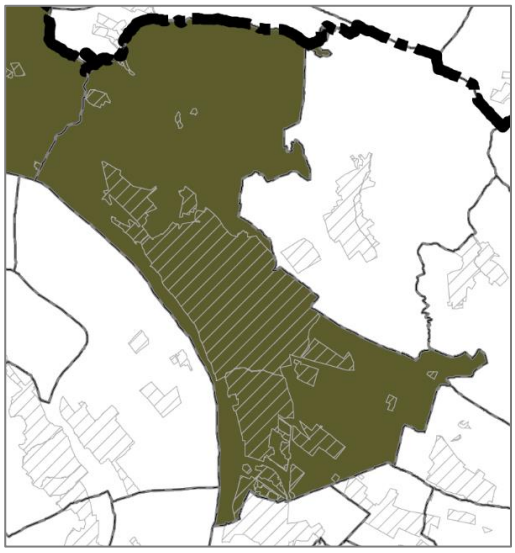
*(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,** kivéve, ha*

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. […]

*(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 területek közül egy, a Duna-parti **2. sz. TSZTm** területe értintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának lehatárolásával.

A honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések



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

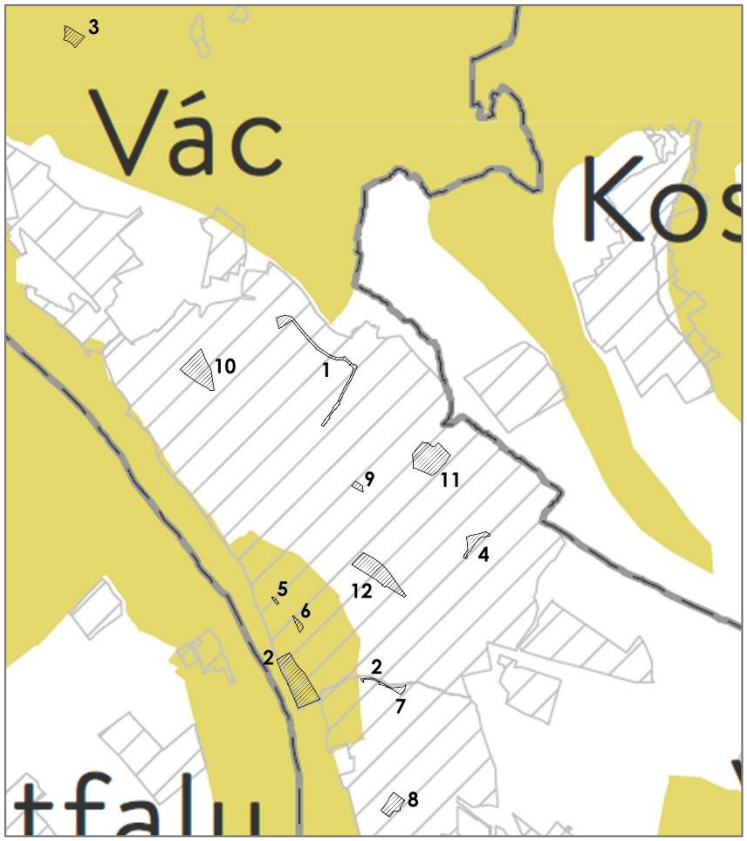
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

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

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

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

Tájképvédelmi terület övezete



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

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

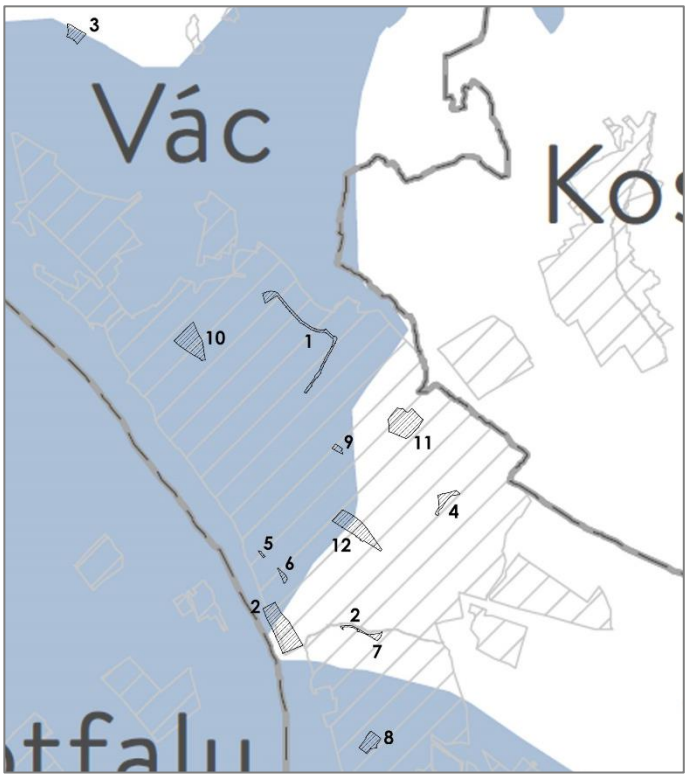
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. […]

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

A területek közül három, a Duna-parti **2. sz. TSZTm, valamint az 5. és 6. TSZTm** területei esnek a tájképvédelmi terület övezetébe.

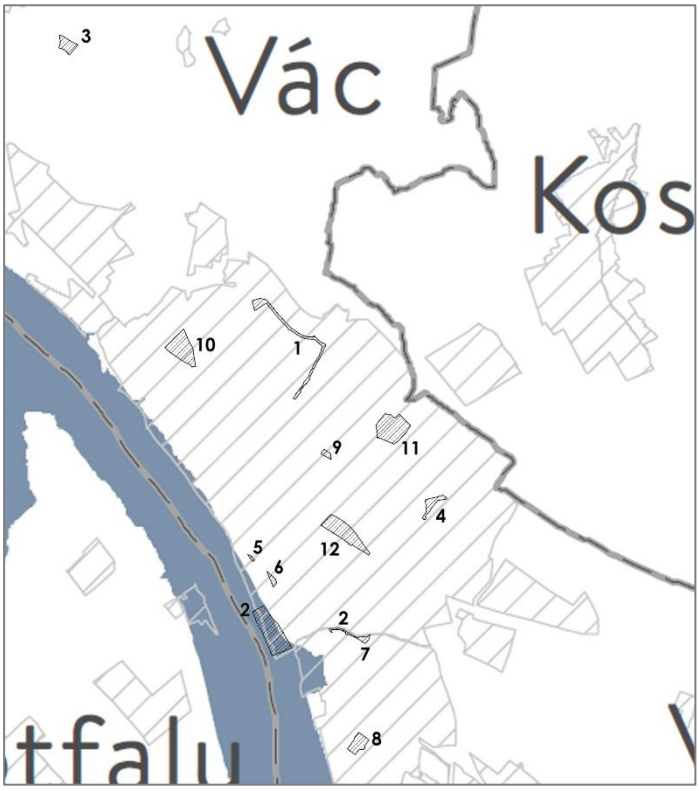
Vízminőség-védelmi terület övezete



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

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

Nagyvízi meder övezete



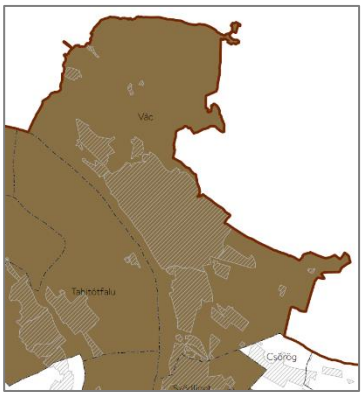
„6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

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

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

A területek közül egy, a Duna-parti **2. sz. TSZTm** területe található a nagyvízi meder övezetében.

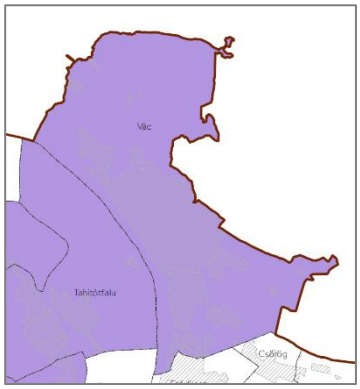
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



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

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

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



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

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

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

Pest Megye Területrendezési terve

2020. nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a *10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével* hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

> *„**2. §** A rendelet hatálya – **az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed**. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza."*

A **2. §** alapján a megyei rendezési terv Vác, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik Vác területét:

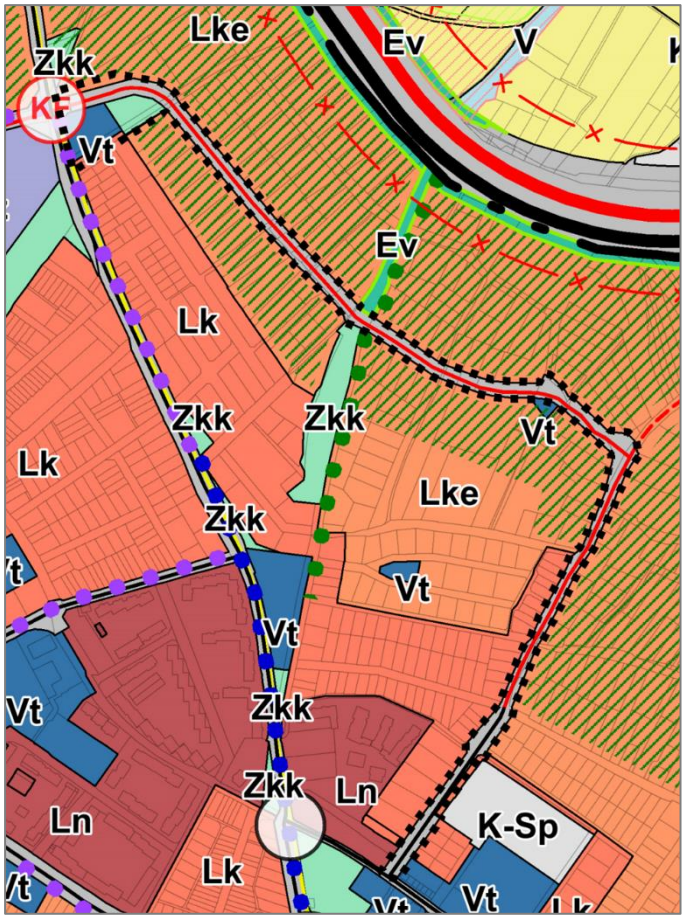
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

> *„**10. §** A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések település-fejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembe-vételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg."*

A **2. sz. TSZTm** kapcsán víziturisztikai megállóhely fejlesztése történik Európai Uniós pályázati forrás felhasználásával, melyre több Duna-parti település közösen pályázott. A *TOP Plusz - 6.1.4. „Aktív turizmus fejlesztése"* megnevezésű pályázati kiírás részletesen tartalmazta a fejlesztések alapelveit, megfelelve a fenti előírásban foglaltaknak.

2.2.2. Településszerkezeti terv

Vác Város új Településszerkezeti tervét a *243/2023. (XI.29.) sz. KT. határozattal* fogadta el a település. A TSZT megfeleltetésre került az Országos és Agglomerációs Területrendezési törvény tartalmával, azzal összhangban készült. Elfogadása óta egyszer módosult, a jelenlegihez hasonló eseti módosítási tervcsomag keretein belül. A következőkben az eseti módosítás területi lehatárolással rendelkező elemei közül azon területek kerülnek bemutatásra, melyek a TSZT területfelhasználási besorolásának megváltoztatásával járnak:



1. sz. TSZTm a hatályos szerkezeti tervlap kivágatán

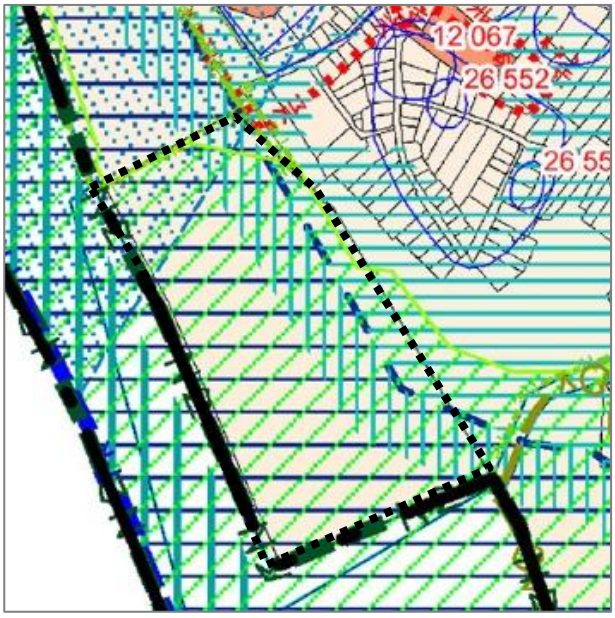
1. sz. TSZTm (SZTm)

A tervezési terület egésze **KÖu** jelű közlekedési területfelhasználásba sorolt. Az észak részén lévő útcsatlakozás mellett **Vt** jelű településközponti vegyes és **Zkk** jelű közkert területfelhasználás került kijelölésre. A csomópontban (Gombási út – Naszály utca) tervezett körforgalmú csomópont jelölés található. Az út déli része (Landerer utca) meglévő gyűjtőútszakaszként jelölt.

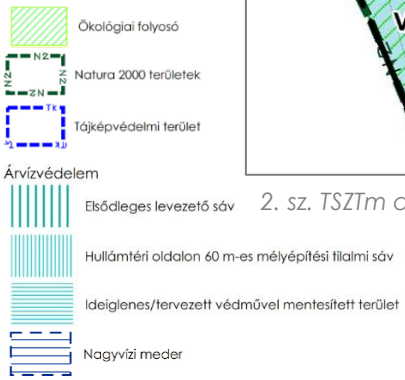
2. sz. TSZTm (SZTm)

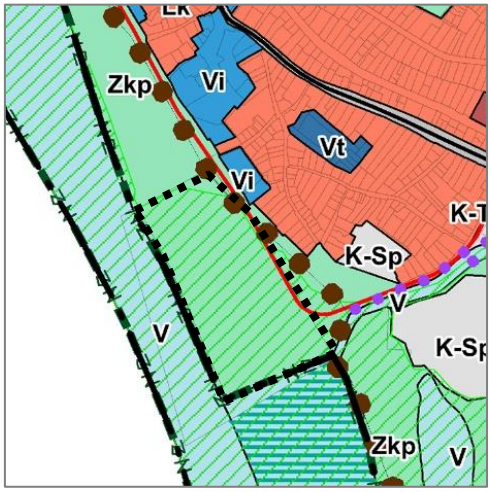
A tervezési terület **Zkp** jelű közpark területfelhasználásba sorolt. Kelet felől turistaút, valamint országos és regionális jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (Eurovelo 6) nyomvonala, nyugat felől a Duna-folyam, mint Natura 2000 természetvédelmi terület határolja.

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

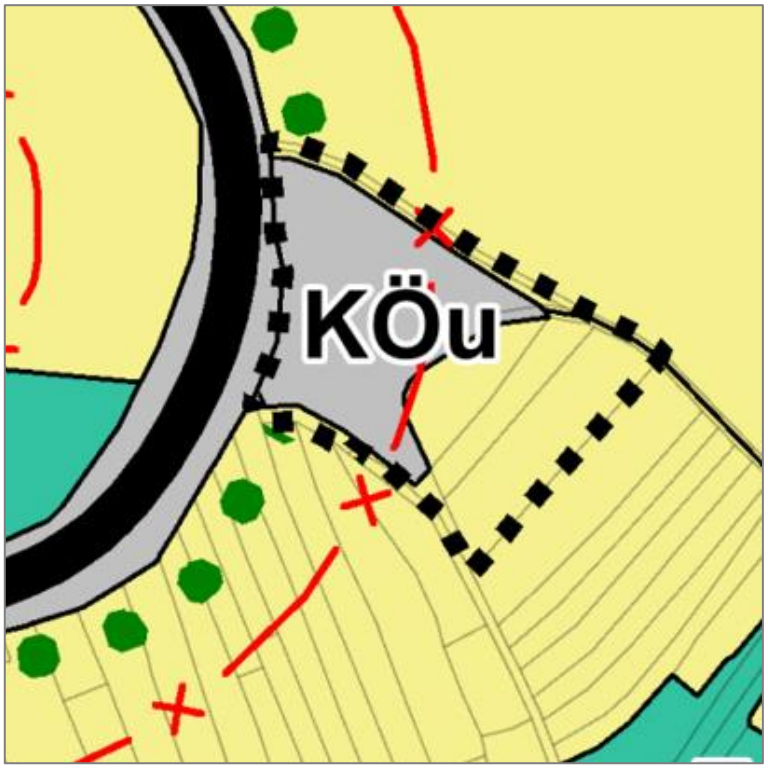


2. sz. TSZTm – hatályos védelmi, korlátozási tervlap kivágata a területre vonatkozóan



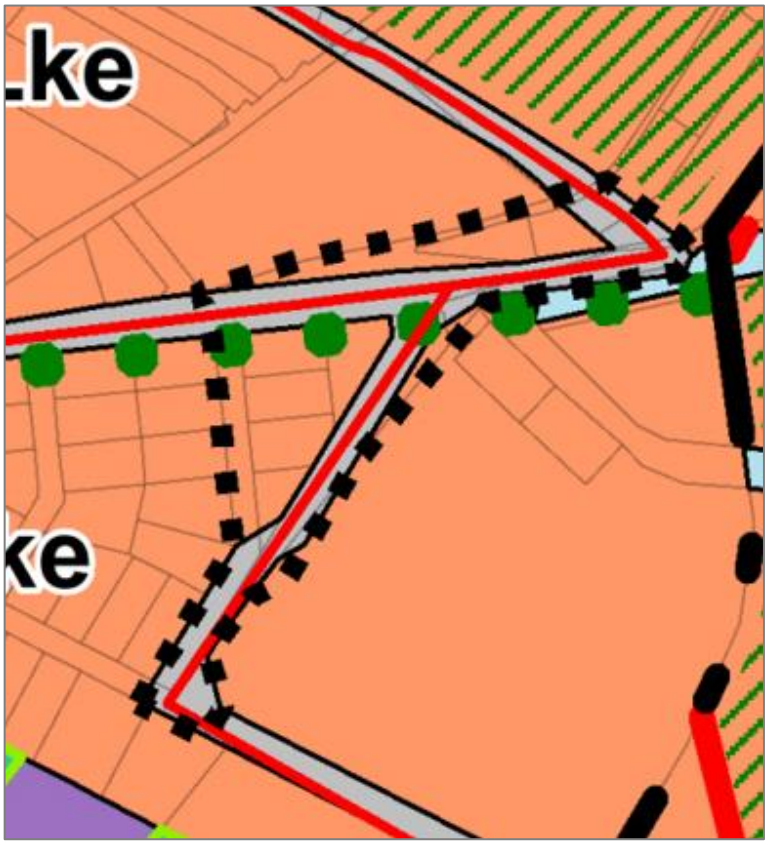


2. sz. TSZTm a hatályos szerkezeti tervlap kivágatán



3. sz. TSZTm (SZTm)

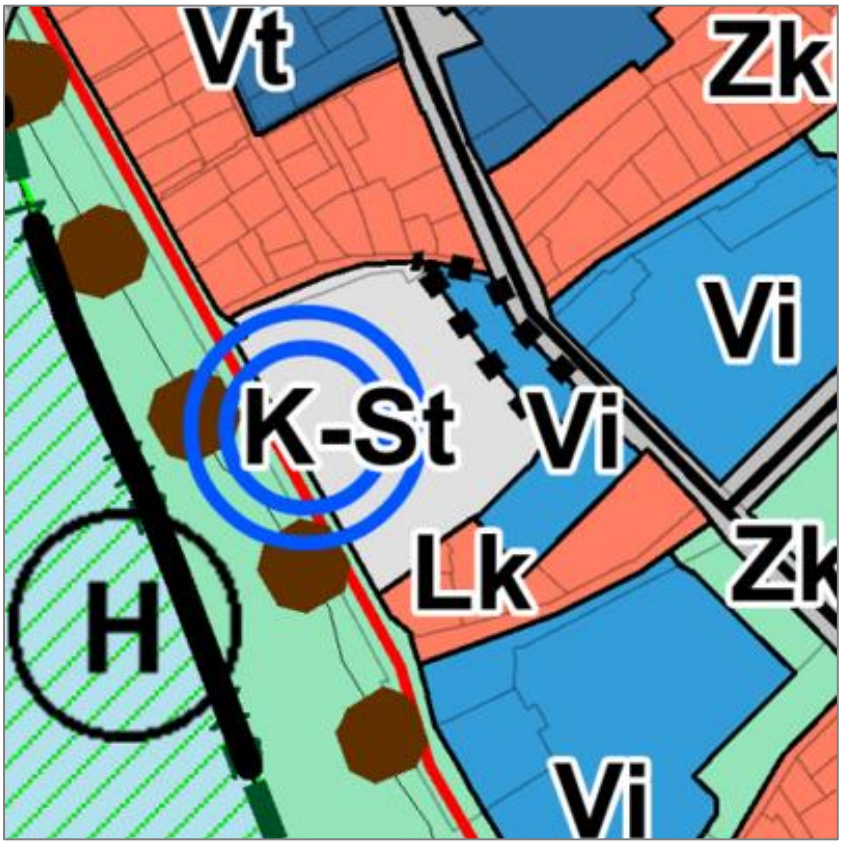
A terület nyugati része **KÖu** jelű közlekedési célú területfelhasználásba sorolt. E terület szinte egésze a határoló 2-es főút 100 méteres védőzónájába esik. Mellette kertes mezőgazdasági (**Mk**) területfelhasználás került kijelölésre.



4. sz. TSZTm (SZTm)

A módosítás a szerkezeti tervlapon tervezett gyűjtőútként jelölt **KÖu** területeket, valamint az ezek nyomvonalkorrekciója miatt érintett szomszédos **Lke** jelű kertvárosias területeket érinti.

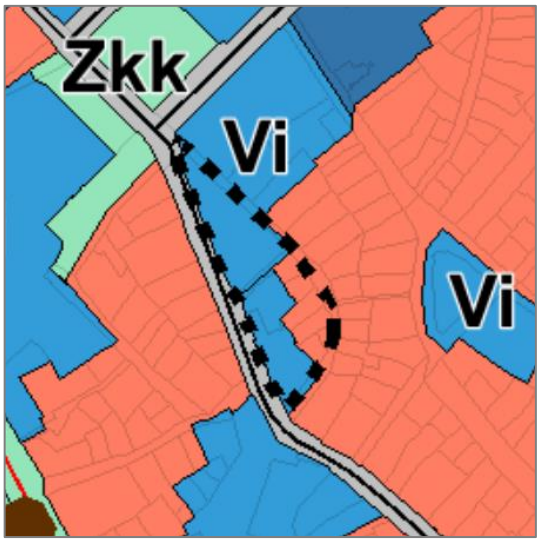
A kelet-nyugat irányú Kertvárosi út mentén a TSZT tervezett fásítást jelöl. Az út jelenleg 18 méteres szabályozási szélességgel van feltüntetve a terveken, ez csökkenne egy szakaszon 16,0 méterre a módosítás eredményeként.



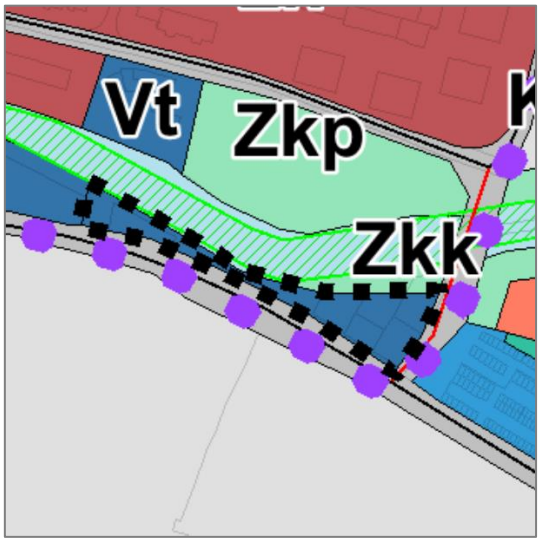
5. sz. TSZTm (SZTm)

A módosítással érintett Szentháromság tér egésze jelenleg a hozzá délről csatlakozó **Vt** jelű településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

6. sz. TSZTm (SZTm)



A terület gyűjtőút menti (Budapesti főút) menti része **Vi** jelű, intézményi vegyes, a fennmaradó rész **Lk** jelű kisvárosias területfelhasználásba sorolt. Az intézményi terület déli részén található jelenleg a bíróság épülete.



7. sz. TSZTm (SZTm)

A Gombás-pataktól délre fekvő terület egészen jelenleg **Vt** jelű településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt, a határoló utcák **KÖu** jelű, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként kijelölt közúterületek.

2.2.1. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Vác Város új Helyi Építési Szabályzatát az *50/2023. (XI.29.) önkormányzati rendelettel* hagyta jóvá a város Képviselő-testülete tavaly év végén az új TSZT-vel együtt. Az új terv hatályba lépése óta egyszer módosult, a jelenlegihez hasonló eseti módosítási tervcsomag keretein belül 2024. júliusában.

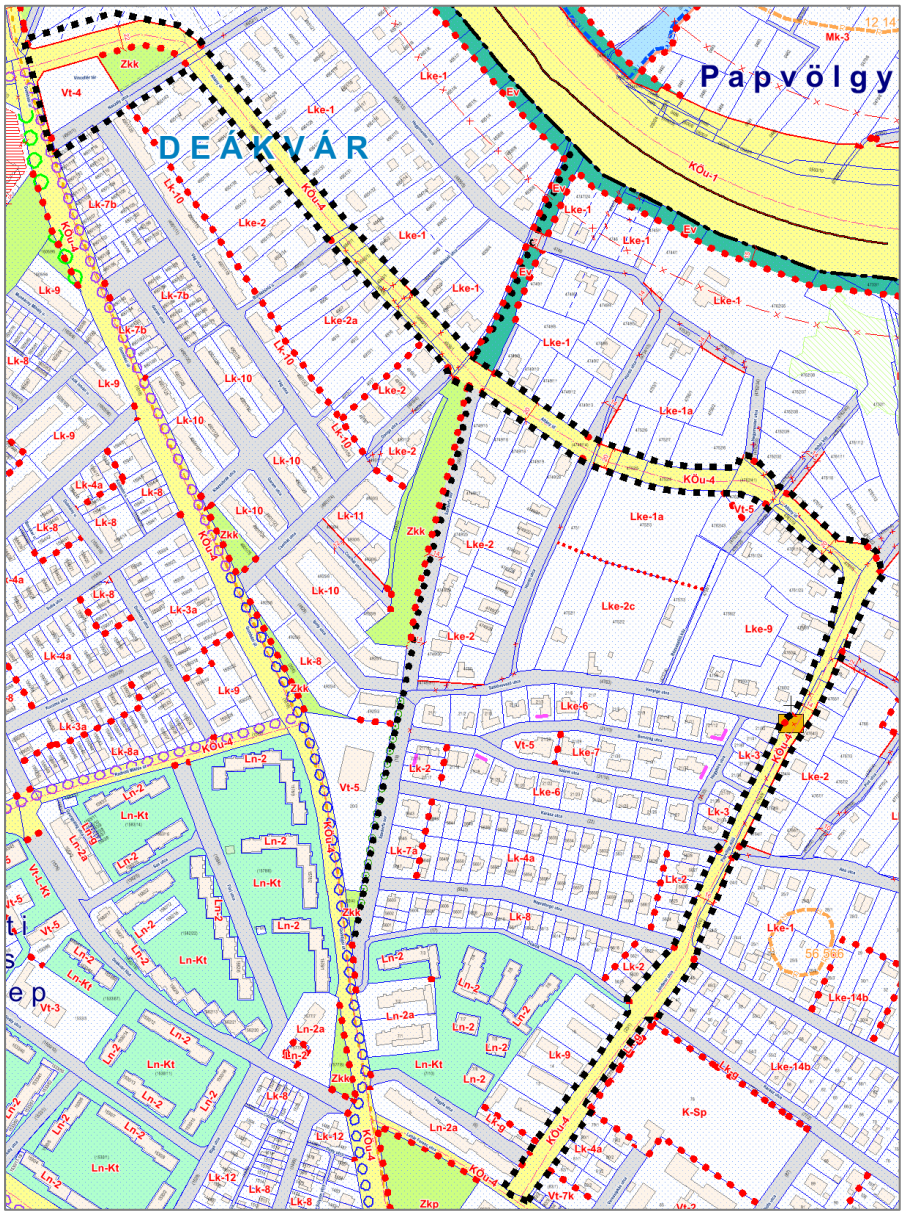
A következőkben a területi lehatárolással rendelkező eseti módosításokra vonatkozó, hatályos HÉSZ-ben foglaltak kerülnek bemutatásra:

1. sz. (TSZTm) SZTm

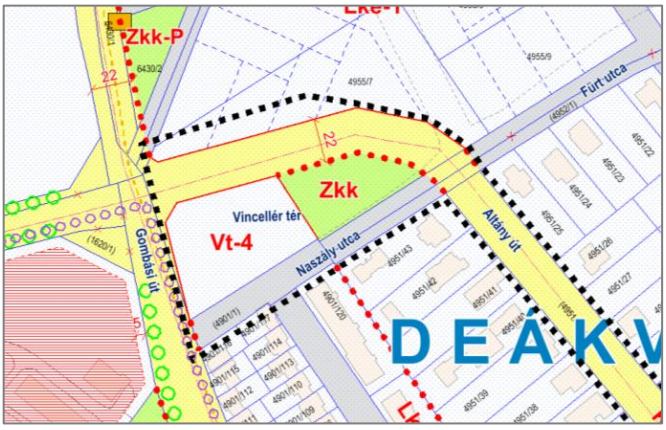
A tervezési terület egésze **KÖu-4** jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút övezetbe sorolt. Az észak részén lévő, Gombási úti útkereszteződésben **Vt-4** jelű településközponti vegyes övezet, mellette **Zkk** jelű közkert került kijelölésre.

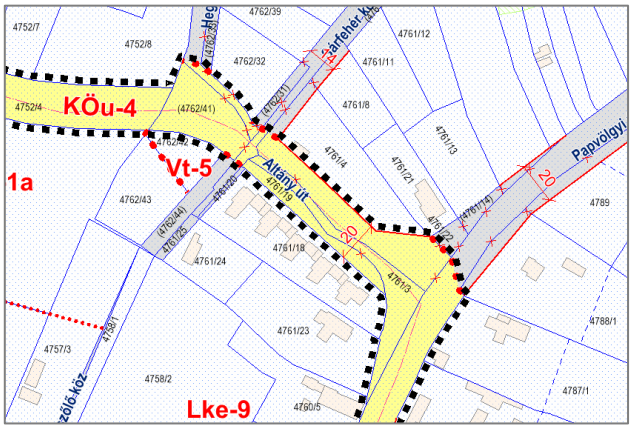
A Gombási úti csomópont felé az Altány út meghosszabbításában szabályozási vonallal jelölt tervezett közterületsáv húzódik 22,0 méteres szabályozási szélességgel. Innen 20,0m szélességgel halad tovább délkeleti irányba, a valóságban 3-5 méter széles, burkolatlan útterület vonalában a környező kertvárosias (Lke) területeket kiszolgálandóan. Az út jelenleg a Hordó utcai kereszteződésnél véget ér, innen a szabályozási terven kijelölt, tervezett átkötés következik a szabályozási terven Sárfehér köz megnevezésű közterületig, ahonnan folytatódik a természetben meglévő keskeny közút, lejtővel bekötve a Papvölgy utcába.

A Papvölgy utca Altány úttól délre eső szakasza nagyjából 14,0 méter, délebbre a Landerer utca nagyjából 16,0 méter szabályozási szélességgel került feltüntetésre az SZT-n, nyugati irányú útszélesítést előirányozva. A valóságban a Papvölgy utca egy 3-4 méter széles aszfaltút, mellette végig családi házas beépítéssel.



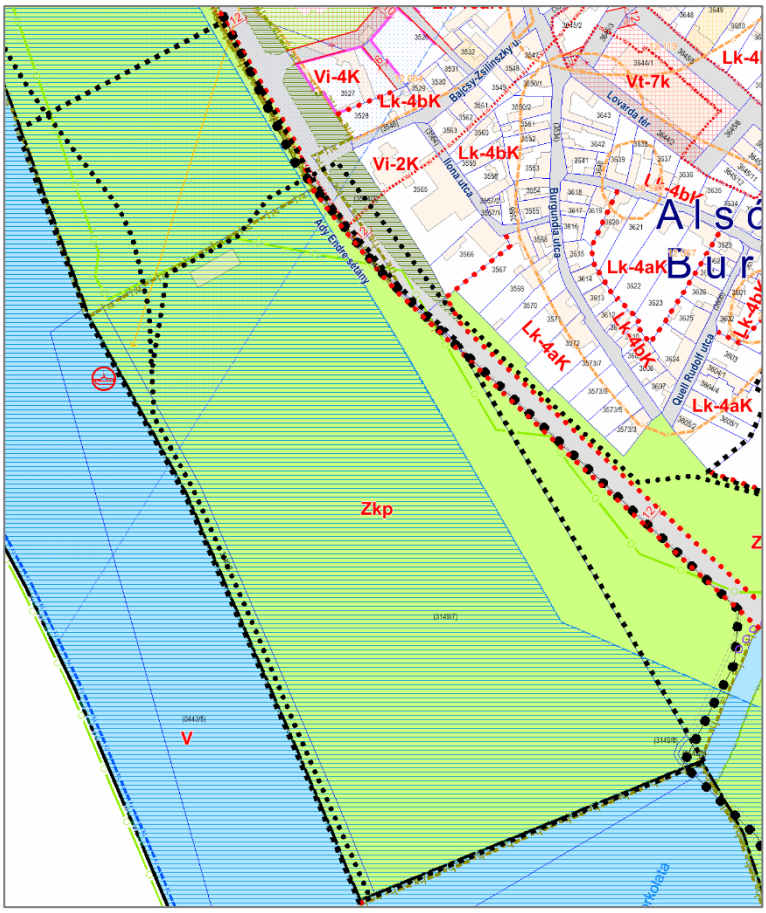
2. sz. (TSZTm) SZTm a hatályos szabályozási terven





2. sz. (TSZTm) SZTm részletei – Naszály utca és Papvölgy utcai csomópontok

2. sz. (TSZTm) SZTm



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

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

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

„Zöldterületek
44. Általános rendelkezések

54. § *(1) A zöldterületi övezetek olyan, jellemzően növényzettel fedett közhasználatú zöldfelületek, amelyek elsődlegesen közparki, közkerti vagy védő zöldterületi funkciót töltenek be.*

(2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a 2. melléklet 21. táblázata tartalmazza.

(3) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) ***Zkp*** *jelű közpark övezet területei, melyek a nagyméretű, rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott kertterületek,*

b) ***Zkk*** *jelű közkert övezet területei, melyek többnyire a helyi lakosság számára kijelölt, rekreációs szerepet betöltő kisebb méretű zöldterületek.*

45. Közparkok területe (Zkp)

55. § *A* ***Zkp*** *jelű közpark övezetben*

a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények,

b) vendéglátó építmény,

c) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,

d) a terület használói számára kialakított parkolók

helyezhetők el."

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

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

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

„A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

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

„Közművek előírásai

10. Általános előírások

13. § *[…] (14)*

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

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

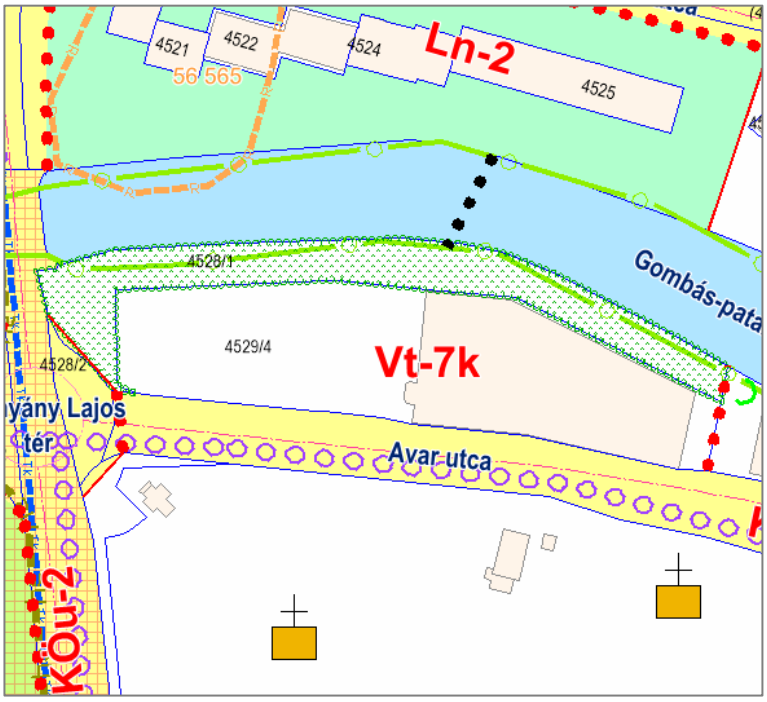
cb) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó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

„Vízgazdálkodási területek (V)

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

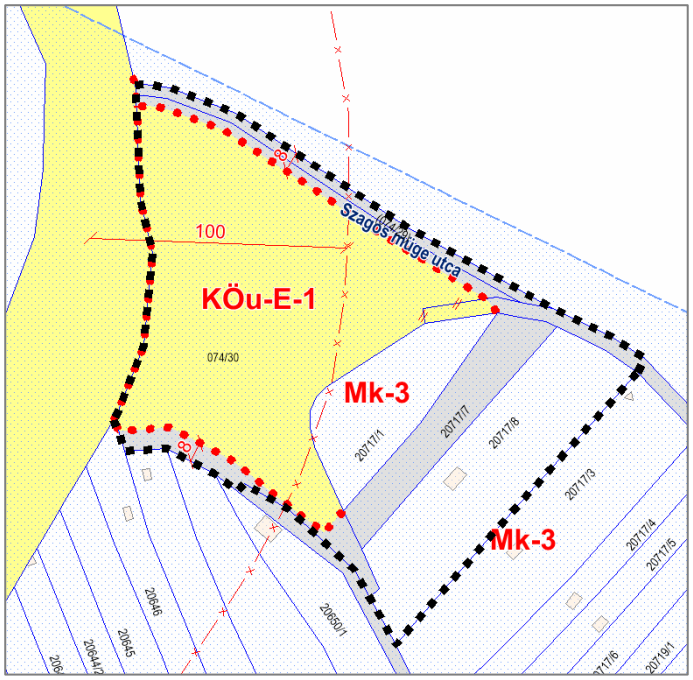
a) a Duna-meder, […]

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



A **2. sz. SZTm** eredményeként az új építési törvény értelmében a megszűnő közpark terület méretének megfelelő, legalább olyan biológiai aktivitásértékű csereterületet kell biztosítani. Erre a célra az Önkormányzat tulajdonában álló, a Gombás-patak mellett húzódó, a balra látható SZT kivágaton látható zöld sraff-fal jelölt területsáv kerül kijelölésre.

A területsáv jelenleg a *telek zöldfelületként fenntartandó része* jelöléssel ellátott, tehát egy már zöldterületként funkcionáló patakmenti terület. A csereterület többi része az **5. sz. SZTm** (Szentháromság tér) területén kerül kijelölésre.



3. sz. (TSZTm) SZTm

A terület nyugati része **KÖu-E-1** jelű közlekedési célú területfelhasználásba sorolt. E terület szinte egésze a határoló 2-es főúr 100 méteres védőzónájába esik. A mellette fekvő mezőgazdasági területek **Mk-3** jelű övezetbe soroltak. A módosítás okát adó, 20717/7 hrsz.-ú ingatlan jelenleg szürke színnel jelölt kiszolgáló út övezetbe sorolt az SZT-n.

Az ennek megszüntetésével és **Mk-3** övezetbe sorolásával megszűnő közlekedési kapcsolat pótlódik a módosítás során a **KÖu-E-1** jelű terület mentén, a 20417/1 hrsz.-ú telek nyugati határa mentén.

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

*„**52. §** (1) A **KÖu-E** jelű, egyéb közlekedési terület övezetei a közúti funkcióhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgálnak.*

*(2) **A KÖu-E-**1 jelű övezetben elhelyezhető funkciók:*

a) közlekedési építmények,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

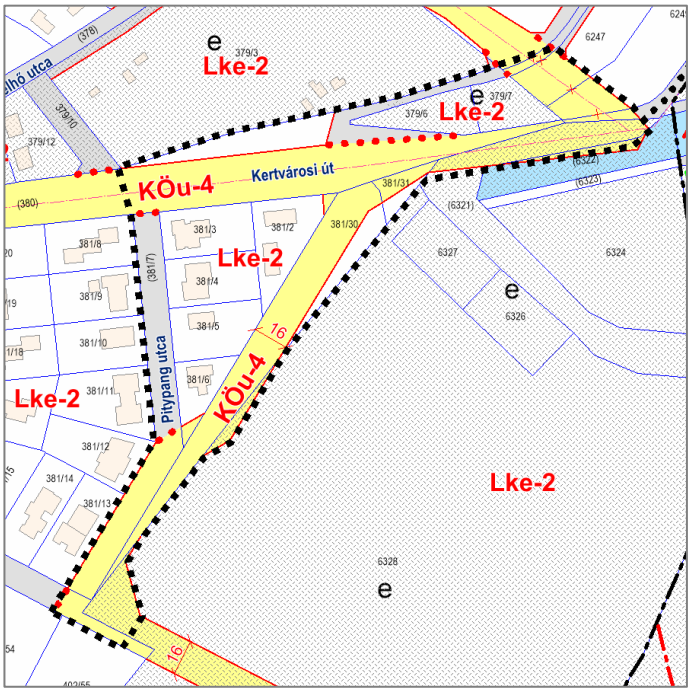
c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás."

„52. Kertes mezőgazdasági terület övezetei (Mk)

***62. §** (1) Az **Mk** jelű, kertes mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak:*

*[…] c) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat,*

*[…] (3) Az **Mk-3** jelű övezetben a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók."*



4. sz. (TSZTm) SZTm

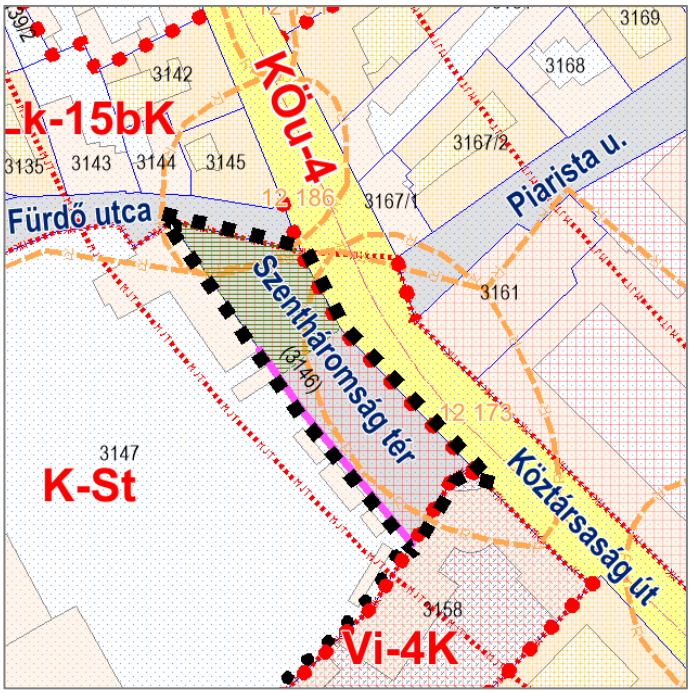
A tervezési területen található útszakaszok **KÖu-4** jelű gyűjtőút övezetbe soroltak. A környező lakóterületek **Lke-2** jelű építési övezetbe soroltak. A déli irányból induló tervezett elkerülőút tervezési területen belüli szakasza 16,0 méter szabályozási szélességgel került kialakításra, a tőle nyugatra fekvő tömb telekhatáraihoz igazodva.

A csatlakozó kelet-nyugat irányú tervezett Kertvárosi út 18,0 méter szabályozási szélességgel került feltüntetésre a terven. A Kertvárosi út (380) hrsz.-ú, szabálytalan alakú telke jelenlegi leszabályozásának következményeként egy kisebb háromszög alakú építési telek alakul ki az elővásárlási joggal érintett 379/3 hrsz.-ú ingatlantól délre. A szabályozási vonal délebbre tolásával – és ezzel az út 16,0 méter szélességűre való lecsökkentésével – ez a háromszög alakú önkormányzati tulajdonú terület kismértékben megnő, és **Vt** jelű településközponti vegyes területfelhasználásba kerül majd.

A HÉSZ vonatkozó előírásai:

„15. Telekalakítás

18. § *[…] c) amennyiben a telket szabályozási vonal érinti es az annak kialakításával létrejövő telkeméért nem felel meg az övezetre vonatkozó előírásnak, akkor a kialakítható legkisebb telkeméért előírást nem kell figyelembe venni."*



5. sz. (TSZTm) SZTm

A Szentháromság tér jelenleg a tőle délre fekvő **Vi** jelű területfelhasználás részeként kiszolgáló út övezetben fekszik, északi, a valóságban közkertként funkcionáló része *közterület zöldfelületként fenntartandó része* jelöléssel ellátott. A tér délnyugati, strandfürdő felé eső részén kötelező építési vonal jelölés szerepel.

A HÉSZ a feltüntetett jelölésre vonatkozó szabályai az alábbiak:

„4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

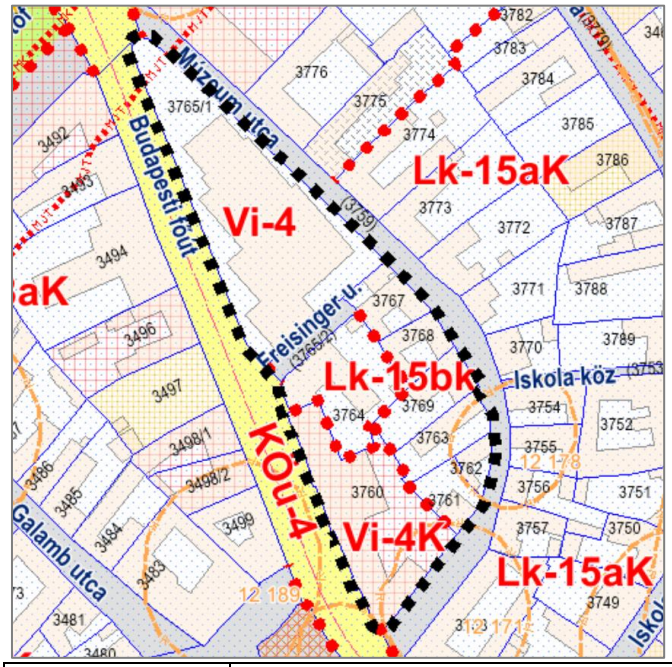
4. § *[…] (2) A Szabályozási terven „közterület zöldfelületként fenntartandó része"-ként jelölt közterületi*

telekrészen – eltérő előírás hiányában –

a) épület nem helyezhető el,

b) a zöldfelületek aránya legalább 80%,

c) a zöldfelületeket többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.



6. sz. (TSZTm) SZTm

A tervezéssel érintett tömb keleti, Múzeum utca menti része **Lk-15bK** jelű kisvárosias lakóövezetbe sorolt. A tőle északra található **Vi-4** jelű övezet és az **Lk-15-bK** jelű övezet között hiányzik a Freisinger utca végének módosítása után szükségessé vált övezethatár, melyet pótolni kell.

A **Vi-4K** jelű, Budapesti főút mentén fekvő intézményterületen jelenleg a Bíróság épülete található, a tömb északi részén lévő saroktelek (Karacs) **Vi-4 jelű** övezetben fekszik. A Freisinger utcától délre eső telek övezeti jelölése hiányzik.

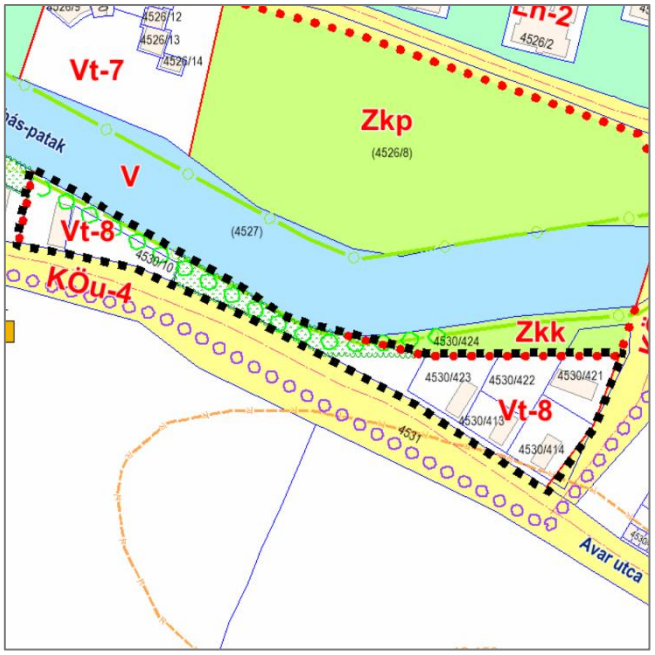
Módosítással érintett Karacs területére az alábbi HÉSZ előírások vannak hatályban:

Az építési övezet		*Az építési telek*							*Megengedett*	
Övezeti jel	*A beépítés módja*	*A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)*	*A kialakítható új telek legkisebb*		*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %*	*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %*	*A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)*	*A legkisebb kialakítandó zöldfelület %*	*épületmagasság*	
			szélessége (m)	*mélysége (m)*					*Legkisebb (m)*	*legnagyobb (m)*
Vi-4	Z	800	10	25	70	90	2,50	15	4,5	13,0

*„**33. §** (1) A Vi jelű intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló építmények és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál. Az intézményi vegyes területen elhelyezhető további funkciók:*

a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti,
e) sport.”

7. sz. TSZTm (SZTm)



A tervezési terület egésze **Vt-8** jelű, településközponti vegys területfelhasználásba sorolt. Az építési övezet közepén telek zöldfelületként fenntartandó része jelölés található, a Gombás-patak mellett egy szakaszon telepítendő fasort jelöl a terv.

A terület megközelítését szolgáló közút (avar utca) **KÖu-4** jelű gyűjtőút övezetbe sorolt.

A 4530/413, 4530/414 hrsz.- ú telkeknek jelenleg nincs a Méptv.-ben meghatározott, önálló helyrajzi számon lévő közterület, vagy útkapcsolatuk, így építési tevékenység (pl. bővítés) az ingatlanokon nem folytatható. Vonatkozó jogszabályhely:

*„27. **építési telek: az a telek amely**,*

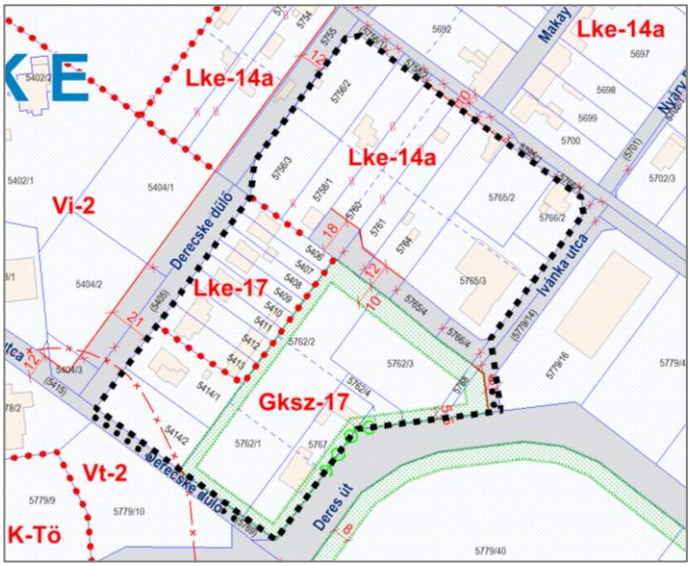
a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

*c) a **közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről** az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, **vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról** gépjárművel **megközelíthető**, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és*

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;"

8. sz. SZTm



A módosítást kezdeményező Pannon Pex Kft. tulajdonában álló ingatlanok az alábbi övezetekbe soroltak:

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

A vizsgált tömb északkeleti, Csatamező út felőli telkei **Lke-14a** jelű kertvárosias lakóövezetbe soroltak, a területen a Csatamező úttal párhuzamosan javasolt telekhatár jelölés került feltüntetésre, előirányozva a tömb jövőbeni felosztásának lehetőségét. Az Ivánka utca Deres útba csatlakozó vége jelenleg egy 6,0 méter szélességgel kiszabályozott gyalogút. A tömb nyugati, Derecske dűlőről nyíló telkei **Lke-17** jelű kertvárosias lakóövezetbe, a Deres úthoz csatlakozó déli rész **Gksz-17** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe sorolt. Ez utóbbi terület körül az előkerti sávban mindenhol *telek zöldfelületként fenntartandó része* jelölés szerepel a tervlapon, mely jelölés kis mértékben érinti az 5768 és 5779/14 hrsz.-ú Ivánka utca ingatlanait. A HÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

*„**23. Kertvárosias lakóövezetek (Lke)***

*__29. §__ (1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák. […]*

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,

b) ipari rendeltetést szolgálóépület."

2. melléklet - 3. számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek (Lke)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság Legkisebb (m)	épületmagasság legnagyobb (m)
Lke-14a	O	700	18	30	30	35	0,50	60	3,0	5,0

*„**35. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. […]*

*(8) A Gksz-14 és **Gksz-17** jelű építési övezetben üzemanyagtöltő elhelyezhető.*

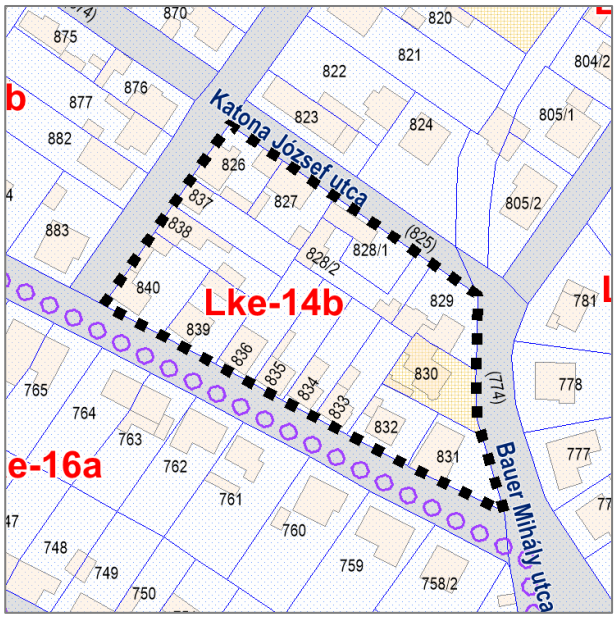
*(9) A **Gksz-17** jelű építési övezetben az SZT-n jelölt „telek zöldfelületként fenntartandó része" teleksáv az előkertben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható."*

*„**20. §** (2) A Szabályozási terven „telek zöldfelületként fenntartandó része"-ként jelölt telekrészen*

a) épület nem helyezhető el,

b) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani,

c) parkoló nem helyezhető el."



9. sz. SZTm

A módosítással érintett tömb **Lke-14b** jelű építési övezetbe sorolt. A terület keleti határa mentén haladó Bauer Mihály utcán egy darab helyi védelem alatt álló épület található. A teljes tömb és környezet vízminőség-védelmi terület övezetével érintett. A HÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

„Lakóterületek

***20. Általános** előírások*

*„**26. §** (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.*

(2) A lakóterületeken üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el, szállás jellegű rendeltetés – egyéb övezeti előírás hiányában – a 9. melléklet szerint létesíthető.

*(3) Az **Lke** és Lk jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynél a 22. § szerinti melléképítményeket nem kell figyelembe venni:*

a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
d) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.

*„**23. Kertvárosias lakóövezetek (Lke)***

***29. §** (1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák. […]*

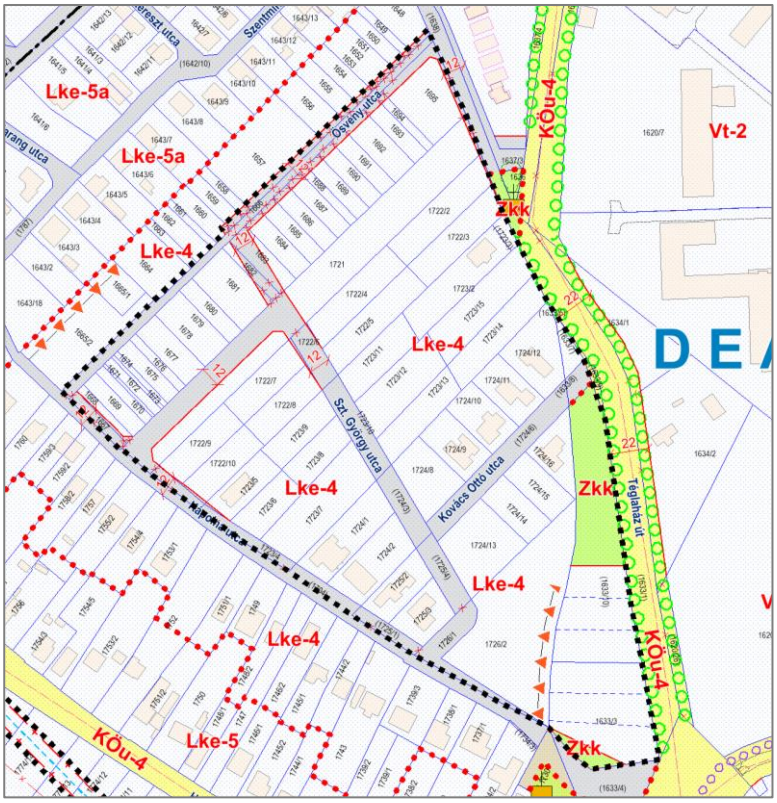
(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
b) ipari rendeltetést szolgálóépület."

2. melléklet - 3. számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek (Lke)

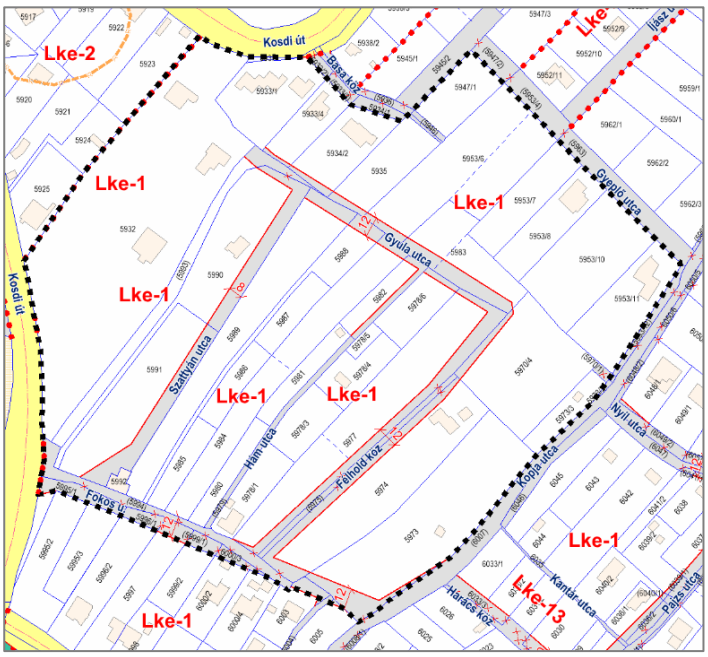
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság Legkisebb (m)	épületmagasság legnagyobb (m)
Lke-14b	O	400	14	25	30	35	0,50	60	3,0	5,0

*„**20. §** (12) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az építési oldalhatártól a környezetben kialakult állapot szerinti távolságra kell elhelyezni. Amennyiben nincs a környezetben kialakult állapot, vagy az egyértelműen nem határozható meg, akkor az új épületet az oldalhatáron álló beépítési forma szerinti építési helyen belül, de legalább az oldalsó telekhatártól mért 1,0 m távolságra (csurgótávolság) kell elhelyezni, az épületek közti minimális tűztávolságot is betartva."*



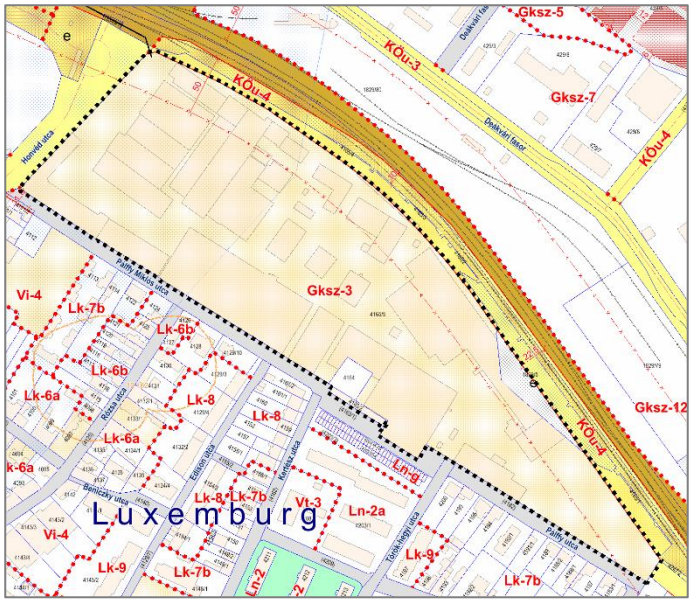
10. sz. SZTm

A módosítással érintett tömb nagy része **Lke-4** jelű építési övezetbe sorolt. A Téglaház út mentén két helyen **Zkk** jelű közkert övezet került kijelölésre. A két közkert közötti, a közeljövőben új beépítéssel érintett területrész nyugati oldalán *erózióveszélyes területsáv* húzódik. A módosítást kezdeményező tulajdonában álló 1721 hrsz.-ú, átmenő ingatlan délkeleti fele 12,0 szabályozási szélességben közút céljára fenntartandó terület, az ettől délre eső, fennmaradó teleksáv jelen formájában nem beépíthető. A tervezési terület északi határát adó Ösvény utca északnyugatirésze 12,0 m szabályozási szélességgel kijelölt kiszolgálóút, déli része 6,0, ill. 4,5 méter meglévő szabályozási szélességű közút, melyen keresztül jelenleg a csekély mértékű átmenő forgalom zajlik. Az Ösvény utca 12,0 méter szabályozási szélességgel kiszabályozott tervezett kiszolgáló útszakasszal kapcsolódik a Szt. György utca meglévő közterületébe. A HÉSZ lakóövezetekre vonatkozó előírása a *7. és 8 sz. SZTm* leírásában olvasható.



11. sz. SZTm

A Vác Törökhegy városrész nyugati, Kosdi úthoz közeli részén elhelyezkedő terület jelenleg **Lke-1** jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolt. A területre jellemző, szabálytalan, keskeny úthálózat a Félhold köz és a Gyula utcák esetében 12,0 szabályozási szélességgel került szélesítésre a terven. A Szattyán utca nyomvonala egy korábbi eseti módosítás során került a hatályos terven látható helyére. A Gyula utca jelenleg az északi részén zsákutcás kialakítással tervezett, gépjármű-forduló azonban nem került hozzá kiszabályozásra. A zsákutca szakasz korábban a Szattyán utcától nyugatra fekvő ingatlanok kiszolgálását látta volna el, ma azonban a környék telkei más közutakról kiszolgálhatók. A HÉSZ lakóövezetekre vonatkozó előírása a *7. és 8 sz. SZTm* leírásában olvasható.



12. sz. SZTm

A Tungsram telephely a szabályozási terv alapján **Gksz-3** építési övezetbe sorolt. A 4165/5 hrsz.-ú telek helyi védelem jelöléssel érintett, mivel az ingatan a volt huszár laktanya területe. A telephely északi részét a vasút 50,0 méteres védőtávolsága érinti. A vonatkozó HÉSZ előírások az alábbiak:

*„**35. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.”*

Az építési övezet		*Az építési telek*							*Megengedett*	
Övezeti jel	*A beépítés módja*	*A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)*	*A kialakítható új telek legkisebb*		*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %*	*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %*	*A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)*	*A legkisebb kialakítandó zöldfelület %*	*épületmagasság*	
			szélessége (m)	*mélysége (m)*					*Legkisebb (m)*	*legnagyobb (m)*
Gksz-3	*SZ*	*3000*	*30*	*40*	*50*	*60*	*1,50*	*30*	*3,0*	*12,0*

2.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

Jelen fejezet a területi lehatárolással rendelkező módosítások azon területeit mutatja be, melyek kapcsán az épített környezeti, valamint a közlekedési- és közművizsgálat relevánsnak tekinthető.

2.1.1. 1. sz. (TSZTm) SZTm – Altány út besorolásának módosítása

A módosítás a jelenleg gyűjtőútként kijelölt, részben meglévő, részben a jövőben kiépítendő Altány út, valamint a csatlakozó Naszály utca és Papvölgy utcák kiszolgálóút kategóriába való visszasorolását célozza.

Az Altány út Naszály utca és Papvölgy utca közé eső szakaszának kialakítására vonatkozóan Vác Város Önkormányzata megbízásából útépítési és vízelvezetési koncepcióterv készült, mely tartalmazza a csatlakozó kisebb utcák (Hordó-Szőlővessző-Papvölgy és Szederfasor) kialakításának koncepciótervét is. A tervet az IUtak Kft. készítette (*ld. bővebben: 4.1.1. fejezet*). A koncepciótervben vizsgált, tervezéssel érintett utcák jelenleg zúzottkő burkolatúak, 2,50 – 5,00 méter közötti változó szélességgel, víztelenítésüket a meglévő zúzottkő burkolat, valamint a környező zöldterületek biztosítják. Kiépített vízelvezetési rendszer – a Szőlővessző utca kivételével – nincs a területen. A tervezett közút mentén családi házas övezet található.

Altány út – Fürt utca/Naszály utca kereszteződése | Altány út nyugati vége

Altány út – középső szakasz (Szederfa sorig)

Altány út – Hordó utca kereszteződés | Altány út – Papvölgy utca meglévő kereszteződése

2.1.2. 2. sz. (TSZTm) SZTm – Víziturisztikai megállóhely fejlesztése

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

2.1.3. 8. sz. SZTm – Ivánka utcai tömb módosítása

A kérelmező Pannon Pex Kft. épületgépészeti nagykereskedelemmel foglalkozik, telephelye az Ivánka utca 5. szám alatt (5765/3 hrsz.) található. A cég tulajdonában vannak a Vác, 5765/4 és 5766/4 hrsz-ú út jelzésű telkek, valamint az 5768 és 5779/14 hrsz-ú utak is, melyek együtt alkotják az Ivánka utcát.

A jelenlegi szabályozás szerint az Ivánka és Deres utcákat csupán egy 6 méter széles gyalogút köti össze, így teherautókkal ez a szakasz ne járható, ez azonban a cég működésének alapfeltétele.

A cégnél dolgozók összesen 7 db személygépkocsival rendelkeznek, ezekkel jellemzően reggel megérkeznek, munkaidő után távoznak. Egy saját tulajdonú tehergépkocsival szállítanak árut, ami 1-3 forduló/nap.

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

Az Ivánka utcát, mint a cég tulajdonában lévő, köz számára megnyitott magánutat szinte kizárólag a fent részletezett forgalom terheli. A Deres utca ennél nagyságrendekkel nagyobb forgalommal bír, mivel számos áruház gazdasági és vásárlói bejárata nyílik róla. A Csatamező utca kisforgalmú kiszolgáló út, burkolat nélkül, melyet jellemzően a róla nyíló lakótelkek elérésére használnak.

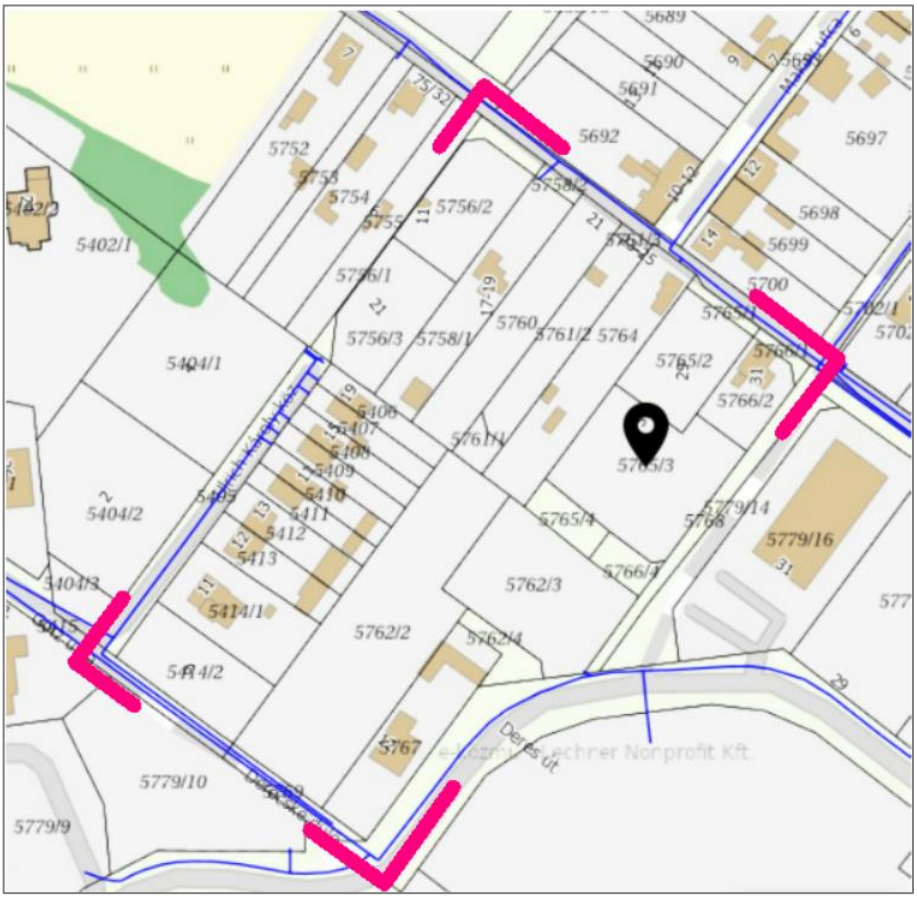
Ivánka utca a Deres utca felől fotózva – jobbra a Jysk bútoráruházzal

Csatamező utca

Ivánka utca - Csatamező utca – Nyáry Pál utca csomópont

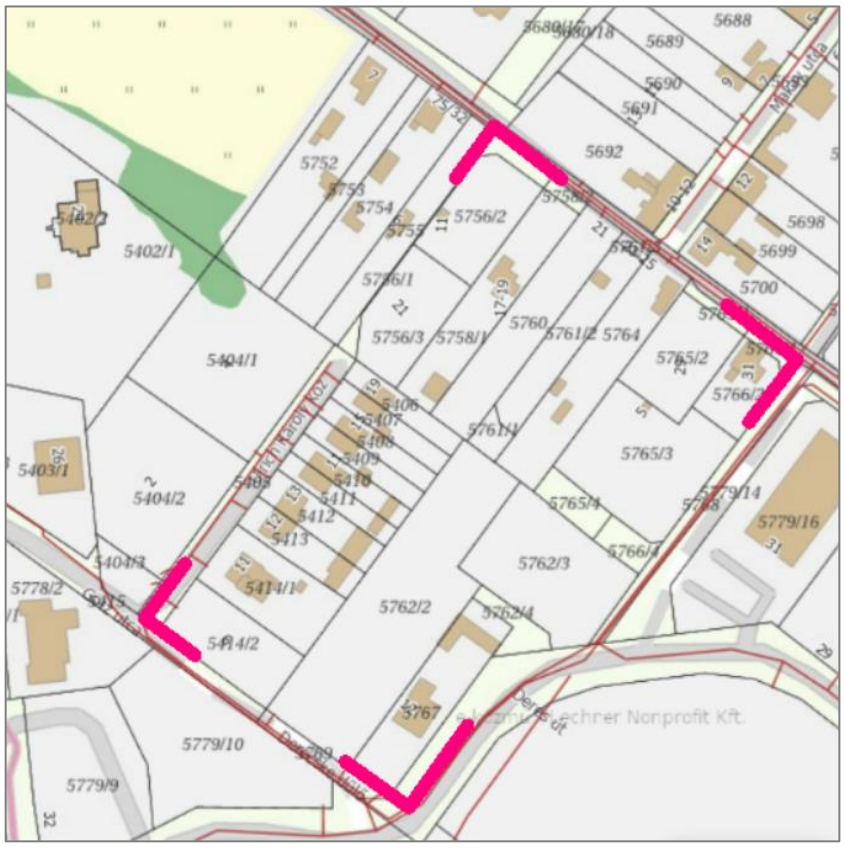
Közmű adottságok

A tervezési terület tömbje a környező közterületekről a DMRV Zrt. vezetékes ivóvízvezetékével ellátott. Az Ivánka utcáról nyíló, 5765/3 hrsz-ú telephely – bár ez a lenti, hivatalos E-közmű **térképen nem jelölt – vezetékes ivóvíz bekötéssel szintén ellátott** utcaszakasz.



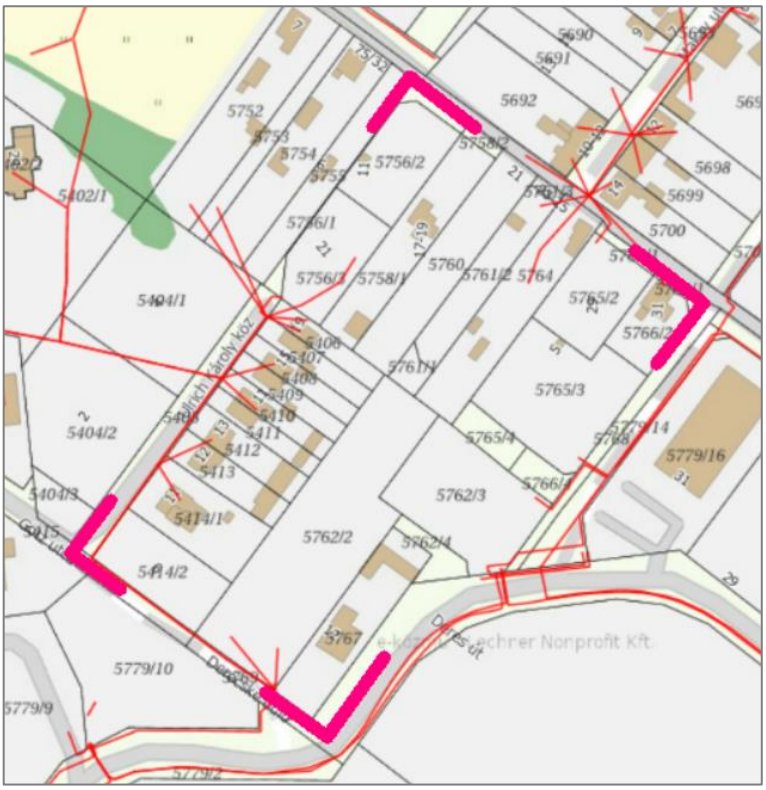
Ivóvízhálózat (E-közmű adatszolgáltatás)

Az Ivánka utcán és a tömböt határoló utcák nyomvonalán halad a DMRV Zrt. ipari szennyvíz szállítóvezetéke és a települési szennyvíz gyűjtővezeték nyomvonala is. A telephely és a tervezési terület szennyvíz elvezetése megoldott.



Szennyvíz hálózat (E-közmű adatszolgáltatás)

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

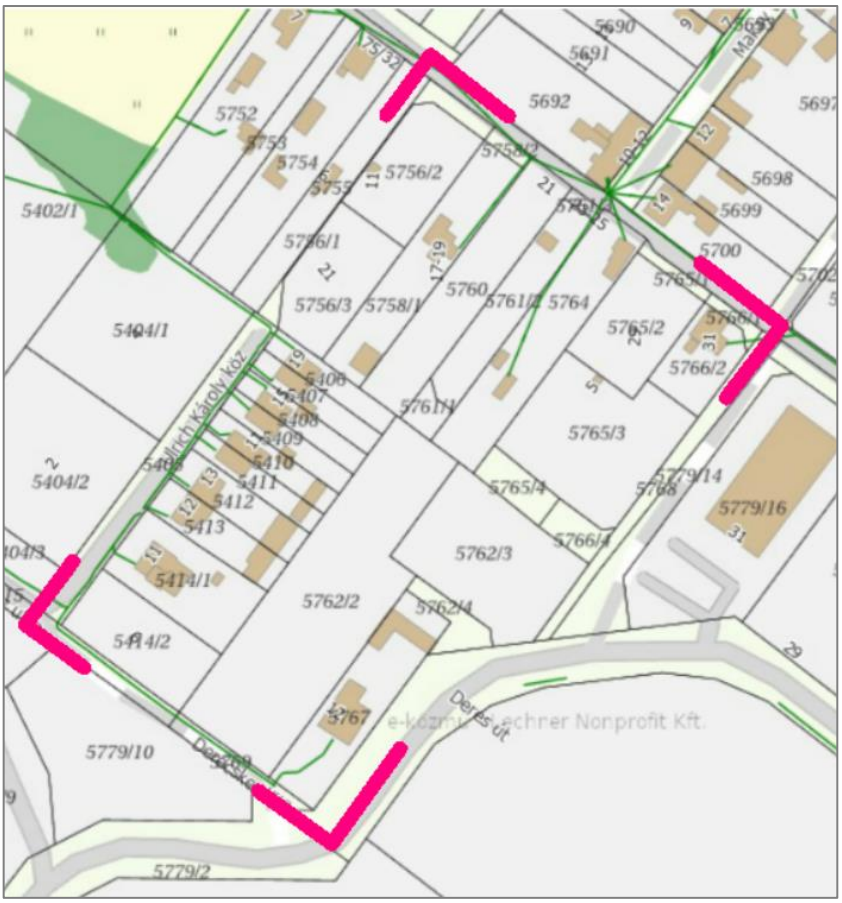


Elektromos hálózat (E-közmű adatszolgáltatás)

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

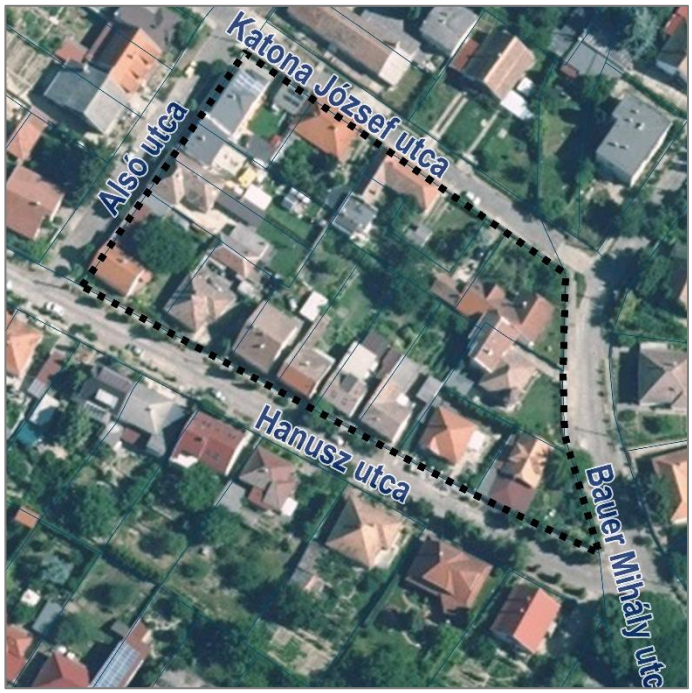
Földgázellátás (E-közmű adatszolgáltatás)

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



Hírközlés (E-közmű adatszolgáltatás)

2.1.4. 9. sz. SZTm – Alsó utcai tömb módosítása



A vizsgált – Alsó u. - Katona J. u. - Bauer u. - Hanusz u. által határolt – tömb Deákvár kialakulásakor került kiosztásra, azaz nagyjából 125 éve. A kis telkek jellemzően az 1900-1930-as évek között épületek be, majd folyamatosan bővültek. Az Alsó utca felől hézagosan zárt sorú beépítés a jellemző, az épületek legfeljebb egy-egy bejáróval válnak el egymástól.

A jelenleg hatályos HÉSZ a tömböt oldalhatáron álló beépítési módba sorolja. A tömb telkei a valóságban részben oldalhatáron állóan, részben hézagosan zártsorú beépítési módban épületek be, F vagy F+T szintszámmal, egy vagy többlakásos lakóépületekkel. A környék nagyobb része szintén kertvárosias lakóterület, egy időben kialakult, Deákvár megalapításakor. A Bauer Mihály utcában, mely Deákvár alapítójáról kapta a nevét, jellemzően szabadon állóan vagy oldalhatáron állóan, villa jellegű lakóházak sora található, laza, szellős telepítéssel, nagy előkerttel.

A kérelmező tulajdonában álló 837 hrsz-ú ingatlan (Alsó utca 5.) utcafrontján álló eredeti épület, mely legalább 80-100 év közötti, nem teljesíti az OTÉK-ban jelenleg előírt minimális 4,0 méteres oldalkert méret előírást, az épület és a szomszédos telekhatár között csak nagyjából 1,5 méter van. A meglévő lakóépületet egy bruttó 40,65 m^2-es nappaliétkező-konyha térrel bővítették a hátsókert felé, azonban a kivitelezés során szerkezeti okok miatt az új épületszárny 50 cm-rel szélesebben került kialakításra, mely által az előírt 4,0 m oldalkert helyett csak 3,50 m maradt.

Beépítési mód

A vizsgált tömbben **Lke-14b** jelű építési övezet került kijelölésre, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, tehát az OTÉK előírásai szerint (eltérő HÉSZ rendelkezés hiányában) 5,0 m előkert és 4,0 m oldalkert tartandó. Az adott tömbben a fenti előírást nem teljesítő telkek pirossal jelölve *(ld. ← ábra)*.

Kizárólag az oldalkerti méretet vizsgálva, a 4,0 m-es előírást nem teljesítő telkek kékkel jelöltek *(ld. ← ábra)*.

(Megjegyzés a fenti vizsgálathoz: A Bauer Mihály utcai helyi egyedi védett épület telkén annak jellege miatt nem indokolt és nem is javasolt a beépítési mód változtatása.)

A Hanusz utcai teleksoron a meglévő állapot szerinti keskeny bejárók izgalmas átlátásokat eredményeznek, ezek megőrzése javasolt – ezért a Hanusz utcában sem javasolt a beépítési mód változtatása, mivel akkor ezen átlátások megszűnnének.

A jelenlegi állapotot bemutató fotók alább láthatók:

*a **Bauer Mihály** utca érintett szakasza – nagy előkert, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű telkek (forrás: Google Maps)*

*A **Hanusz István** utca egyik szakasza – kis előkertek, szűk oldalkertekkel (forrás: Google Maps)*

*A **Hanusz István** utca másik szakasza – kis előkertek, eltérő méretű oldalkertekkel (forrás: Google Maps)*

*A **Katona Lajos** utca első szakasza – a sarkon a Bauer Mihály utcai „villaépület" beforduló nagy előkertje, mellette kis előkertek, eltérő méretű oldalkertekkel (forrás: Google Maps)*

*A **Katona Lajos** utca második szakasza | az előkertek fokozatosan elfogynak az Alsó utca felé közeledve, jellemzően oldalhatáron álló beépítés*

***Katona Lajos** utca – **Alsó** utca sarka | előkert nélküli beépítés, zárt kerítésfal, az oldalhatáron álló beépítési módra vonatkozó előírások nem teljesülnek (tároló az oldalkertben)*

*Az **Alsó** utca alsó szakasza - előkert nélküli beépítés, nem teljesül az oldalhatáron álló beépítési módra vonatkozó előírások nem teljesülnek*

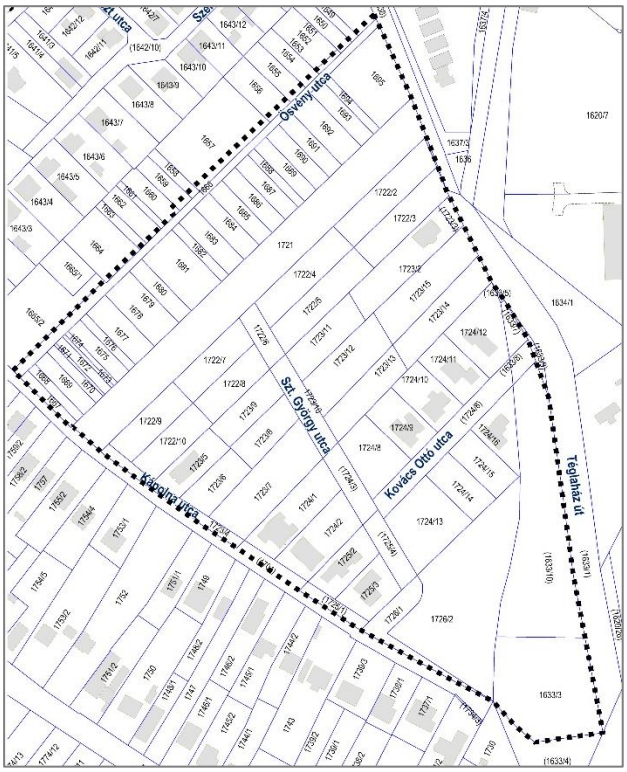
*Az **Alsó** utca felső szakasza | előkert nélküli beépítés, zárttá vált kerítésfal, az oldalhatáron álló beépítési módra vonatkozó előírások nem teljesülnek (forrás: Google Maps)*

2.1.5. 10. sz. SZTm – Kápolna utcai tömb módosítása

A vizsgált terület Szent Mihály dűlő településrészen található, mely a város egyik újonnan beépülő lakóterülete. Átalakuló területek veszik körül: a közelmúltban épült fel szomszédságában a Dunakanyar Kézilabda Akadémia, valamint a Laktanya területén is új városrész kialakulása várható.

A Kápolna utca és Téglaház út közötti terület a Kovács Ottó utcáig még nem épült be, de a beépítése már megkezdődött. A terület kertvárosias lakóövezetben található, szabadon álló beépítési módú, F vagy F+T szintszámú családi házak a jellemzőek.

A tervezési területen számos beépítésre váró építési telek található, melyek nagy része már most is beépíthető lenne, az Ösvény utca mentén azonban még számos keskeny, pici telek található, melyek összevonással válhatnak a jövőben beépíthetővé. A 1721-es hrsz.-on a szabályozási terven kijelölt



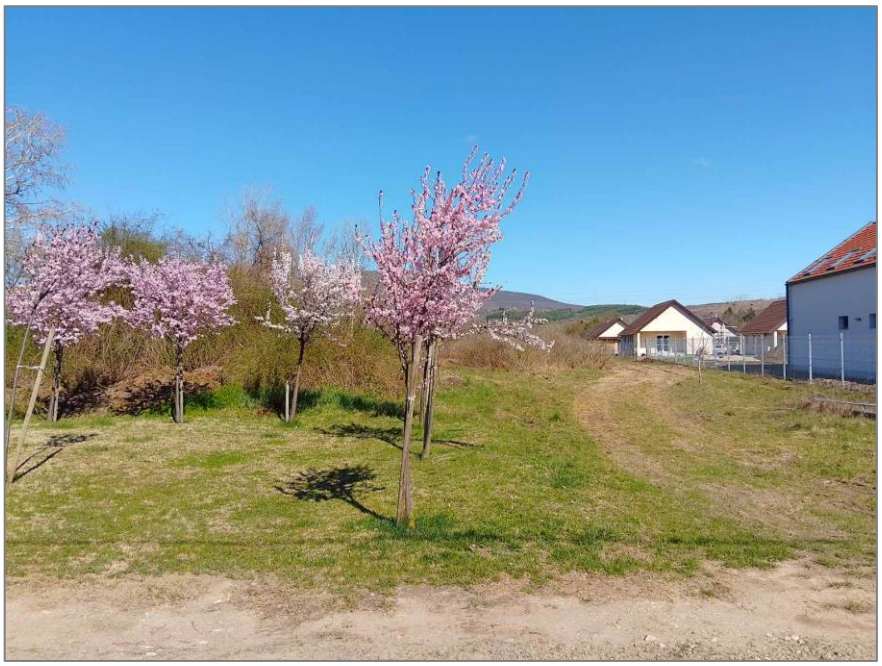
közútszakasz megszűnésével ezen a hosszú parcellán is 4 db új építési telek alakulhat ki.

A tervezési terület szűkebb környezete tehát tisztán lakóterület, de a közelben megtalálhatók az alábbi kereskedelmi, szolgáltató, intézményi létesítmények:

- kézilabda akadémia,
- állatorvosi rendelő (350 m),
- élelmiszer áruház és egyéb kereskedelmi egységek (550 m),
- autószerelő műhely (250 m),
- üzemanyag töltő állomás (350 m),
- gyógyszertár (400 m),
- általános iskola (400 m).

Megközelíthetőség

A háromszög alakot körbezáró tervezési terület a Híradó térről közelíthető meg, a Kápolna utcán és a Téglaház úton keresztül. A Kápolna utca teljesen kiépült, aszfalt burkolatú utca, míg a Téglaház út stabilizált földút. A kettő közt húzódó átmenő utcákat lényegében csak az ottlakók használják, gyakorlatilag kizárólag célforgalom zajlik rajtuk. A Kápolna utca kivételével az összes többi utca szilárd burkolattal történő ellátást, gyalogos járda és esővíz elvezetés kiépítését igényli.

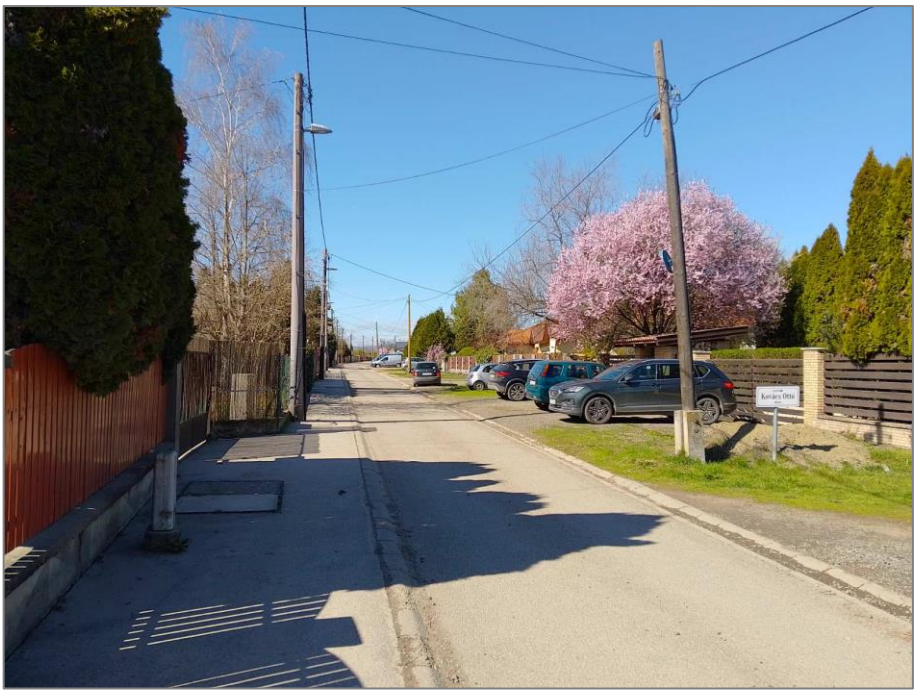


a 1721 hrsz-ú telek bejárata a Kápolna utca felől

A környező utcák keresztmetszete

Téglaház út - településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként, 22 méter szélességűre van kiszabályozva

A Kápolna utca 12,0 méter széles, aszfalt burkolattal, járdával ellátott kiszolgáló út. Ahol még nem alakult ki a 12 méter szélesség, ott szabályozási vonal biztosítja annak későbbi kialakulását.



Kápolna utca

A Kovács Ottó utca, Szent György utca, valamint az Ösvény utca északkeleti szakasza szintén 12,0 méter széles kiszolgáló útként jelöltek a hatályos SZT-n, azonban jelenleg még kiépítetlenek, földutak, néhol kőszórással.

Kovács Ottó utca

Főbb közlekedési csomópontok, közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedéssel elfogadható mértékben lefedett. A közelben található a Híradó tér a helyi autóbuszjáratok megállójával, valamint a Kisváci vasútállomás. Ez utóbbin azonban csak a Vác-Balassagyarmat vonal megállója található.

a Kisváci vasútállomás a tervezési területtől kb. 300 méterre

2.1.6. DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása – I. sz. HÉSZm[1]

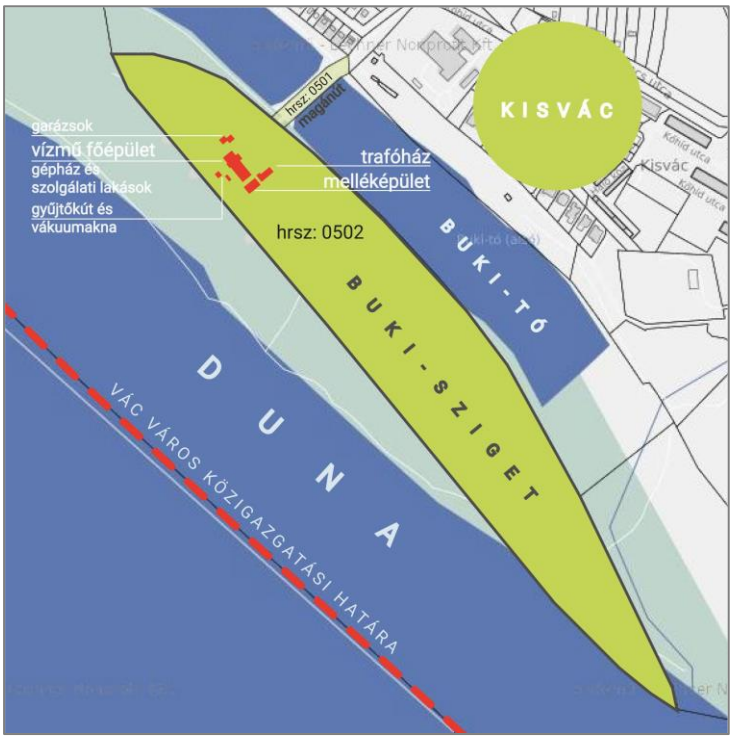
A Buki-sziget teljes területe kivett vízmű terület, védett, ahol csak a víztermeléshez és vízkezeléshez szükséges létesítmények, építmények találhatók. A vízbázis sérülékeny, a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny. A vízmű helyi védelem alatt álló épületei, építményei - a szivattyútelep, a mangán és vastalanító berendezések és a szolgálati lakás - 0502 hrsz.-ú telken állnak, melynek megközelítése a part felőli épített töltésen vezetett saját használatban lévő úton (0501 hrsz.) lehetséges. A telek közművesített: víz, szennyvíz, gáz és elektromos bekötéssel is rendelkezik.

A vízbázis napjainkban is üzemel és tiszta ivóvízzel látja el a várost, a technológia nem hangos és nem generál jelentős forgalmat jelenleg sem.

Beépítettség vizsgálata

A 0502 hrsz.-ú telken álló vízmű épületek, építmények - a DMRV üzemi, munkahelyi épületei - helyi védelem alatt állnak. A többszintes gépház berendezése muzeális, vízügy-történeti emlék, a hozzá kapcsolódómlakóépület jó állapotú. Későbbi korok lenyomata a trafóház, valamint egy földszintes épület és a két provizórikus garázs-építmény. Az épületek és műtárgyak töltésre épültek, de a nagyobb áradások még így is elérik a vízműépületeit.

- Beépített telekrész: 730,2 m²
- Telek területe: 90128 m²
- Meglévő összes bruttó építményszint: 1400 m²
- A helyi építési szabályzat övezetre vonatkozó előírásai szerint jelenleg a telek beépítettsége: 4,05 %.



Meglévő épületek, építmények, 0502 hrsz. telek

[1] *A „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VÁC, HRSZ. 0502 BUKI VÍZBÁZIS" c. dokumentáció felhasználásával készült (készítette: URBEN DESIGN GROUP KFT. – Településtervező: győri Benjámin)*

2.2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezett módosítások a védett kulturális és építészeti örökség elemeit (helyi és műemléki védelem alatt álló épületek, építmények) nem érintik. A **9. sz. SZTm területen** beül egy darab helyi védelem alatt álló épület található, a Bauer Mihály utcában. A módosítás során kialakuló új építési övezet azonban a telket nem érinti, így megtartva a jelenlegi előírások szerinti beépítési módját és paramétereit. Az **I. sz. HÉSZm** (DMRV Buki-szigeti vízbázis) területén található vízmű eredeti 1928-s épületegyüttese helyi védelem alatt áll. A tervezett módosítás az épületeket közvetlenül nem érinti.

Az **5. sz., 6. és 7. számú** módosítással érintett területek lehatárolásai nyilvántartott régészeti területeket érintenek, azonban a módosítások eredményeként egy esetben sem történik olyan tevékenység, mely a régészeti értékekre kihatással lenne.

2.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Az egyes módosítással érintett területek közül a **2. sz.**, a Duna-parti víziturisztikai megállóhely bővítésével kapcsolatos TSZT és SZT módosításnak, valamint a DMRV Buki-szigeti telephelyén tervezett HÉSZ módosításának (**I. sz. HÉSZm**) van a természeti és táji környezettel kapcsolatos vonatkozása. A következőkben az ezekre vonatkozó vizsgálati munkarészek kerülnek ismertetésre.

2.3.1. 2. sz. (TSZT) SZTm (Csónakház)

Tájhasználat

A Vác Alsóváros - Burgundia városrészben, a Duna mentén elhelyezkedő **2. sz. (TSZTm) SZTm** tervezési terület (3149/7hrsz ingatlan) a földhivatali nyilvántartás alapján művelés alól kivett terület, „ártér".

A területen északi részén üzemelő meglévő vízitúra megállóhely bemutatását a jelen dokumentáció *2.1.2. 2. sz. (TSZTm) SZTm – Víziturisztikai megállóhely fejlesztése című fejezet* tartalmazza. A terület többi része beépítetlen, gyepes és ligetes növényállomány jellemzi. Zöldfelületi borítottsága magas.

Védett, védendő táji- természeti értékek, területek

Az alábbiakban a módosítások tervezési területeit érintő védett, védendő táji- természeti értékek, területek kerülnek ismertetésre.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

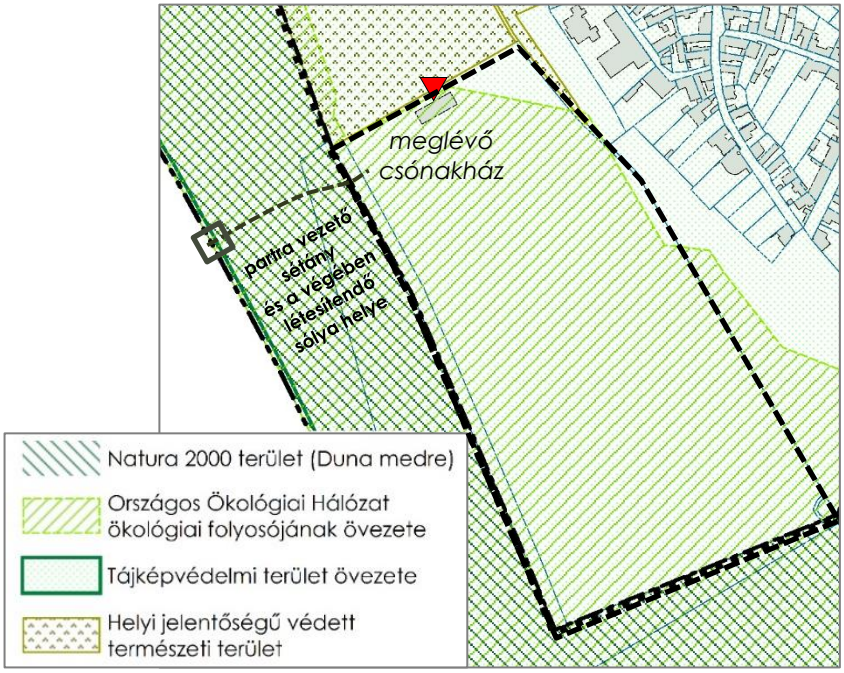
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól *szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* az MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban tájképvédelmi terület övezetbe sorolja Vác közigazgatási területén a Dunát és a part menti sávját, a Naszály hegy területét és a közigazgatási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

A **2. sz. (TSZTm) SZTm területe** és környezete tájképvédelmi terület övezetében található.

Nemzetközi jelentőségű védett természeti területek – Natura 2000 terület

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló *275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet* és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló *14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet* alapján Vác területét a ***HUDI20034*** kódszámú „Duna és ártere" és *a* ***HUDI20038*** kódszámú „Nyugat-Cserhát és Naszály" kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek érintik.

Maga **a tervezési terület nem része az európai szinten is védelmet élvező Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek (HUDI20034)**, azzal csak közvetlenül határos déli irányból. A fejlesztés során **a Duna partján tervezett** – biztonságos vízre szállást és kikötést biztosító – **sólya és az azt megközelítő útvonal azonban a fenti Natura 2000 területen helyezkedik el.**



Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20034)

	Védett terület *(ha)*	**Vác területén** *(ha)*	**Védett terület érintettsége** *(%)*
Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20034)	16573,52	449,01	7,3

Vác közigazgatási területét érintő ingatlanok helyrajzi száma:

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

A „*HUDI20034 Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület*" rendelkezik elfogadott fenntartási tervvel, amely 2014-ben készült az Európai Mezőgazdálkodósági Vidékfejlesztési Alapból a Natura 2000 területek fenntartási terveinek készítéséhez nyújtandó támogatás igénybevételének részletes szabályairól szóló 43/2012. (V. 3.) VM rendeletben foglaltak alapján, de még jelenleg sincs a területre vonatkozó jóváhagyott természetvédelmi kezelési terv.

A fenti fenntartási terv 3.2. Kezelési javaslatok című fejezete szerint a *275/2004. (X.8.) Korm. rend* alapján a fenntartási terv a Natura 2000 terület kezelésére vonatkozó javaslatokat, valamint ezek megvalósításának lehetséges eszközeit tartalmazza, és jogszabály eltérő rendelkezése hiányában köteles földhasználati szabályokat nem állapít meg. Az itt megfogalmazott előírás-javaslatok célja, hogy a kezelési egységekben előforduló közösségi jelentőségű értékek, a jelenlegi gazdálkodási gyakorlat és adottságok alapján javaslatot tegyenek a gazdálkodás kívánatos módjára. Ennek érdekében itt megfogalmazásra kerülnek olyan előírás-javaslatok, amelyek alapul szolgálnak a jövőbeli támogatási programok kidolgozásához. A gazdálkodók számára ezek az előírás javaslatok a jelen terv alapján kötelezettséget nem jelentenek, betartásuk csak támogatási programokon keresztül, önkéntes vállalás formájában válhat csak kötelezővé. A már más jogszabály vagy hatósági eszköz alapján létező előírások esetében azok kötelező jellegét értelemszerűen az azt megalapozó jogszabály vagy hatósági eszköz támasztja alá, jelen fenntartási terv ezekre az előírásokra csak utalást tesz.[2]

A 3.2.1. Élőhelyek kezelése című fejezet gazdálkodáshoz nem köthető javaslatok között a kajak-kenu sport tekintetében az alábbi javaslatot fogalmazza meg:

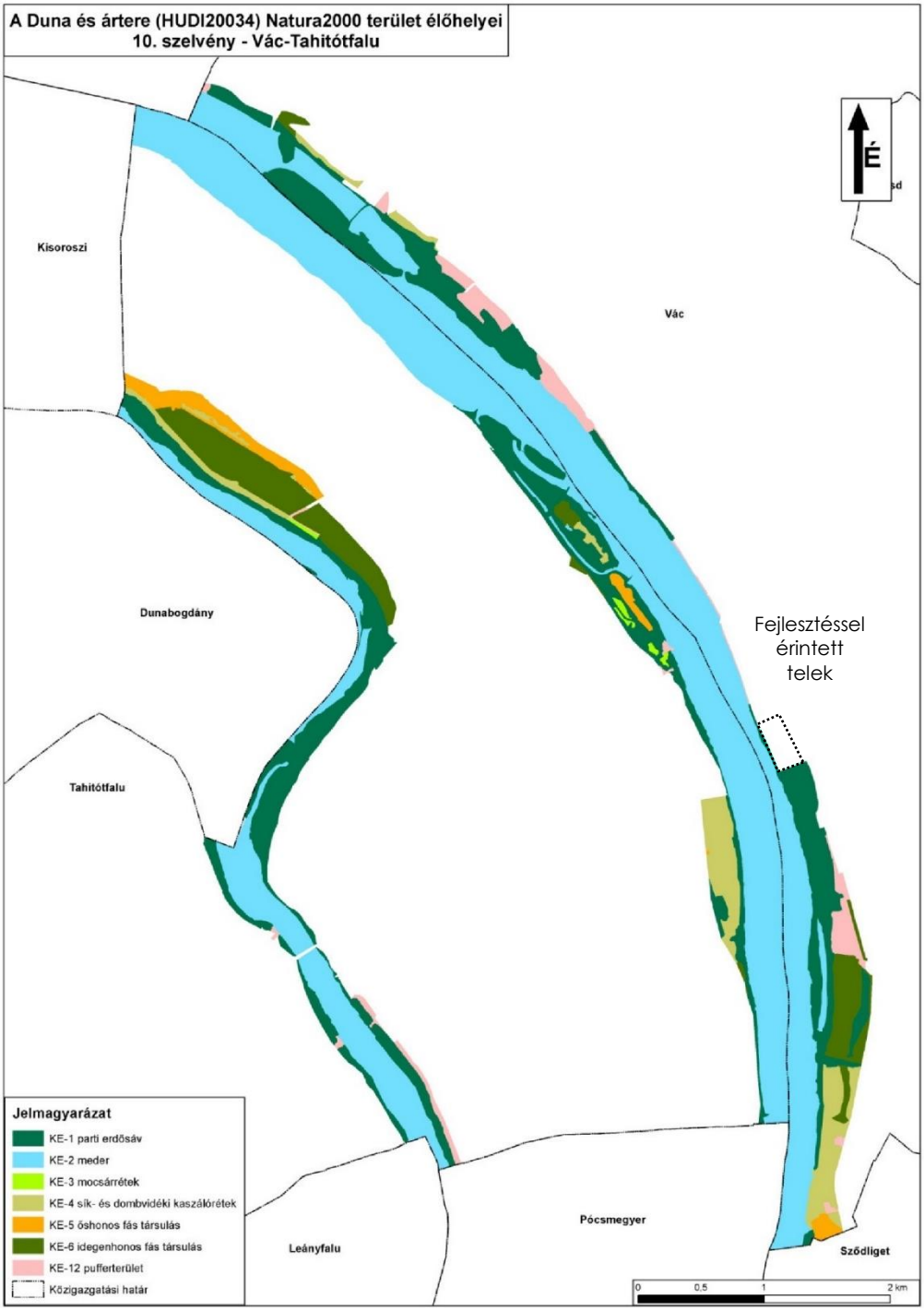
> *"f) kajak-kenu szövetség és a működési terület szerint érintett egyeztetése javasolt a jelenleg illegálisan használt kikötőhelyek helyett alternatívák keresésére"*

A **2. sz. (TSZTm) SZTm** területen meglévő víziturisztikai hasznosításhoz tartozó stég nem felel meg a víziturisztikai megállóhelyek kialakításának általános követelményeinek, így szükséges a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan a biztonságos vízre szállási lehetőséget megteremteni sólya, lépcsős partkialakítás vagy úszómű telepítésével.

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

[2] *Forrás: HUDI20034 Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület" fenntartási terve (készítette: DINPI)*

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



Nemzeti jelentőségű védett természeti területek – Ökológiai hálózat

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

A hatályos MaTrT előírásai alapján az ökológiai folyosó lehatárolásával érintett területek – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok – amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai

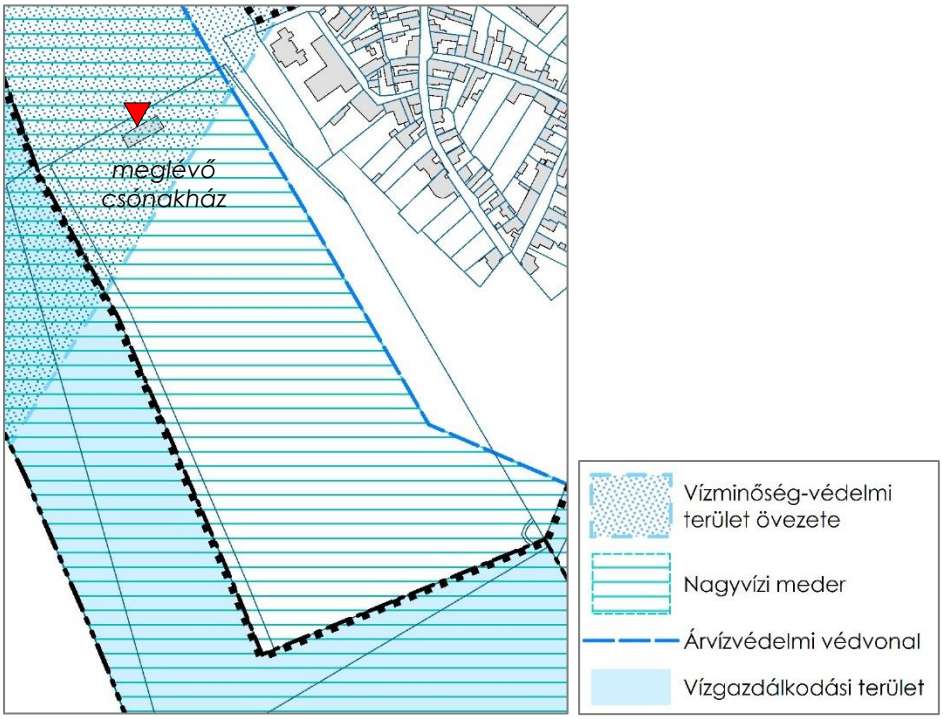
hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek – magterületek, pufferterületek – közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A lehatároláson belül tehát építési tevékenység csak olyan módon végezhető, hogy a fentnevezett biológiai kapcsolatok, élőhelyek ne sérüljenek, melyet a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai is megerősítenek.

Az ökológiai hálózat valamennyi övezete megtalálható a településen. A tervezési terület szinte teljes egészében a Duna és parti sávja mentén kijelölt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett.

Vízvédelem

A tervezési terület északnyugati csücske a *9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben* meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, és a teljes terület a nagyvízi meder övezetének része. A nagyvízi meder területén fekvő ingatlanokat árvíz levonulása idején víz boríthatja, ezért hasznosításuknál az időnkénti víz alá kerülést figyelembe kell venni. A hullámtéri terület hasznosítási lehetőségét a *83/2014 (III.14.) Korm. rendelet* szabályozza.

A *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. § (1) bekezdése* alapján a nagyvízi mederrel érintett területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Vagyonvédelmi szempontok miatt javasolt a vízügyi ágazattal egyeztetve az érintett terület árvízi védekezését védelmi lehetőségét egyeztetni.



2.3.1. I. sz. HÉSZm (DMRV telephely)

Tájhasználat

Az **I. sz. HÉSZm** tervezési területét képező DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz.-ú ingatlan Kisvác városrésztől keletre helyezkedik el a Buki-szigeten, a Duna és a Buki-Holt Duna között. A terület Kisvác felől közelíthető meg a Buki-Holt Duna ágából kialakított két tó közötti töltésen vezetett saját használatban lévő úton (0501 hrsz). A tervezési terület a földhivatali nyilvántartás alapján művelés alól kivett terület, „vízmű, üzemi épület".

A vízmű meglévő épületei a telek északi felén helyezkednek egy tömbben a töltés vonalában. A vízműkutak a Duna folyásirányával párhuzamosan vannak kialakítva. A tervezési terület telke a vízügyi létesítmények környezetében gyepes, az északi és déli részen az Országos Erdőállomány adattárban nyilvántartott erdők (42/B és 42/H erdőrészletek) vannak, a Duna part felőli sávban ártéri ligeterdő

Védett, védendő táji- természeti értékek, területek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól *szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* az *MaTrT 19. § (4)* bekezdésével összhangban **tájképvédelmi terület övezetbe** sorolja Vác közigazgatási területén a Dunát és a part menti sávját, amelynek részét képezi jelen **I. sz. HÉSZm** tervezési terület.

Nemzetközi jelentőségű védett természeti területek – Natura 2000 terület

A **tervezési terület része az európai szinten is védelmet élvező Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek (HUDI20034).**

Nemzeti jelentőségű védett természeti területek – Ökológiai hálózat

Az I. sz. HÉSZm tervezési terület és környezete az országos ökológiai hálózat két övezetével érintett az alábbiak szerint:

- a DMRV telephely meglévő épületei és közvetlen környezetük az ökológiai hálózat pufferterületét képezik,
- a telek többi része pedig a Duna és parti sávja mentén kijelölt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének része.

A Duna, mint természetes, élő folyam medre egy lineáris, folytonos, megszakítás nélküli élőhelysáv, ezáltal az országos ökológiai folyosó kiemelten fontos eleme. A Buki-sziget a nagyvízimederben található, ebből kifolyólag a 0502 hrsz-ú telek is ennek az értékes és érzékeny élőhelyláncolatnak része, amely nagyban hozzájárul az ökológiai hálózat magterületei közötti biológiai kapcsolatok biztosításához. Azonban a beépített telekrész, azaz maga a vízmű meglévő épületegyüttese az ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik.

Vízvédelem

- A nagyvízi meder részeként országos vízminőség védelmi terület a Buki vízbázis.
- Az 0502 hrsz telek teljes egészében a vízbázis védőterület belső védőzónája;
- a védőterület külső védőzónája értelemszerűen nagyobb kiterjedésű, határai: északkelet felől a váci Duna-part, délnyugati pereme a Duna medrében húzódó közigazgatási határ, a szigetcsúcsok irányába pedig a medertéri erdők tartoznak még bele.
- A Buki-sziget menti Duna-parti belterületi városrész a hidrogeológiai B védőidőm része: Kisvác-Iskolaváros (Szérűskert) északi szélétől Kisvác-Buki északi határáig.
- A szigeten - vízbázis lévén - számos vízvédelem szempontjából védett vízműkút található.

2.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, TERMÉSZETI KÖRNYEZET

2.4.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

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

A tervezett módosítások közül az **1.sz. TSZTm (SZTm)** területén jelöl a hatályos településrendezési terv közkertet.

Vác település- és tájképi szempontból legmeghatározóbb zöldterülete a Belváros mentén végighúzódó Duna-part. Ennek része a **2. sz. (TSZTm) SZTm** terület, amely részben rekreációs szerepet betöltő közcélú zöldfelület, részben – Duna menti elhelyezkedésének köszönhetően az ökológiai hálózatban betöltött szerepe alapján – védelmi célú zöldterület.

A meglévő csónakház lekerített telekrészén a zöldfelületi borítottság jelenleg nem túl magas, nagyjából 40%, fás növényállomány nem található. Közvetlen környezetében, a tervezési területen nagykiterjedésű gyepes felületek találhatók ligetes növénycsoportokkal. A Duna parti sáv növényállományára az ártéri puhafás ligeterdő fajtái jellemzőek (nyár, fűz). Az Eurovelo 6 kerékpárút mentén a tervezési terület magasságában egy szakaszon telepített kőrisfasor található.

A zöldfelületekről készített helyszíni fotók alább láthatók:

Csónakház gyepes zöldfelületei

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

A tervezéssel érintett telek Eurovelo 6 kerékpárút menti sávja, illetve a Duna-part

3. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Jelen módosítás célja a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett beruházói és lakossági igények, valamint az Önkormányzat által igényelt, a Helyi Építési Szabályzat szövegét érintő kisebb módosítások és hibajavítások átvezetése, valamint az SZT használata során felfedezett kisebb hibák javítása.

Két eseti módosítási területet az önkormányzat helyi szinten kiemelt jelentőségű fejlesztési területté nyilvánított, mivel az azokon tervezett módosítás nem felelt meg a *Trk. 68. §-ban* megfogalmazott feltételeknek. Ezek közül az egyik esetben (**1. sz. TSZTm**) egy a hatályos Településszerkezeti terven tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként (Altány út – Papvölgy dűlő – Landerer utca) jelölt terület kerül visszasorolásra kiszolgáló út kategóriába, mely során az eddig önálló területfelhasználással rendelkező útelem helyén a környező területfelhasználások kerülnek kijelölésre (településközponti vegyes terület, melynek területe nem növekszik, valamint közpark övezet, melynek területe növekszik). Ez azonban a magasabb szintű jogszabályok alapján nem minősül új beépítésre szánt terület, illetve lakóterület kijelölésnek, mivel az út területe tervezett, szabályozási vonallal kijelölt elem. A másik kiemelt fejlesztési terület a Duna-parti víziturisztikai megállóhely fejlesztését érintő módosítás (**2. sz. TSZTm**), melynek során a hatályos terveken Zkp jelű közparkba sorolt területrész kerül különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe, mely a magyar építészetről szóló törvényben szereplő csereterület biztosításával jár együtt.

A módosításoknak közmű- és humáninfrastruktúra vonzata nincs, természeti és környezeti értékeket, a kulturális és építészeti örökség elemeit nem sértik.

Összefoglalásként elmondható, hogy a tervezett módosításnak magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs, a TSZT módosítások eredményeként szükségessé váló, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést igazoló táblázatokat az alátámasztó munkarész *6. Fejezete* tartalmazza.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, az egyes szabályozási vonallal kijelölt útvonalak besorolásának, illetve a nyomvonalaik korrekciójából adódó, számszerűleg kimutatható területnövekményeken kívül. A település biológiai aktivitásértéke szintentartásának igazolása nem szükséges.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

URBANITAS

4. MÓDOSÍTÁSSAL ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A következő fejezetben a területi lehatárolással rendelkező, a rendezési tervek tervlapjait (is) érintő módosítások kapcsán – egyes esetekben az előzetesen készült tanulmánytervek felhasználásával – kerülnek bemutatásra a kérelmezők fejlesztési elképzelései, illetve a módosításokkal elérendő célok. A fejezet az egyes módosítási területek szerinti lebontásban, területenként csoportosítva mutatja be a módosítás céljának bővebb leírását, az ahhoz készült beépítés tervet, valamint ahol releváns, a szükséges szakági munkarészeket. A kizárólag a HÉSZ szövegét érintő eseti módosítások ismertetése a 5.4. fejezetben történik.

A Településszerkezeti tervet (is) érintő módosítások (TSZTm)

4.1. 1. sz. módosítás

Az 1. sz. (TSZT és SZT) módosítással érintett terület a Naszály utca – Altány út – Papvölgyi utca útvonal területét, valamint az északi oldalon a Gombási út kereszteződésénél a csatlakozó településközponti vegyes (**Vt**) és közkert (**Zkk**) területét érinti.

A módosítás célja elsődlegesen a jelenleg tervezett gyűjtőútként (**KÖu-4**) kijelölt közterület útbesorolásának megváltoztatása és visszasorolása kiszolgáló úttá. Az út nyomvonala nagyrészt kertvárosias lakóterületeken keresztül halad, melyek egy része még nem beépített, ennek jövőbeli kiszolgálására, esetlegesen tömegközlekedéssel történő ellátására került kijelölésre a 20 méter széles gyűjtőút. Mivel az Önkormányzat a továbbiakban nem tervezi a terület ilyen jellegű ellátását, így a gyűjtőút besorolás okafogyottá vált, ezt megszüntetésével lakó- és kiszolgáló út övezetbe szükséges átsorolni.

A **KÖu-4** jelű gyűjtőút lakó- és kiszolgáló út övezetbe történő átsorolása a TSZT módosítás területi mérlegén beépítésre szánt területfelhasználás számszerűsíthető növekményével jár, mely a valóságban nem jelenti új beépítésre szánt terület kijelölését. A növekmény kizárólag az önálló területfelhasználással rendelkező közúti területfelhasználás önálló területfelhasználással nem rendelkező közúti övezetbe sorolása miatt jelenik meg, övezeti szinten a terület továbbra is közút marad.

> *„**76. §** [Védelmi előírások] (1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén **– ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt** – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek."*

A szerkezeti terv módosítása során a Naszály utca mentén jelenleg is kijelölt közkert **Zkk** területfelhasználási egysége növekszik (3.703 m^2-rel), gazdagítva ezzel a település zöldfelületi rendszerét.

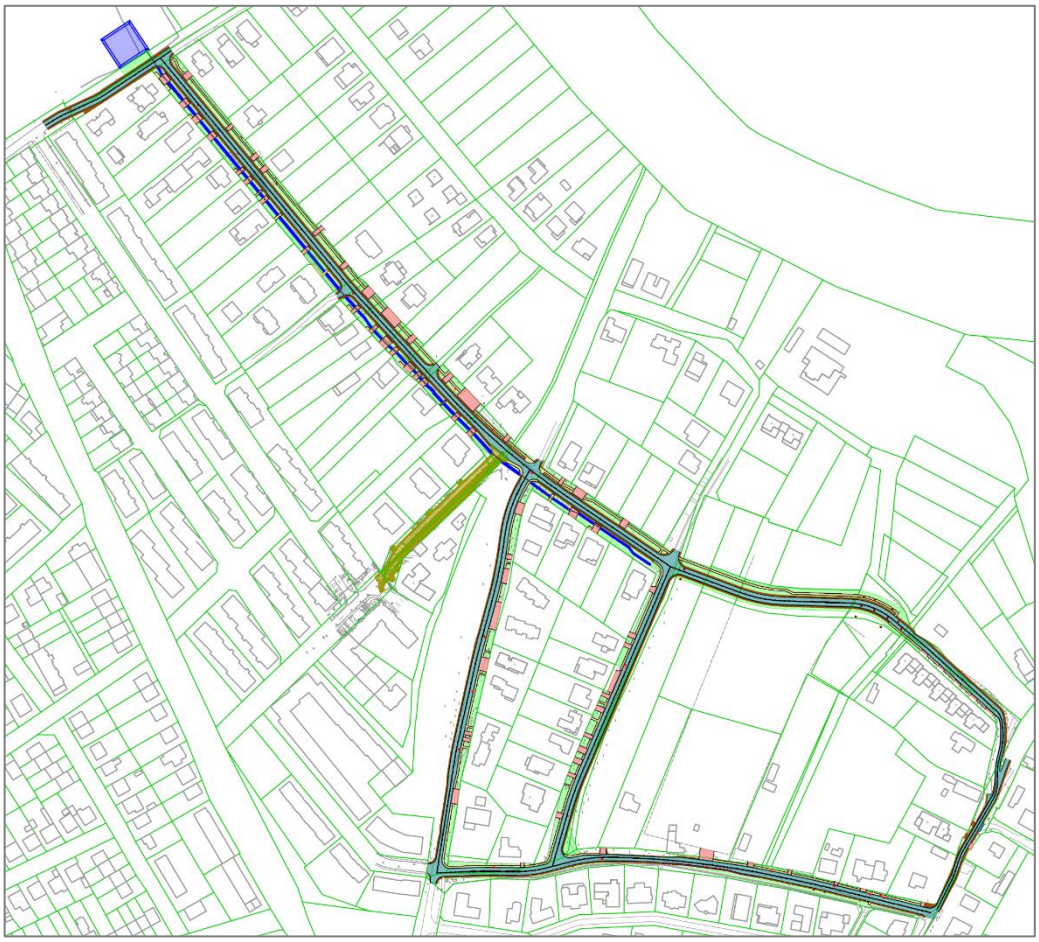
Az Önkormányzat a módosítás kapcsán az iUtak Mérnökiroda Kft.-t közlekedési tanulmány elkészítésével bízta meg, akik „*Altány-Hordó-Szőlővessző-Papvölgy és Szederfasor utcákra vonatkozó útépítési és vízelvezetési koncepció terv*" címmel készítettek tervet a területre. A rendezési terv jelen módosítása során az útszakasz besorolásának módosításán túl csak a Naszály utcai és Papvölgyi utcai csatlakozások kisebb mértékű szabályozási tervi szintű korrekciójáról van szó, a közlekedési hatástanulmány eredménye egyéb, szabályozási tervi szintű vonzata nincs. Ennek ellenére a koncepcióterv vonatkozó közútfejlesztési része a következő, *4.1.1. fejezetben* olvasható.

4.1.1. Tervezett közlekedési infrastruktúra[3]

Az IUtak Kft. szakági tervezőként útépítési és vízelvezetési koncepcióterveket készített az Altány-Hordó-Szőlővessző-Papvölgy és Szederfasor utcákra vonatkozólag. A tervezési területen 3,00-5,50 méter széles aszfaltburkolatú út került kialakításra, egyoldali oldaleséssel. A koncepció szerint a csatlakozó területekhez tervezett gépjármű behajtók és gyalogosjárdák betonkő burkolatúak, a csapadékvízelvezetés burkolt árkokkal, illetve zárt rendszerben víznyelő aknák segítségével történne.

Az egyes utcákban tervezett létesítmények részletes bemutatását a következő alfejezetek tartalmazzák.

Koncepcióterv – áttekintő térkép a tervezési területről



Koncepcióterv – átnézeti helyszínrajz a tervezési területről

[3] *A „Vác, útépítési és vízelvezetési koncepció tervek elkészítése az Altány-Hordó-Szőlővessző-Papvölgy és Szederfasor utcákra vonatkozólag" c. koncepcióterv felhasználásával készült (készítette: IUtak Kft.)*

Altány út – Papvölgy utca közti szakasz terve

Az Altány út tervezése során – melynek a szabályozási terven jelölt szabályozási szélessége 22,0 méter – 5,50 méter széles aszfaltburkolatú út került kialakításra, egyoldali, 2,50%-os oldaleséssel a szelvényezés szerinti jobb oldal irányába. A tervezett aszfalt útburkolat mindkét oldalt süllyesztett szegéllyel határolt a Hordó utcáig, a gyalogosátvezetések miatti kiemelt szegélyeket kivételével. A tervezett süllyesztett szegélyek mellett 1,10 méter széles (szegélyekkel együtt 1,25 méter) padka került kialakításra, amely a későbbiekben kerékpársávvá alakítható.

A szelvényezés szerinti jobb oldalon a tervezett betonkő burkolatú behajtók és járdák K-szegéllyel csatlakoznak a tervezett padkához. A szelvényezés szerinti jobb oldalon elhelyezkedő behajtók és járdák alatt a tervezett burkolt árkok összekötése érdekében átereszek lettek kialakítva. A szelvényezés szerinti jobb oldalon a behajtókkal és járdával nem érintett szakaszokon a padka és a tervezett árok között zöldterület alakítható ki.

A tervezett burkolt árokrendszer az összegyűlt csapadékvizet az Altány út és a Fürt utca csomópontján túl elhelyezett tározóba vezeti, ahol az elszikkad.

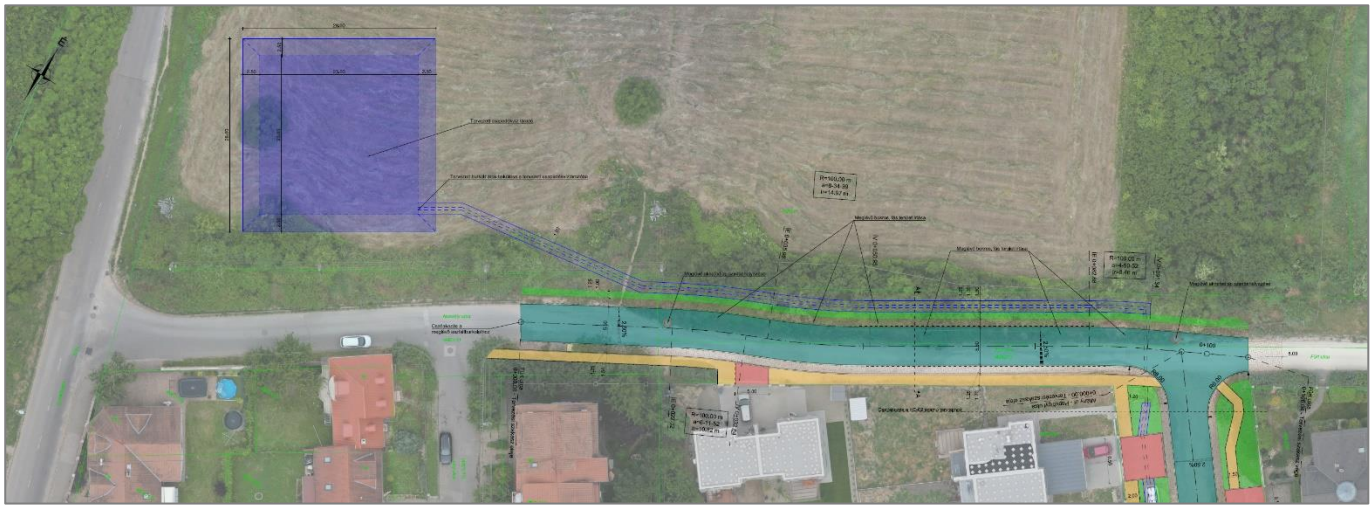
A szelvényezés szerinti bal oldalon a tervezett kapubehajtók süllyesztett szegéllyel csatlakoznak a tervezett padkához. A szelvényezés szerinti bal oldalon került kialakításra a gyalogosjárda, amely mindkét oldalt kerti szegéllyel határolt, szélessége 1,20-1,50 méter. A tervezett járda és padka között zöldterület került kialakításra, amely a jövőbeni igények figyelembevételével párhuzamos parkolósávvá alakítható ki.

A Hordó utca és Papvölgy utca közötti szakaszon a csapadékvíz elvezetés víznyelőaknák segítségével történik, ezért a szelvényezés szerinti jobb oldalon K-szegély, illetve kiemelt szegély került elhelyezésre az keresztmetszet szerinti alacsonyabb oldalon.

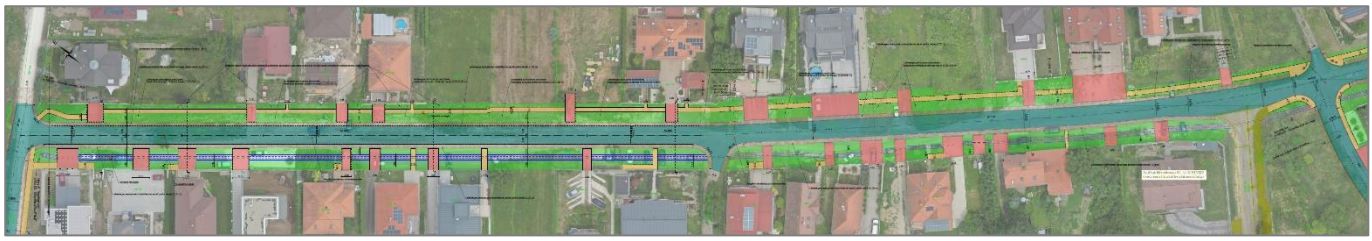
Az Altány út és Papvölgy utca csomópontjában korrekció szükséges, a tervezett útburkolat szélessége ezen a szakaszon 3,00-3,50 méter szélesség között változik. Ezen a szakaszon az Altány út szabályozási szélessége a szabályozási terv jelen módosítása során 14,0 méterre csökken a 22,0 méterről.

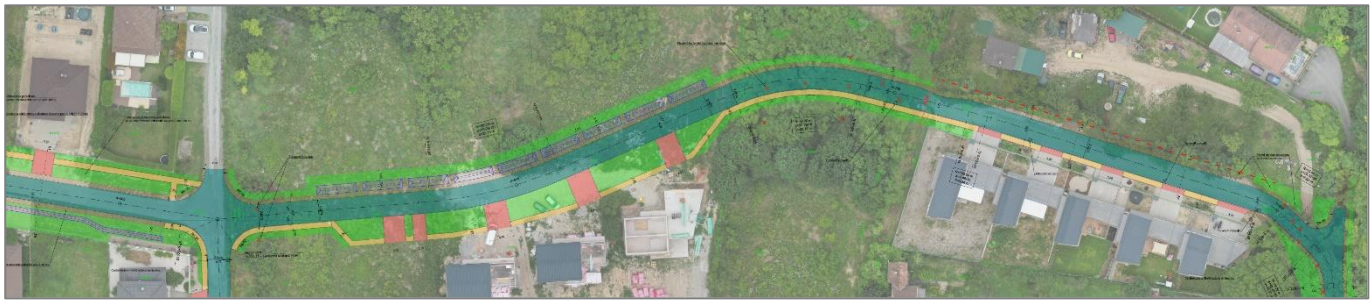
A tervezett szakaszon több fakivágás is szükséges a tervezett kialakításnak köszönhetően. A tervezési szakaszon a meglévő aknafedlapokat szintbe helyezni szükséges.

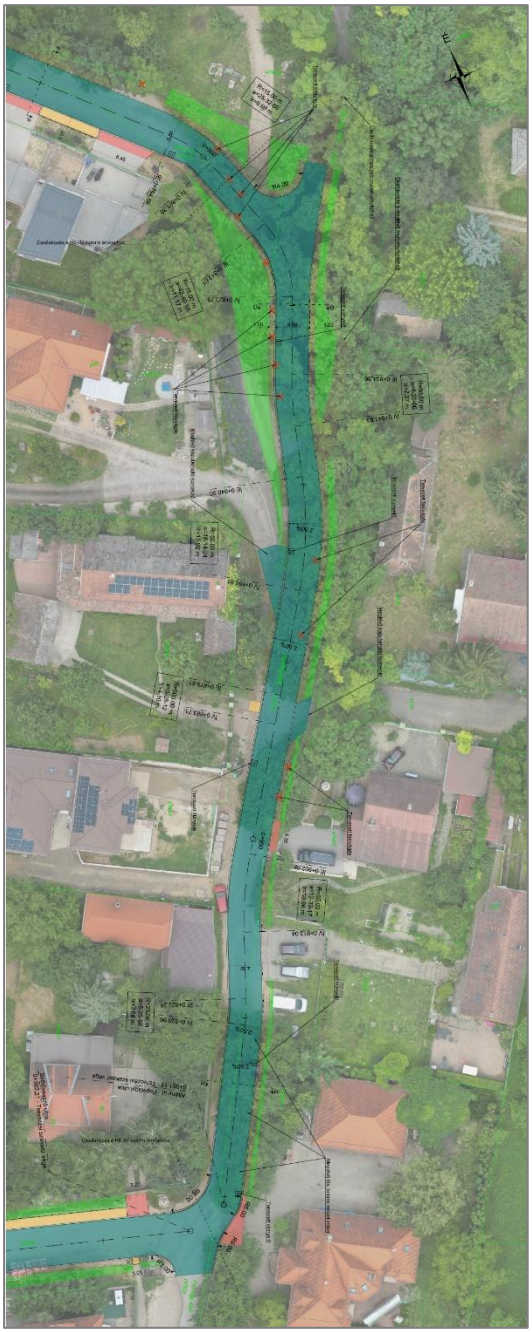
A költségcsökkentett tervezési változatában a tervezett útburkolat megfelelő oldaleséssel kialakított zúzottkő burkolattal kerül kialakításra. A szelvényezés szerinti bal oldalon tervezett létesítmények nem kerülnek kialakításra. A szelvényezés szerinti jobb oldalon a csapadékvízelvezetéshez szükséges burkolt árokrendszer, átereszek, valamint az átereszekhez tartozóan a tervezett kapubehajtók és járdák megépítése is szükséges. A tervezett árokrendszerhez tartozóan a tározó kiépítése is szükségessé válik.



(Koncepcióterv részletek) Altány út - Fürt u./Naszály u. csatlakozás







(Koncepcióterv részletek fentről lefelé haladva:) (1) Altány út a Fürt u./Naszály u. csatlakozástól a Szederfa sorig; (2) a Hordó utcától a Papvölgy utcáig; (3) a Papvölgy utca dél felé a Szőlővessző utcáig

4.2. 2. sz. módosítás

Vác Alsóváros területén, a Duna-parton meglévő csónakház területének fejlesztése céljából az Önkormányzat és az üzemeltető Magyar-Kajak-Kenu Szövetség telepítési tanulmánytervet készíttetett, melynek eredményeként jelen módosítás során a meglévő és a tervezett új csónaktároló épület területe a hatályos terven kijelölt **Zkp** jelű közpark övezet helyett **Kb-Sp** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetébe kerül átsorolásra.

A *víziturisztikai megállóhely fejlesztése projekt célja* a TOP Plusz pályázati forrásból megvalósuló meglévő víziturisztikai megállóhely fejlesztése. A pályázati forrás víziturisztikai fejlesztésekre használható fel, jelen esetben a kajak-kenu túrázáshoz kapcsolódó fejlesztésekre a Dunakanyar 7 települése pályázott. A Duna Pest vármegyei szakaszának Dunakanyarban fekvő részén a víziturizmus komplex fejlesztésére benyújtott konzorciumi pályázat célja, hogy a tervezett fejlesztések megvalósításának eredményeként, a víziturisztikai szolgáltatások minőségének javításával, valamint a kajak-kenu népszerűségére, társadalmi beágyazottságára alapozva, minél több embert motiváljon arra, hogy szabadidejében járja a vizeket és közben ismerje meg Magyarország történelmi, kulturális és természeti szépségeit. A pályázat műszaki tartalmának kialakítása során fontos elv volt, hogy a megállóhelyek fejlesztésén keresztül a különböző túratípusok (kerékpáros, gyalogos, lovas) közötti kapcsolat javuljon, valamint a régióban az intermodalitás erősítéséből származó jövedelemtermelő képesség növekedjen.

Fejlesztés elsődleges célcsoportjai

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

Beépítési terv

A tervezett projekt során pályázati forrásból a meglévő csónakház melletti területen újabb csónaktároló épület (250 m^2) épülne fel, kiegészülve egy fedett-nyitott közösségi épülettel (120 m^2). Az új területrészen a csónaktároláshoz kapcsolódó ki- és berakodás, valamint a vontákkal való közlekedés számára szükséges egy nagyobb burkolt közlekedési felület kialakítása is. A projekt felelőseivel történt egyeztetés során elhangzottak alapján a meglévő víziturisztikai megállóhely területéhez hasonlóan vagyonvédelmi okokból az új csónaktároló épület körbekerítése is indokolt. Az új fejlesztési terület a meglévőével azonos, 33x80 méter kiterjedésű lesz. A beépítési terveken – illetve az ez alapján készült szabályozási tervjavaslaton is – a kerítés vonala légifotó alapján a valós helyére került, mely a meglévő telekhatártól 5,0 méterrel kijjebb húzódik. Emiatt a szabályozás során szükséges a jogi határ korrekciója is.

A beközlekedés a meglévő és az új fejlesztési terület közötti terepviszonyokból adódóan csak a Duna felőli, vagy az Ady Endre sétány felőli kerítésvonal mentén lehetséges. Mivel a Duna menti zöldfelületek felé nem célszerű újabb burkolt útfelület kialakítása, a vontákkal való beközlekedés mindkét verzióban az Ady Endre sétány felől, már meglévő burkolt közterületről történik majd, a létesítmény északkeleti telekhatára mentén. Mivel a meglévő csónakház mögött elhelyezett sportpálya és a létesítmény meglévő kerítése között nincs

elég hely a gépjárművel áthaladására, így a meglévő kerítés 2,0 méterrel kijjebb történő áthelyezése is szükségessé válik, melyet szintén szabályozási vonallal kell majd lekövetni a rendezési terveken.

A projekt előzőekben ismertetett leírásában megfogalmazott elvek alapján a cél egy mindenki számára hozzáférhető, biztonságos víziturisztikai megállóhely kialakulása. A módosítás során a terület alapvetően továbbra is beépítésre nem szánt övezet maradna, melyben a beépíthetőség max. 10%-ban korlátozott az országos jogszabályoknak megfelelően. A beépítési terv szerint a meglévő csónakház területe és az újonnan kijelölt fejlesztési terület összesen 5.821 m^2-nyi telekterületén belül csak az új csónaktároló 250 m^2-es épülete helyezhető el, a meglévő 325 m^2-es csónakház épület mellé. A fedett nyitott közösségi tér (120 m^2), valamint az ehhez kapcsolódó parkos, pados pihenőrész már a kerítésen kívül, a **Zkp** jelű közpark övezetben kerülne elhelyezésre a Duna-parton. A kerítés létesítése a Képviselő-testület által elfogadott használati szerződéshez kötött, mely nem feltétlen a tervezett jogi telekhatárra kell, hogy kerüljön, mivel annál kisebb terület lekerítése javasolt. Ez lehetőséget ad a projektgazdának/üzemeltetőnek a csónaktároló vagyonvédelmére, azonban a közösségi teret széles körben, térben és időben is korlátlanul hozzáférhetővé teszi a Dunán evezők és az arra kirándulók számára.

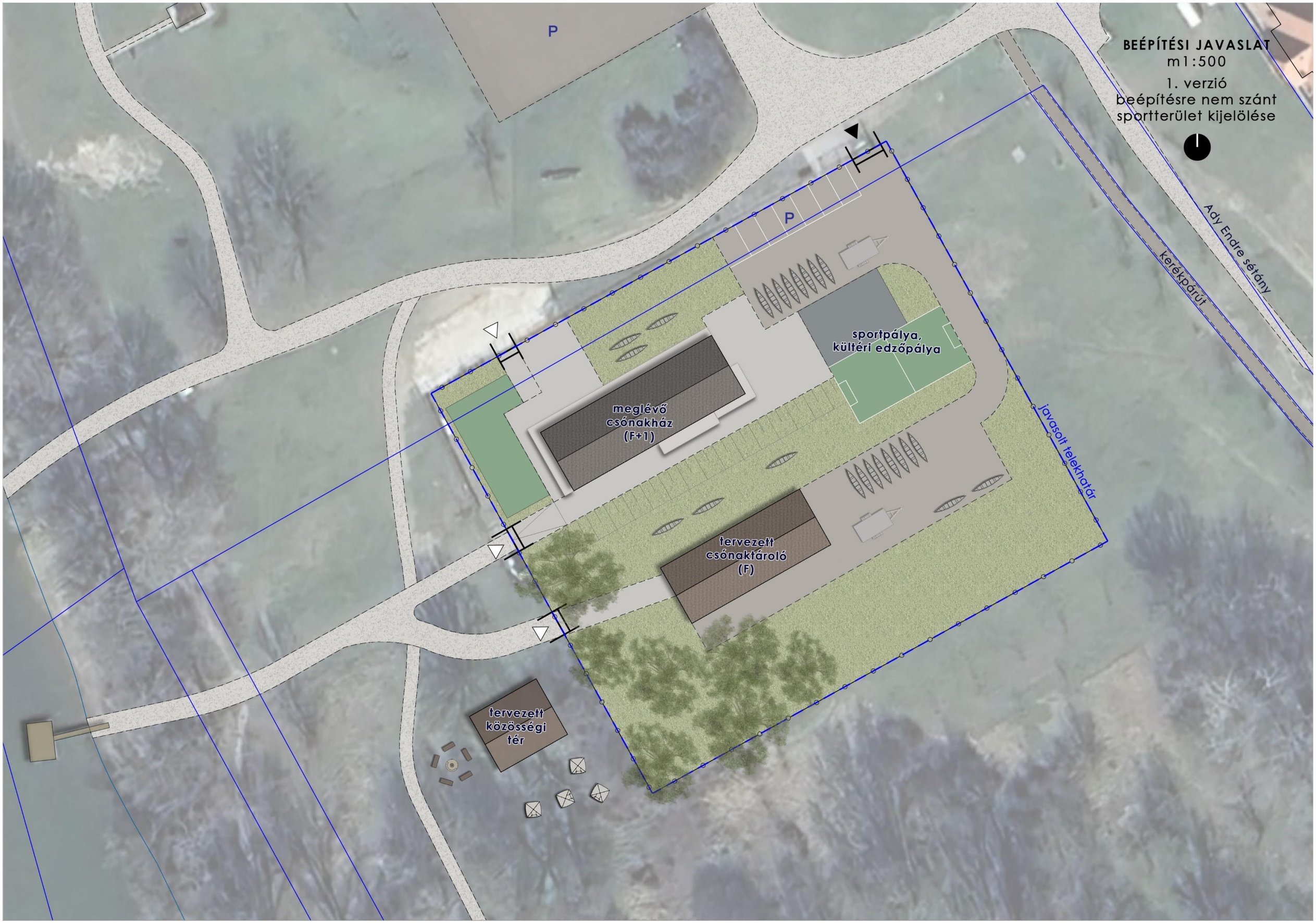
Zöldfelületek kialakítása

A tervezett létesítmény zöldfelületeinek kialakítása során fokozott figyelmet kell fordítani a meglévő fás növényállomány megtartására, illetve lehetőség szerint a lekerített területrészeken az új, őshonos fa- és cserje egyedek ültetésére. A műfüves felületek kialakítása elkerülendő, helyette a meglévő gyepes területek megtartása és megújítása, megfelelő karbantartása javasolt. Burkolt, közlekedési célú területek csak a legszükségesebb mennyiségben alakítandók ki, ezek esetén is lehetőség szerint a szórt burkolat alkalmazandó. A parkolási célra kialakított jelenleg is meglévő terület mellé új parkolóhelyek kialakítása szükségtelen, mivel a fejlesztési terület közvetlen szomszédságában nagyméretű, alulhasznosított közterületi parkolólétesítmény áll rendelkezésre. A biztonságos Dunára szálláshoz kialakítandó sólya a jelenleg is meglévő ösvény nyomvonalán alakítandó ki, a partmenti ligeterdő további megbolygatása nélkül, figyelembe véve az ökológiai hálózat és a Natura 2000 területekre vonatkozó természetvédelmi előírásokat.

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

Közlekedési rend

A vízitúra megállóhely megvalósult I. üteméhez kialakított közparkon belüli közterületi kapcsolat használandó továbbra is a II. ütem megközelítésére. A meglévő kerítés ehhez 2,0 méterrel kijjebb helyezendő az Ady Endre út irányába, így a kerítés és a sportpálya között elférhet egy új, a két ütem területrészét összekötő, vontákkal is járható telken belüli út. A Duna parthoz közeli részeken a gépjárműforgalom számára új út kialakítása nem javasolt.
A közművesítést tekintve, amennyiben a terület új beépítésre szánt övezetbe kerül, teljes közművesítettség válik kötelezővé. Vízminőség-védelmi területen a szennyvizek elvezetése kizárólag közcsatorna-hálózatra kötötten megoldható. A vezetékes ivóvízellátás biztosítása a közeli Tímár utcai, vagy a Bajcsy-Zsilinszky utcai vezetékről lenne lehetséges, ez a módosítási eljárás során szaktervező bevonásával további vizsgálat alapján pontosítandó. Elektromos földkábel, valamint szennyvízcsatorna bekötés jelenleg is rendelkezésre áll.


BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
m1:500
1. verzió
beépítésre nem szánt
sportterület kijelölése
P
P
sportpálya,
kültéri edzőpálya
meglévő
csónakház
(F+1)
tervezett
csónaktároló
(F)
tervezett
közösségi
tér
javasolt telekhatár
kerékpárút
Ady Endre sétány

A szabályozási terv módosítása során az önkormányzati közpark besorolású telek fejlesztéshez szükséges része – a már megvalósult I. ütem lekerített területével együtt – különleges beépítésre nem szánt sportterületbe kerül átsorolásra mind a TSZT-n, mind a szabályozási terven.

A közpark besorolású ingatlan (3149/7 hrsz.-ú telek) határa a meglévő kerítéshez történő korrekció okán kismértékben kibővül északi irányba, emellett a környező gyalogos nyomvonalak korrigálása is szükséges. A csónakháztól északra nagykiterjedésű közterületi parkolóhelytalálható, mely tájékoztató jelleggel szintén feltüntetésre kerül a terven. A telek megközelítéséhez nem szükséges a terven újabb kiszolgálóút övezetet leszabályozni a közpark területéből, mivel az rendelkezik gépjárművel közvetlenül megközelíthető közterületi kapcsolattal.

Az Ady Endre sétány felé a meglévő kerítésvonalat – a beépítési tervnek megfelelően – a tervezett gépjárműközlekedés helybiztosítása céljából két méterrel arrébb kell helyezni.

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

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

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

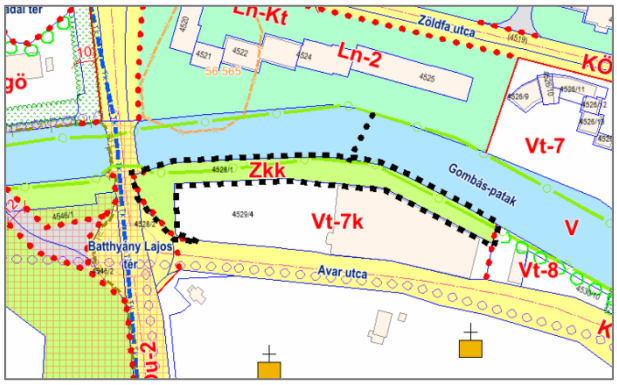
Az átsorolás kapcsán az új Trk. 18. §-a alapján a biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása nem szükséges, mivel nem történik 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés.

A magyar építészetről szóló törvény 7. §-a alapján azonban:

2023. évi C. törvény (Méptv)

> *„**7. §** [A természeti rendszerek megőrzésének elve](2) **Zöldterület övezetből**, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet,** mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet **kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos **település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.**"*

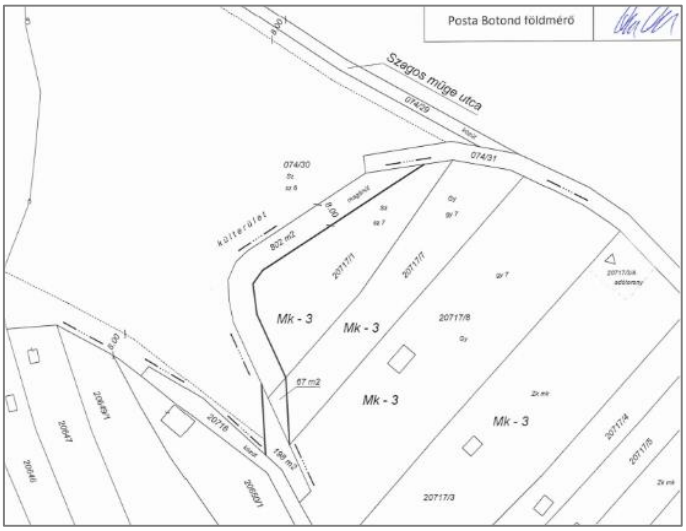
A **Kb-Sp** terület **Zkp** jelű közpark területfelhasználás rovására való kijelölése okán **0,58 hektár zöldterület pótlása válik szükségessé,** melyből az 1. és az 5. módosítás során 0,47 hektár kijelölésre került **Zkk** jelű közkert formájában. Ezen felül az alábbi, 4528/1 hrsz.-ú területen került sor – a meglévő állapotnak megfelelően – közkert kijelölésére a Gombási-patak mentén:



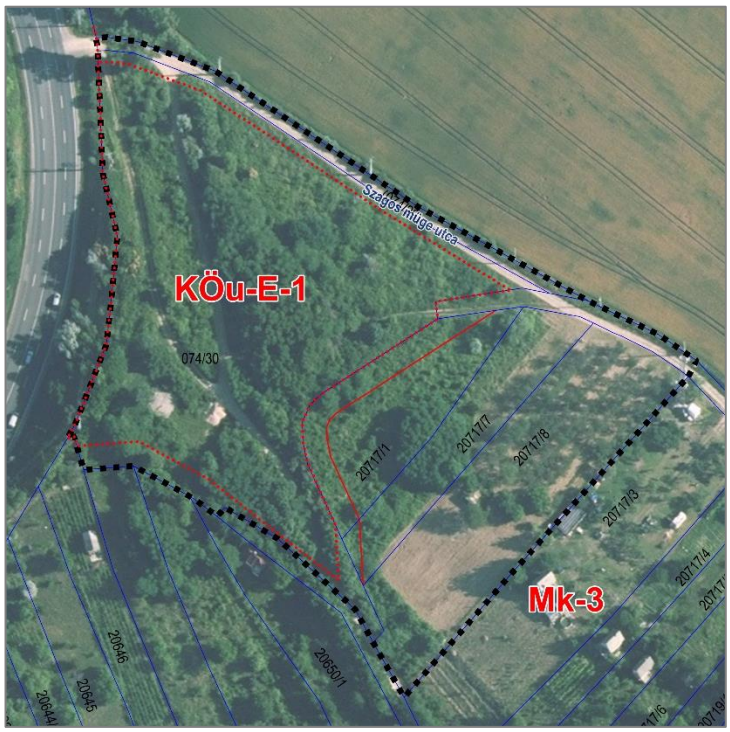
4.3. 3. sz. módosítás

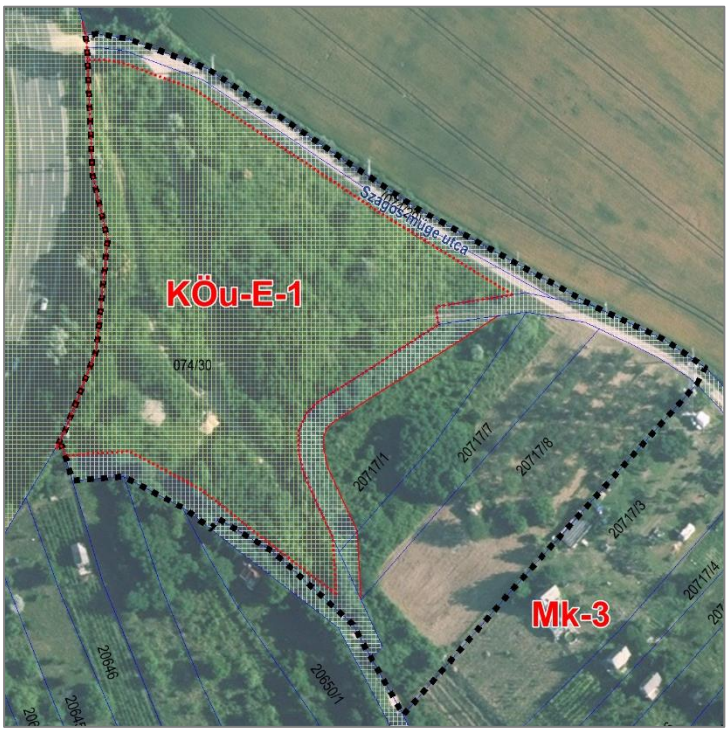
A 3. sz. (TSZT és SZT) módosítás Vác északi részén, a 2-es főút mentén vált szükségessé, a jelenleg hatályos szabályzat szerint kijelölt összekötő szerepkört betöltő kiszolgálóút övezetbe sorolt mezőgazdasági parcella Mk jelű kertes mezőgazdasási övezetbe sorolása, valamint az ezáltal megszűnő útkapcsolat pótlása okán.

A módosítás minimális mértékben a szerkezeti tervet is érinti, mivel az újonnan kijelölendő kiszolgáló út a **KÖu-E-1** jelű közlekedési területfelhasználásban lévő terület két sarkát is érinti.



Változási vázrajz a területre vonatkozóan





Tervezett állapot szabályozása légifotón

4.4. 4. sz. módosítás

A **4. sz. (TSZT és SZT) módosítás** elsősorban a Napsugár utca és Kertvárosi út között húzódó tervezett gyűjtőútszakasz kis mértékű korrekcióját tartalmazza, kiegészülve a Kertvárosi út kiszélesedő, önkormányzati tulajdonú közterületi ingatlanának déli irányba történő leszabályozásával és az így kiszélesedő, háromszög alakú terület **Vt** jelű településközponti területfelhasználásba sorolásával.

Az övezeti átsorolás meglévő szabályozási vonal korrekciója mellett történik, a jelenleg kijelölt **Lke** jelű kertvárosias lakóterület intenzívebb beépíthetőséget lehetővé tevő **Vt** jelű településközponti vegyes építési övezetbe kerül.

Tervezett állapot szabályozása légifotón

4.5. 5. sz. módosítás

Az **5. sz. (TSZT és SZT) módosítás**

a Szentháromság tér északi része kiszolgáló út övezetből **Zkk** jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra, a tér déli része pedig a jelenlegi funkciójának megfelelően – a belváros többi felszíni parkolóterületéhez hasonlóan – **KÖu-P** jelű parkoló övezetbe kerül. Területfelhasználás szintjén jelenleg a Szentháromság tér egésze **Vi** jelű intézményi vegyes terület, övezeti szinten pedig kiszolgáló út, ezért szükséges a terület valós állapot szerinti területfelhasználásának meghatározása. Az ezáltal kijelölésre kerülő **Zkk** jelű közkert terület részben a csónakházas módosítás során megszűnő **Zkp** jelű közpark terület csereterületeként funkcionál.

Szentháromság tér parkolóként hasznosított része (Google Maps)

Szentháromság tér közkertként hasznosított része (Google Maps)

A módosítás mind településképvédelmi, mind zöldfelületi, mind környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel a település zöldfelületi rendszerének részét képező biológiailag aktív felület megőrzését biztosítja. A területen elsődleges cél a meglévő zöldterület funkcionális, kondicionáló és esztétikai értékének megtartása és fejlesztése.

4.6. 6. sz. módosítás

Az éritett tömbben, a bíróság épületétől északra fekvő saroktelken új építési övezet kijelölése tervezett. Az Karacs területének **Vi** övezetből **Vt** övezetbe sorolása a területen tervezett lakórendeltetés engedélyezése okán szükséges.

A tervezett új övezet jele a területen **Vt-19**, melyre a hatályos **Vi-4** övezetre vonatkozó előírások alapján az alábbi előírások vonatkoznának:

*„**32. §** (8)A **Vt-19** jelű építési övezetben az épületek földszintjén létesíthető rendeltetések:*

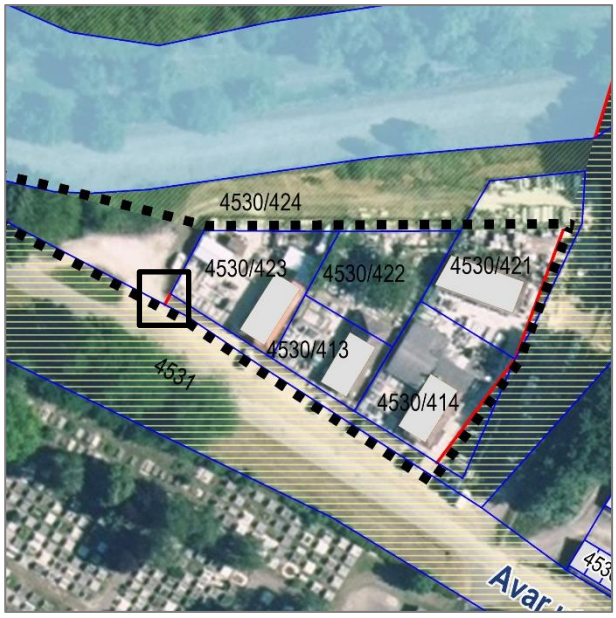
a) kereskedelmi,
b) vendéglátó,
c) szolgáltatás,
d) iroda,
e) igazgatás,
f) egészségügyi,
g) kulturális,
h) parkolóház"

A paramétersort tekintve a **Vt-19** övezet a **Vi-4** övezetben megengedettekhez képest nem tartalmaz módosítást.

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 szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság Legkisebb (m)	épületmagasság legnagyobb (m)
Vt-19	Z	800	10	25	70	90	2,50	15	4,5	13,0

4.7. 7. sz. módosítás

A módosítás során a temetőtől északra fekvő, Avar utca menti telkek közterületi kapcsolatának építésijogi megalapozása történik a szabályozási vonal korrigálásával. Habár a telkeket körülvevő, a bal oldali ábrán 4530/424 hrsz.-on jelölt telek önkormányzati tulajdonú közterületként szerepel a tulajdoni lapon, mégis problémákba ütközött az önkormányzat által benyújtott telekalakítási javaslat.

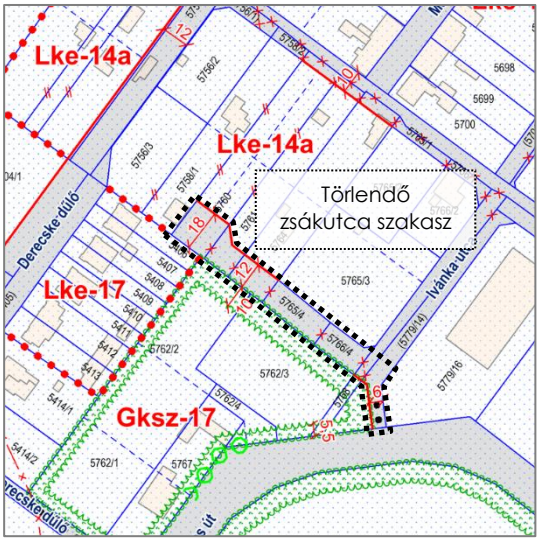


A korábban az Állami Főépítésszel egyeztetetteknek megfelelően az ábrán jelölt módosítás elvégzése javasolt. A telkek észak felől **Zkk** jelű közterülettel (közkerttel) határosak.

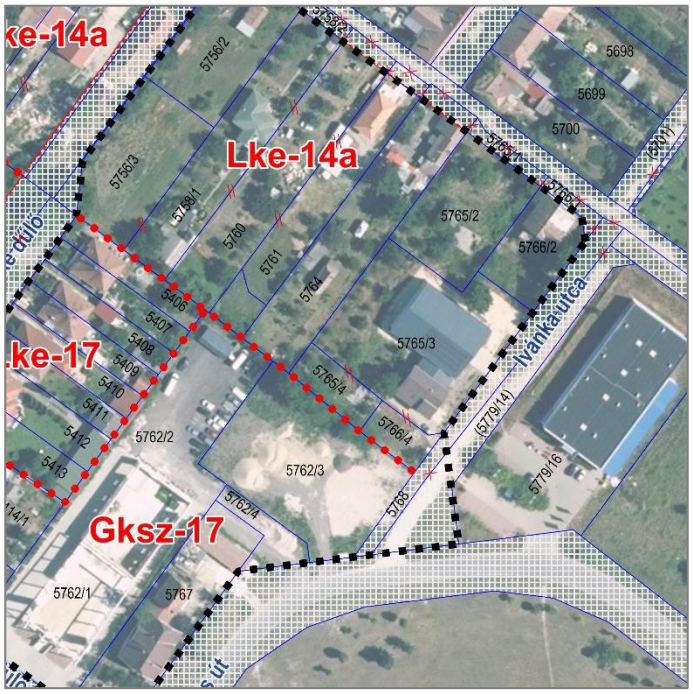
Csak a szabályozási tervet érintő módosítások (SZTm)

4.8. 8. sz. módosítás

A tervezett módosítás célja az Ivánka utcából induló zsákutca szakasz útszabályozásának törlése, a módosítást kérelmező a területen új beépítést nem tervez. A jelenleg útként szabályozott, 5765/4 és 5766/4 hrsz-ú telkek a módosítás kezdeményezéséhez készült telepítési tanulmányterv alapján **Lke-14a** lakóövezetbe kerülnek átsorolásra, valamint összevonásra kerülnek az 5765/3 hrsz-ú telephely telkével annak érdekében, hogy a telken belüli parkolási lehetőség biztosítva legyen. Ezáltal a szomszédos lakóingatlanok hátsó részét érintő tervezett zsákutca szakasz is megszűnik.



A fentnevezett lakótelkek megoszthatóságának lehetősége a feltáró zsákutca megszüntetésével megszűnik, az 5764 hrsz-ú telek – mely a telekalakítás előírt méretbeli paramétereit megosztás esetén elérné – tulajdonosa nyilatkozott, hogy a tervezett zsákutca törléséhez hozzájárul.



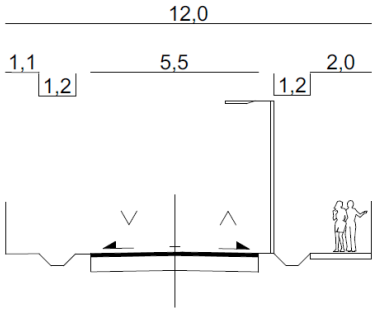
Tervezett állapot szabályzása légifotón

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

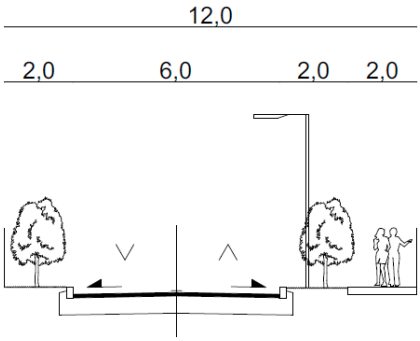
Távlatban az utak keresztmetszeti kialakításakor a kétirányú forgalmi rendnek megfelelő burkolat, a vízelvezetés, a gyalogos közlekedés, és a növénytelepítés részére is megfelelő helyszükségletet kell biztosítani. A zöldsávokban a klímavédelem érdekében fasor elhelyezése javasolt. A parkolók előírt mennyiségét továbbra is a HÉSZ-ben és országos szabályokban meghatározott módon kell biztosítani.

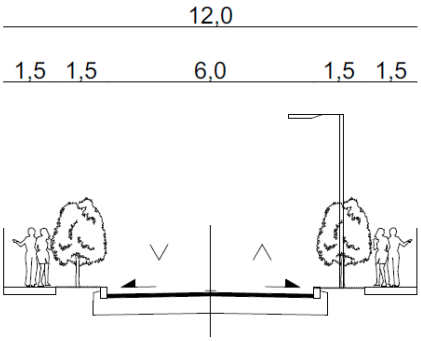
Szükséges a kialakítandó keresztmetszetekben a gyalogos közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése, legalább egyoldali gyalogos járda kialakítása. Javasolt mintakeresztszelvények:

Kiszolgáló út nyílt árokkal



Kiszolgáló út zárt csapadékvíz elvezetéssel

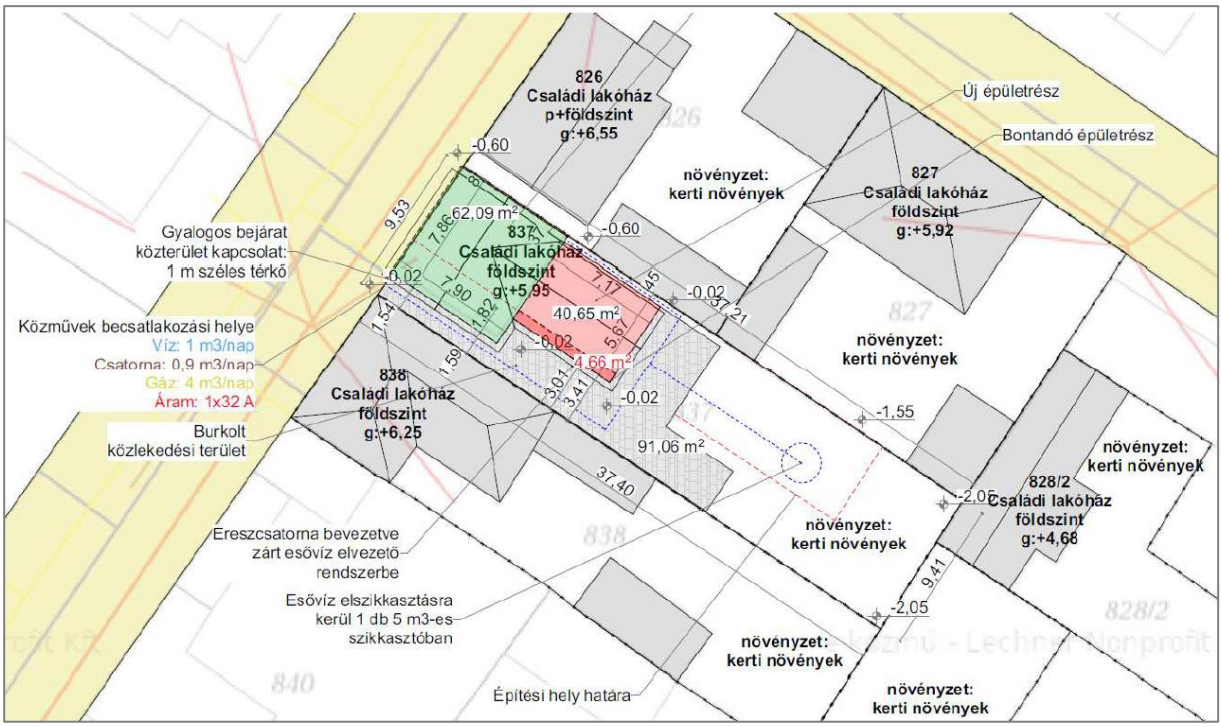




A terület közművekkel ellátott, az utak kiépítésekor az utak csapadékvíz elvezetésére kell gondot fordítani. A telkekre hulló csapadékvíz telken belül megtartandó. A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését. A területen gondot kell fordítani a talajszennyezés elkerülésére, mivel a felszín alatti víz állapota szempontjából Vác „fokozottan érzékeny" besorolású. A terület tervezett használatából származó jelentős mértékű zaj- és rezgésterhelés nem jöhet létre, tehát a szomszédos természeti környezetre nem jelent zavaró mértékű környezeti terhelést. Vác területén sugárzás szempontjából veszélyes létesítmény vagy tevékenység nincs. A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint. A javasolt útszabályozás forgalomnövekedést nem okoz, a szükséges utak kialakítását a terv tartalmazza. A területen tervezett felhasználás környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

4.9. 9. sz. módosítás

A 837 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának kérelmére került felülvizsgálatra az érintett tömb beépítési módja. A jelenleg hatályos HÉSZ a tömböt **Lke-14b** jelű építési övezetbe sorolja, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló. A tömb telkei a valóságban részben oldalhatáron állóan, részben hézagosan zártsorú beépítési módban épültek be. A kérelmező ingatlanán álló eredeti, utcafronton álló épület, mely legalább 80-100 év közötti, már eleve nem teljesíti az OTÉK szerinti oldalkert előírást, a közelmúltban hozzáépített 40,65 m²-es nappaliétkező-konyha térrel rendelkező bővítmény kivitelezés során pedig szerkezeti okok miatt az épület 50cm-rel szélesebben került kialakításra, mely által az előírt 4,0 m oldalkert helyett csak 3,50 m maradt.



A 838 hrsz.-ú telekre készült beépítési terv – készítette: Tempfli M. Szilárd, 2023. november

A módosítás során a meglévő tömbben, a környezetében kialakult szabályozáshoz hasonlóan két eltérő építési övezetet javasolt kijelölni, egyértelmű, egyszerű vonalvezetésű lehatárolással figyelembe véve a 2.1.2. fejezetben bemutatott vizsgálatok eredményeit.

A tömbben lévő helyi egyedi védelem alatt álló épület szabályozása nem változik.

Az oldalhatáron álló beépítés előírását nem teljesítő meglévő állapotú telkeket **Lke-14b** helyett **Lke-16b** építési övezetbe szükséges átsorolni, melyben a beépítési mód zártsorú. Az övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mutatót 50%-ra javasolt csökkenteni. A módosítás a többi **Lke-16b** övezeti terület esetében is szerencsés (csak a Botond utcában található ez az építési övezet), mivel a 30% beépítettség mellett a 10% burkolt felület teraszok, járdák létesítésére nem elegendő.

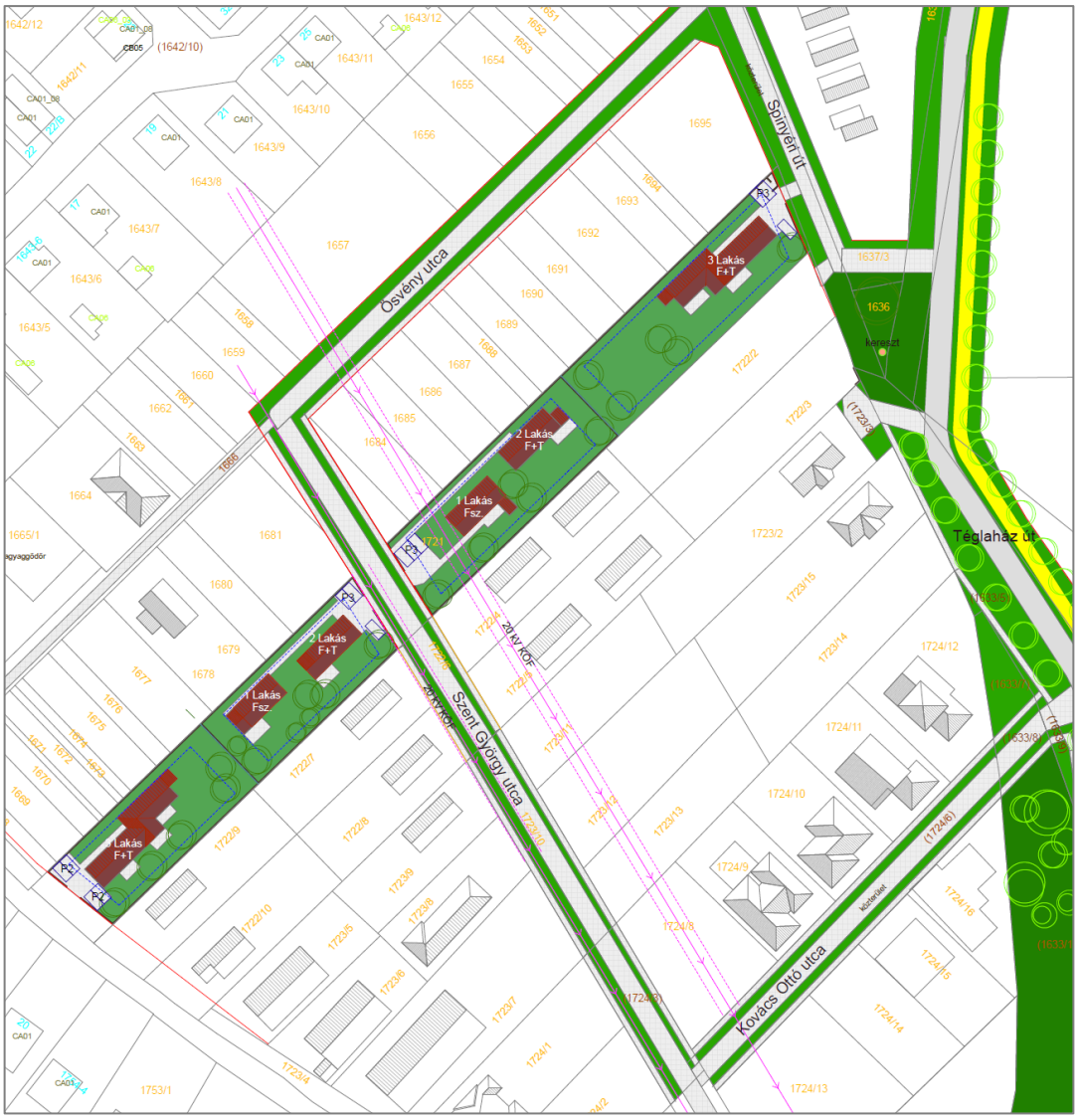
Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság Legkisebb (m)	épületmagasság legnagyobb (m)
Lke-16b	Z	700	8	-	30	40	0,5	~~60~~ **50**	3,5	5,0

A tervezett módosítás zöldfelületi szempontból nem jelent jelentős változást a területre és környezetére, mivel az részben a meglévő, kialakult állapotoknak megfelelően kerül módosításra.

4.10. 10. sz. módosítás

A módosítás célja, hogy a Kápolna utca – Téglaház út között húzódó, 1721 hrsz-ú telek a szomszédos telkekhez hasonlóan beépíthetővé váljon, mely a jelenleg hatályos terv alapján nem lehetséges közút céljára történő kijelöltség miatt. Ennek okán a 1721 hrsz-ú telket érintően a Kápolna utcára merőlegesen kiszabályozott 12 méter széles útszakasz törlése javasolt, mivel a területen meglévő kis mértékű átjárási igény az 50 méterre lévő Ösvény utcán megoldható. A szabályozási vonal törlésével kibővülő építési telek övezeti besorolása nem változik, **Lke-4** jelű kertvárosias lakóövezetbe kerül. A módosítás kezdeményezéséhez készült telepítési tanulmányterv az övezetben általános lakásszám korlátozást javasolt *350 m² telekterületenként / 1 db lakás* mértékben. Jelen eseti módosítás során azonban a **7. sz. HÉSZ módosítás** az általános lakóterületi lakásszámkorlátozást külön tartalmazza, így a tanulmányterv ezen javaslata nem került figyelembevételre.



Beépítési terv (Készítette: Tölgyesi Diána okl. településmérnök, településtervező)

4.11. 11. sz. módosítás

A beépítésre nem javasolt zöldterületek lehatárolása (zöld szaggatott vonal) légifotón

A módosítás Vác Törökhegy városrészében, a Fokos utcai tömbben szükséges önkormányzati kezdeményezés okán. A kertvárosias lakóterületbe sorolt környéken már egy helyen beépítésre nem javasolt területfoltok kerültek feltüntetésre a szabályozási terven, melyek a meglévő növényállomány tájvédelmi szempontú megőrzését biztosítandó. Jelen módosítás során a Fokos utca végében található tömb telkeinek egy részén is ilyen területfoltok kerülnek feltüntetésre, emellett a Félhold köz szélesítése törlésre kerül, valamint a Gyula utca két végének szabályozása is módosul. A nem beépíthető telekrészek jelölése a meglévő zöldfelületek megóvása miatt fontos, illetve megakadályozza a hosszanti, szabálytalan telkek felaprózódását és a beépülés túlzott besűrűsödését.

A hatály HÉSZ az SZT-n szereplő jelöléssel kapcsolatban jelenleg csak a 29. § (7) bekezdésében, az eddig érintett övezet (**Lke-1b**) speciális előírásainál rendelkezett csak. A hivatkozás hibásan nevezi meg a jelmagyarázatban szereplő „beépítésre nem javasolt" területeket, így ezt javítani szükséges. Emellett a jelen módosítás során újonnan feltüntetett foltokhoz kapcsolódóan az **Lke-1** övezetre is bevezetésre kerül az előírás. A meglévő előírás javítása az alábbi:

*„**29. §** (7) Az **Lke-1b** jelű építési övezetben*

a) telkenként egy lakóépület, és abban legfeljebb 2 lakás helyezhető el,

b) az építhető lakóépületek bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 300 m2,

c) az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 50 m, az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül,

d) A Szabályozási terven ~~„~~ természet- és talajvédelmi szempontból feltüntetett, „beépítésre nem javasolt terület" ~~be nem építhető terület"~~-ként jelölt lehatároláson belül ~~területen~~ épület, építmény nem helyezhető el."

Az **Lke -1** övezet esetén bevezetendő új előírás az alábbi:

*„**29. §** (17) A Szabályozási terven a meglévő, összefüggő zöldterületek védelme érdekében feltüntetett, „beépítésre nem javasolt terület"-ként jelölt lehatárolásokon belül épület, építmény nem helyezhető el."*

4.12. 12. sz. módosítás

A jelenleg **Gksz-3** építési övezetbe sorolt Tungsram telephely (4165/5, 4164 hrsz.) meglévő beépíthetőségét (50%) +10%-kal szeretné növelni, melyet gépjárműtárolásra szolgáló építmény elhelyezésére használna fel. Az új övezet – **Gksz-3a** – paraméterei és előírásai a HÉSZ 29. § (9) bekezdésének mintájára készültek, melyben az Lke-2b övezetre vonatkozóan +5% beépíthetőséget biztosít a HÉSZ kizárólag kerti tároló építmény létestésére. A javaslat ez alapján az alábbi:

„35. §

[…]

*(13) A **Gksz-3a** jelű építési övezetben a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség értékéből 10% kizárólag gépjármű tárolására szolgáló építmény létesítésére használható fel."*

„2. melléklet az 50/2023. (XI.29.) sz. önkormányzati rendelethez

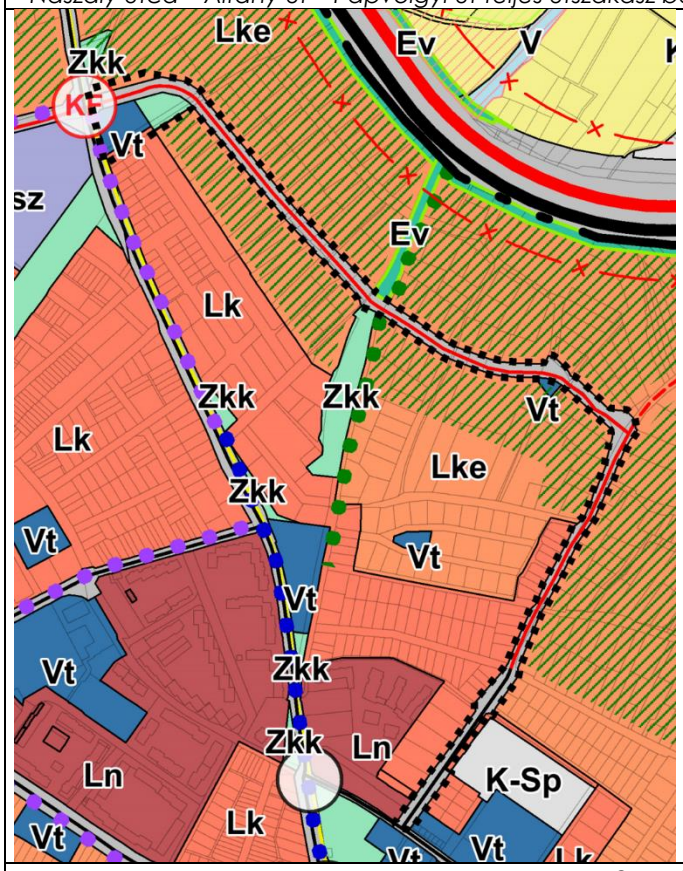
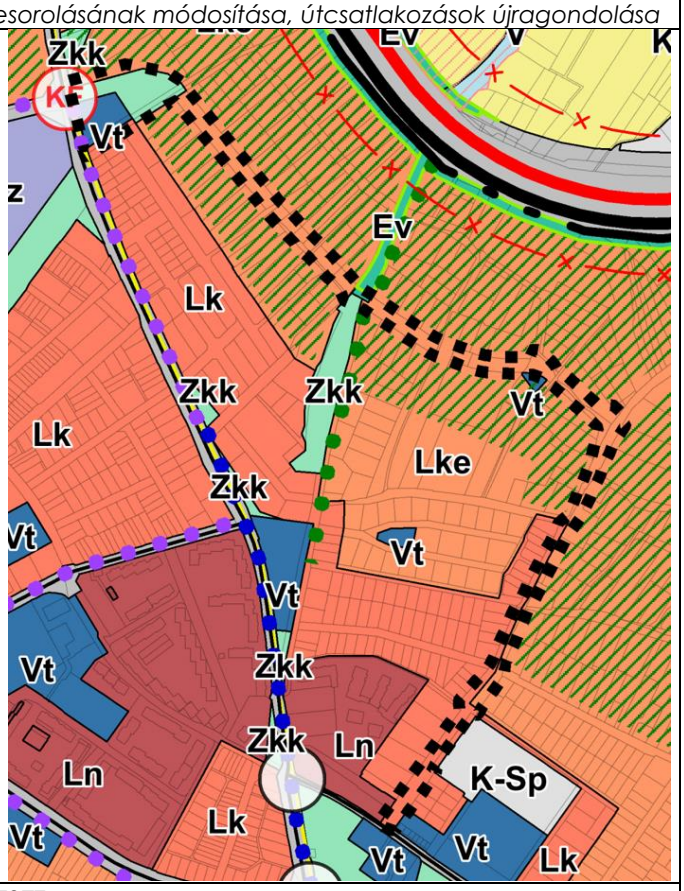
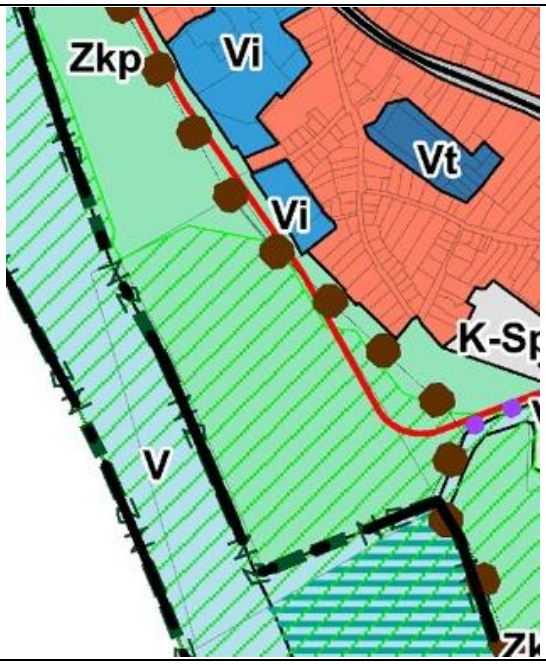
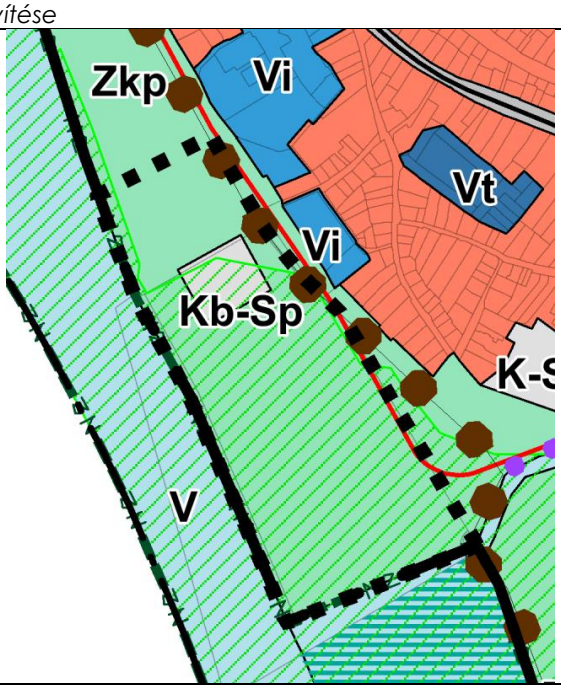
7. számú táblázat: A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásai (Gksz)

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 szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság Legkisebb (m)	épületmagasság legnagyobb (m)
Gksz-3a	SZ	3000	30	40	60*	60	1,50	30	3,0	12,0
* A rendelet 35. § (13) bekezdésében foglaltakkal együtt alkalmazandó										

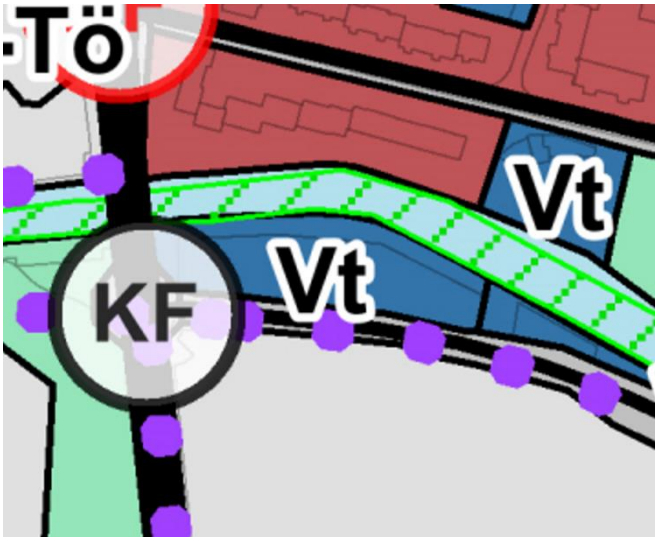
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

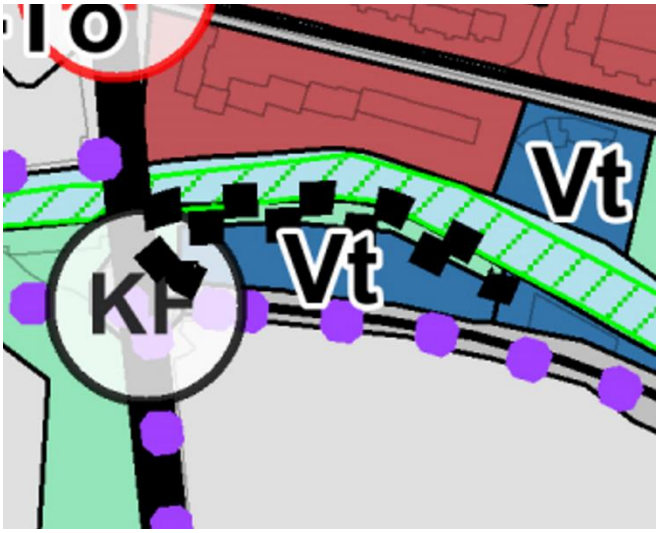
5.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZTm)

A módosítások a következő, Szabályozási tervet is bemutató fejezetben kerülnek részletesebben bemutatásra

Hatályos	Módosítás
1. sz. TSZTm	
Naszály utca – Altány út – Papvölgyi út teljes útszakasz besorolásának módosítása, útcsatlakozások újragondolása	
	
2. sz. TSZTm	
Csónakház bővítése	
	

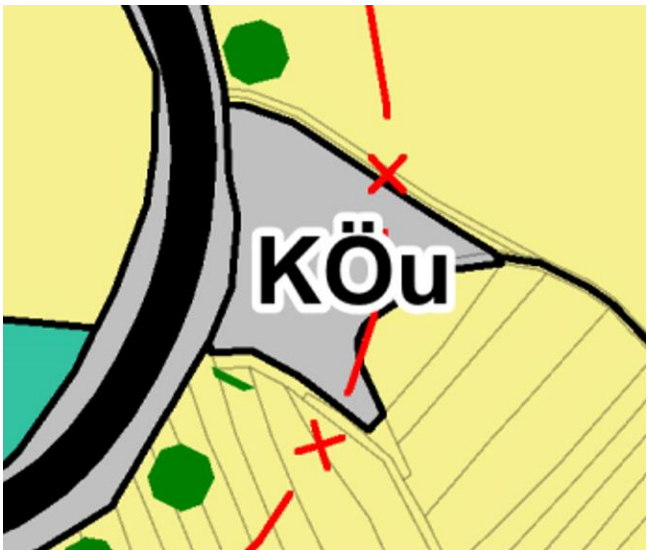
Megszűnő közpark számára a Méptv. alapján kijelölt csereterület, az 1. és 4. sz. TSZT módosítás során kijelölt Zkk területeken felül

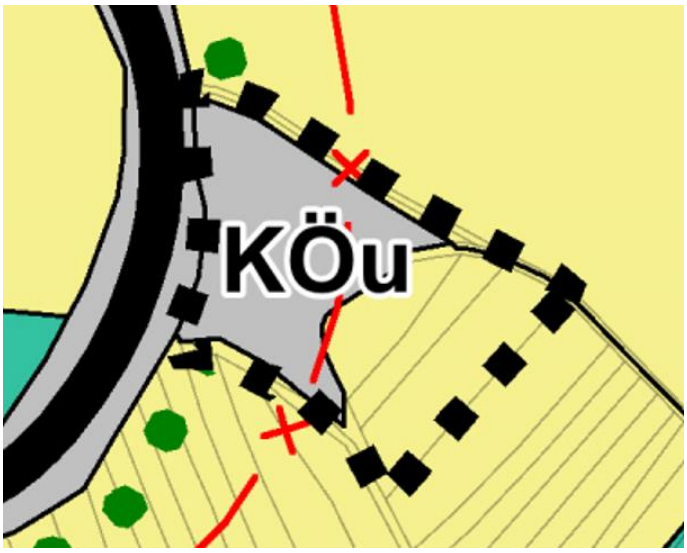




3. sz. TSZTm

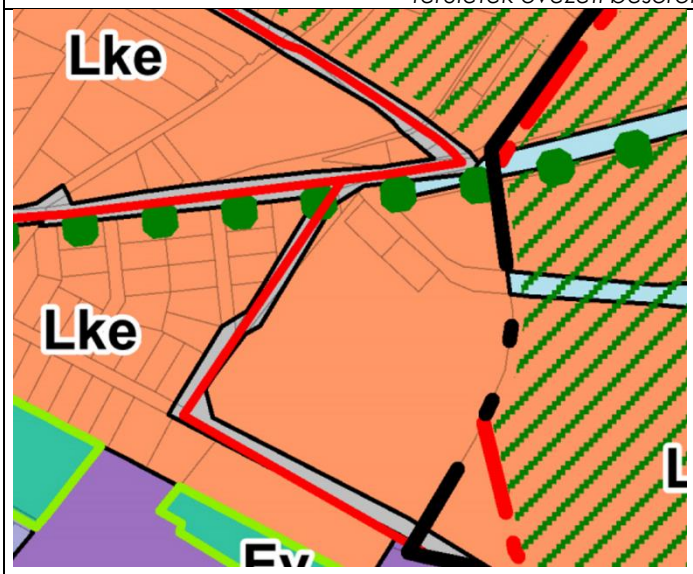
Szagos müge utca – 2-es főút kereszteződésében fekvő közlekedési terület módosítása mezőgazdasági övezetben fekvő telekről való útkijelölés törlésével

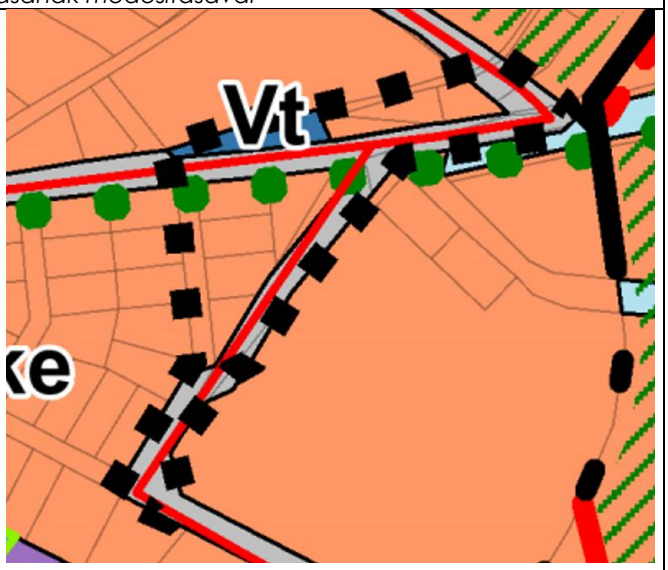




4. sz. TSZTm

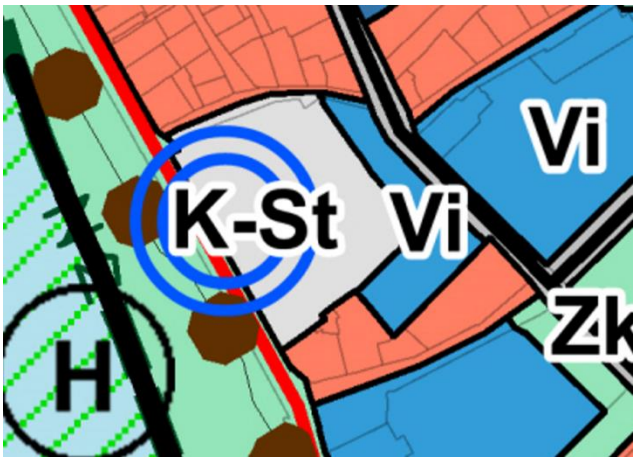
Kertvárosi út – Napsugár utca között kijelölt gyűjtőútszakasz szabályozásának korrekciója, önkormányzati tulajdonú területek övezeti besorolásának módosításával

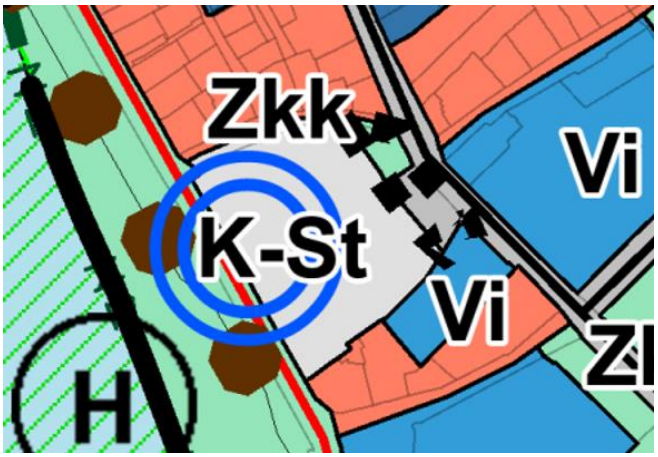




5. sz. TSZTm

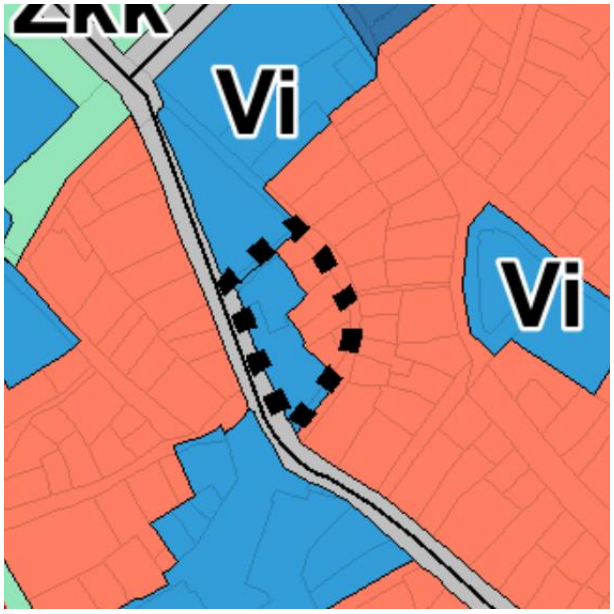
Szentháromság tér besorolásának részleges módosítása a Duna-parti vendéglátóhelyek HÉSZ módosítása kapcsán

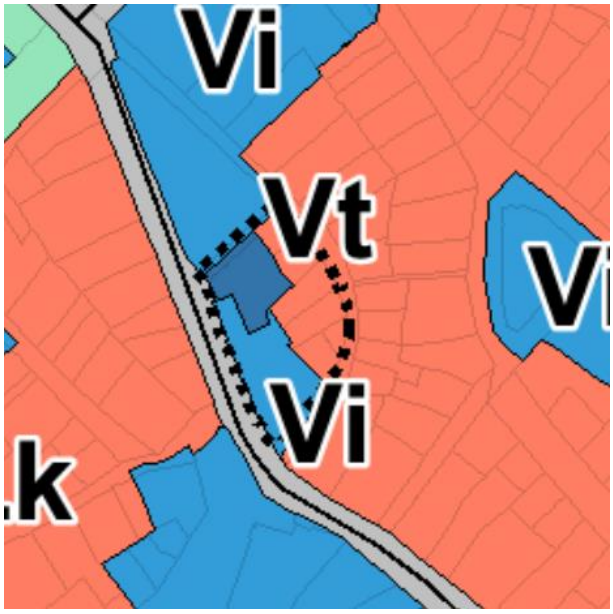




6. sz. TSZTm

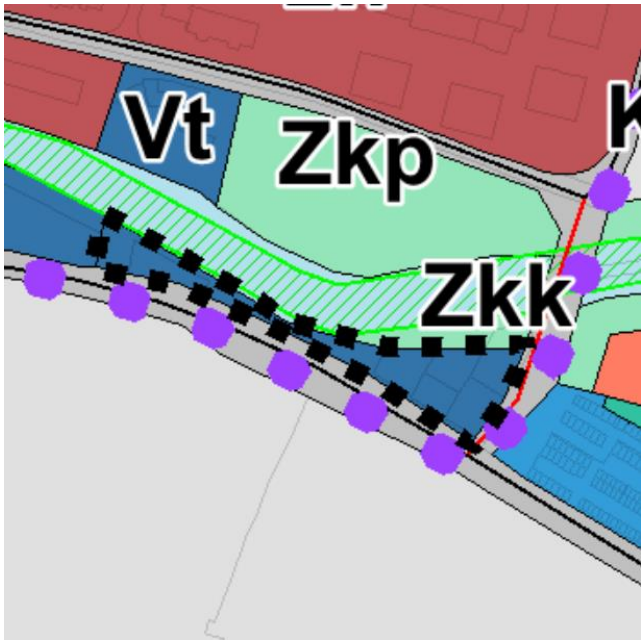
Múzeum utca – Budapesti főút közti tömbben lévő Karacs telkének övezeti átsorolása

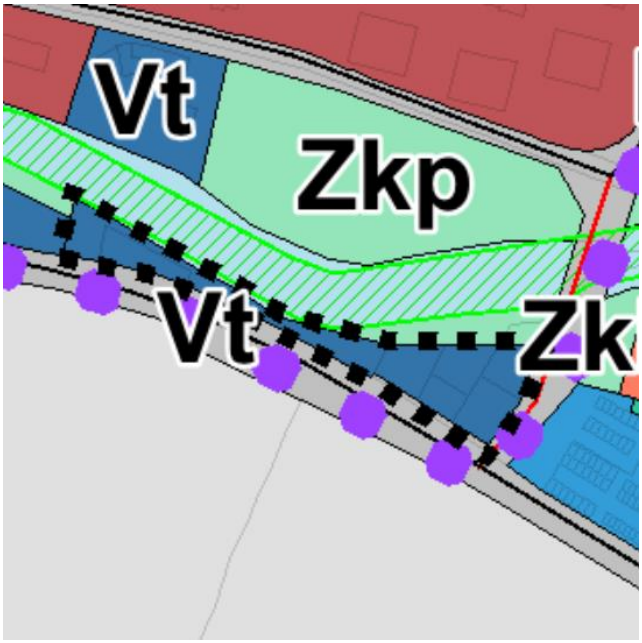




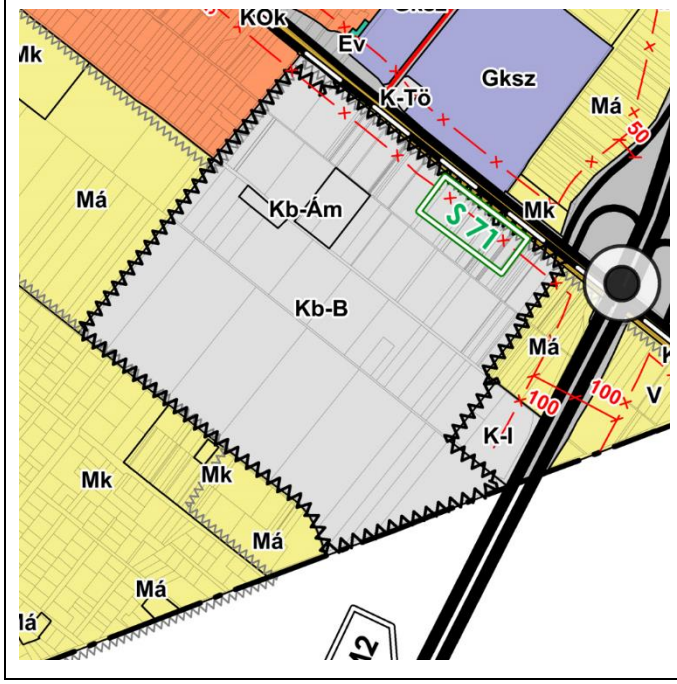
7. sz. TSZTm

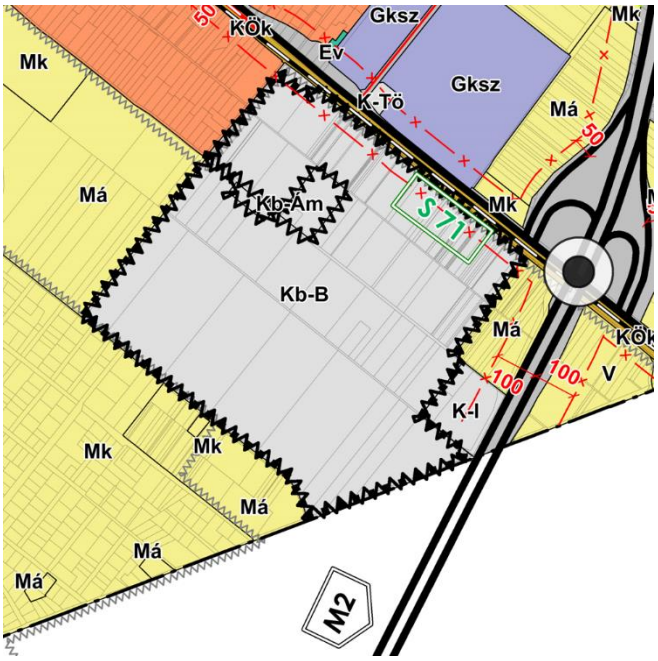
Avar utca szabályozásának korrekciója a csatlakozó telkek közterületi kiszolgálásának biztosítása okán





Hibajavítás keretén belül javításra kerül: Lasselsberger bányatelek lehatárolása





5.2. VÁLTOZÁSOK TERÜLETI MÉRLEGE

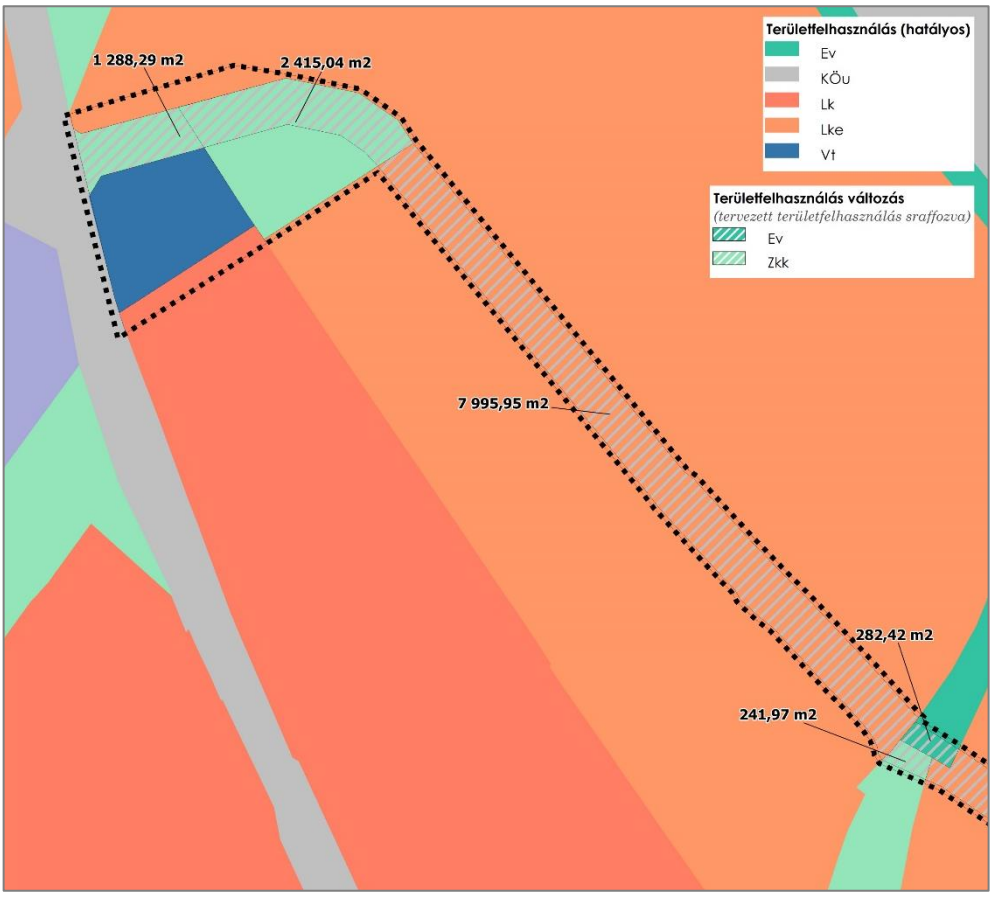
Területenkénti változások

Mód. s.száma	hatályos állapot	Tervezett állapot	terület (m²)	terület (ha)
1	KÖu	Zkk	1 288,29	0,1288
	KÖu	Lke	14 262,72	1,4263
	KÖu	Zkk	241,97	0,0242
	KÖu	Zkk	2 415,04	0,2415
	KÖu	Lk	6 519,03	0,6519
	KÖu	Ev	282,42	0,0282
	KÖu	Lke	7 995,95	0,7996
2	Zkp	Kb-Sp	5 821,20	0,5821
3	KÖu	Mk	168,28	0,0168
	Mk	KÖu	36,76	0,0037
4	KÖu	Lke	414,39	0,0414
	Lke	Vt	738,04	0,0738
	KÖu	Vt	504,39	0,0504
	V	KÖu	7,10	0,0007
	Lke	KÖu	561,18	0,0561
	KÖu	Lke	168,49	0,0168
	KÖu	V	104,07	0,0104
5	Vi	KÖu	955,69	0,0956
	Vi	Zkk	729,02	0,0729
6	Vi	Vt	2 927,87	0,3
	Vi	Lk	47,15	0,005
7	Vt	KÖu	169,68	0,017

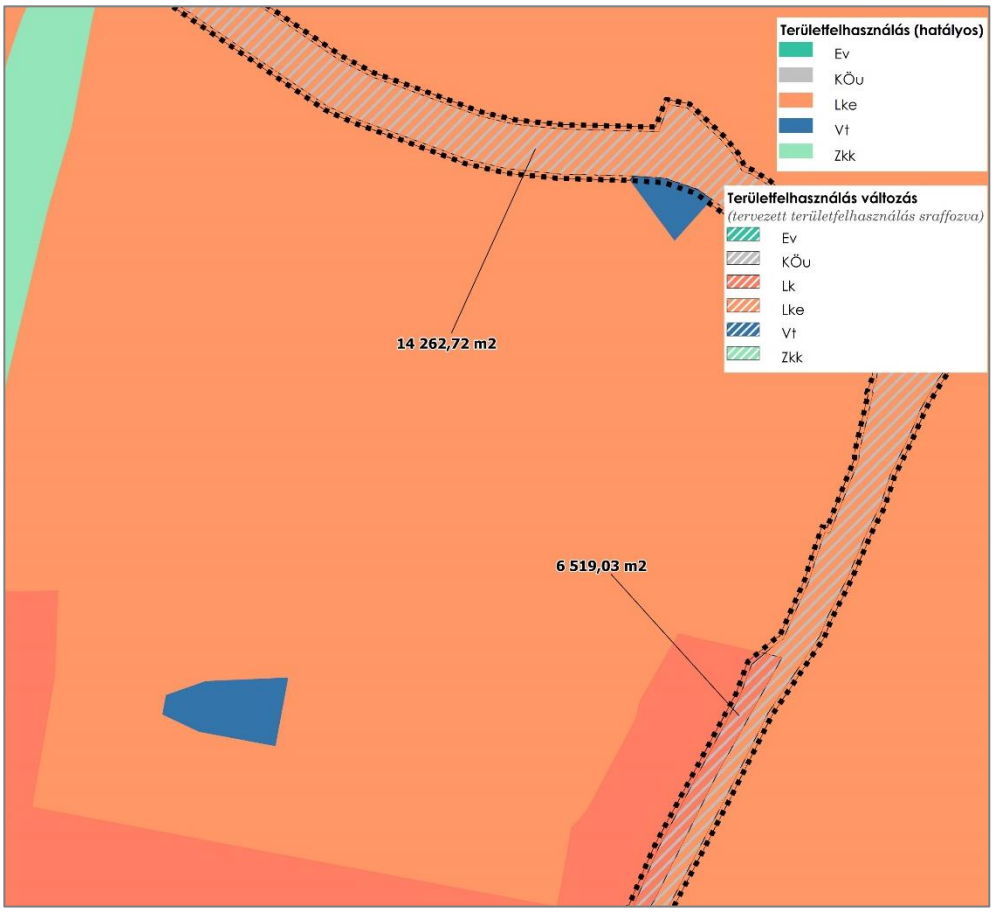
Összesített változások

hatályos állapot	**terület** (ha)	**Tervezett állapot**	**terület** (ha)	**változás** *(ha)*
hatályos állapot	**hektár**	**módosítás utáni állapot**	**hektár**	**változás**
KÖu	3,45	KÖu	0,18	-3,27
Zkp	0,58	Zkp	0,00	-0,58
Mk	0,00	Mk	0,02	0,01
Lke	0,15	Lke	2,30	2,16
V	0,00	V	0,01	0,01
Vi	0,47	Vi	*0,00*	-0,47
Lk	0,00	Lk	0,66	0,66
Vt	0,25	Vt	0,97	0,72
Zkk	0,00	Zkk	0,70	0,70
Ev	0,00	Ev	0,03	0,03
Területfelhasználás *mérete összességében csökken* *Területfelhasználás mérete* összességében növekszik				

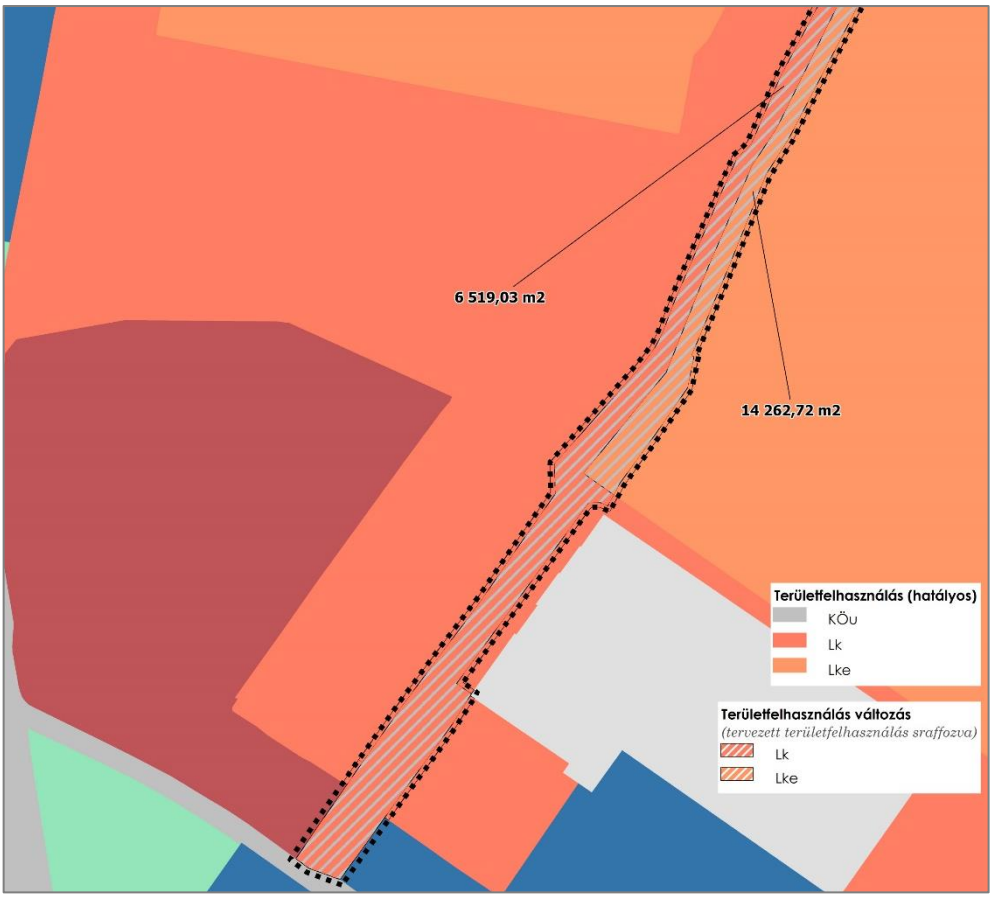
A csónakház bővítésére kijelölendő **Kb-Sp** terület **Zkp** jelű közpark területfelhasználás rovására való kijelölése okán **0,58 hektár zöldterület pótlása válik szükségessé**, melyből az 1. és az 5. módosítás során 0,47 hektár kijelölésre került **Zkk** jelű közkert formájában. Ezen felül további zöldterület kijelölése történik az Avar utcában, jelenleg is *'közterület zöldfelületként fenntartandó'* részeként kijelölt területen *(ld. 4.2.fejezet és 85. o. teteje)*. Az egyes területfelhasználásbeli változásokat az alábbi ábrasor szemlélteti:



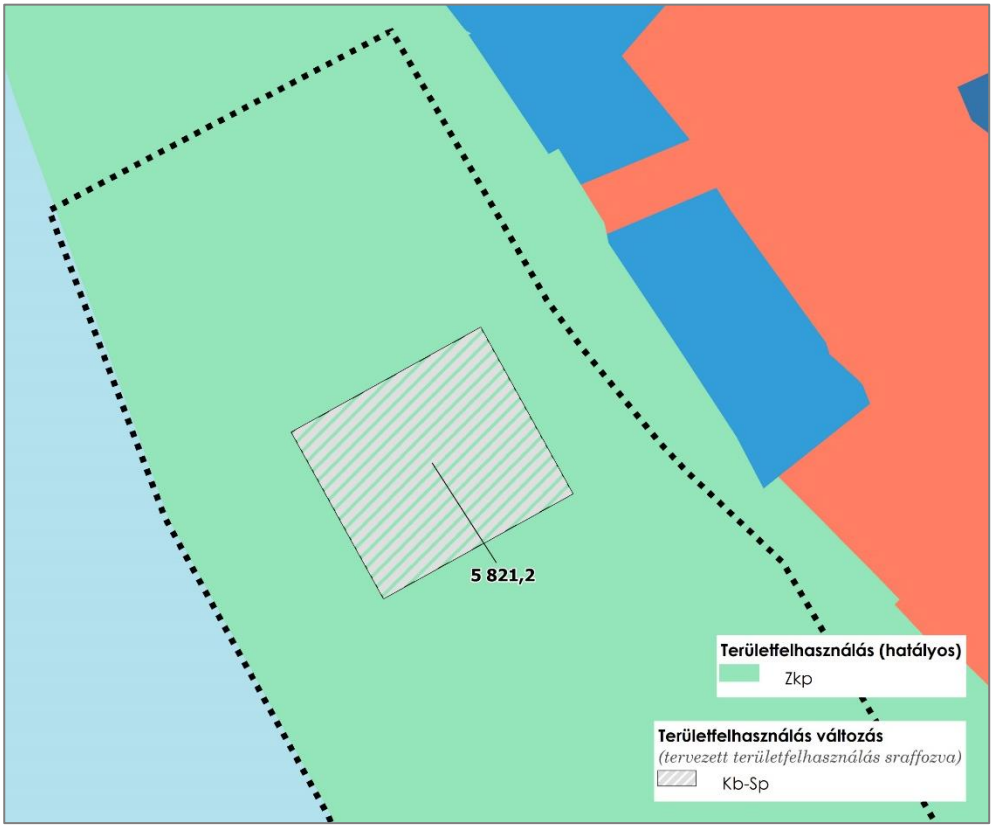
1. sz. *módosítás – északi szakasz*



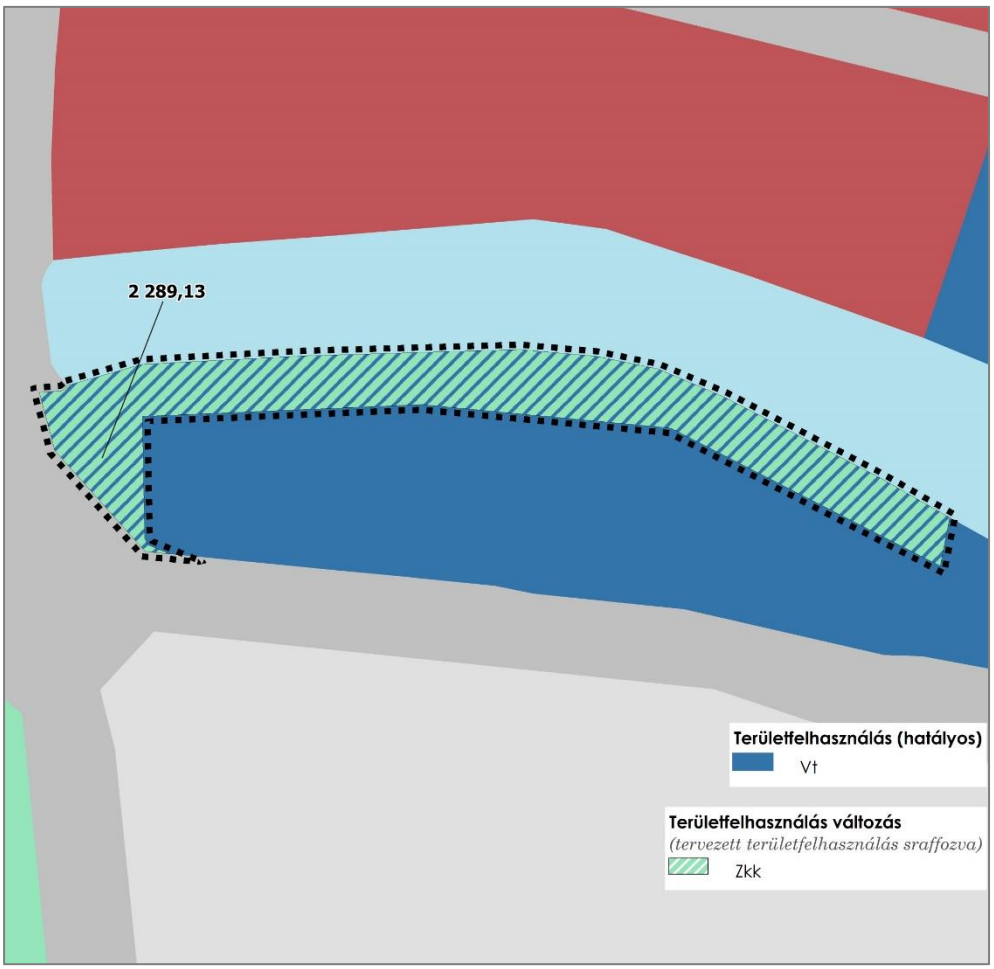
1. sz. módosítás – középső szakasz



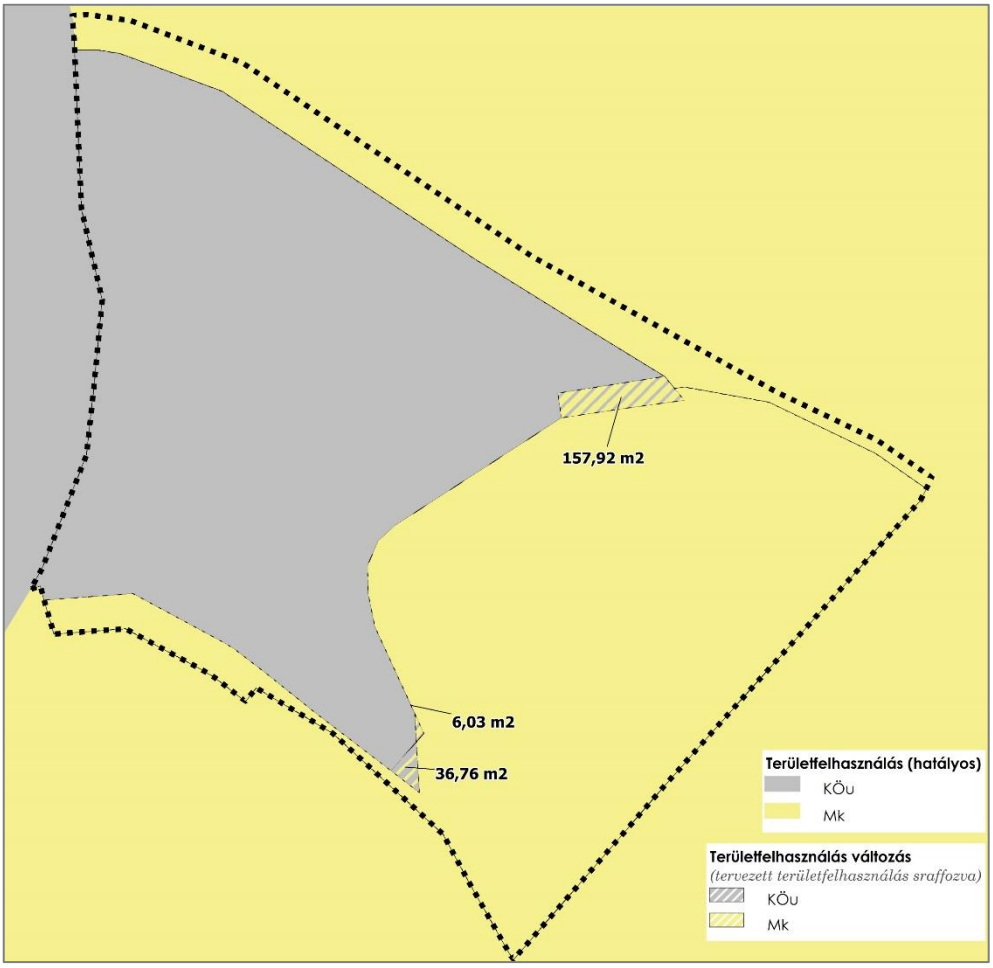
1. sz. módosítás – déli szakasz



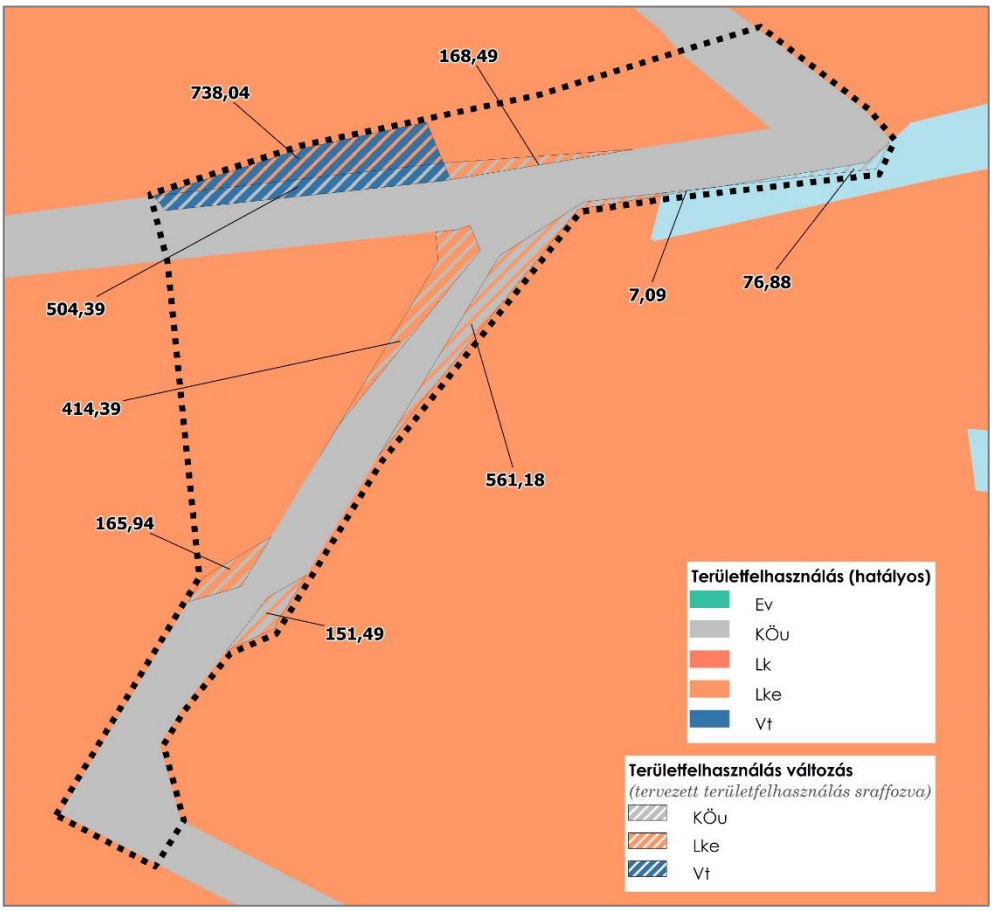
2. sz. módosítás



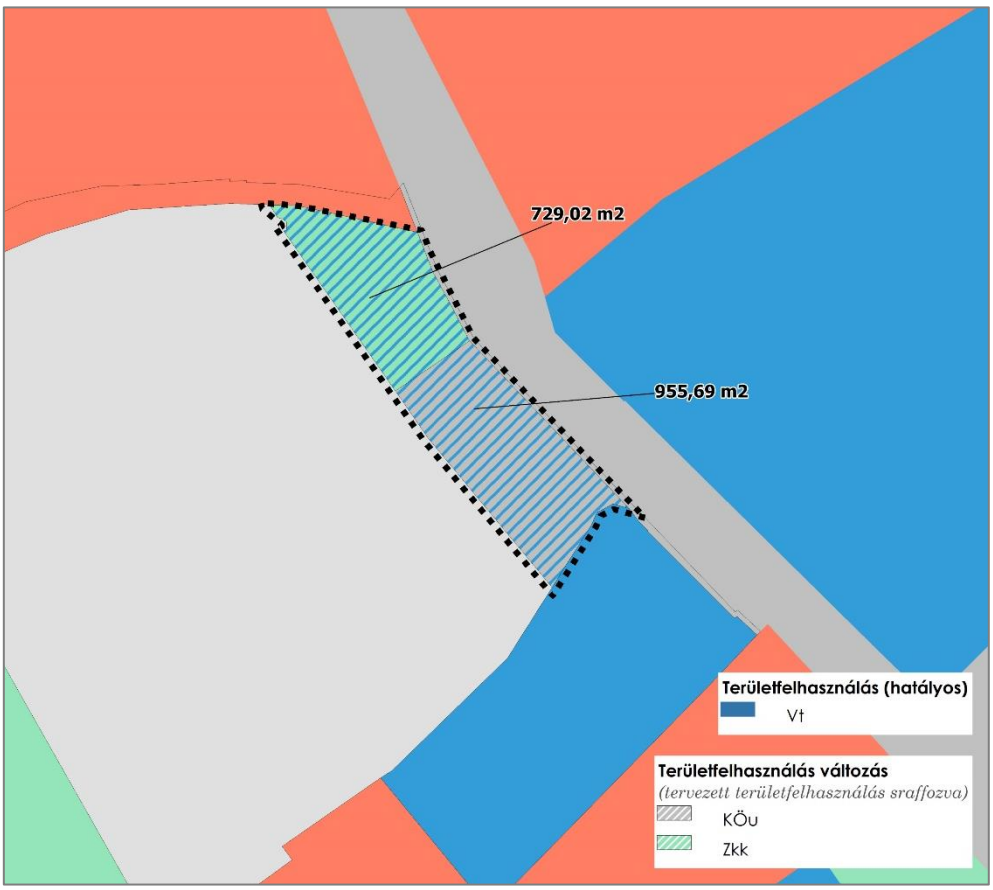
2. sz. módosítás csereterülete



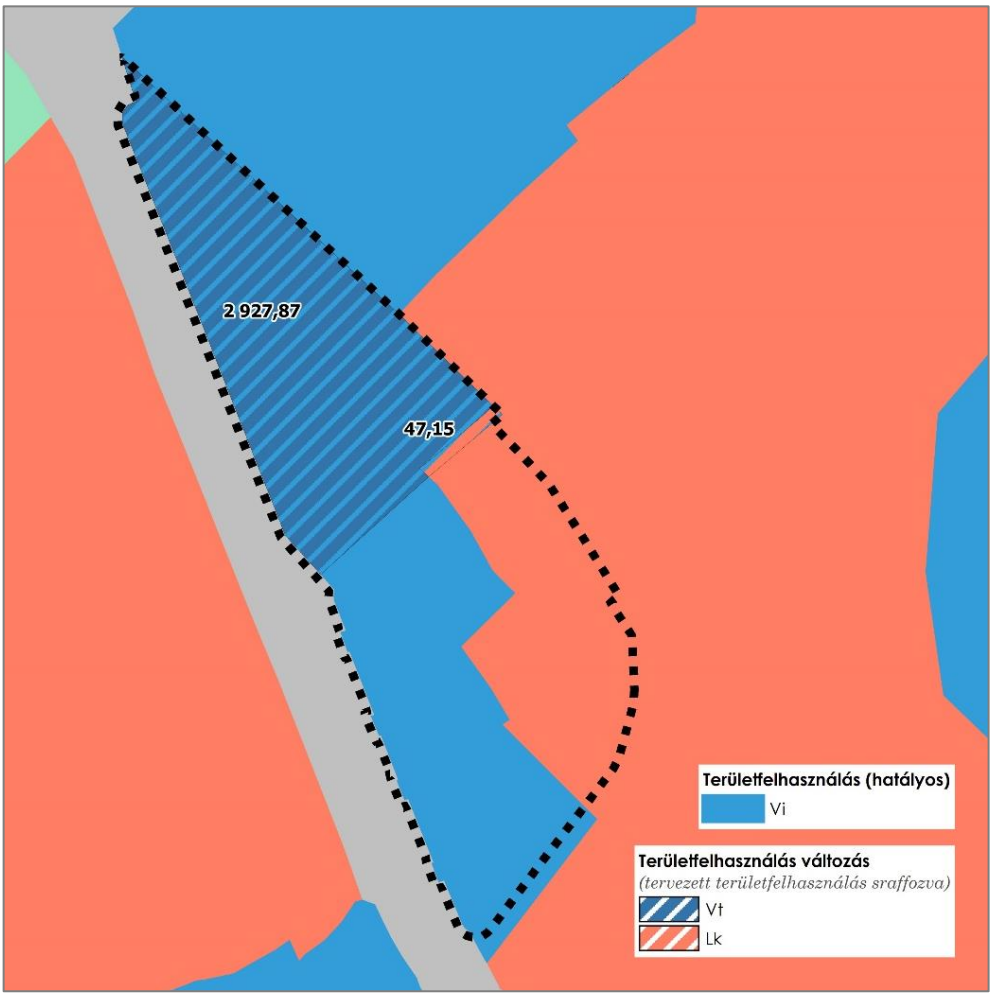
3. sz. módosítás



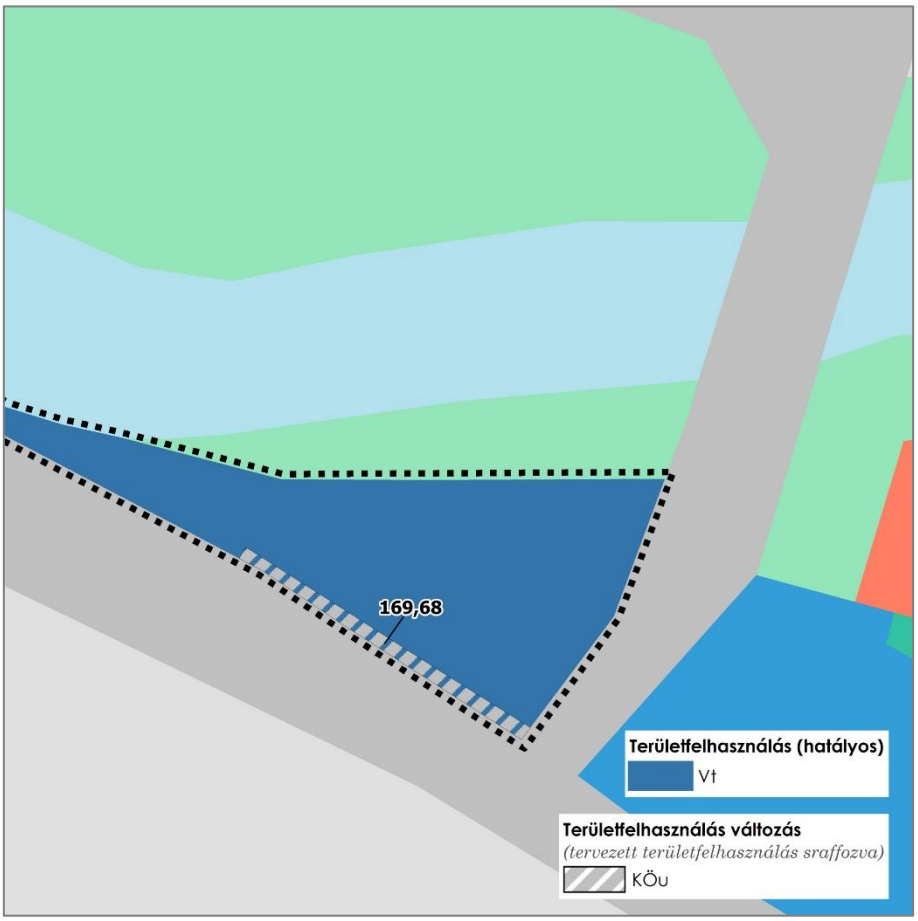
4. sz. módosítás



5. sz. módosítás

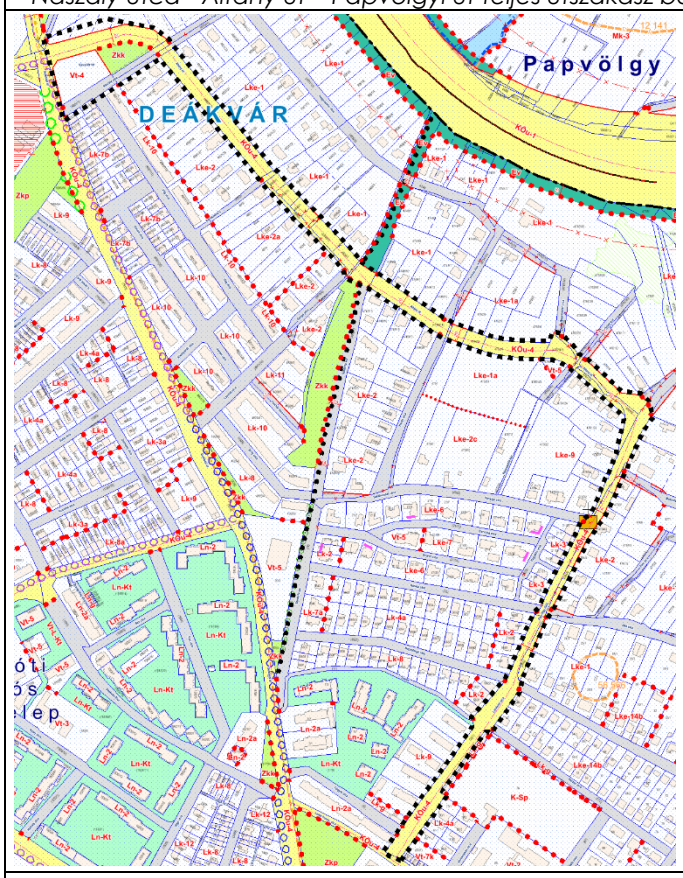
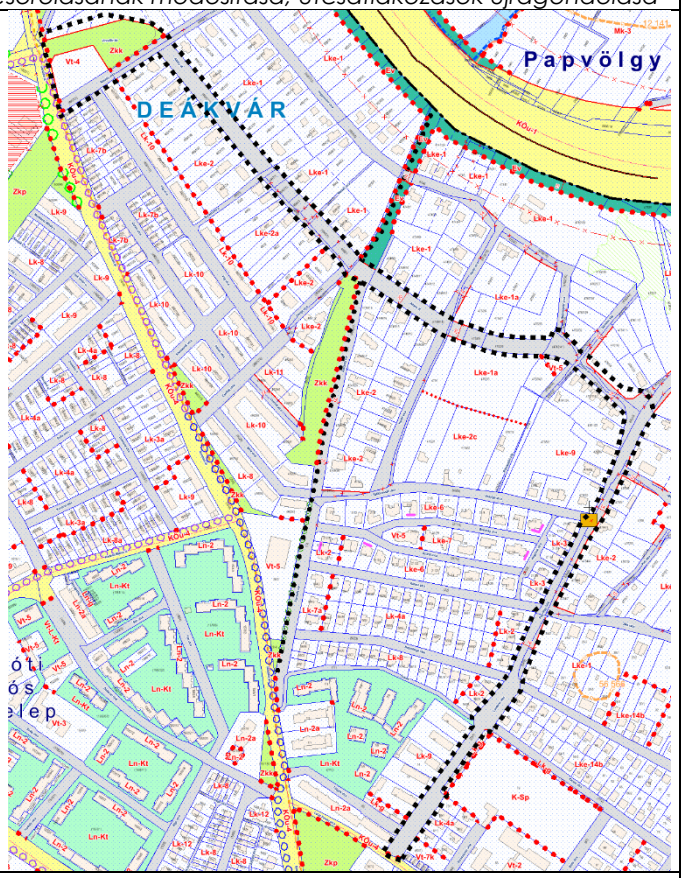
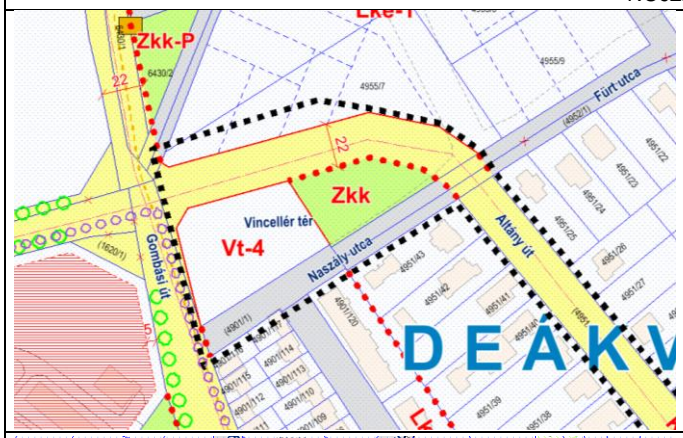
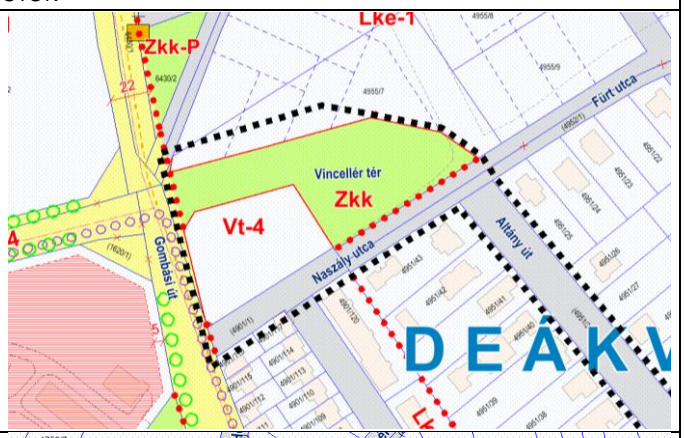
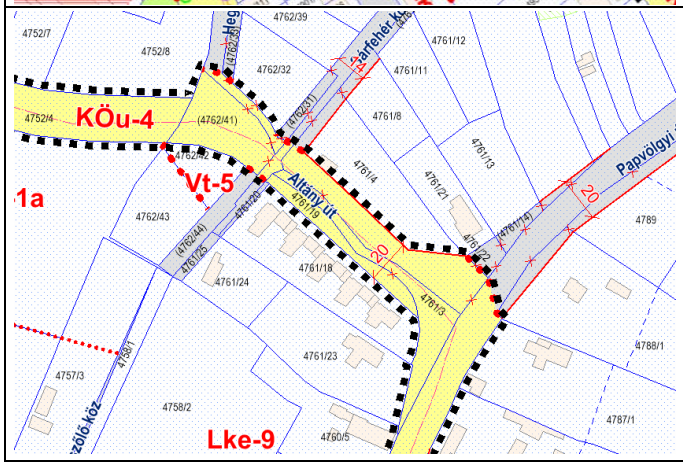
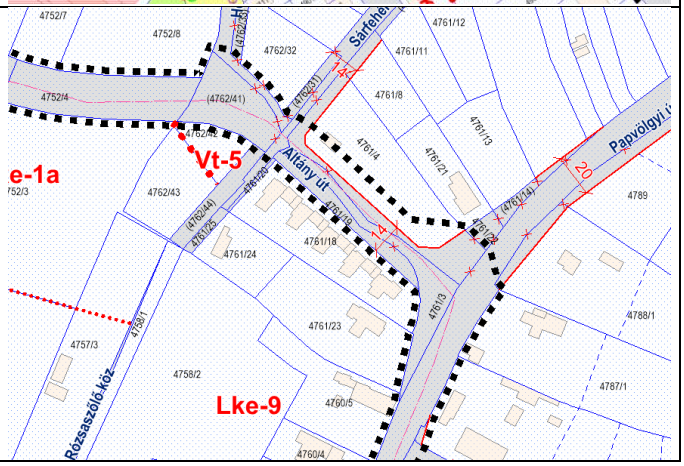


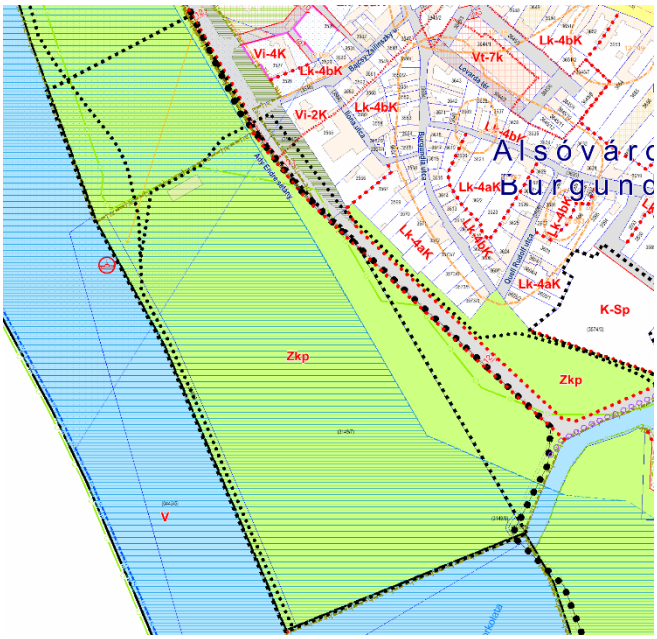
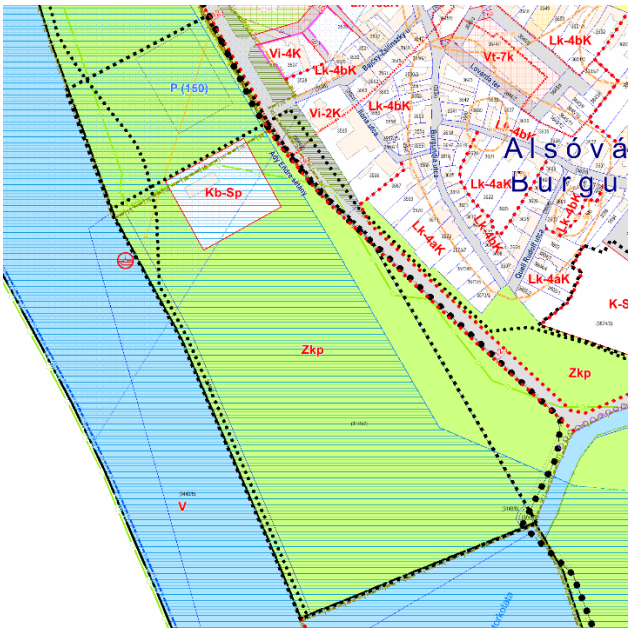
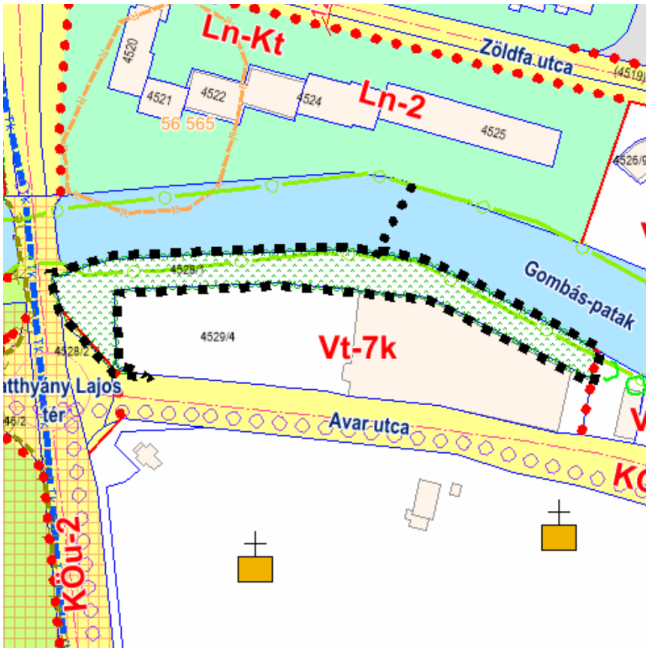
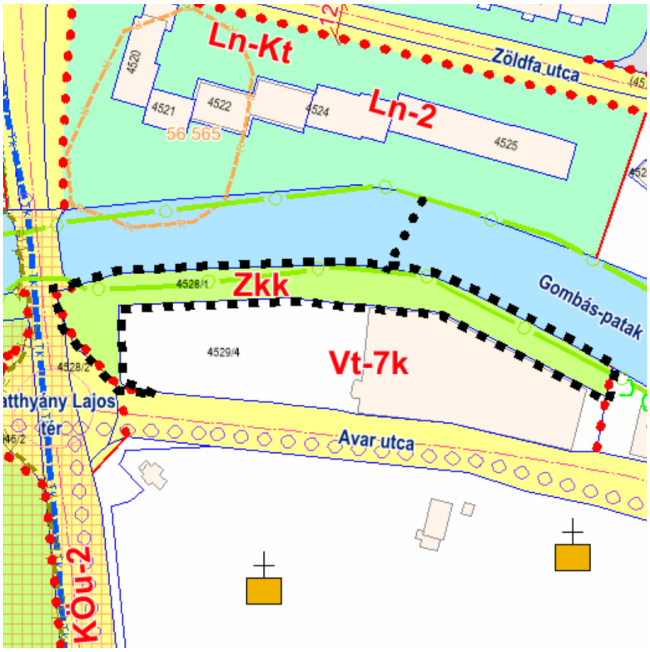
6. sz. módosítás

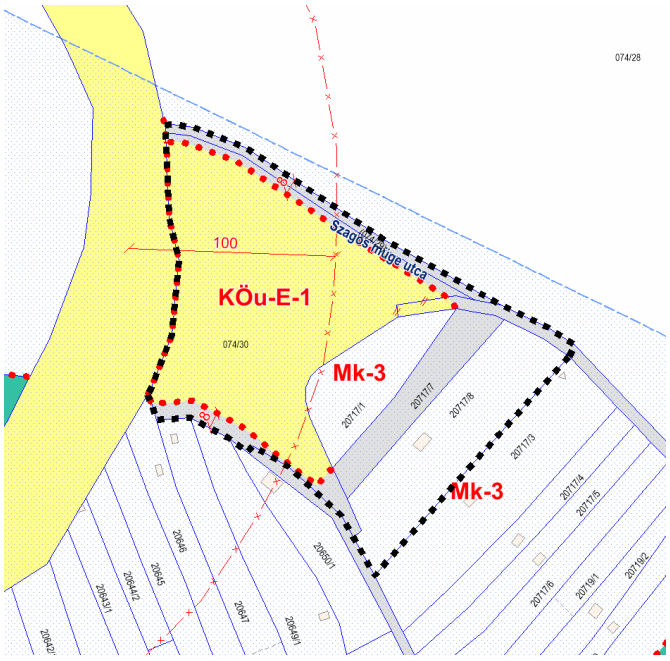
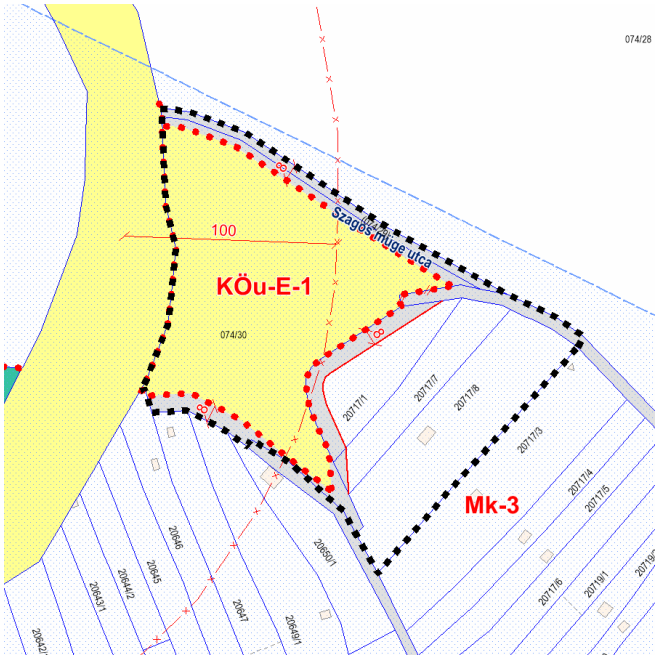
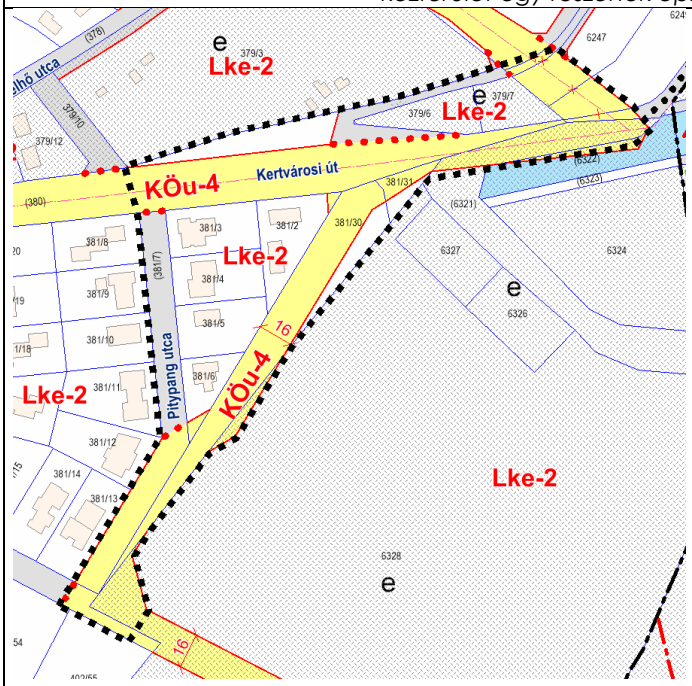
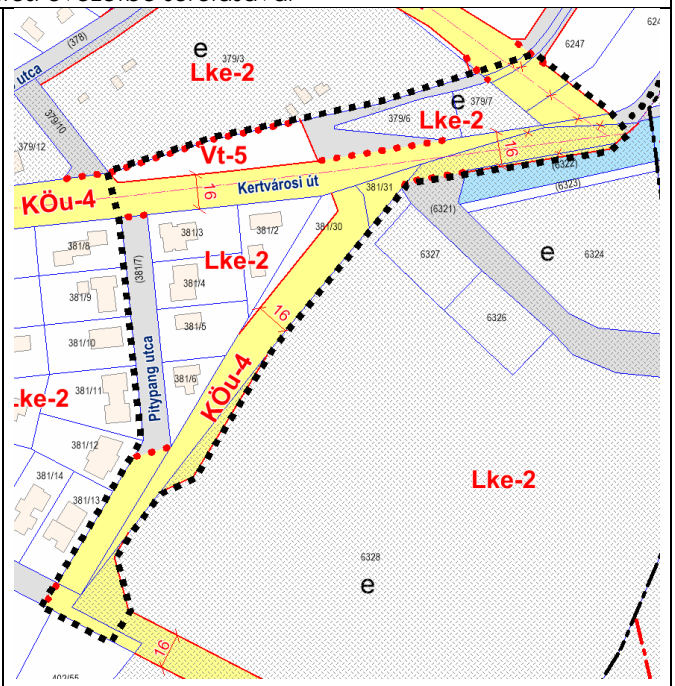


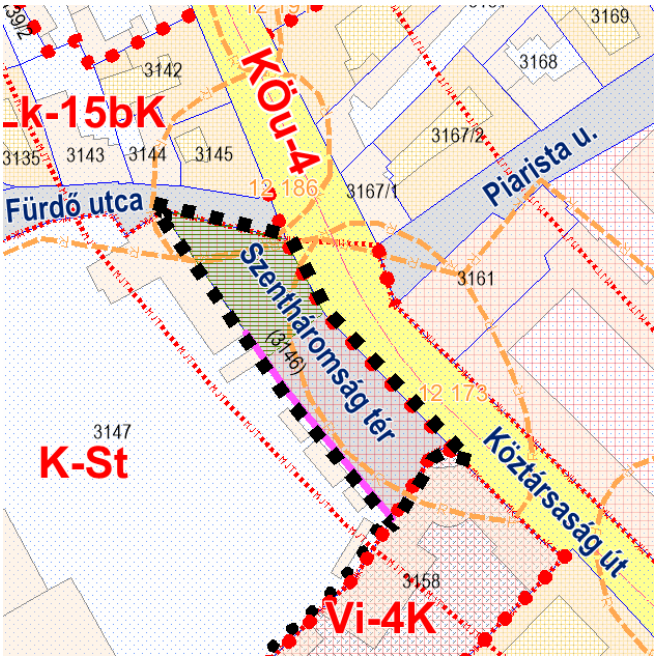
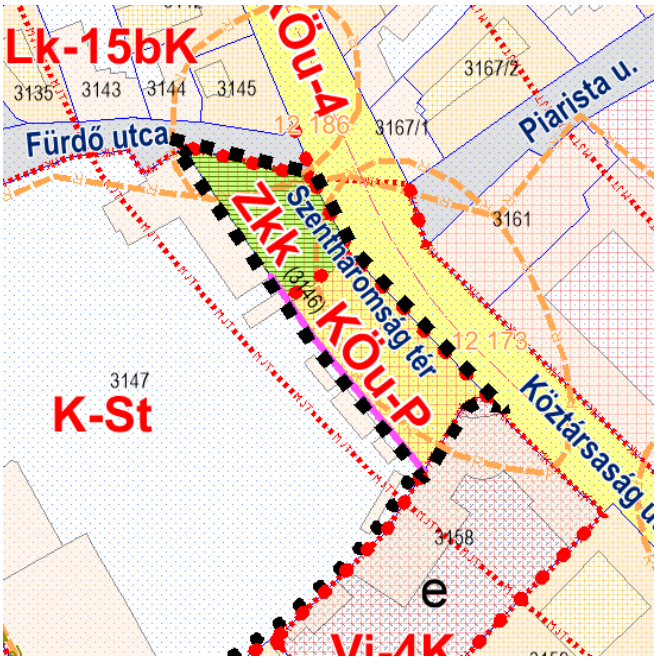
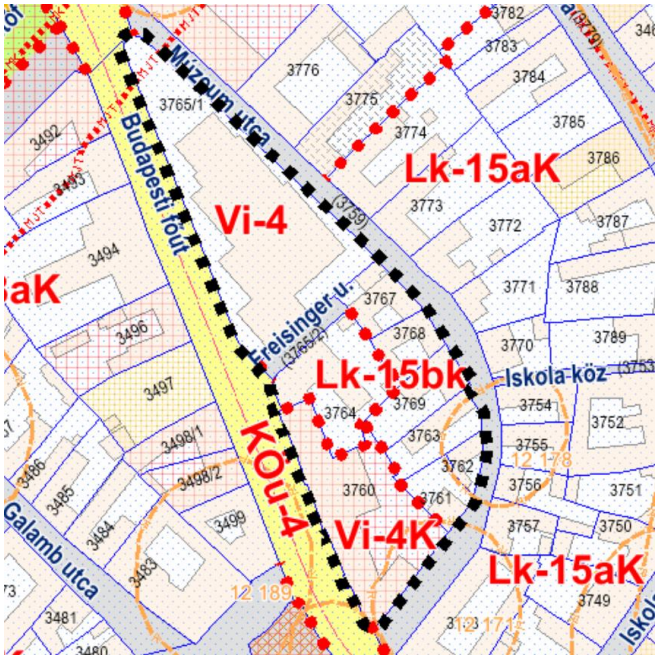
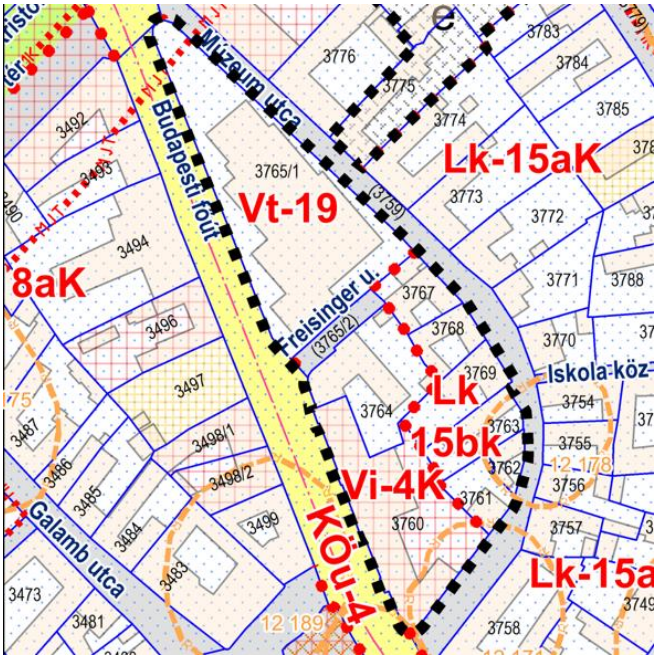
7. sz. módosítás

5.3. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZTm)

Hatályos	Módosítás
1. sz. SZTm	
Naszály utca - Altány út – Papvölgyi út teljes útszakasz besorolásának módosítása, útcsatlakozások újragondolása	
	
Részletek	
	
	

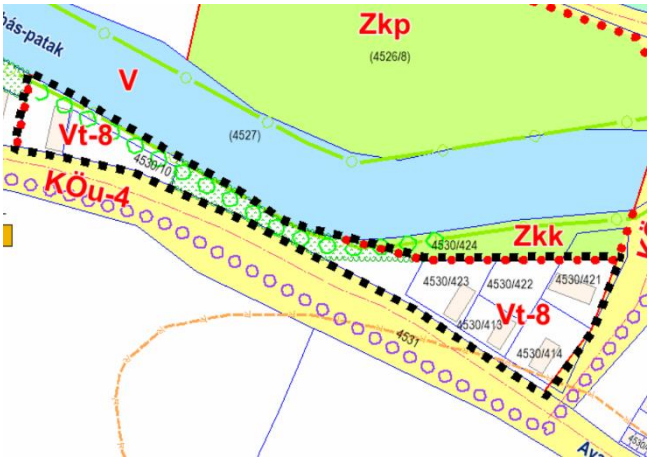
Hatályos	Módosítás
2. sz. SZTm	
Csónakház bővítése	
	
Megszűnő közpark miatt a Méptv. alapján kijelölt csereterület (az 1. és 5. sz. TSZT módosítás során kijelölt Zkk területeken felül)	
	

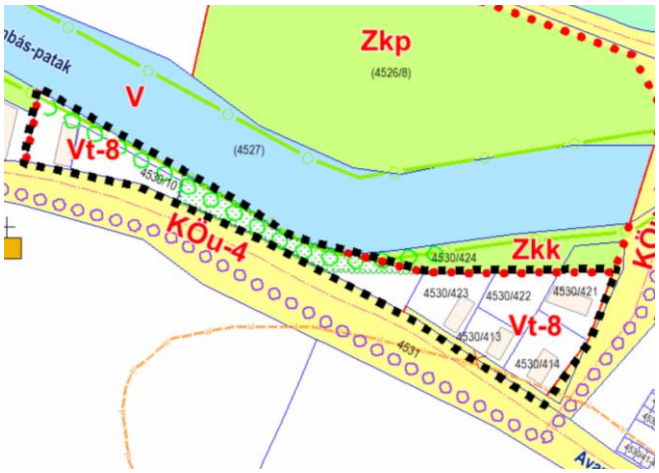
Hatályos	Módosítás
3. sz. SZTm	
Szagos müge utca – 2-es főút kereszteződésében fekvő közlekedési terület módosítása mezőgazdasági övezetben fekvő telekről való útkijelölés törlésével	
	
4. sz. SZTm	
Kertvárosi út – Napsugár utca között kijelölt gyűjtőútszakasz szabályozásának korrekciója, önkormányzati tulajdonú közterület egy részének építési övezetbe sorolásával	
	

Hatályos	Módosítás
5. sz. SZTm	
Fürdő utca – Szentháromság tér közterületek besorolásának részleges módosítása	
	
6. sz. SZTm	
	

7. sz. SZTm

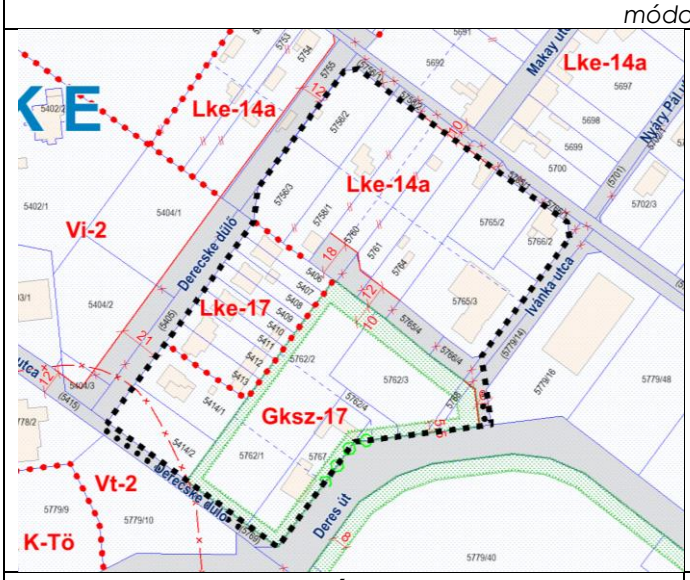
Avar utca szabályozásának korrekciója a csatlakozó telkek közterületi kiszolgálásának biztosítása okán



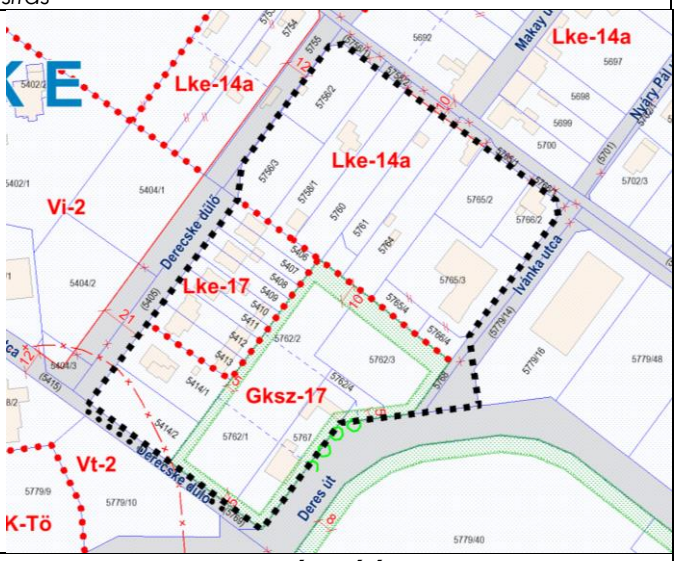


8. sz. SZTm

Derecske dűlő – Csatamező út - Ivánka utca Deres utca által határolt tömbben kijelölt zsákutca törlése miatti módosítás



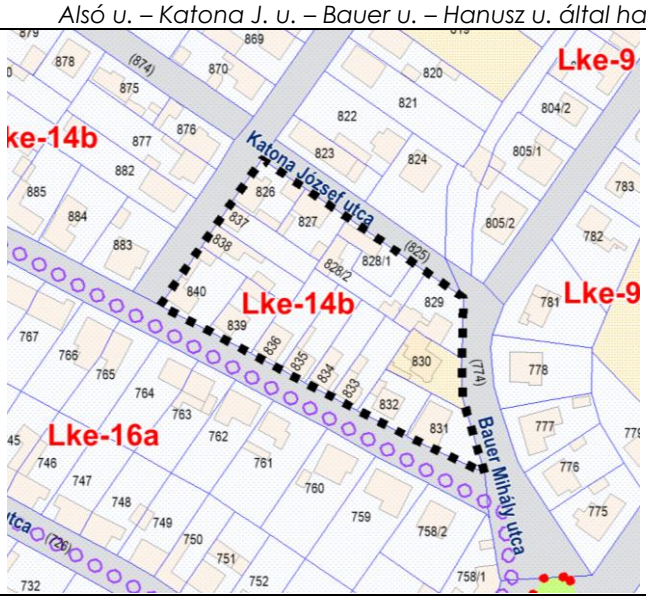
Hatályos

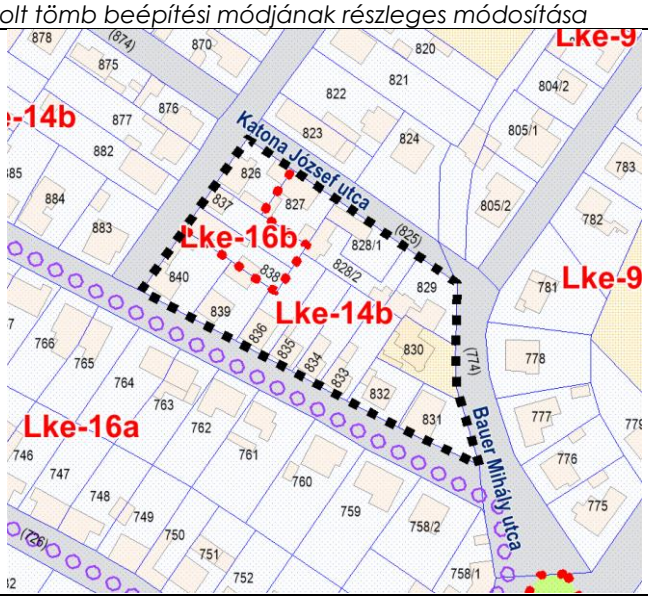


Módosítás

9. sz. SZTm

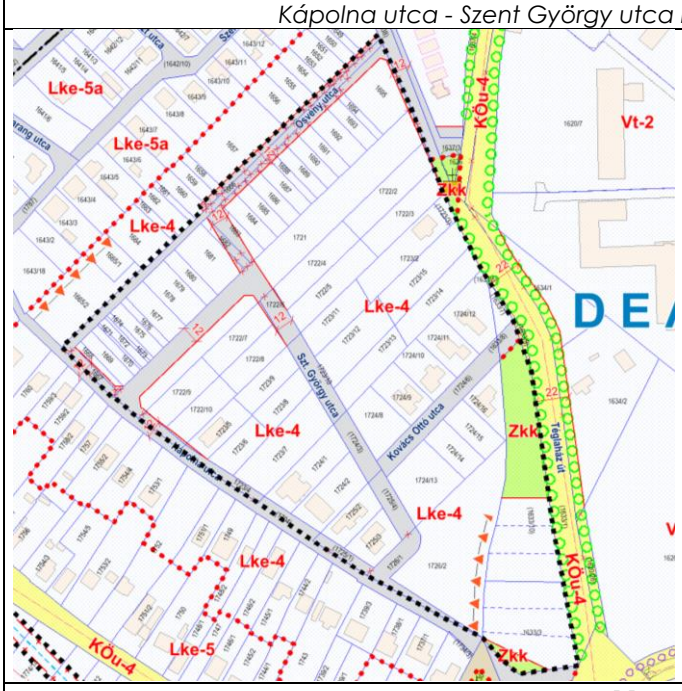
Alsó u. – Katona J. u. – Bauer u. – Hanusz u. által határolt tömb beépítési módjának részleges módosítása

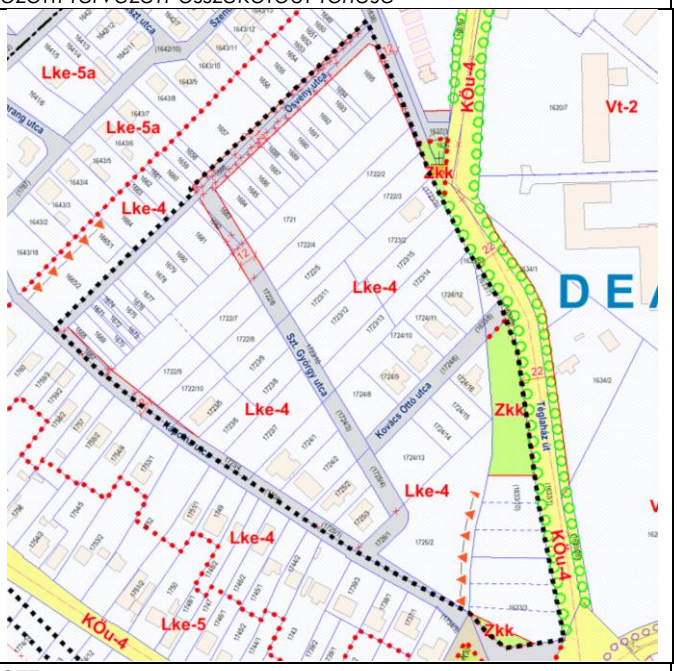




10. sz. SZTm

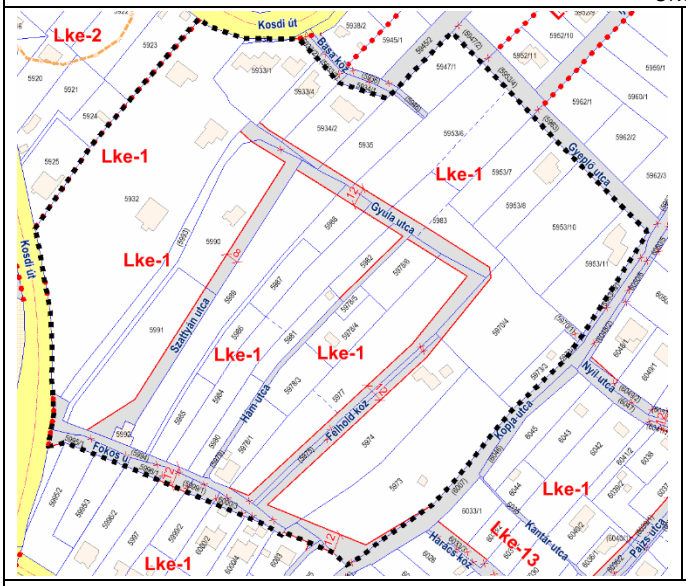
Kápolna utca - Szent György utca közötti tervezett összekötőút törlése

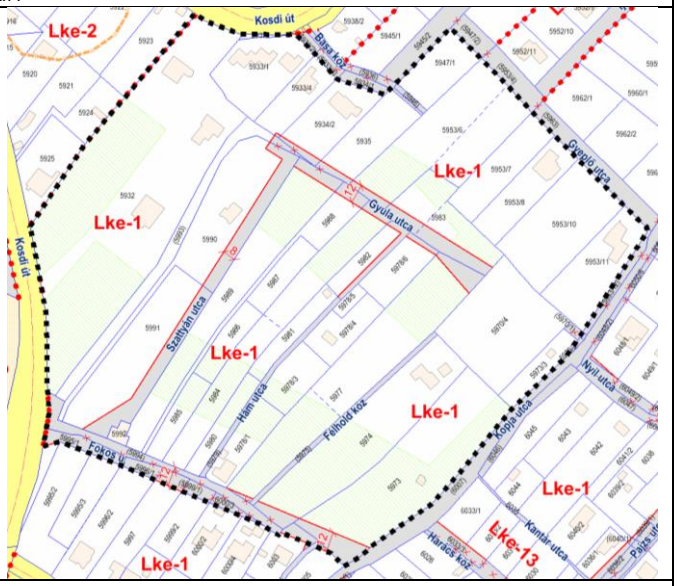




11. sz. SZTm

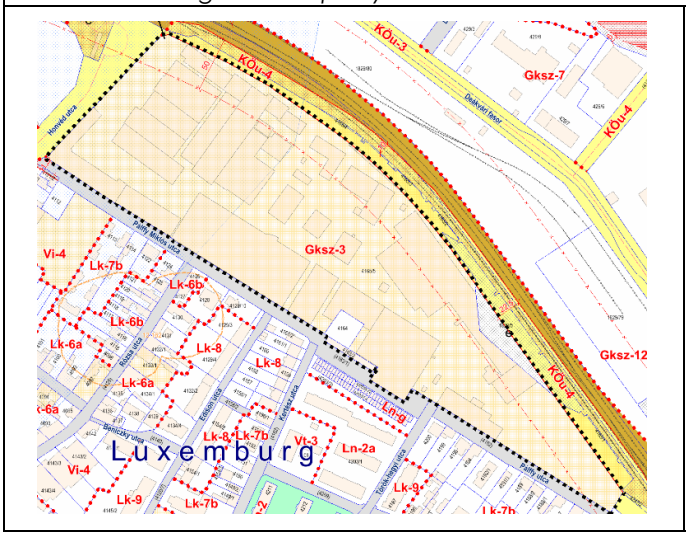
Fokos utcai tömb módosítása be nem építhető telekrészek kijelölése, valamint a meglévő útszélesítés korrekciója okán

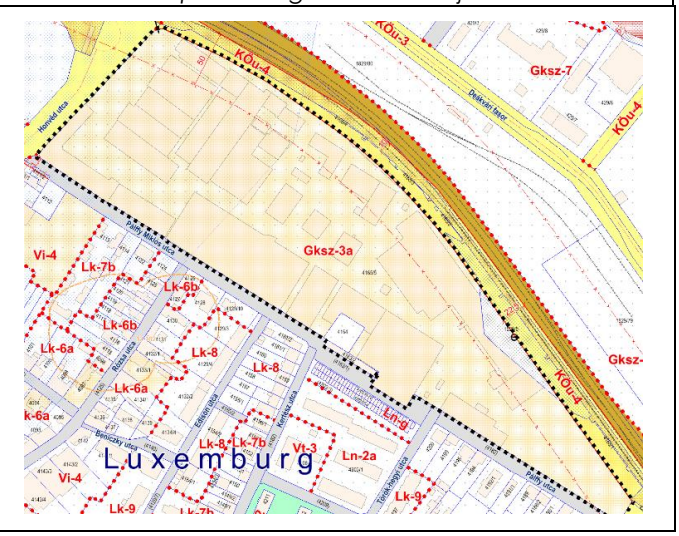




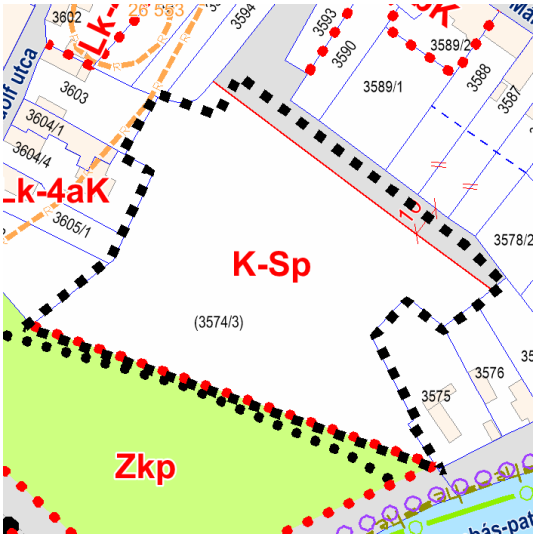
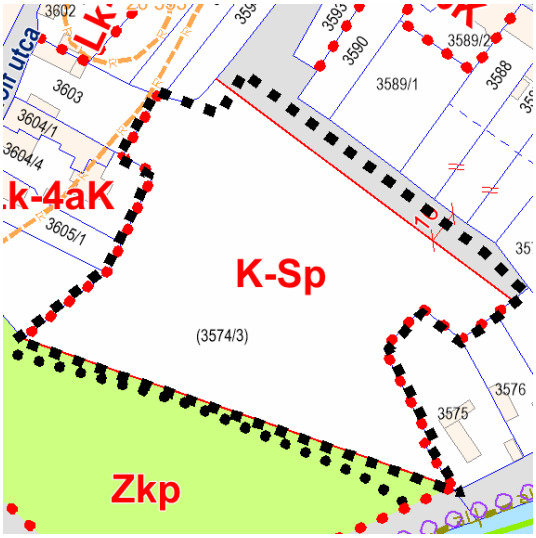
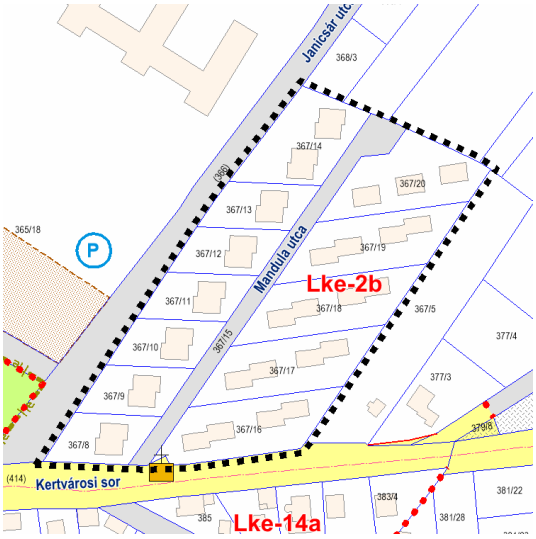
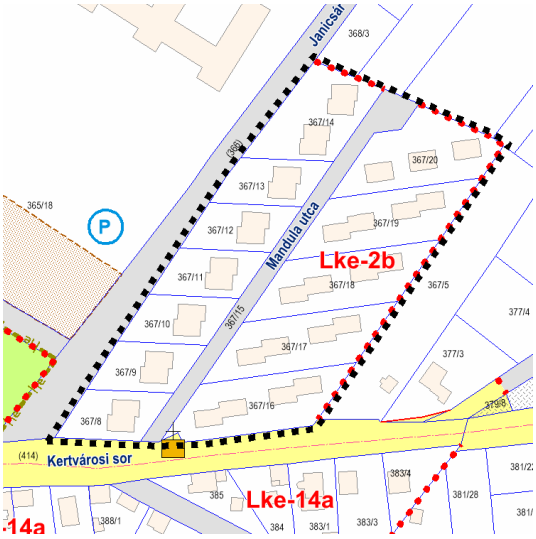
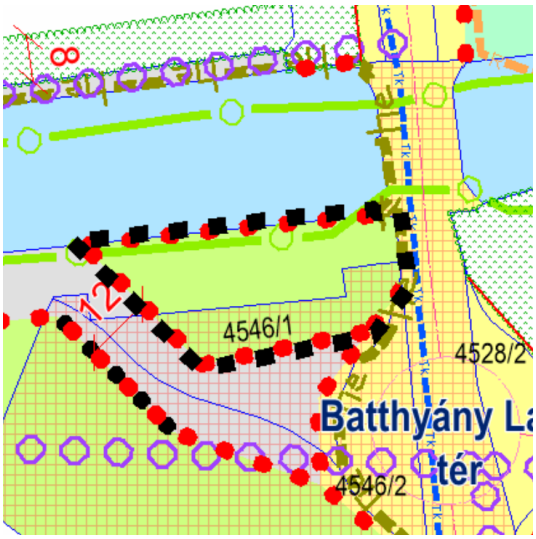
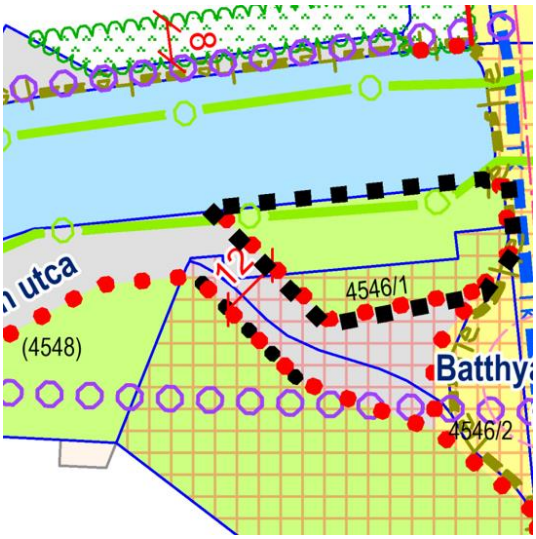
12. sz. SZTm

Tungsram telephely övezeti besorolásának módosítása a beépíthetőség növelése céljából



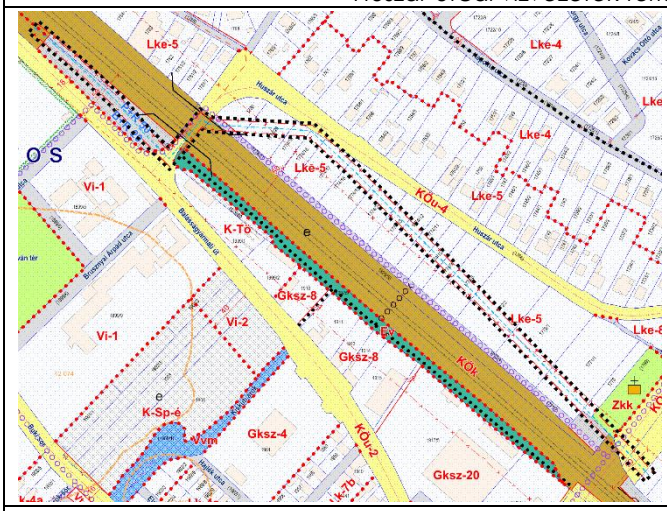


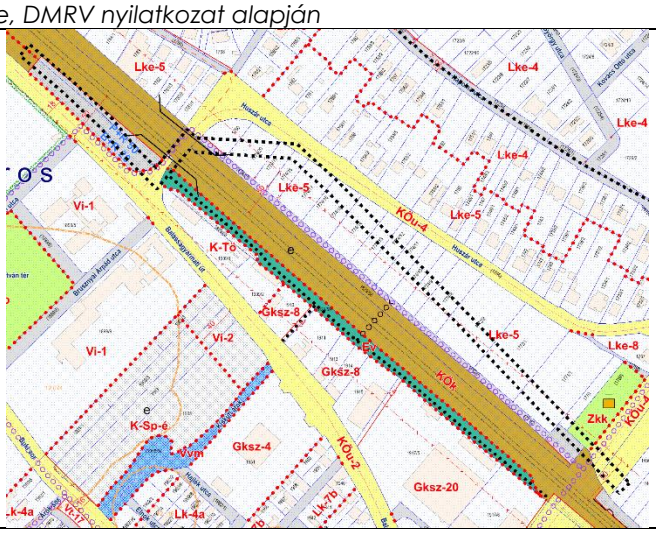
5.3.1. SZT hibajavítás (SZT-HJ)

Hatályos	Módosítás
1. sz. SZT-HJ	
Hibás/hiányzó övezethatárok javítása	
	
	
	

2 sz. SZT-HJ

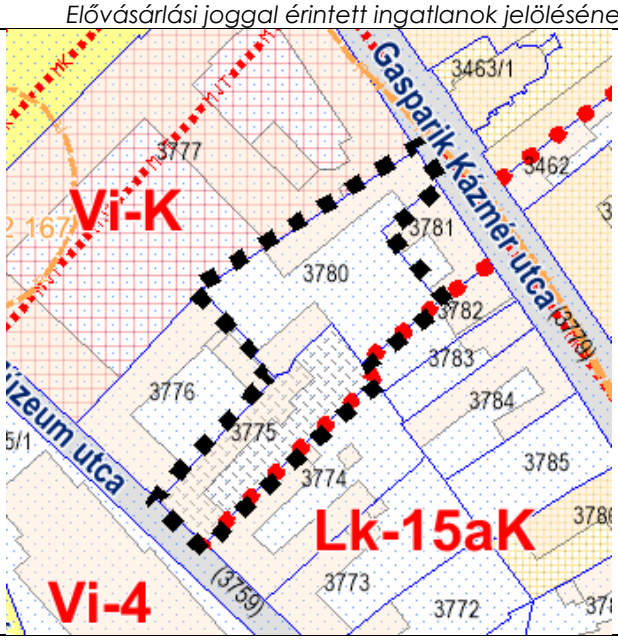
Huszár utcai vízvezeték törlése, DMRV nyilatkozat alapján

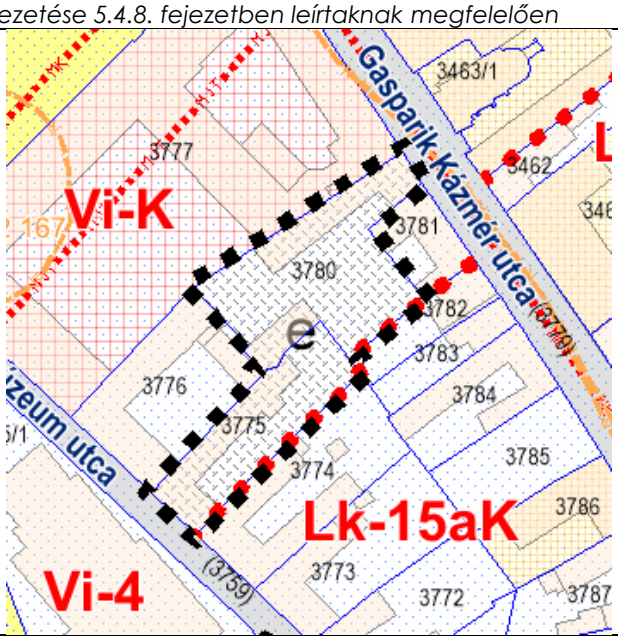


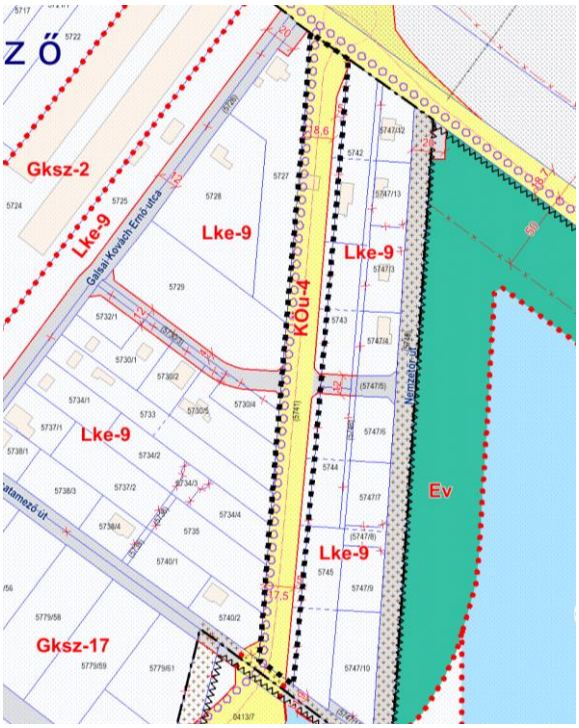


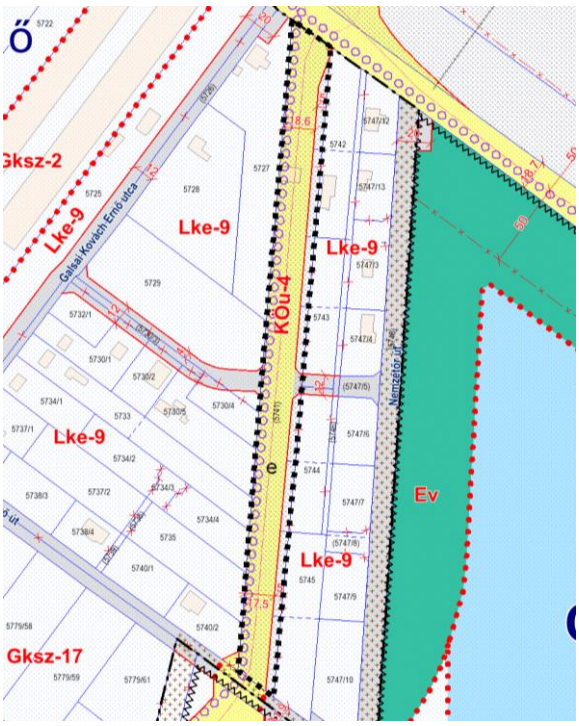
3 sz. SZT-HJ

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jelölésének átvezetése 5.4.8. fejezetben leírtaknak megfelelően

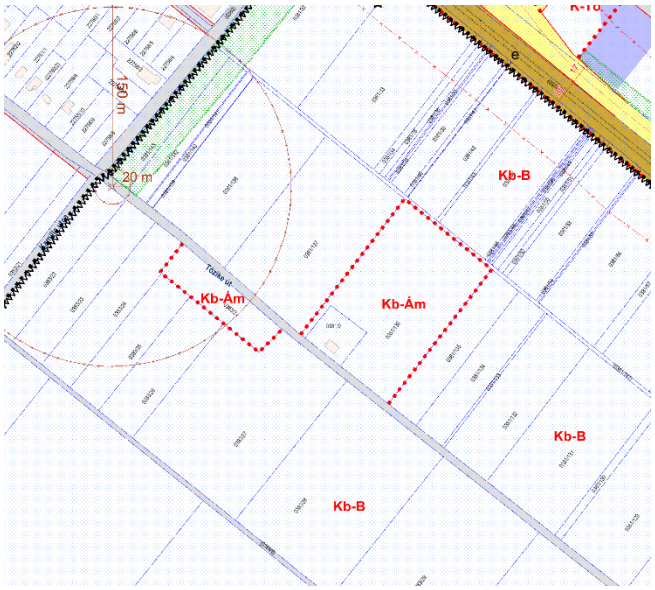


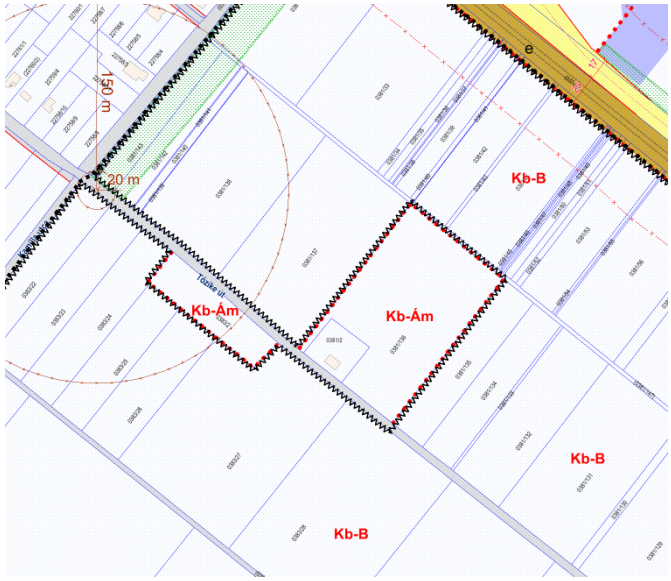






Vác déli részén, az M2 gyorsforgalmi út mellett fekvő Lasselsberger bányaterület bányatelkének korrekciója okán szükséges, mivel a Pest Vármegyei Kormányhivatal a bányatelek kialakításához a hatályos rendezési terveken szereplő lehatárolás hibája okán nem járult hozzá. A bányatelek lehatárolásába jelenleg a bányaterület közepén lévő két, állatmenhely számára kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület is beleesik, a szakhatóság tájékoztatása alapján azonban a bányatelek nem lehet „lyukas", a lehatároláson belüli minden teleknek a bányatelek részének kell lennie. Mivel a város hosszútávú célja az állatmenhely területek megőrzése, ezért a bányatelek lehatárolás olyan módú korrekciója szükséges, hogy ezek területe „U" alakban kivágásra kerüljön a bányatelek egészéből. A módosított lehatárolás a TSZT-n is feltüntetésre kerül.

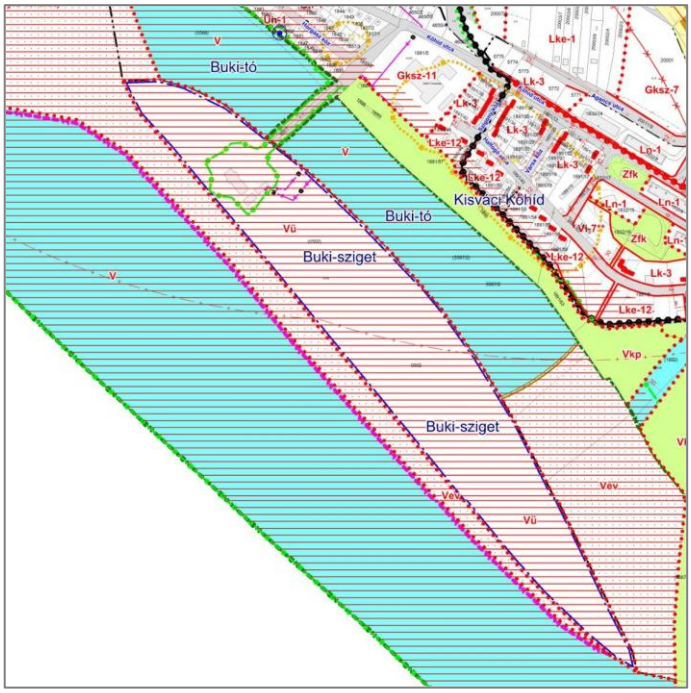




5.4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK (HÉSZm)

5.4.1. DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása – I. sz. HÉSZm[4]

A Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. közműszolgáltató a Vác Buki-szigeten elhelyezkedő telephelyének bővítését tervezi, a tervek szerint a DMRV új vízkezelő épület létesítene, melynek tervezése és engedélyeztetése folyamatban van. A beruházás a jelenleg hatályos beépíthetőségi paraméterek alapján nem lehetséges.



30/2017.évi (XI.24.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott, korábban hatályos HÉSZ szabályozási tervi melléklete

A 2023. december 29-ig hatályos, korábbi Helyi Építési Szabályzat a területet **Vü** jelű, vízgazdálkodással összefüggő vízgazdálkodási üzemi terület övezetbe sorolta, mely a rendezési tervek teljes felülvizsgálata során módosításra/javításra került, mivel TSZT szinten ezen övezetek is a természetes vizekhez hasonlóan vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolódtak annak ellenére, hogy ezek üzemi/közműterületek. Az új szabályozás ezért új övezetet (**Kb-Kö** – különleges beépítésre nem szánt közműterületek övezete) hozott létre ezen közmű szolgáltatáshoz kapcsolódó, állami tulajdonú területek számára.

A közműterület övezetében épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal lehet, ahol a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5%-ot felszín felett, felszín alatt szintén 5%-os a beépíthetőség mértéke. Ez kiegészül azzal a szabállyal, hogy a **Kb-Kö** övezet telkein a beépíthetőség számításánál az 1 ha feletti területrészeknek csak a 10%-a vehető figyelembe. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m, a legkisebb 3,0 m. A HÉSZ 80%-os legkisebb kialakítandó zöldfelületi borítottságot ír elő. A legnagyobb megengedett szintterületi mutató mértéke 0.01 m^2 /m^2. Az új **KB-Kö** övezetre vonatkozó építési szabályok némileg módosultak a korábbi, **Vü** jelű övezetéhez képest:

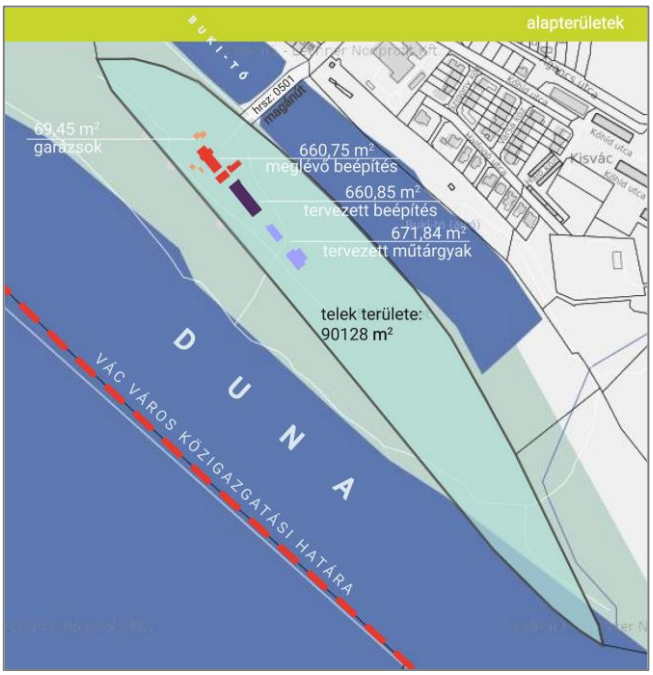
- az építménymagasság korlátozásánál minimum érték is bevezetésre került: 3,0;
- a megengedett terepszint alatti beépítettség csökkent, a korábbi 50% helyett csupán 5%-ban maximálja a rendelet, mivel az OTÉK beépítésre nem szánt területen felmentés nélkül korában sem engedhette volna meg az 50%-ot, felmentés a paraméterre pedig nem került megkérésre;
- meghatározásra került a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,01 m^2/m^2.

A telek jelenlegi beépítettsége – meglévő gépház csarnok és lakások, trafó, földszintes melléképület, garázsok – **4,05%-**ot ér el, ami 730,2 m^2 alapterületet jelent. A meglévő összes építményszint bruttó alapterülete 1400 m^2, a HÉSZ vonatkozó előírása szerint azonban ez maximum 900 m^2 lehetne.

[4] *A „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VÁC, HRSZ. 0502 BUKI VÍZBÁZIS" c. dokumentáció felhasználásával készült (készítette: URBEN DESIGN GROUP KFT. – Településtervező: győri Benjámin)*

Szintterületi mutató számítása a 90.128 m² telekterülettel számolva:

1400 / 90128 = **0,016 m²/m²**, mely meghaladja a megengedett mértéket, tehát további építési tevékenység jelenleg nem végezhető.



A tervezett beépítés, azaz az új technológiát tartalmazó vízmű gépház épülete 660,85 m², a telken összesen keletkező – meglévő és új épületek – 1391,05 m² alapterület (730,2+660,85) **7,72 %-**os beépítést eredményez, amely több, mint a szabályzat által megengedett 5%, mivel az övezetre hatályos szabály szerint *a telekterület* ***1 ha feletti területrészének csak a 10%-a vehető figyelembe***. A számítás ez utóbbi szerint jelenleg a következőképpen alakul:

- Telek összterület: 90.128 m²
- Egy hektáron felüli telekrész: 80.128 m², melynek 10%-a: **8013 m²**
- 8013 m² + 10.000m² = 18.013 m² a beszámítható telekterület
- 1391,05 / 18.013 = 7,72 % beépítettség

Ha a 10%-os kiegészítő szabály – a korábban hatályos **Vü** övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelően – kikerülne a HÉSZ-ből, akkor a tervezett beépítettség 1391,05 / 90.128 = 1,5% lenne, tehát e szempontból a fejlesztés megvalósítható lenne. Ha a megszabott érték 10% helyett 25%-ra módosulna akkor a számítás az alábbi módon alakulna: 1391,05 / 30.032 = 4,63 % (< 5,0%).

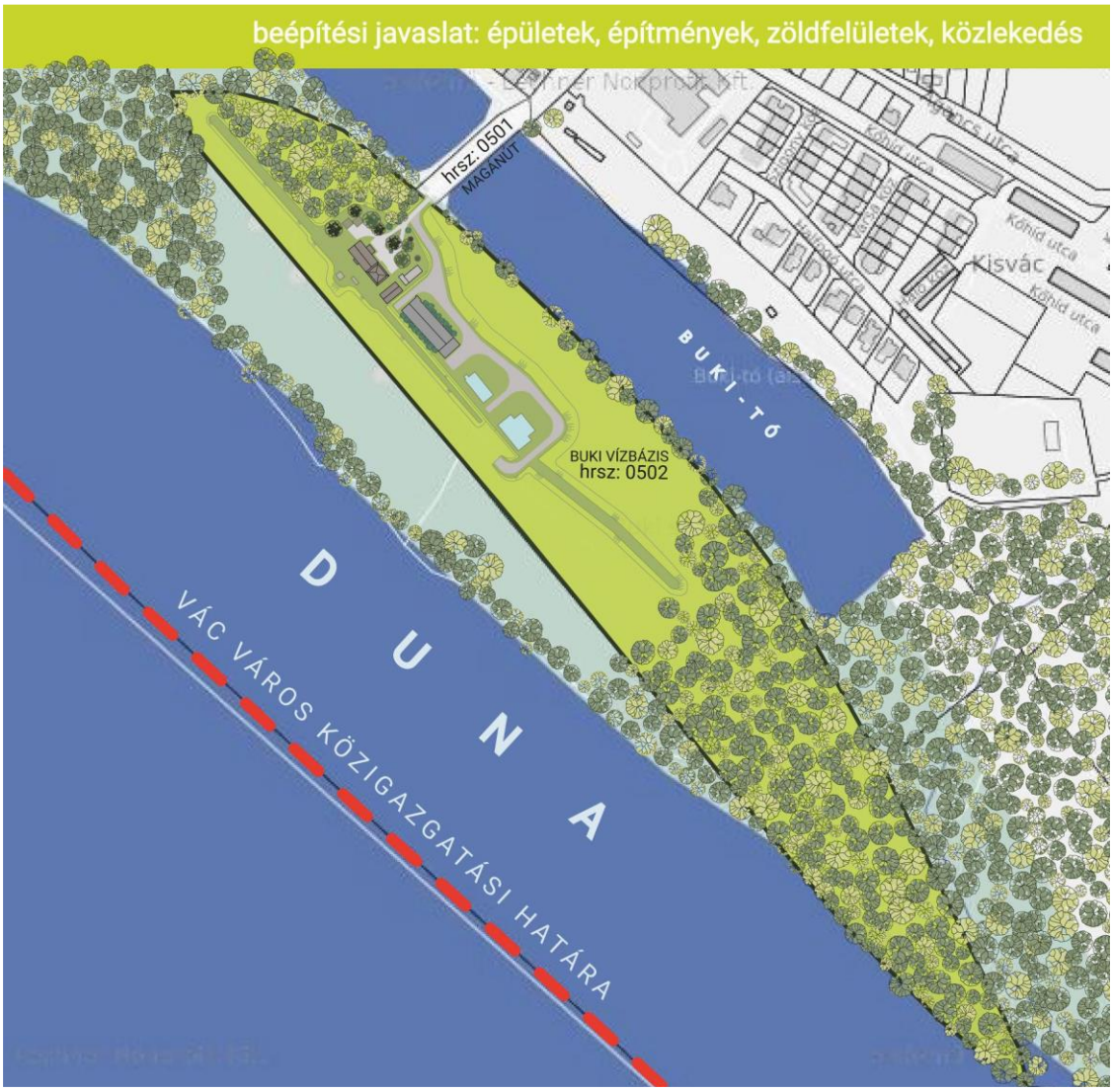
A fejlesztési cél bemutatása

A fejlesztés célja, hogy a DMRV Buki-szigeti vízbázisa alacsony Duna-vízállás és árvizek esetén is biztonságos üzemi feltételek mellett működjön, melyhez új vízkezelési technológia telepítése szükséges. A projekt kizárólag lakossági érdekeket szolgál, cél a Buki-vízbázis tiszta ívóvíz kapacitás-megtartása. Jelenleg kb. 5000m³/nap a kitermelt ivóvízmennyiség, amely a beruházást követően várhatóan 7000 m³/nap kapacitásra bővül és ezáltal 2000 m³/nappal több tiszta ivóvízzel látja el Vác lakosságát.

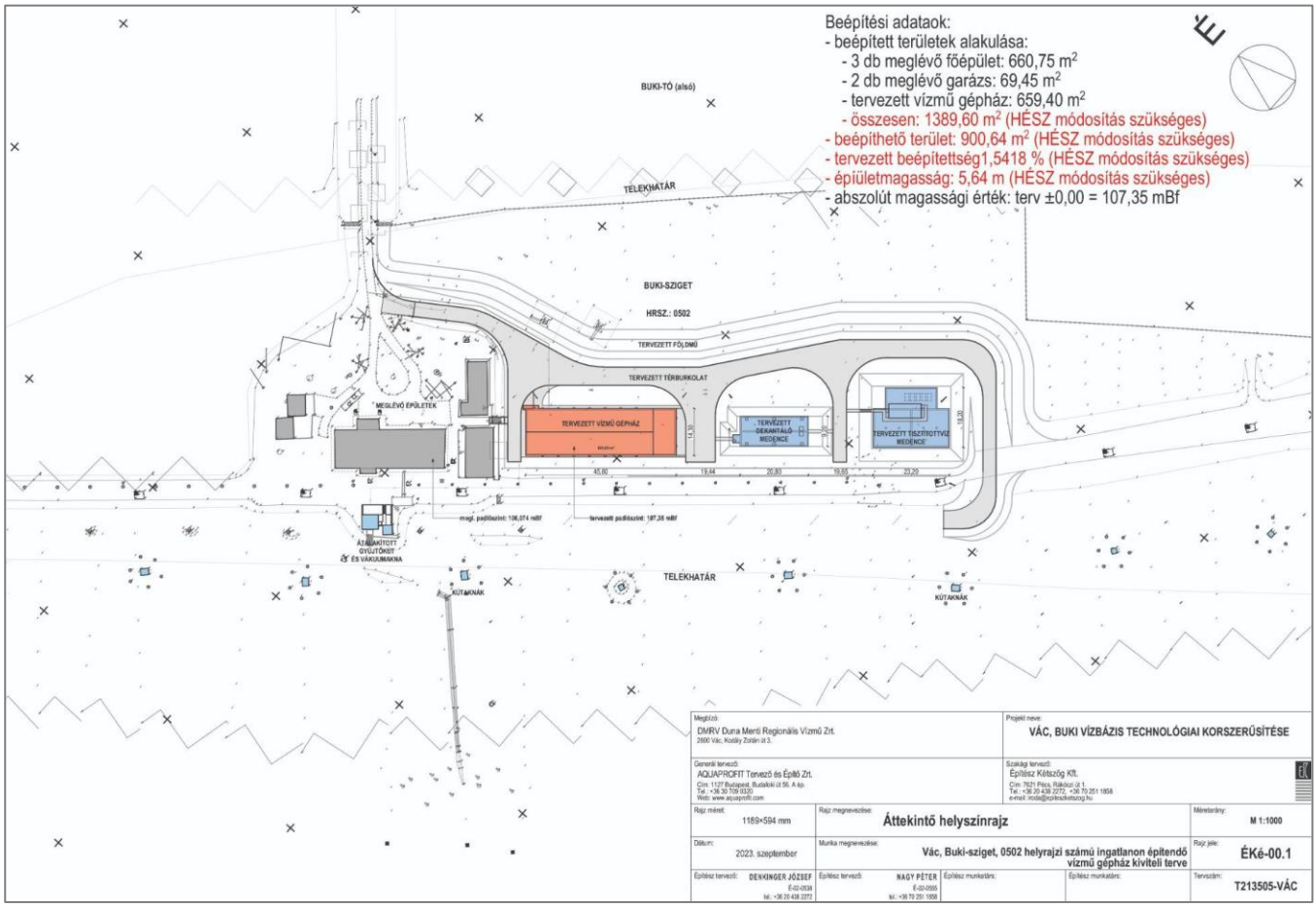
Az épületek tervezésénél és telepítésénél - mivel a telek a nagyvízi meder része – fontos szempont az árvíz elleni védelem tervezése, a Duna mértékadó vízszintjének figyelembevétele, ami meghatározza a gépház padlóvonalát és a medencék padlólemezének szintjét. A mértékadó vízszint, mint adottság földmű építését feltételezi, amely fogadni tudja az új beépítést. A jelenlegi, Dunával párhuzamosan futó töltés vonala mentén, a meglévő épületektől délkeletre pozicionált új gépház-épület és műtárgyak lineáris elrendezést követnek, amely telepítés leképezi a technológiai folyamat logikáját is.

Infrastruktúra igény

A javasolt beépítés révén jelentős infrastruktúra fejlesztési igény nem jelenik meg, az új létesítmény a meglévő hálózatokhoz kapcsolódik, a meglévő kapacitások elegendőek. A beruházáshoz kapcsolódó épületek telepítése töltésen valósul meg az árvízvédelmi előírások szerint, megközelítésük a töltésen vezetett tervezett burkolt utakon lehetséges. Mivel a létesítményben a tervezett dolgozói létszám: 2 fő, ezért javasolható a belső úthálózat racionalizálása és stabilizálható (árvizek miatt) de környezetbarát térburkolat alkalmazása.



Építész terv – Tervezett fejlesztés helyszínrajza és látványtervek a gépházról (készítette: Építész Kétszög Kft.)



Építész terv - Áttekintő helyszínrajz (Építész Kétszög Kft.)

Szabályozási javaslat

- a helyi építési szabályzat 5%-os beépíthetőséget tesz lehetővé a **Kb-Kö** üzemi terület övezetében, ami a 0502 hrsz.-ú telek területéhez (90128 m²) mérten 900,64 m², mivel a telekterület 1 ha feletti területrészének csak a 10%-a vehető figyelembe.
- A telken összesen keletkező - meglévő és új épületek - 1391,05 m² alapterület (730,2+660,85) **7,72 %-os beépítettséget** eredményez, amely több, mint a szabályzat által megengedett.
- Ezáltal 2060,85 bruttó szintterület jönne létre a 0502 hrsz.-ú telken összesen, amely 2060,85 / 90128 = **0,023 m² /m² szintterületi mutatót** eredményez.

A fentiek alapján a módosításhoz készült telepítési tanulmányterv építési hely jelölését, emellett az övezeti paramétersor módosítását is javasolta, mely után a szintterületi mutató 0,01-ről 0,03-ra, az épületmagasság 5,5 m-ről 6,0 m-re változna, emellett a beépíthetőségre vonatkozó kiegészítő, „*A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészének csak a 10 %-a vehető figyelembe*" előírásban a 10% 23%-ra módosulna.

A fenti javaslatok közül a HÉSZ módosítás során azonban elegendő lenne a szintterületi mutató, valamint a paramétersor kiegészítő rendelkezésének módosítása 10% helyett (kerekítve) 25%-ra. Építési helyet jelölni és ezzel a szabályozási tervet módosítani ez esetben nem szükséges, a terület a szabadonálló beépítési mód országos szabályai szerint építhető be. Ennek megfelelően a módosítási javaslat a következő:

28. számú táblázat: A különleges beépítésre nem szánt közműterületek (Kb-Kö)[1]

Az építési övezet		*Az építési telek*							*Megengedett*	
Övezeti jel	*A beépítés módja*	*A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)*	*A kialakítható új telek legkisebb*		*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %*	*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %*	*A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)*	*A legkisebb kialakítandó zöldfelület %*	*épületmagasság*	
			szélessége (m)	*mélysége (m)*					*Legkisebb (m)*	*legnagyobb (m)*
Kb-Kö	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*5*	*5*	*~~0,01~~ 0,03*	*80*	*3,0*	*5,5*

[1] A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészének csak a 25 %-a vehető figyelembe

5.4.2. Lke-2b építési övezet zöldfelületi mutatójának csökkentése – II. sz. HÉSZm

Az **Lke-2b** jelű övezet hatályos HÉSZ 29. § (9) bekezdése szerint

> *„(9) Az **Lke-2b** jelű építési övezetben a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség értékéből 5% kizárólag kerti tároló és fedett terasz létesítésére használható fel."*

Az előírás lakossági kérésre került be a szabályzatba, mivel a beépíthetőség meghatározásánál a főépületet kiszolgáló kerti tárolóhelyiségek nem kerültek figyelembevételre, és így ezek jogszerűtlenül állnak a telkeken. Most újabb módosítás szükséges az előírásban, mivel a +5% beépíthetőség mellett a minimális zöldfelületi mutató csökkentésére is szükség van, hogy a tárolók szabályossá tehetők legyenek. A javasolt HÉSZ módosítás az alábbi:

3. számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek (Lke)

Az építési övezet		**Az építési telek**							**Megengedett**	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-2b	SZ	900	18	40	25*	30	0,40	~~70%~~ 65%	3,0	6,5
										** A rendelet 29. § (9) bekezdésében foglaltakkal együtt alkalmazandó*

A tervezett módosítás zöldfelületi szempontból nem jelent változást a területre és környezetére, mivel az a meglévő, kialakult állapotoknak megfelelően kerül módosításra.

A rendelet tovább az alábbi, bekezdéssel egészül ki:

(3) A R. 29. §-a az alábbi (9a) bekezdéssel egészül ki:

> *„(9a) Az **Lke-2b** jelű építési övezetben a még ki nem éptett közterület felé néző előkert mértéke 0 méterre csökkenthető, kizárólag a főrendeltetést kiszolgáló, tároló rendeltetésű épület elhelyezésekor, melynek legnagyobb hasznos alapterülete legfeljebb 12 m^2 lehet."*

5.4.3. Lakásonkénti kötelező tároló helyiség kialakítására vonatkozó módosítás – III. sz. HÉSZm

Önkormányzati kezdeményezésre a HÉSZ kiegészítése szükséges a létesítendő lakás rendeltetési egységeket kiszolgáló, kötelezően kialakítandó tároló helyiségek létesítésére vonatkozó előírással. Az előírás bevezetése azért fontos, mert így a lakások létesítésével egy időben már kialakul a kiszolgálásukhoz szükséges tároló helyiség, azt később nem kell külön engedélyeztetni, illetve, ha azt a beépítési mutatók nem teszik lehetővé, a HÉSZ-t módosítani.

Az előírás beépítésre szánt építési övezetek előírásai közé kerülne be az alábbiak szerint:

> *„**25. §** (3) A város közigazgatási területén, ahol a szabályzat lakás rendeltetés elhelyezését lehetővé teszi, ott lakásonként egy, minimum 4 m²-es tároló helyiséget kell létesíteni a lakás létesítésével egyidőben (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására). A tároló helyiséget a lakóépülettől különállóan melléképítményként, vagy azon belül közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy a földszinten külső bejárattal rendelkezően, vagy pinceszinten kell elhelyezni."*

5.4.4. Általános lakásszámkorlátozás bevezetése lakóövezetekben – IV. sz. HÉSZm

Önkormányzati kezdeményezésére általános lakásszám korlátozást szükséges bevezetni a település egyes lakóterületein, mivel a jelenlegi szabályozás e tekintetben nem egységes és nem teljeskörű.

A 2025. nyarán hatályba lepő új, az OTÉK-ot felváltó magasabb szintű építési kormányrendelet (TÉKA) tartalmazni fog ilyen jellegű általános lakásszám korlátozást az egyes övezetekre vonatkozóan, a hatályos váci rendezési eszközök azonban a jelenleg hatályos OTÉK alapján készültek, és amíg az új típusú településterv el nem készül, ez alapján is kell módosítani őket. Ez nem zárja ki azonban annak a lehetőségét, hogy a település egyes lakóövezetekre vonatkozóan általános lakásszám korlátozást vezessen be.

A lakásszám korlátozás az alábbiak szerint kerülne bevezetésre:

Az építési övezet		**Az építési telek**							**Megengedett**	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság legkisebb (m)	épületmagasság legnagyobb (m)
Lk-1	Z	450	9	-	20	30	0,5	70	3,5	6,0
	Vízimalom utca déli oldal – **1 rendeltetési egység / 500 m²**									
Lk-2	Z	400	9	-	30	40	1,0	60	3,5	6,5
	Forte déli terület – beépítetlen, Amur u. Süllő u. – **1 rendeltetési egység / 400 m²**									
Lk-3	Z	300	9	-	35	40	1,0	55	4,5	6,5
	Kőhíd – **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-3a	O	300	9	-	35	40	1,0	55	4,5	6,5
	Dolmány u. Gombási út közti sáv, Kucsma u. – **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-3b	Z	400	12	30	35	40	1,0	55	4,5	6,5
		Laktanya – beépítetlen – **1 rendeltetési egység / 150 m²**								
Lk-4aK	Z	500	14	-	40	50	1,0	50	3,5	K
	Galamb köz, Burgundia u., Mária u. Diadal tér – **1 rendeltetési egység / 500 m²**									
Lk-4a	O	500	16	-	40	50	1,0	50	3,5	4,5
	Szélső sor sorház, Árok sor, Elnök u., Hajlék u., Kucsma u., Vöröskereszt sor – **1 rendeltetési egység / 500 m²**									
Lk-4bK	Z	300	-	-	40	50	1,0	50	3,5	K
	Bocskai u., Tímár u, Bajcsy-Zs. u., Burgundia u., Fűz u., Mária u. Diadal tér – **1 rendeltetési egység / 500 m²**									
Lk-5a	Z	150	9	-	60	50	1,0	30	3,0	3,5
	Zátony u., Liliom u., Sándor u. – **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-5b	Z	150	9	-	60	50	1,0	30	3,0	4,5
	Verőcei u. – **1rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-6aK	Z	400	9	-	40	50	1,0	50	3,5	K
	Dózsa György út, Köztársaság út – **1 rendeltetési egység / 400 m²**									
Lk-6a	Z	400	9	-	40	50	1,0	50	3,5	6,5

	Vízimalom u. délnyugati vége – **1 rendeltetési egység / 400 m²** Kálvin u. északi oldal, Aranka u., Hársfa u., Pacsirta u., Vetési u. déli oldal, Erzsébet u., Beniczky u. Nagymező u., Damjanich u., Jegenye u.									
Lk-6bK	Z	200	9	-	40	50	1.0	50	3,5	K
	Dózsa György út déli oldal – **1 rendeltetési egység / 400 m²**									
Lk-6b	Z	200	9	-	50	60	1.0	40	3,5	6,5
	Kálvin u. Takács-köz sarok 3db telek, Hunyadi u. - **1 rendeltetési egység / 200 m²** Vetési u. északi oldal, Lemez u., Rózsa u., Luxemburg u.									
Lk-7a	Z	700	9	-	40	50	1,0	50	4,5	8,0
	Nagysándor József u. – Balassagyarmati út közti sáv, Árpád út, Rákóczi út keleti oldal, Zrínyi u., Honvéd u., Rádi út eleje – **1 rendeltetési egység / 500 m²**									
Lk-7b	Z	400	9	-	40	50	1,0	50	4,5	7,0
	Vág u. – Garam u. sorház –**1 rendeltetési egység / 300 m²** Csaba u., Pap Béla út, Árpád út, Rákóczi út nyugati oldal, Galcsek - Madách tömb, Kosdi u. Pálffy u., Kertész u., Mező u.									
Lk-7c	Z	400	9	-	40	50	1,0	50	4,0	5,0
	Rádi út - Mező u. tömb – **1 rendeltetési egység / 400 m²**									
Lk-8	Z	250	8	-	50	55	1,0	40	4,5	8,0
	Munkácsy park menti utcák, Deákvári főút vége sorházak, Ipoly u., Gerle u. sorházak, Kandó K. sorház Edison u. sorház – **1 rendeltetési egység / 400 m²**									
Lk-8a	SZ	250	8	-	50	55	1,0	40	4,5	6,5
	Radnóti úti sorházak, Levél-Bimbó sarok sorház – **1 rendeltetési egység / 250 m²**									
Lk-8b	Z	250	8	-	60	60	1,0	25	4,5	8,0
	Gyöngyvirág, Tulipán, Ibolya, Rezeda, Rozmaring, Szegfű utca – **1 rendeltetési egység / 250 m²**									
Lk-9	Z	500	-	-	45	60	1,2	40	4,5	8,0
	Munkácsy u. Szélső sor TH, Deákvári főút Szegfű bölcsőde melletti TH Nagy Sándor József utca TH, Gombási út-Radnóti út sarkán lévő TH, Pogányvári köz, Szentgyörgyi Albert u. TH Landerer utca TH, Kandó K. u. vége TH, Edison u. TH, Törökhegyi u. – **1 rendeltetési egység / 100 m²**									
Lk-9a	SZ	500	-	-	45	60	1,2	40	4,5	8,0
	Levél u. TH – **1 rendeltetési egység / 50 m²**									
Lk-10	SZ	1000	-	-	45	60	1,5	40	7,5	11,0
	Vág u. – Garam u. TH, Zrínyi u. TH tömb, Kandó K. vége TH – **1 rendeltetési egység / 50 m²**									
Lk-11	SZ	500	-	-	45	55	1,8	45	10,5	12,5
	Cserhát utca (csak egy helyen a településen) – **1 rendeltetési egység / 100 m²**									
Lk-12	Ikr	500	14	-	45	50	1,0	45	4,5	8,0
	Gombási út és Rigó úti ikerházak, Szajkó, Fülemüle u., Karcsú Arzén u. – **1 rendeltetési egység / 500 m²**									
Lk-13	Z	1000	18	-	40	50	1,5	50	7,5	11,0
	Kandó K.-Galcsek közti sáv – sorház - **1 rendeltetési egység / 50 m²**									
Lk-14	Z	2000	-	-	40	50	1,8	50	10,5	12,5
	Csányi krt. TH, Althann u. TH - Csányi krt. - Honvéd sarok, Damjanich tér TH, – **1 rendeltetési egység / 100 m²**									
Lk-15aK	Z	400	9	-	60	60	1,5	30	3,5	K
	Köztársaság út, Eötvös u., Cházár u., Piarista u., Báthori u. Görgey u déli oldal, Vár lépcső, Petőfi S. u, Hattyú u., Tavasz u., Nyár u., Kert u., Flórián u., Attila u., Gasparik u., Iskola u. (belváros) - **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-15a	Z	400	9	-	60	60	1,5	30	3,5	6,5
	Horváth M. u.-Molnár u. sarok – **1 rendeltetési egység / 400 m²**									
Lk-15b	Z	200	8	-	60	60	2,0	30	3,5	6,5
	Vízimalom u. északi oldal, Foktövi utca - **1 rendeltetési egység / 400 m²** Árpád út- Krakkó köz sáv, Hunyadi u Táncsics M. u., Erzsébet u.									
	Z	200	9	-	60	60	1,5	30	3,5	K

Lk-15bK	Liszt F. stny. - **1 rendeltetési egység / 200 m²** Katona L. u., Althmann u., Fürdő u., Káptalan u., Múzeum u.									
Lk-16a	Z	500	-	-	60	60	2,00	30	8,0	11,0
	Horváth M. u. keleti oldal - **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-16aK	Z	700	-	-	60	60	1,50	30	-	K
	Ady E. stny. - **1 rendeltetési egység / 200 m²** a sétányokra, sétáló utcára nyíló telkeken (Liszt F. stny).									
Lk-16b	Z	200	-	-	60	60	2,00	30	8,0	11,0
	Erzsébet u. - **1 rendeltetési egység / 200 m²**									
Lk-17K	Z	400	-	-	50	60	1,50	30	5,0	K
	Csányi krt. – Madách tömb és Csányi krt. -Galcsek tömb **- 1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-18aK	Z	400	-	-	70*	70*	2,00	20	5,0	K
	Barabás u., Csángó u., Tabán u, Dombay u., Petróczy u., Bp. főút- Galamb u. tömb Ady E. stny- Eszterházy sarkok **- 1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-18bK	Z	400	-	-	70*	70*	1,50	20	4,0	K
	Budapesti főút - **1 rendeltetési egység / 50 m²**									
Lk-19	Z	300	18	20	50	60	1,50	40	3,5	6,5
	Báthori-Csavolszky tömb - **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-19a	Z	300	18	20	50	60	1,50	40	3,5	6,5
	Damjanich-Fonó u. sorház - **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-20	SZ	3000	50	50	40	60	1,00	40	3,5	8,0
	Külső Rádi úti telephely - **1 rendeltetési egység / 50 m²**									
Lk-21	Z	180	9	-	60	60	1,50	30	3,5	6,5
	Csányi – Hattyú u. tömb - **1 rendeltetési egység / 300 m²**									
Lk-22	SZ	500	16	-	40	50	1,00	50	3,5	4,5
	Forte telepen belüli lakó - **1 rendeltetési egység / 500 m²**									
Lk-23	SZ	1000	-	-	60	60	1,50	25	4,5	8,0
	Volt középvárosi temető - **1 rendeltetés / 1500 m²**									
Lk-24	SZ	4000	-	-	45	60	1,20	50	4,5	9,0
	Törökhegyi-Mező TH – **1 rendeltetési egység / 165 m²**									
Lk-g	SZ	15	2,5	6,0	100*	-	1,0	0*	2,5	3,0
	garázsoklétesítésére szánt övezet – **lakórendeltetés kizárva**									
Lk-á	SZ	-	-	-	10	10	0,1	80	3,5	4,5
	Zrínyi u. Híradás telep **– 1 rendeltetés / 1000 m²**									

HÉSZ 27. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) Az **Ln-4** jelű építési övezetben építési telkenként minden 200 m² telekterület után egy önálló lakás vagy iroda rendeltetési egység helyezhető el. A földszinten kialakítandó kereskedelmi, szolgáltatás, vendéglátás, igazgatási rendeltetési egységek száma nem korlátozott."*

HÉSZ 28. §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

*(10) Az **Lk** jelű kisvárosias építési övezetekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma*

*a) az **Lk-9, Lk-11, Lk-14** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 100 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*b) az **Lk-3b** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 150 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*c) az **Lk-24** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 165 m² telekterület után legfeljebb egy, de legfeljebb telkenként 40;*

*d) az **Lk-6b, Lk-15bK, Lk-16aK, Lk-16b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 200 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*e) az **Lk-8a, Lk-8b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 250 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*f) az **Lk-3, Lk-3a, Lk-5a, Lk-5b, Lk-7b, Lk-15aK, Lk-16a, Lk-17K, Lk-18aK, Lk-19, Lk-19a, Lk-21** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 300 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*g) az **Lk-2, Lk-6aK, Lk-6a, Lk-6bK, Lk-7c, Lk-8, Lk-15a, Lk-15b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 400 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*h) az **Lk-1, Lk-4a, Lk-4aK, Lk-4bK, Lk-7a, Lk-12, Lk-22** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 500 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*i) az **Lk-á** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1000 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*j) az **Lk-23** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1500 m² telekterület után legfeljebb egy;*

*k) Az **Lk-24** jelű építési övezetben.*

HÉSZ **Lke** jelű övezetekre vonatkozó 29. §-a az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 darab, a 22. §-ban felsorolt kiegészítő rendeltetésű, vagy melléképület helyezhető el."

5.4.5. Lakóterületek épületszám korlátozási előírásának módosítása – V. sz. HÉSZm

Lakóterületek esetén a HÉSZ jelenleg a 26. § (3) bekezdésben tartalmaz az épületek számának korlátozására vonatkozó előírást, melybe a megfogalmazás szerint a 22. §-ban felsorolt melléképítmények nem számítanak bele. Számos esetben merül fel igényként azonban a különböző jellegű kerti tároló építmények utólagos létesítésének igénye Vácon, melyet sokszor ez a korlátozó előírás lehetetleníti el. A bekezdés módosítása szükséges tehát olyan módon, hogy ne csak a melléképítmények, de kifejezetten a kerti tároló épületek se essenek a korlátozás hatálya alá. Kivételként szükséges önkormányzati kérésre betenni a terepszint alatti mélygarázs építményét is. A fentieknek megfelelően a javaslat az alábbi:

*„**26. §***

[…]

*(3) Az **Lke** és **Lk** jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynek számítása során a 22. § (1) c) szerinti tárolóépítményeket, a 22. § (2) szerinti melléképítményeket, valamint a terepszint alatti mélygarázs építményét nem kell figyelembe venni:*

a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
d) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.

5.4.6. HÉSZ Hibajavítás (HÉSZ-HJ)

1. **Zkk-P** övezetre vonatkozó előírások pótlása okán az 56. § helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

*„**56. §** (1) A **Zkk** jelű övezet területei az 1,0 hektárnál kisebb díszkertként funkcionáló közkertek, vagy közhasználatra átadott területek.*

*(2) A **Zkk-P** jelű övezetben felszíni parkolóterület elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartása mellett."*

2. A HÉSZ **21. § (9)** bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(9) ~~Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több rendeltetési egység létesül~~, Minden **Lke** jelű kertvárosias építési övezetben, az új lakás rendeltetési egységek után a létrehozandó – fenntartandó – zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem rendeltetési egységenként 30 m² -nél."*

3. A HÉSZ **13. § (14)** bekezdése z a) pontban felsorolt kivétel területekre vonatkozó részletszabályok bevezetése miatt és egyéb vonatkozó korrekciók átvezetésével az alábbiak szerint módosul:

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

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

b) a beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi terület övezetén kívüli területen

ba) emberi tartózkodásra szolgáló építmény esetében, ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra van és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelőn), a szennyvíz ellenőrzötten vízzáróan kiképzett zárt szennyvízgyűjtő medencébe történő összegyűjtésével és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre elszállításával,

bb) ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra van és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelőn), akkor helyben létesíthető ~~teljes biológiai, vagy totáloxidációs technológiát biztosító~~ szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásával, kizárólag külterületen, a 8. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken. A befogadó kezelői nyilatkozat hiányában az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazására nincs lehetőség és a közcsatornás szennyvízelvezetést ki kell építeni,

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

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

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

cb) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken. A befogadó kezelői nyilatkozat hiányában az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazására nincs lehetőség és a közcsatornás szennyvízelvezetést ki kell építeni."

„(14a) A (14) a) pontjában kivételként megjelölt városrészek területén azon ingatlanok esetében, amelyektől a közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, a szennyvíz helyben történő kezelése céljából egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken. A befogadó kezelői nyilatkozat hiányában az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazására nincs lehetőség és a közcsatornás szennyvízelvezetést ki kell építeni. A közcsatorna hálózat 200 m távolságon belüli rendelkezésre állása esetén a közhálózati csatlakozást ki kell építeni."

4. A HÉSZ **18. § (3) b)** pontjában szereplő hivatkozás az alábbiak szerint javításra kerül:

„b) új út, továbbá közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása esetén az út telkének kialakításánál az útterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a magánút legkisebb szélessége a ~~21. §~~ 15. § (5) szerinti lehet, zsákutcás kialakítása esetén a kommunális járművek, tűzoltóautó stb. megfordulását a magánút megfelelő szabályozásával biztosítani kell, úgy, hogy az út telkébe egy legalább 15,0 m átmérőjű körnek beírhatónak kell lennie."

5. A HÉSZ **28. § (6)** bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(6) Az **Lk-19a** jelű építési övezetben épület, épületbővítmény – a kiegészítő rendeltetésű épületek kivételével – a közterület felőli telekhatárhoz 5 m-nél közelebb nem helyezhető el."*

6. A HÉSZ **16. § (5)** bekezdése az alábbiak szerint módosul:
"egy telken összesen" létesítendő parkolóhelyek száma

„(5) Kertvárosias lakóterületeken új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha egy telken összesen létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 3 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni."

7. A HÉSZ **21. § (5)** bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

„(5) Az építési telekre vonatkozóan 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50%-át minimum kétszintes növényállománnyal szükséges kialakítani, fa- és gyepszint kötelező alkalmazása mellett a fásításra jelen jogszabályban meghatározott előírások szerint. Ha a kötelező zöldfelületi arány alapján kialakítandó zöldfelületi mérete nem éri el az 50 m²-t, akkor lombhullató fa telepítése nem kötelező, helyette lombhullató cserje telepíthető."

8. A HÉSZ **20. § (15)** bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(15) Természetes terepfelszínt ~~a nem közterület felőli telekhatáron, a telekhatártól mért 1,0 m-en belüli sávban legfeljebb 0,5 m-rel lehet megváltoztatni. Gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról~~. az oldalkert sávjában a telekhatártól mért 1,5 m-en belül, a hátsókert sávjában a telekhatártól mért 3,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet megváltoztatni. Gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról, a szomszéd telekre csapadékvíz nem vezethető át."

9. A HÉSZ 2. sz. melléklete 23. táblázatának **Má-f** jelű övezetre része az alábbiak szerint módosul:

„23. számú táblázat: A mezőgazdasági övezetek előírásai (Má, Máü, Mátt. Mk) [1]

Az övezet		A telek										Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagasság (m)
				területe (m²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó + gazda-sági épület	gazdasági épület	lakó + gazda-sági épület	gazdasági épület	lakó + gazda-sági épület	gazdasági épület	lakó + gazda-sági épület	
Általános – fás -mg-i övezet	**Má-f**	10.000	-	-	-	-	-	*61. § f) szerint*	-	-	-	-

[1] *A mezőgazdasági övezetekben a környezetben kialakult beépítéshez igazodva a beépítés módja oldalhatáron vagy szabadonálló lehet.*

10. A HÉSZ 2. sz. mellékletének 20. táblázata javításra szorul, mivel a KÖu-P jelű övezet kétszer szerepel. A hiba a legutóbbi eseti módosítás Loclex rendszerben történő átfuttatását követően kerülhetett be a rendeletbe, a táblázat 3. sora így törlendő. a KÖu-P övezet paraméterei a rendelet eredeti hatályba lépésekor hatályos állapot szerintiek:

„20. számú táblázat: A különleges beépítésre nem szánt közlekedési területek (KÖu; KÖk)

Az építési övezet		*Az építési telek*							*Megengedett*	
Övezeti jel	*A beépítés módja*	*A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)*	*A kialakítható új telek legkisebb*		*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett*	*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt*	*A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m²/m²)*	*A legkisebb kialakítandó zöldfelület %*	*épületmagasság*	
			szélessége (m)	*mélysége (m)*					*Legkisebb (m)*	*legnagyobb (m)*

KÖu-P	*SZ*	-	-	-	*3*	-	-	-	-	*4,5*
KÖu-P-g	*SZ*	-	-	-	*5*	*90**	*0,005*	*10*	*3,0*	*3,5*
~~*KÖu-P*~~	~~*SZ*~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~*5*~~	~~*90**~~	~~*0,01*~~	~~*10*~~	~~*3,0*~~	~~*3,5*~~

11. A HÉSZ 3. sz. melléklete 1.6 táblázata módosul, valamint az alábbi 1.7. táblázattal egészül ki:

„1.6. A Váci levéltár bővítése érdekében:

3775
3780”

„1.7. Települési gyűjtőút bővítése érdekében:

5741”

6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

6.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló TÖRVÉNY (MATRT)

6.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

A területfelhasználás változással érintett módosítások (M2 gyorsforgalmi út kapcsán) az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák területét érintik:

Települési térség

*„**11. §** d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”*

A terv az előírásnak **megfelel.**

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

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

A **2. sz. TSZTm** során az átsorolással érintett terület beépítésre nem szánt sport területfelhasználásba kerül, a terv az előírásnak **megfelel.**

Térségen belül kijelölt területfelhasználások jele	**kiterjedés** *(ha)*
Zkp	29,54
K-Rek	17,81
V	4,88
Ev	1,81
KÖu	0,83
Kb-Sp	**0,58**
Vi	*0,12*
Lke	*0,09*
K-Sp	*0,05*
Gip	*0,01*
Lk	*0,01*
KÖk	*0,01*
Má	*0,01*
K-St	*0,00*

Mezőgazdasági térség

A 3. sz. TSZTm területe kis mértékű területfelhasználásbeli átsorolást tartalmaz a mezőgazdasági térségen belül. A vonatkozó szabály az alábbi:

*„**11. §** […] b) a mezőgazdasági **térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;"*

A módosítás során a jelenleg **KÖu** jelű közlekedési területfelhasználásból 168,3 m² terület kerül átsorolásra **Mk** jelű kertes mezőgazdásai területfelhasználásba. A változás elenyésző, a teljes településre vonatkozó arányt (mely jelenleg is éppen, hogy eléri a szükséges 75%-ot) a következő táblázat szemlélteti:

Térségen belül kijelölt területfelhasználások jele	kiterjedés *(ha)*
Má	**1 343,70**
KÖu	166,22
Ev	59,82
Tk	58,09
Kb-B	56,45
V	32,64
Kb-Kö	26,60
KÖk	26,38
Mk	**17,35**
Gip	10,10
Zkp	5,46
Lke	4,31
Eg	3,91
K-I	2,45
K-Kö	1,68
Kb-Ám	1,65
Gksz	1,36
K-B	1,23
Vi	*0,18*
K-Hon	*0,12*
Zkk	*0,09*
K-Rek	*0,08*
Üh	*0,06*
K-Ám	*0,05*
K-Hull	*0,01*
Lf	*0,01*
Lk	*0,01*

Mezőgazdasági térség	100%	75%
	1 820,05 ha	1 365,04 ha
∑ Má; Mk	**1 361,05 ha**	**75%**

6.1.2. Egyéb területfelhasználásra vonatkozó előírások

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

Az **1. sz. TSZTm** lehatárolásán belül az Ev jelű véderdőterület kis mértékben, 0,03 hektárral növekszik. A módosítás az előírásnak **megfelel**.

„**40. §** (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. *§-ban foglalt rendelkezések előírásait."*

Habár az **1. sz.** és **4. sz. TSZT** módosítások során létrejövő beépítésre szánt területnövekmény a Méptv. 76. § (1) alapján nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének, a TSZT vonatkozó fejezete mégis kiegészül a számított növekmény területeinek összegével az MaTrT 40. (1) igazolása céljából.

Települési térség területe:	1818,03 a törvény mellékletében, **1792,14 a digitális állomány szerint**
2 %-a:	**35,84 ha**

Az MaTrT hatályba lépése óta történt Településszerkezeti terv-módosítások során létrejövő beépítésre szánt területe mérete:

Módosítás éve	Területfelhasználási kategória meglévő	Területfelhasználási kategória tervezett	Kiterjedés (ha)
2022	Z	Vi	0,014
	Ev	Gksz	0,032
	Ev	Gksz	0,049
	KÖu	Lke	0,0685
	KÖu	Lke	0,0405
	E	Lke	0,378
	KÖu	Vt	0,053
	KÖu	Vt	0,159
2023	KÖu	Vt	0,034
2025	KÖu	Lke	2,226
	KÖu	Lk	0,652
	KÖu	Lke	0,036
	KÖu	Vt	0,0504
∑			3,7924

Továbbiakban felhasználható marad: 35,84 – 3,792 ha = **32,0476 ha**

6.1.1. Országos és térségi övezetek

Az ökológiai hálózat magterületének és 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.*

(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. […]

(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 módosítás során az övezetben új beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre, az övezeten belül a műszaki infrastruktúra nem változik. A módosítás az előírásoknak **megfelel.**

A honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

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

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

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

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

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

A módosítás nem érinti a hatályos tervekben kijelölt honvédelmi célú területet. A módosítás az előírásnak **megfelel.**

Tájképvédelmi terület övezete

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

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

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

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. […]

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

A módosítás során a hatályos településkép-védelmi rendelet tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások nem módosulnak. Az övezet területén belül a módosítás következményében a műszaki infrastruktúra nem változik. A módosítás az előírásnak **megfelel.**

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

A hatályos HÉSZ-ben meghatározásra kerültek a vízminőség-védelemmel és közművekkel kapcsolatos előírások, melyeket jelen módosíts nem érint. A módosítások eredményeként az övezeten belül nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, a lakosság száma így nem növekszik. A módosítás az előírásnak **megfelel.**

Nagyvízi meder övezete

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

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

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

Az övezeten belül nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Az övezetben **Kb-Sp** jelű, különleges beépítésre nem szánt sportterület kerül kijelölésre, melyre a törvény lehetőséget ad. A **2. sz. TSZTm** területén tervezett víziturisztikai megállóhelyhez kapcsolódó építési tevékenységet az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetni szükséges. A módosítás az előírásnak **megfelel.**

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

A módosítás során egy esetben (hibajavítás) meglévő, a terveken feltüntetett bányatelek lehatárolása kerül javításra a Pest Vármegyei Kormányhivatallal történ előzetes egyeztetéseknek megfelelően. a bányaterület mérete a valóságban nem változik, a módosítás csupán technikai jellegű. A módosítás az előírásnak **megfelel.**

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

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

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

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

A hatályos váci HÉSZ-ben tényleges kiterjedésüknek megfelelően meghatározásra kerültek az földtani veszélyforrással éritett területek. Ezen területek a módosítást **nem érintik.**

6.2. PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (PMTRT)

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

*„**10. §** A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések település-fejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembe-vételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg."*

A **2. sz. TSZTm** kapcsán víziturisztikai megállóhely fejlesztése történik Európai Uniós pályázati forrás felhasználásával, melyre több Duna-parti település közösen pályázott. A *TOP Plusz - 6.1.4. „Aktív turizmus fejlesztése"* megnevezésű pályázati kiírás részletesen tartalmazta a fejlesztések alapelveit, megfelelve a fenti előírásban foglaltaknak. A módosítás előírásoknak **megfelel.**

6.3. MÉPTV.-NEK VALÓ MEGFELELÉS

2023. évi C. törvény (Méptv)

*„**7. §** [A természeti rendszerek megőrzésének elve](2) **Zöldterület övezetből**, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet,** mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet **kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos **település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.**"*

A **2. sz. TSZTm** területén **Kb-Sp** jelű terület kerül kijelölésre a meglévő, **Zkp** jelű közpark területfelhasználás helyén, melynek okán 0,58 hektár zöldterület pótlása válik szükségessé. A csereterület részben az **1. sz.** és **5. sz TSZT** módosítások során, részben külön, egy az Avar utca és a Gombás-patak között húzódó önkormányzati tulajdonú ingatlanon került kijelölésre.

Mindegyik csereterület **Zkk** jelű közkert területfelhasználásba kerül átsorolásra, mivel méretükből fakadóan – mindegyik kisebb, mint egy hektár – a **Zkp** jelű területfelhasználás kijelölése nem volt lehetséges. A **Zkk** terület biológiai aktivitásértéke (BIAé) – 6,00 - ugyan 2,00 hektáronkénti értékponttal kevesebb a Trk. szerint, mint az átsorolással érintett, három hektárnál nagyobb kiterjedésű **Zkp** területé – BIAé: 8,00 – azonban a módosítás során összkiterjedésben nagyobb **Zkk** terület alakul ki, így a BIAé érték kompenzálódik és a törvényben meghatározott feltétel teljesül. Ennek számítását szemlélteti a következő táblázat:

2. sz. TSZTm során végbemenő módsítás területi és BIAé változása:

Területfelhasználás változása	ha	BIA mutató	BIAé	
Zkp ↓	0,58	*8,00*	4,66	*BIAé meglévő*
Kb-Sp	0,58	*3,00*	1,75	*BIAé tervezett*
			-2,91	*BIAé csökkenés*

Csereterület kijelölésével járó BIAé egyenleg számítása

	csereterület mérete (ha)	Ter.felhaszn. hatályos	Ter.felhaszn. tervezett	BIA mutató hatályos	BIAé régi	BIA mutató Tervezett	BIAé új
1. sz TSZTm	0,13	**KÖu →**	**Zkk**	0,5	0,06	*6,00*	0,77
	0,24	**KÖu →**	**Zkk**	0,5	0,12	*6,00*	1,45
5. sz. TSZTm	0,07	**Vi →**	**Zkk**	0,5	0,04	*6,00*	0,44
Avar u.	0,23	**Vt →**	**Zkk**	0,5	0,11	*6,00*	1,37
					0,34		**4,03**
						módosítás BIAé növekménye	**3,70**
						össz. BIAé többlet hatályos állapothoz képest	**0,79**

6.4. AZ OTÉK-nak / TÉKA-nak VALÓ MEGFELELÉS

> ***TÉKA 135. §*** *(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és* ***településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során*** *a települési önkormányzat a módosítást az* ***OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.****"*

a hatályos településrendezési eszközök 2023. évben léptek hatályba. A fentiek értelmében a jelen módosítás a 2021. 07. 15-én hatályos OTÉK alapján készült. Az előirányzott módosítások az OTÉK előírásaival összhangban vannak, az OTÉK előírásai alól való felmentésre nincs szükség.

6.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA

A hatályos TSZT-ben rögzített BIA érték jelenleg **+158,81.** Az *új Trk. 18. §-ban* foglaltak értelmében a rögzített BIAé növekmény erejéig jelölhető ki egy hektár kiterjedést meghaladó mértékű új beépítésre szánt terület, összhangban az MaTrT 12. § és 37-39. §-aival. A rögzített BIAé növekmény az új Trk. 18. § (3) alapján a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig használható csak fel, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza. Jelen módosítás során nem történik egy hektárnál nagyobb mértékű új beépítésre szánt terület kijelölés, így a BIAé szintentartása igazolása nem szükséges.

7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosításoknak közvetlen hatása a természeti környezetre, illetve a környezetvédelem egyes elemeire nincs, illetve nem számottevő. A 2. sz. TSZTm területén tervezett, víziturisztikai megállóhelynél tervezett parti sólya építmény, valamint a Duna-parti Zkp övezetben tervezett közösségi találkozóhely kialakításakor és üzemeltetésekor a természeti környezet elemeinek védelmére kifejezett figyelmet kell fordítani. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló *2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* szerinti környezeti vizsgálatra előre láthatóan nincs szükség.

A tervezett módosításoknak nincs negatív hatása a nyilvántartott épített örökségi, vagy környezeti értékekre.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

URBANITAS

VÁC VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

URBANITAS

…/2025. (...) sz. Kt. határozat
Vác Város Településszerkezeti tervének módosításáról

1. Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló, 2023. évi C. törvény 79.§-ára való tekintettel, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, a község Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékletével az alábbiak szerint módosítja:

2. Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 268/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) 1. melléklete a jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
3. A TSZT 2. melléklete (Szerkezeti tervlap) helyébe a jelen határozat 2. mellékletének tartalma lép a módosítással érintett területek lehatárolása alá eső területrészek tekintetében.
4. A település biológiai aktivitásértékének szerkezeti tervben rögzített növekménye változatlan, +158,81.
5. A jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
6. A hatályba lépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Polgármester

Kelt: Vác, **2025**. év **…….** hó **….**nap

Matkovich Ilona s.k.

polgármester

1. melléklet
Vác Város Önkormányzatának …/2025. (...) sz. Kt. határozatához

1. A Szerkezeti Terv 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA című fejezetének 1.1.3.2. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb) című alfejezete az alábbiak szerint módosul:

1.1.3.2. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

A b.n.sz. különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős lehet, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

Vác közigazgatási területén az alábbi beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre:

- *B.n.sz. állatmenhely területe (Kb-Ám)*
- *B.n.sz. bányaterület (Kb-B)*
- *B.n.sz. idegenforgalmi terület (Kb-I)*
- *B.n.sz. közműterület (Kb-Kö)*
- *B.n.sz. fásított köztér (Kb-Fk)*
- *B.n.sz. sportterület (Kb-Sp)*

2. A Szerkezeti Terv 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK) című fejezete az alábbi, 2.3. táblázattal egészül ki:

2.3. A 2. sz. módosítás területfelhasználásbeli változásai

	Terület (ha)	***Hatályos***	***Módosítás***
Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások ***(Beép. nem szánt --> Beép. szánt)***	*3,00*	*KÖu*	*Lke; Lk; Vt*
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások ***(Beép. szánt --> Beép. szánt)***	*0,37*	*Lke, Vi*	*Vt*
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté ***(Beép. szánt --> Beép. nem szánt)***	*0,55*	*Vi; Lke; Vt*	*KÖu; Zkk*
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások ***(Beép. nem szánt --> Beép. nem szánt)***	*1,03*	*KÖu; Zkp; V*	*Zkk; Ev; Kb-Sp; Mk; KÖu*
Összesen:	***4,938***		

3. A Szerkezeti Terv leírásának 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE című fejezetének táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	**1 911,6**
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	49,74
Kisvárosias lakóterület (Lk)	184,64
Kertvárosias lakóterület (Lke)	571,10
Falusias lakóterület (Lf)	6,81
Hétvégiházas üdülőterület (Üh)	4,82
Településközpont terület (Vt)	66,71
Intézményi terület (Vi)	49,46
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	237,00
Ipari gazdasági terület (Gip)	242,02
Különleges beépítésre szánt területek (K)	
Állatmenhely területe (K-Ám)	1,14
Bányaterület (K-B)	335,98
Egészségügyi intézmény területe (K-Eü)	11,60
Honvédelmi terület (K-Hon)	3,89
Hulladéklerakó területe (K-hull)	1,86
Idegenforgalmi terület (K-I)	60,25
Kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetőjének területe (K-Ká)	0,35
Kegyeleti park területe (K-Ke)	5,30
Közműlétesítmények területei (K-Kö)	4,64
Rekreációs terület (K-Rek)	23,69
Sportolási célú terület (K-Sp)	25,72
Vízi sportolási célú (strand, uszoda) terület (K-St)	1,23
Temető terület (K-T)	18,10
Üzemanyagtöltő-állomás területe (K-Tö)	2,26
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	**4 248,2**
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	78,23
Zöldterületek (közkert) (Zkk)	13,39
Védelmi erdőterületek (Ev)	927,96
Gazdasági erdőterületek (Eg)	212,37
Általános mezőgazdasági területek (Má)	1 381,24
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	692,50
Vízgazdálkodási területek (V)	407,04
Természetközeli terület (Tk)	59,69
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	305,61
Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)	61,81
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)	
B.n.sz. állatmenhely területe (Kb-Ám)	1,65
B.n.sz. bányaterület (Kb-B)	56,62
B.n.sz. idegenforgalmi terület (Kb-I)	0,61
B.n.sz. közműterület (Kb-Kö)	47,91
B.n.sz. Fásított köztér (Kb-Fk)	1,01
B.n.sz. Sportterület (Kb-Sp)	0,58
ÖSSZESEN:	**6 159,78**

4. A Szerkezeti Terv 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE című fejezetének 3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET NÖVEKMÉNYE című táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET NÖVEKMÉNYE

Települési térség területe:	*1818,03 a törvény mellékletében,* ***1792,14 a digitális állomány szerint***
2 %-a:	***35,84 ha***

MaTrT hatályba lépése óta történt Településszerkezeti terv-módosítások során újonnan kijelölt beépítésre szánt területe mérete:

Módosítás éve	***Területfelhasználási kategória meglévő***	***Területfelhasználási kategória tervezett***	***Kiterjedés (ha)***
2022	*Z*	*Vi*	*0,014*
	Ev	*Gksz*	*0,032*
	Ev	*Gksz*	*0,049*
	KÖu	*Lke*	*0,0685*
	KÖu	*Lke*	*0,0405*
	E	*Lke*	*0,378*
	KÖu	*Vt*	*0,053*
	KÖu	*Vt*	*0,159*
2023	*KÖu*	*Vt*	*0,034*
2025	*KÖu*	*Lke*	*2,226*
	KÖu	*Lk*	*0,652*
	KÖu	*Lke*	*0,036*
	KÖu	*Vt*	*0,0504*
∑			***3,7924***

Továbbiakban felhasználható marad*: 35,84 – 3,792 ha =* ***<u>32,0476 ha</u>***

2. melléklet
Vác Város Önkormányzatának …/2025. (...) sz. Kt. határozatához

SZERKEZETI TERVLAP

VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

URBANITAS

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2025. (….) sz. Önkormányzati rendelete
a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
50/2023. (XI.29.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a 135. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult szervek, illetve a partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 13. § (14) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a beépítésre szánt területen – a Papvölgy, Bácska-dűlő, Altány-dűlő, Törökhegy, valamint Máriaudvar kivételével – szennyvíz csatornahálózaton történő elvezetésével,”

(2) A R. 13. § (14) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„bb) ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra van és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelőn), akkor helyben létesíthető szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásával, kizárólag külterületen, a 7. § (6) bekezdésében foglaltak szerint, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken. A befogadó kezelői nyilatkozat hiányában az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazására nincs lehetőség és a közcsatornás szennyvízelvezetést ki kell építeni,”

(3) A R. 13. § (14) bekezdés c) pont cb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„cb) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken. A befogadó kezelői nyilatkozat hiányában az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazására nincs lehetőség és a közcsatornás szennyvízelvezetést ki kell építeni.”

(4) A R. 13. §-a az alábbi (14a) bekezdéssel egészül ki:

„(14a) A (14) a) pontjában kivételként megjelölt városrészek területén azon ingatlanok esetében, amelyektől a közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, a szennyvíz helyben történő kezelése céljából egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken. A befogadó kezelői nyilatkozat hiányában az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazására nincs lehetőség és a közcsatornás szennyvízelvezetést ki kell építeni. A közcsatorna hálózat 200 m távolságon belüli rendelkezésre állása esetén a közhálózati csatlakozást ki kell építeni.”

2. §

A R. 16. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kertvárosias lakóterületeken új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha az egy telken összesen létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 3 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.”

3. §

A R. 20. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) Természetes terepfelszínt az oldalkert sávjában a telekhatártól mért 1,5 m-en belül, a hátsókert sávjában a telekhatártól mért 3,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet megváltoztatni. Gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról, a szomszéd telekre csapadékvíz nem vezethető át.”

4. §

(1) A R. 21. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Az építési telekre vonatkozóan 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50%-át minimum kétszintes növényállománnyal szükséges kialakítani, fa- és gyepszint kötelező alkalmazása mellett a fásításra jelen jogszabályban meghatározott előírások szerint. Ha a kötelező zöldfelületi arány alapján kialakítandó zöldfelületi mérete nem éri el az 50 m^2-t, akkor lombhullató fa telepítése nem kötelező, helyette lombhullató cserje telepíthető.”

(2) A R. 21. § (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(9) Minden **Lk** jelű kisvárosias építési övezetben, ahol 2-nél több rendeltetési egység létesül, a létrehozandó - fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem rendeltetési egységenként 30 m^2 -nél.”*

5. §

A R. 25. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A város közigazgatási területén, ahol a szabályzat lakás rendeltetés elhelyezését lehetővé teszi, ott lakásonként egy, minimum 4 m^2-es tároló helyiséget kell létesíteni a lakás létesítésével egyidőben (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására). A tároló helyiséget a lakóépülettől különállóan melléképítményként, vagy azon belül közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy a földszinten külső bejárattal rendelkezően, vagy pinceszinten kell elhelyezni.”

6. §

A R. 26. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(3) Az **Lke** és **Lk** jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynek számítása során a 22. § (1) c) szerinti tárolóépítményeket, a 22. § (2) szerinti melléképítményeket, valamint a terepszint alatti mélygarázs építményét nem kell figyelembe venni:*

a) 1000 m^2 telekméretig telkenként legfeljebb egy,
b) 1000-3000 m^2 telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
c) 3000-5000 m^2 telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
d) 5000 m^2 telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.”

7. §

A R. 27. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) Az **Ln-4** jelű építési övezetben építési telkenként minden 200 m^2 telekterület után egy önálló lakás vagy iroda rendeltetési egység helyezhető el. A földszinten kialakítandó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási rendeltetési egységek száma nem korlátozott.”*

8. §

(1) A R. 28. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(6) Az **Lk-19a** jelű építési övezetben épület, épületbővítmény - a kiegészítő rendeltetésű épületek kivételével - a közterület felőli telekhatárhoz 5 m-nél közelebb nem helyezhető el.”*

(2) A R. 28. §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

*„(10) Az **Lk** jelű kisvárosias építési övezetekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma*

*a) az **Lk-9, Lk-11, Lk-14** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 100 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*b) az **Lk-3b** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 150 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*c) az **Lk-24** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 165 m^2 telekterület után legfeljebb egy, de legfeljebb telkenként 40;*
*d) az **Lk-6b, Lk-15bK, Lk-16aK, Lk-16b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 200 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*e) az **Lk-8a, Lk-8b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 250 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*f) az **Lk-3, Lk-3a, Lk-5a, Lk-5b, Lk-7b, Lk-15aK, Lk-16a, Lk-17K, Lk-18aK, Lk-19, Lk-19a, Lk-21** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 300 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*g) az **Lk-2, Lk-6aK, Lk-6a, Lk-6bK, Lk-7c, Lk-8, Lk-15a, Lk-15b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 400 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*h) az **Lk-1, Lk-4a, Lk-4aK, Lk-4bK, Lk-7a, Lk-12, Lk-22** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 500 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*i) az **Lk-á** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1000 m^2 telekterület után legfeljebb egy;*
*j) az **Lk-23** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1500 m^2 telekterület után legfeljebb egy.”*

9. §

(1) A R. 29. §-a az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A kertvárosias lakóövezetekben építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, ezen felül telkenként legfeljebb 2 darab, a 22. §-ban felsorolt kiegészítő rendeltetésű, vagy melléképület helyezhető el.”

(2) A R. 29. § (7) d) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„d) A Szabályozási terven természet- és talajvédelmi szempontból feltüntetett, „beépítésre nem javasolt terület”-ként jelölt lehatároláson belül épület, építmény nem helyezhető el.”

(3) A R. 29. §-a az alábbi (9a) bekezdéssel egészül ki:

*„(9a) Az **Lke-2b** jelű építési övezetben a még ki nem éptett közterület felé néző előkert mértéke 0 méterre csökkenthető, kizárólag a főrendeltetést kiszolgáló, tároló rendeltetésű épület elhelyezésekor, melynek legnagyobb hasznos alapterülete legfeljebb 12 m^2 lehet.”*

(3) A R. 29. §-a az alábbi (17) bekezdéssel egészül ki:

*„(17) Az **Lke-1** jelű építési övezet területén, a Szabályozási terven a meglévő, összefüggő zöldterületek védelme érdekében feltüntetett, „beépítésre nem javasolt terület"-ként jelölt lehatárolásokon belül épület, építmény nem helyezhető el.”*

10. §

(1) A R. 32. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A településközpont vegyes terület – a településszerkezet központi, vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezett épületek földszintjén – egyes építési övezetek eltérő rendelkezése hiányában - lakórendeltetés legfeljebb 50%-ban létesíthető.”

(2) A R. 32. §-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

*„(8) A **Vt-19** jelű építési övezet területén*

a) az épületek földszintjén lakórendeltetés nem létesíthető,
b) a létesíthető összes rendeltetéshez szükséges, magasabb szintű jogszabályban előírt számú és méretű parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani,
c) az egykori Karacs Teréz Kollégium földszinti árkádsora az eredeti állapotnak megfelelően alakítandó ki.”

11. §

A R. 35. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

*„(13) A **Gksz-3a** jelű építési övezetben a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség értékéből 10% kizárólag gépjármű tárolására szolgáló építmény létesítésére használható fel.”*

12. §

A R. 56. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(1) A **Zkk** jelű övezet területei az 1,0 hektárnál kisebb díszkertként funkcionáló közkertek, vagy közhasználatra átadott területek.*

*(2) A **Zkk-P** jelű övezetben felszíni parkolóterület elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartása mellett.”*

13. §

A R. a következő alcímmel egészül ki:

„57/A. Különleges beépítésre nem szánt sportterület (Kb-Sp)

69/A. §

*(1) A **Kb-Sp** jelű övezet a szabadtéri sportolást, szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.*

(2) Az övezetben főrendeltetésként kizárólag a szabadtéri (vízi) sportolást kiszolgáló, valamint a pihenést, testedzést szolgáló építmény helyezhető el.

(3) Az övezet építési előírásait a 2. melléklet 30. számú táblázata tartalmazza."

14. §

(1) A R. 18. § (3) b) pontjában szereplő *„21. § (5)"* szövegrész helyébe a *„15.§ (5)"* szövegrész lép.

2) A R. 22. § (1) bekezdésében szereplő *„felsőbb szintű"* szövegrész helyébe a *„magasabb szintű"* szövegrész lép.

15. §

(1) A R. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép. *(a módosított tervlapok külön is feltöltésre kerülnek)*

(2) A R. 2. mellékletében szereplő táblázatok a jelen rendelet 2. melléklete szerint módosulnak.

(3) A R. 3. mellékletében szereplő *1.6 táblázat* a jelen rendelet 3. mellékletében szereplő *1.6. jelű táblázat* szerint módosul.

(4) A R. 3. melléklete a jelen rendelet 3. mellékletében szereplő *1.7. jelű táblázattal* egészül ki.

(5) A R. 9. mellékletében szereplő *táblázat* a jelen rendelet 4. melléklete szerint módosul.

16. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

1. melléklet az .../2025. (...) sz. önkormányzati rendelethez

„1. melléklet az 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez”

SZABÁLYOZÁSI TERV

Módosítással érintett területek lehatárolása

2. melléklet az .../2025. (...) sz. önkormányzati rendelethez

1. A R. 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat „Lke-2b” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Lke-2b	*SZ*	*900*	*18*	*40*	*25**	*30*	*0,40*	*65%*	*3,0*	*6,5*

2. A R. 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat „Lke-16b” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Lke-16b	*Z*	*700*	*8*	*-*	*30*	*40*	*0,5*	*50*	*3,5*	*5,0*

3. A R. 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Vt-19	*Z*	*800*	*10*	*25*	*70*	*90*	*2,50*	*15*	*4,5*	*13,0*

4. A R. 2. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Gksz-3a	*SZ*	*3000*	*30*	*40*	*60***	*60*	*1,50*	*30*	*3,0*	*12,0*

5. A R. 2. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat utolsó sora helyébe az alábbi, kiegészítő rendelkezéseket tartalmazó sor lép:

** A rendelet 35. § (6) bekezdésében foglaltakkal együtt alkalmazandó* *** A rendelet 35. § (13) bekezdésében foglaltakkal együtt alkalmazandó*

6. A R. 2. melléklet 20. pontjában foglalt táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

Az építési övezet		***Az építési telek***							***Megengedett***	
Övezeti jel	*A beépítés módja*	*A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)*	*A kialakítható új telek legkisebb*		*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %*	*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %*	*A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)*	*A legkisebb kialakítandó zöldfelület %*	*épületmagasság*	
			szélessége (m)	*mélysége (m)*					*Legkisebb (m)*	*legnagyobb (m)*
KÖu-P	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*3*	*-*	*-*	*-*	*-*	*4,5*
KÖu-P-g	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*5*	*90**	*0,005*	*10*	*3,0*	*3,5*
KÖu-1	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*3*	*-*	*-*	*-*	*-*	*4,5*
KÖu-2	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*3*	*-*	*-*	*-*	*-*	*4,5*
KÖu-3	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*3*	*-*	*-*	*-*	*-*	*4,5*
KÖu-4	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*3*	*-*	*-*	*-*	*-*	*4,5*
KÖu-E-1	*SZ*	*10.000, 2.000***	*50*	*50*	*5*	*5*	*0,17*	*70*	*3,5*	*9,5*
KÖu-E-2	*SZ*	*10.000*	*-*	*-*	*10*	*10*	*0,2*	*-*	*-*	*9,5*
KÖk	*SZ*	*5.000*	*50*	*20*	*8,5*	*10*	*0,15*	*10*	*3,0*	*8,0*
KÖk-V	*SZ*	*5.000*	*50*	*10*	*3*	*-*	*0,03*	*90*	*3,0*	*4,5*
KÖk-V-g	*SZ*	*2.000*	*20*	*-*	*5*	*5*	*0,10*	*50*	*3,5*	*4,5****
** A PE/AF/00185-22/2023. ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján*										
*** Átközlekedési utakat nem tartalmazó telek esetén*										
**** Zöldtető kialakítással*										

7. A R. 2. melléklet 23. pontjában foglalt táblázat „Má-f” jelű övezetére vonatkozó sora helyébe az alábbi sor lép:

Általános – fás -mg-i övezet	***Má-f***	*10.000*	-	-	-	-	-	*61. § f) szerint*	-	-	-	-

8. A R. 2. melléklet 28. pontjában foglalt táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

Az építési övezet		***Az építési telek***							***Megengedett***	
Övezeti jel	*A beépítés módja*	*A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)*	*A kialakítható új telek legkisebb*		*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %*	*A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %*	*A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m^2/m^2)*	*A legkisebb kialakítandó zöldfelület %*	*épületmagasság*	
			szélessége (m)	*mélysége (m)*					*Legkisebb (m)*	*legnagyobb (m)*
Kb-Kö	*SZ*	-	-	-	*5*	*5*	*0,03*	*80*	*3,0*	*5,5*
[1] A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészének csak a 25 %-a vehető figyelembe										

9. A R. 2. melléklet e az alábbi táblázattal egészül ki:

30. számú táblázat: A különleges beépítésre nem szánt sportterület övezete (Kb-Sp)

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

3. melléklet az .../2025. (...) sz. önkormányzati rendelethez

„1.6. *A Váci levéltár bővítése érdekében:*

3775
3780

1.7. Települési gyűjtőút bővítése érdekében:

5741”

4. melléklet az .../2025. (...) sz. önkormányzati rendelethez

„9. melléklet az 50/2023. (XI.29.) sz. önkormányzati rendelethez

Szálláshely létesítése

A HÉSZ 20/A. § (1) bekezdése szerinti szállás jellegű rendeltetések			Az övezetet meghatározó területfelhasználás											
			Ln *nagyvárosi lakóterület*	**Lk** *kisvárosi lakóterület*	**Lke** *kertvárosi lakóterület*	**Lf** *falusias lakóterület*	**Üh** *Üdülőterület*	**Vt** *település központi vegyes terület*	**Vi** *intézményi terület*	**Gksz** *kereskedelmi, szolgáltató terület*	**K-Sp, K-St** *Jelentős zöldfelületű különleges intézményi terület*	**K-Eü** *Egészségügyi különleges terület*	**K-I** *Idegenforgalmi különleges terület*	**Kb-I** *Idegenforgalmi különleges beépítésre nem szánt terület*
a)	aa)	szálloda	-	-	-	-	-	+	+	-	+	-	+	-
	ab)	panzió	-	+	+	-	-	+	+	-	+	-	+	-
	ac)	magánszálláshely	+	+	+	-	+	+	+	-	-	-	+	-
b)	ba)	üdülő (villa, gyermeküdülő, gyermek-és ifjúsági üdülő)	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	+	+
	bb)	gyermek- és ifjúsági tábor	-	-	-	-	+	-	-	-	+	-	+	+
	bc)	sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység	-	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-
c)	ca)	ápolást, gondozást nyújtó létesítmény	+	+	+	-	-	+	+	-	-	+	-	-
	cb)	hajléktalanszálló	-	-	-	-	-	-	-	+*	-	-	-	-

*„**+**" létesíthető | „**-**" nem létesíthető | „*" HÉSZ 35.§ (4) szerint"*

INDKOLÁS

Jelen rendeletmódosítás a hatályos településrendezési eszközök legutóbbi eseti módosítása óta beérkezett beruházói és lakossági igények, valamint az Önkormányzat által a Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) igényelt kisebb módosítások és hibajavítások átvezetése okán szükséges. A HÉSZ módosítása többek közt a kisvárosias és kertvárosias lakóövezetek általános lakásszám korlátozását is tartalmazza.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. §

A rendelet jobb használhatósága/értelmezhetősége okán az általános közmű előírások módosulnak, illetve kiegészülnek a beépítésre szánt, csatornázatlan területekre vonatkozó előírásokkal a közműpótló berendezések tekintetében.

2. §

A R. 16. § (5) bekezdés pontosításra került.

3. §

A R. 20. § (15) módosul, mely következtében nem csak az oldalsó telekhatártól, de a hátsó telekhatártól mérten is szigorodik a terepfelszín megváltoztathatósága.

4. §

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok módosulnak, 50 m^2-nél kisebb kialakítandó zöldfelületnél már nem kötelező a lombhullató fa telepítése, az eddig minden építési övezetre vonatkozó, rendeltetési egységenként 30 m^2-es minimum zöldfelület szabály pedig már csak a kisvárosaias lakó övezetekre vonatkozik majd (mivel kertvárosias lakövezetekben egyéb előírások következtében nem lehetséges kettőnél több lakást létesíteni telkenként.)

5. §

A R. új előírással egészül ki, hogy az utólagos tárolóépítés a jövőben ne jelenjen meg, mint igény a lakóterületeken. Ezentúl már a lakás létesítésével egyidőben fel kell épülnie a kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására szolgáló tárolóhelyiségnek.

6. §

A telken belül elhelyezhető maximális épületszámkorlátozás szabályinak módosítása, melynek következtében a melléképítmények és a tárolási célú melléképületek a számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

7. §

*Az **Ln-4** jelű építési övezet telkenként elhelyezhető lakásszámának meghatározása, a lakóövezetek lakásszámkorlátozásának eredményeként.*

8. §

Hibajavítás, valamint a kisvárosias lakóövezetek lakásszámkorlátozásának bevezetése.

9. §

A kertvárosias lakóövezetek lakásszámkorlátozásának bevezetése, a beépítésre nem javasolt területekre vonatkozó szabályok *(11. sz. módosítási terület)*, valamint az *Lke-2b* jelű építési övezet előkerti sávjában elhelyezhető tárolóépítményekre vonatkozó szabály meghatározása.

10. §

Hibajavítás, valamint a volt Karacs Teréz kollégium területén kijelölt új építési övezet (*Vt-19*) szablyainak bevezetése *(6. sz. módosítási terület)*.

11. §

A Tungsram telephely területén létrehozott új építési övezetre (*Gksz-3a*) vonatkozó, beépíthetőségi érték részletszabályának bevezetése *(12. sz. módosítási terület)*.

12. §

A közkert övezetekre vonatkozó szabályok kiegészítése.

13. §

A csónakház fejlesztése okán létrehozott új különleges beépítésre nem szánt sportterületi övezet (*Kb-Sp***)** előírásainak meghatározása. *(2. sz. módosítási terület)*.

14. §

Hibás szavak, hivatkozások javítása.

15. §

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések.

16. §

Záró rendelkezések.

TERVIRATOK

URBANITAS