TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÁC

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

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

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐK:
Településtervezés:
Tölgyesi Diána e.v.
okl. településmérnök, településtervezo
PMÉK: TT-13-1374

Közlekedés:
Vida Zoltán Ákos
okl. építőmérnök
(VIA Project & Plan Kft.)
MK: Tkö 05-1619, 05-51692

2022. március

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK....5
2. TERVEZŐI NYILATKOZAT....5
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT....6
3.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)....6
Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása....6
Területhasználat vizsgálat....8
A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok....10
Zöldfelület vizsgálat....10
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat....11
Közlekedés vizsgálata....11
Közművizsgálat....13
Környezetvédelem vizsgálata....17
Humán infrastruktúra....17
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése....18
A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése....19
Fotódokumentáció....24
3.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)....25
Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása....25
Területhasználat vizsgálat....25
Zöldfelület vizsgálat....28
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat....30
Közlekedés vizsgálata....31
Közművizsgálat....31
Környezetvédelem vizsgálata....32
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése....32
A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése....33
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT....63
4.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)....63
Településrendezési javaslatok....63
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései....63
Tájrendezési javaslatok....63
Zöldfelületi rendszer fejlesztése....63
Közlekedési javaslatok....64
Közművesítési javaslatok....64
Környezeti hatások....64
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ....64
4.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)....66
Településrendezési javaslatok....66
Tájrendezési javaslatok....67

Zöldfelületi rendszer fejlesztése....67
Közlekedési javaslatok....67
Közművesítési javaslatok....67
Környezeti hatások....68
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ....68
5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK....78
5.1. Vác Város Önkormányzatának …/2022. (……..) sz. Kt. határozata Vác Város 268/2017.(XI.23.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról..78
5.2. Vác Város Önkormányzatának …/2022. (…….) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról....82

1.BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Vác Város Önkormányzatához az elmúlt időszakban érkezett két hasonló léptékű lakossági kérelem a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan.
Az Önkormányzat településrendezési szerződés megkötésével helyt adott a kérelmeknek. A szerződés megalapozásaként a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a) pontja alapján a Tervezők Telepítési tanulmányterveket készítettek, melyeket a városi építészeti-műszaki tervtanács elfogadásra javasolt.
A tervek egyszerűsített eljárásban már egyszer véleményezésre kerültek, de a Pest megyei főépítész 8-17/2021. iktatószámú véleménye alapján az érintett területek új beépítésre szánt terület kijelöléssel járnak, ezért új, teljes eljárásban szükséges újraindítani a módosítási eljárást.
Az előzetes tájékoztatási szakaszban az önkormányzat megkereste a helyi partnerségi rendelet, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti véleményezőket, a rendelet szerinti módon. Az előzetes tájékoztatási szakasz a 9/2022. (I.19.) KT határozattal lezárult, partnerségi észrevétel nem érkezett. Az előzetes tájékoztatásban véleményt adó államigazgatási szervek véleménye az alábbiakban csatolva:

2.TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Tölgyesi Diána településtervező kijelentem, hogy Vác Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendeletet és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Vác, 2022. március 11.

Tölgyesi Diána

Tölgyesi Diána
településtervező
TT 13-1374

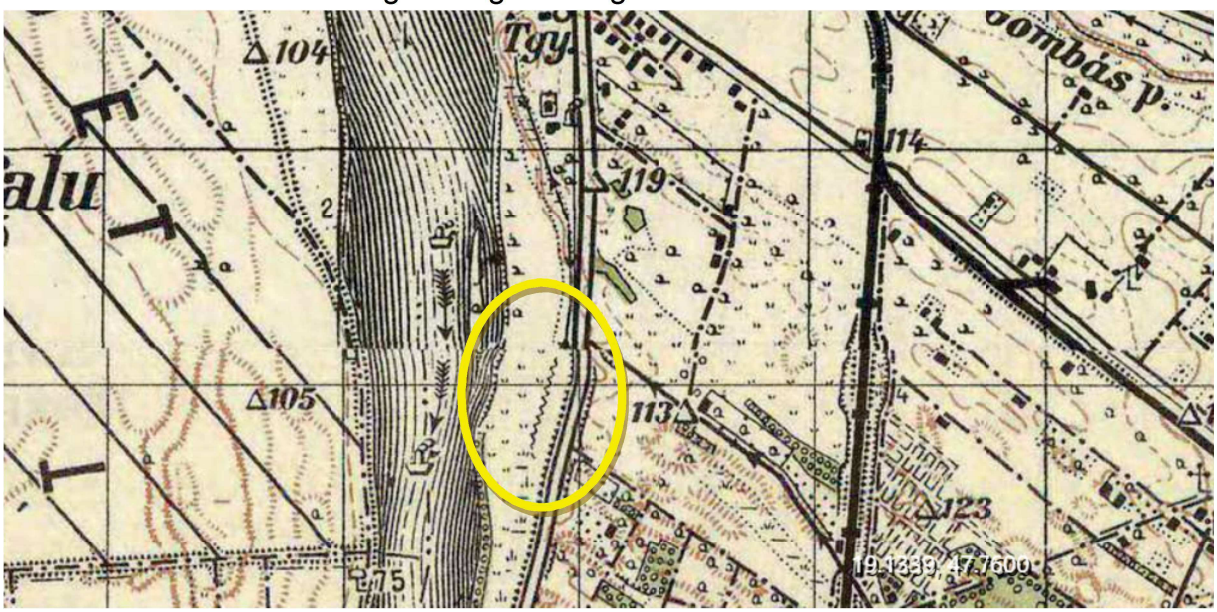
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

A terület tulajdonosai építési céllal birtokolják telkeiket, melyeket a közeljövőben szeretnének beépíteni. A Helyi Építési Szabályzat /HÉSZ/ övezeti besorolása szerinti, telkenkénti 4 db lakóépület építhetősége megfelelő volt a fél hektáros telkek gazdaságos beépítéséhez. Idő közben azonban a településképi rendeletbe, majd a HÉSZ-be a kertvárosi lakóterületekre új előírások kerültek, melyek az építhető épületek számát a telkek méretétől tették függővé. Ezen előírások korlátozták a HÉSZ-ben az előtt szereplő beépíthetőséget, ami a tulajdonosok számára jogvesztést okozott. Mivel a TKR (*11.§*) , valamint a HÉSZ (*37.§ (1a) bekezdés*) fenti előírásait a város vezetése nem tervezi hatályon kívül helyezni, e véleményezési dokumentáció javaslatot tesz – az övezetben előírt legkisebb telekméret csökkentésével – a korábban szerzett jog „visszaállítására", a területen a kívánt mennyiségű lakóépület építhetőségére.

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

A tervezési terület – vagyis a 7001/70 és 7001/74 hrsz-ú telkek – Derecske – Kisderecske településrészen, belterületen helyezkedik el. A telkek a Csuka utca, Amur utca, Horgásztói utca, Szent László út által határolt tömbben helyezkedik el.
A területet a 1990-es évekig mezőgazdasági területként használták.



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

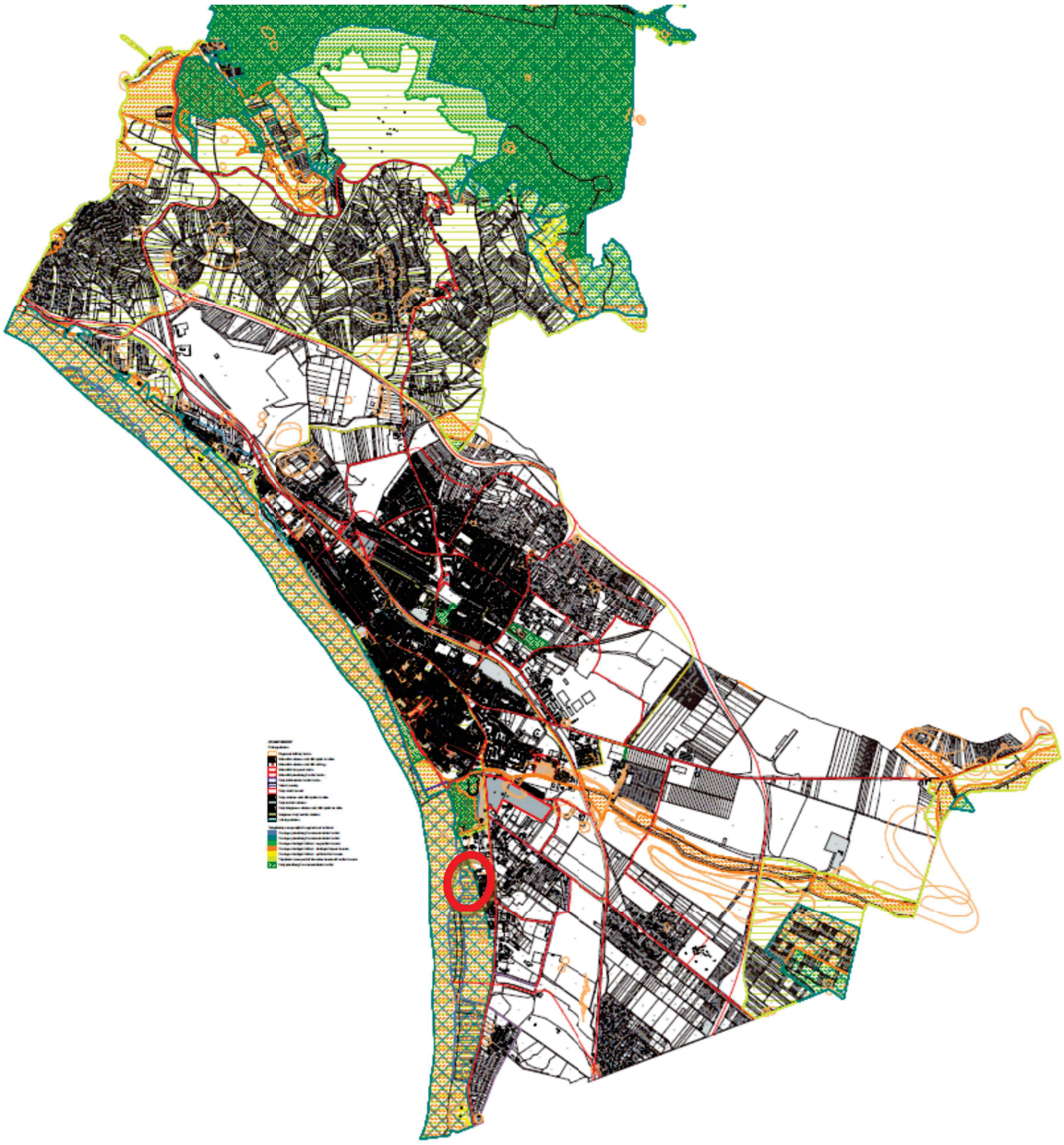
Derecske területének lakóterületté minősítése, és belterületbe vonása az 1990-es évek végén történt. Azóta a terület nagy része beépült, ebben a tömbben nem indult még el az építkezés.

forrás: maps.google.com

Területhasználat vizsgálat

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

7001/70 hrsz.: 4938 m²; lakóház, udvar
7001/74 hrsz hrsz.: 5528 m²; beépítetlen terület
7001/73 hrsz: 5000 m²; beépítetlen terület
7001/71 hrsz: 5000 m²; beépítetlen terület
A tervezés tárgyát jelentő telkek Lke-10 övezeti előírásaiban a legkisebb kialakítható telekméret csökkenne, ami által a telkek megoszthatóvá válnának. Három ingatlan jelenleg karbantartott beépítetlen terület, a harmadik telken pedig már áll egy társasház.



A terület elhelyezkedése Vácon belül

(Vác településkép védelméről szóló rendelet 3. melléklete)

A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok

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

Zöldfelület vizsgálat

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem található.

A terület Erdő Adattári erdőterületet nem tartalmaz.

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

Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat

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

E lelőhelyek védelmére megelőző feltárás javasolt. Minden földmunkával járó beavatkozást (alapásás, közművesítés stb.) fokozott figyelemmel kell kísérni az ismert régészeti lelőhelyen. Ezeken a kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat. Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a 2001. évi LXIV. tv. szerint kell eljárni. Földmunka esetén régészeti szakfelügyelet javasolt. A régészeti

szakfelügyelet részben az ismert lelőhely kiterjedésének meghatározására ad lehetőséget, részben konkrétan ,,leletmentesíti" a beruházási területeket, így elkerülhető kulturális örökségünk megsemmisülése.

Beépítési jellemzők:

beépítési mód – szabadonálló

beépítési mérték – 30%,

beépítési sűrűség a tömbben: a tömb nagy része még beépítetlen

szintszám: földszint + 1 szint + tetőtér

tetőidom: magastető

településkarakter: modern kertváros, egység nélküli társasházak

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

A térség gyorsforgalmi útja az M2 Budapest-Vác autóút.

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

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

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

Forgalmi vizsgálat

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

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

ÁNF: átlagos napi forgalom

E: személygépjármű egyenérték

J: jármű

Az út kapacitáskihasználtsága 76%, forgalmi jellege a2

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

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

Közösségi közlekedés

A városon belüli utasforgalmat a VOLÁNBUSZ Zrt. helyközi járatai az országos közutak városi szakaszai mentén részben lebonyolítják, a helyi járatok az ezektől

távolabb eső területek és egyes jelentős intézmények közösségi közlekedését biztosítják.
Vácon összesen 12 helyi járat működik.
A vizsgálati területtől 300 m gyaloglási távolságra található a Sződliget, Harcsa u. buszmegálló.
A településről a főváros felé ingázók forgalmának lebonyolításában jelentős a vasút szerepe.
Kötöttpályás közlekedés
A város érintő vasútvonalak:
Budapest–Szob-vasútvonal a MÁV 70-es számú, 62,9 km hosszú, kétvágányú, villamosított vasútvonala a Dunakanyarban. A magyar és az európai törzshálózat tagja. A Pest és Vác között Magyarország legelső közforgalmú gőzvontatású vasúti pályájaként épült 1846-ban.
Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (gyakran: Budapest–Veresegyház–Vác-vasútvonal) a MÁV 71-es számú, villamosított egyvágányú vasútvonala.
A Vác–Balassagyarmat-vasútvonal a MÁV 75-ös számú, a Börzsöny lábánál, majd az Ipoly völgyében haladó egyvágányú, nem villamosított mellékvonala.
A vizsgálati területhez Sződligeti vasútállomás van a legközelebb, ahonnan el lehet jutni a városközpontba és Budapestre egyaránt.
Kerékpáros és gyalogos közlekedés
A tervezési terülttő nyugatra, a Duna mentén halad az Eurovelo 6 Duna-menti 6-os számú kerékpáros útvonal.
A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.
A területen kiépített gyalogos járda nem található.
Parkolás
A kertvárosi területen elsődlegesen telken belül parkolnak a gépjárművek. A Horgásztó utca elején az autószervíz és vendéglátó hely előtt az út menti parkolás a jellemző. Ezért itt jelentős szórt parkolófelületek találhatók.

Közművizsgálat

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

Víziközművek

Vízellátás:

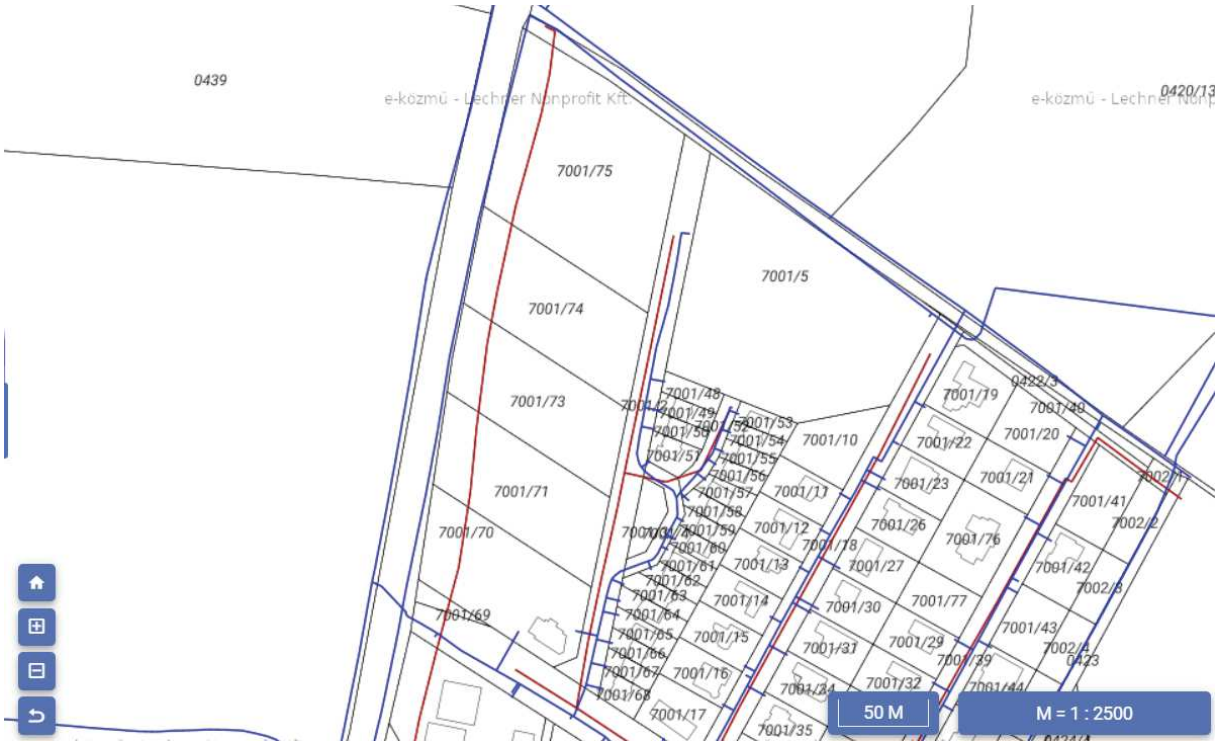
A város a közszolgáltatást a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban: DMRV Zrt.) bevonásával nyújtja. A vizsgálati terület nagy részén a lakóterületekre jellemzően elosztóvezetékkel épült ki a kommunális és tűzi-vízigényének biztosítása. A terület teljesen ellátott. Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat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

Csapadékvíz-elvezetés:

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

Szennyvízelvezetés:

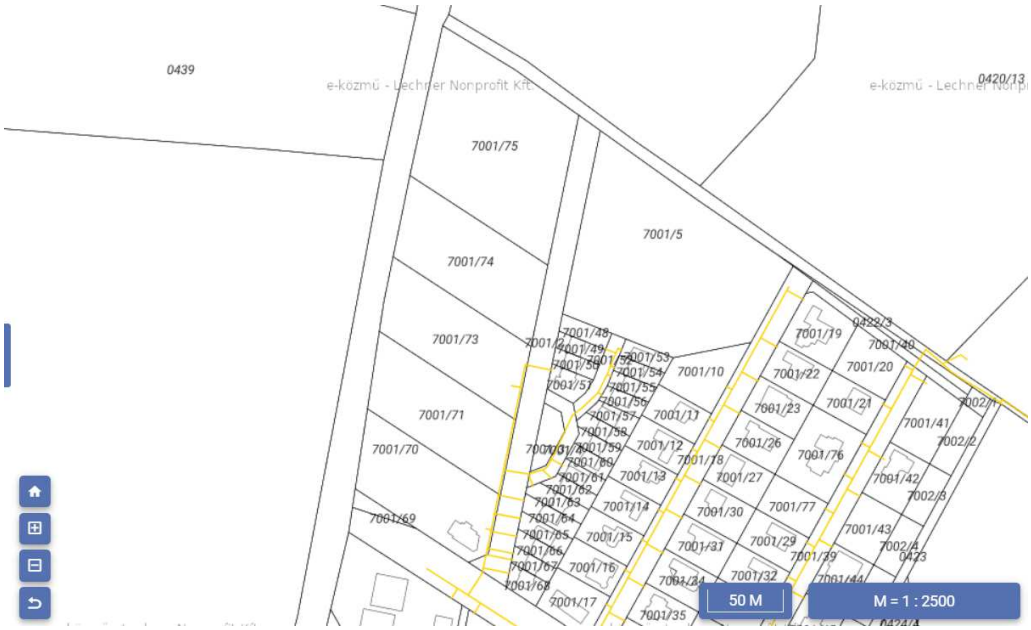
A városban a szennyvízcsatornázás 90 %-os kiépítettségű. Vác Város szennyvízcsatornahálózata alapvetően gravitációs, elválasztott rendszerű, de találhatók benne nyomott szakaszok is. A vizsgálattal érintett területen teljesen kiépített a szennyvízelvezetés. Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat üzemel.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



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

<u>Energiaközművek</u>

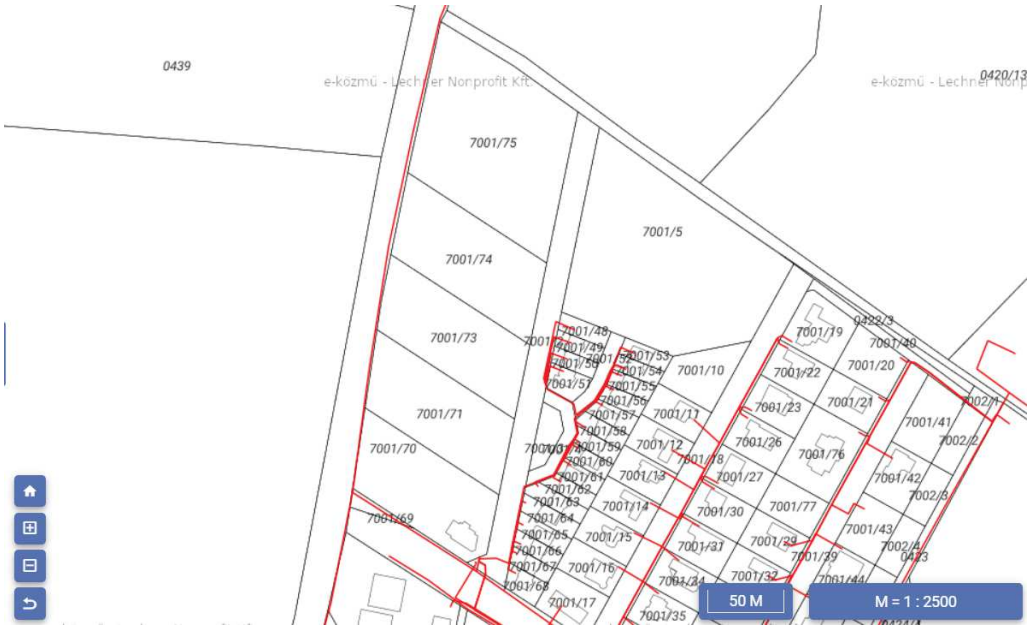
Gázellátás:
A település szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A vizsgálati terület gázszolgáltatással ellátott. A gázvezeték hálózat kiépített a Horgász tó utca felől az Amur utában. Gázellátás csak a 7001/73-as telekig tart, a 7001/74 hrsz-ú telket már nem éri el, itt a kiépítése szükséges.



Gázellátás forrás: e-kozmu.hu

Villamosenergia ellátás:

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



Villamos energia ellátás forrás: e-kozmu.hu

Táv – és hírközlés

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

Hírközlés kiépítettség forrás: e-kozmu.hu

Környezetvédelem vizsgálata

A változtatás környezetvédelmi szempontból változást nem tartalmaz.

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

A terület a Kdvvizig legfrissebb térinformatikai adatszolgáltatása alapján nem tartozik a nagyvízi meder területébe. A területtel közvetlen határos főút felé egy földgát töltésvonal található, mely a magas árvízszinttől védi a területet. Ennek megtartása mindenképpen szükséges.

Humán infrastruktúra

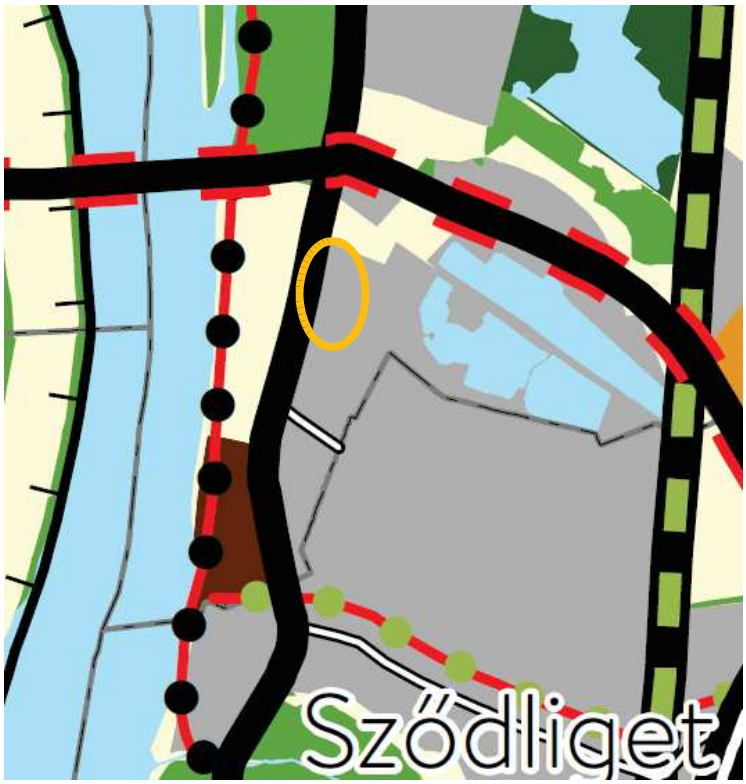
A tervezett módosításnak humán-infrastruktúra vonzata a terület lakónépesség-növekedéssel arányos. A településrész intézményekkel alig ellátott, a megjelenő többletet csak részben tudja kiszolgálni. Javasolt a teljes déli lakóterületen belül egy települési alközpont létrehozása (bölcsődével, óvodával,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

A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése

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

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

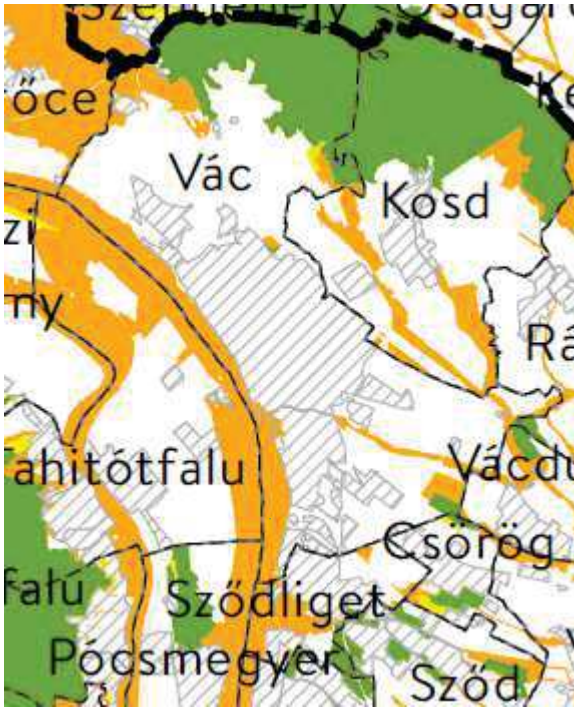
Az MaTrT vonatkozó megállapításai



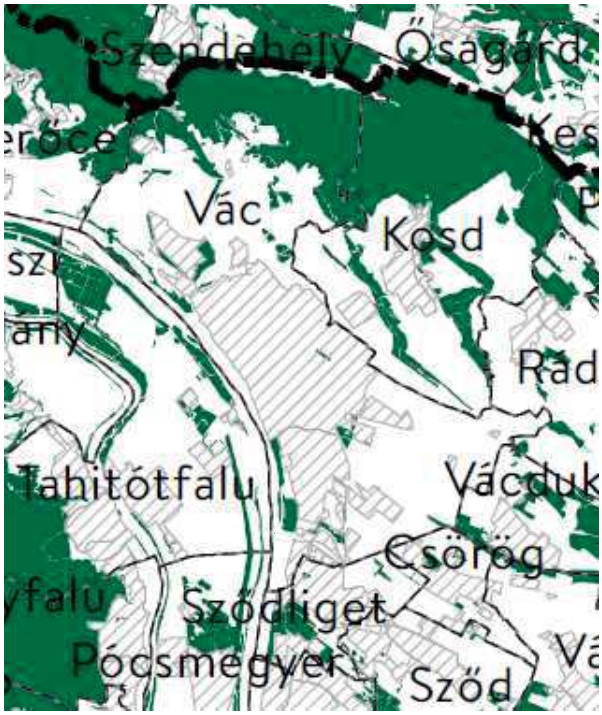
Kivonat a 2018.évi CXXXIX. tv Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervéből – Vác

A tervezett módosítás településszerkezeti változással jár, de a változás a települési térségen belül van, ezért nem érinti a települési térség növekedés.

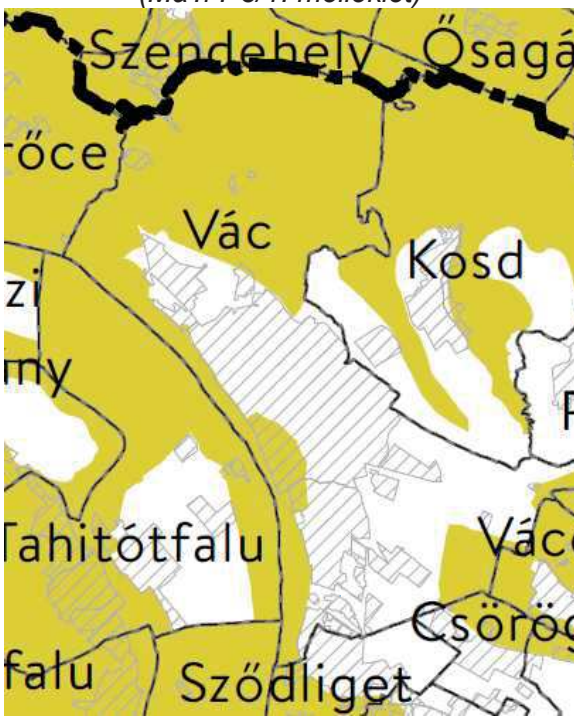
A területfejlesztési dokumentumokkal (Budapesti Agglomeráció és Pest megye vonatkozó terveivel) való összefüggések vizsgálata



Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (MaTrT 3/1. melléklet)

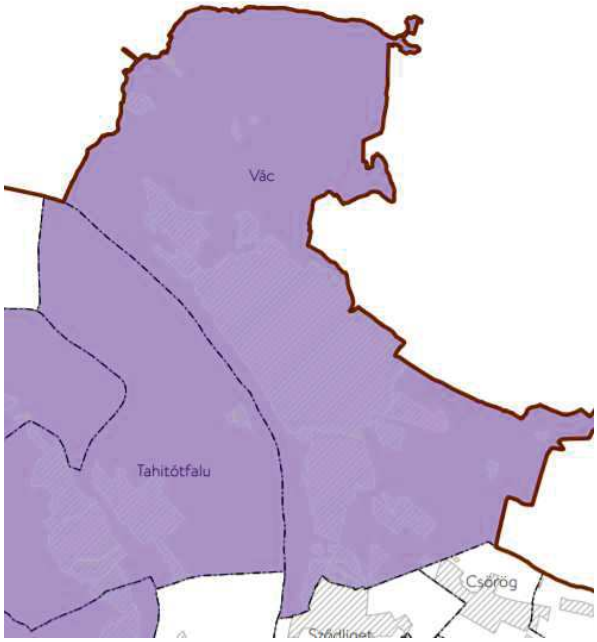


Erdők övezete (MaTrT 3/3. melléklet)

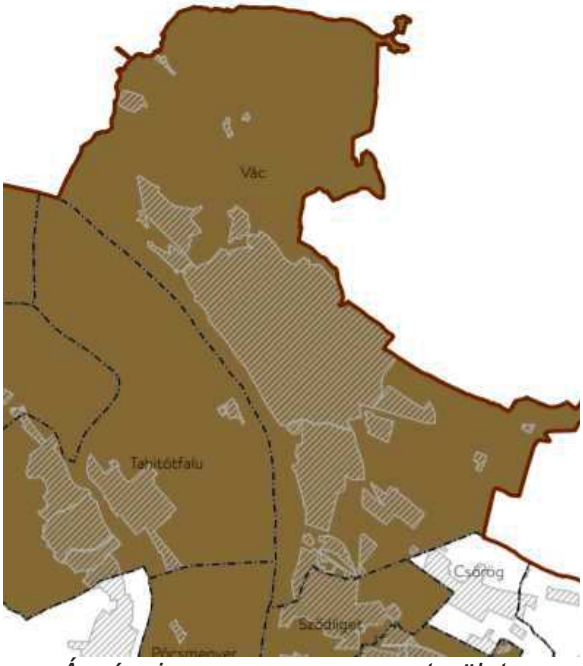


Tájképvédelmi terület övezete (MvM 3. melléklet)

Vízminőség-védelmi terület övezete (MvM 4. melléklet)



Földtani veszélyforrás területének övezete
(BaTrT 9. melléklet)



Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
(BaTrT 7. melléklet)

Honvédelmi és katonai célú területek övezete
(MaTrT 3/5. melléklet)

Nagyvízi meder övezete
(MaTrT 5. melléklet)

Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete
(Pest Megyei területrendezési terv 3.13.3 melléklet)

A terület nem érint:

- ökológiai hálózat magterületének övezetét,
- ökológiai folyosó övezetét, pufferterületet
- kiváló, illetve jó termőhelyi adottságú szántót,
- erdőt, illetve erdőtelepítésre javasolt területet,
- világörökségi területet,
- tájképvédelmi területet
- innovációs-technológiai fejlesztés által támogatott célterületet
- logisztikai fejlesztések által támogatott célterületet
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területet

A terület érintett:

- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete

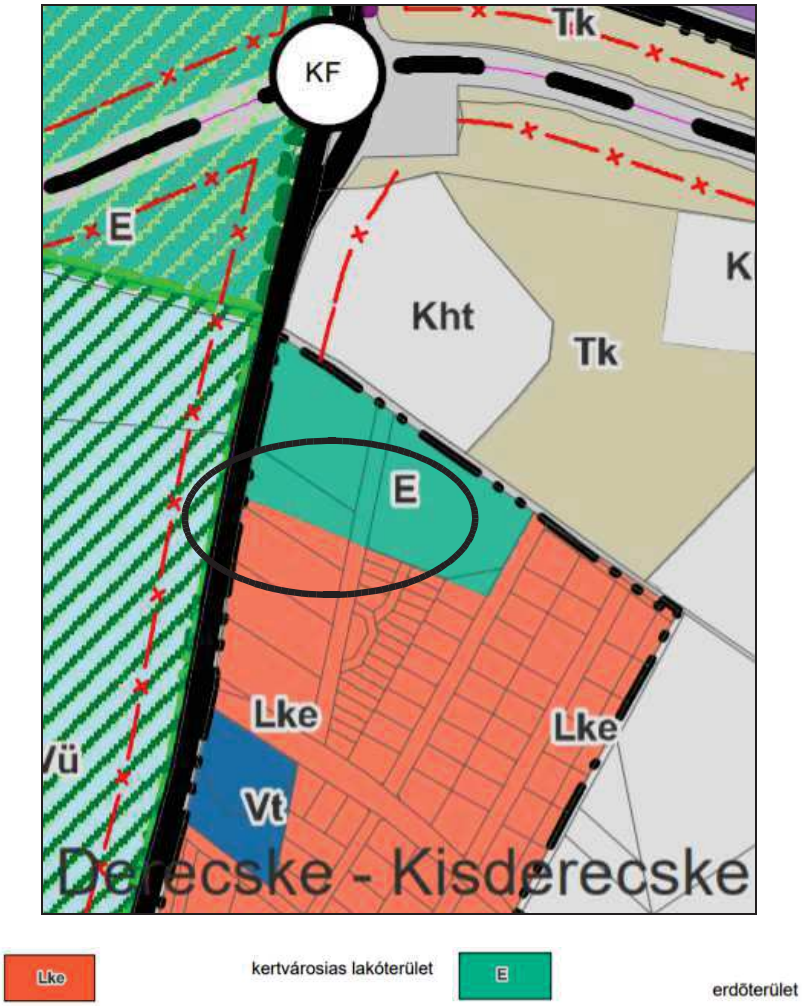
A tervezési terület nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érint, földtani veszélyforrás területet nem érint, valamint a tervezett módosítás a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

A kijelölt tervezési terület környezetében a 0419/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe az MaTrT. 3/5 melléklete és a II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont alapján – az országos térségi övezetbe sorolt honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt.
A hatályos településrendezési eszközökben a fentiekkel összhangban a terület beépítésre szánt különleges honvédelmi terület (Kht) építési övezetbe sorolt.
A fent nevesített honvédelmi területen a közszolgálati feladatokat is ellátó Magyar Honvédség 1. Tűzszerész és Hadihajós Ezred veszélyes anyag gyűjtőhelye található.
A területet a honvédelmi tárca előzetes állásfoglalása alapján a továbbiakban is korlátozásmentesen kívánja használni, melyhez a jogszabályokban előírt védőtávolságokat biztosítani szükséges, a 17085-2/2021/h nyilvántartási számú tájékoztatása alapján.

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Hatályos Településszerkezeti Terv

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



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

A tervezési terület Lke lakóövezetbe sorolt, de a TSZT-n jelölt erdő területfelhasználási egység a tömb utolsó lakóövezeti telkét jelentősen érinti (7001/74 hrsz.). Mivel a szabályozási terv szerint a tömbben 4 lakóövezeti telek van, ezért a TSZT módosítása szükséges, annak érdekében, hogy erdő kijelölése ne kerüljön rá a szabályozási tervre, hiszen a telek tulajdonosa a beépíthetőség korlátozása nélkül kívánja a telkét hasznosítani.

A TSZT-n jelölt erdősáv megszüntetése új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti.

Hatályos Szabályozási Terv

Vác Város képviselő testülete a 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a vizsgálati területet Lke-10 kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja. **Lke-10 jelű építési övezet a város területén csak ezen a tervezési területen található.**

A vizsgálati területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások

37. § ***[Kertvárosias lakóövezetek]***

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

(1a) A kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető különálló épületek száma:

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.

(3)A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait a 6. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

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

a) Az övezetben elhelyezhető:

1. kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület

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

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

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

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

6. melléklet 3. táblázata

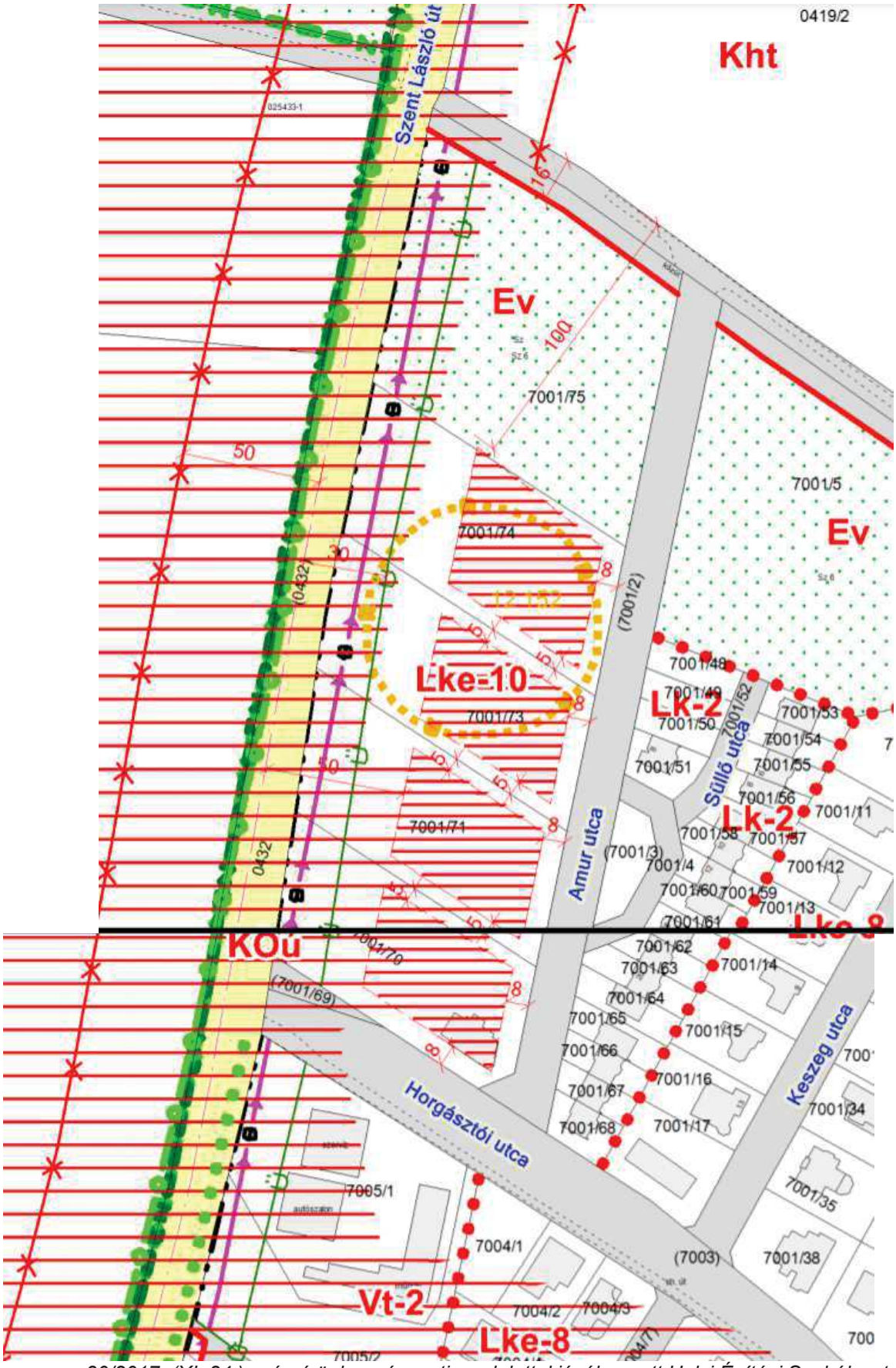
3.számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek építési előírásai

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
			A kialakítható új telek legkisebb						épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-1	SZ	1000	20	45	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-2a	O	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-3	SZ	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4aK	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-5a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ	900	22;35	40;30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

51. § ***[Honvédelmi területek]***

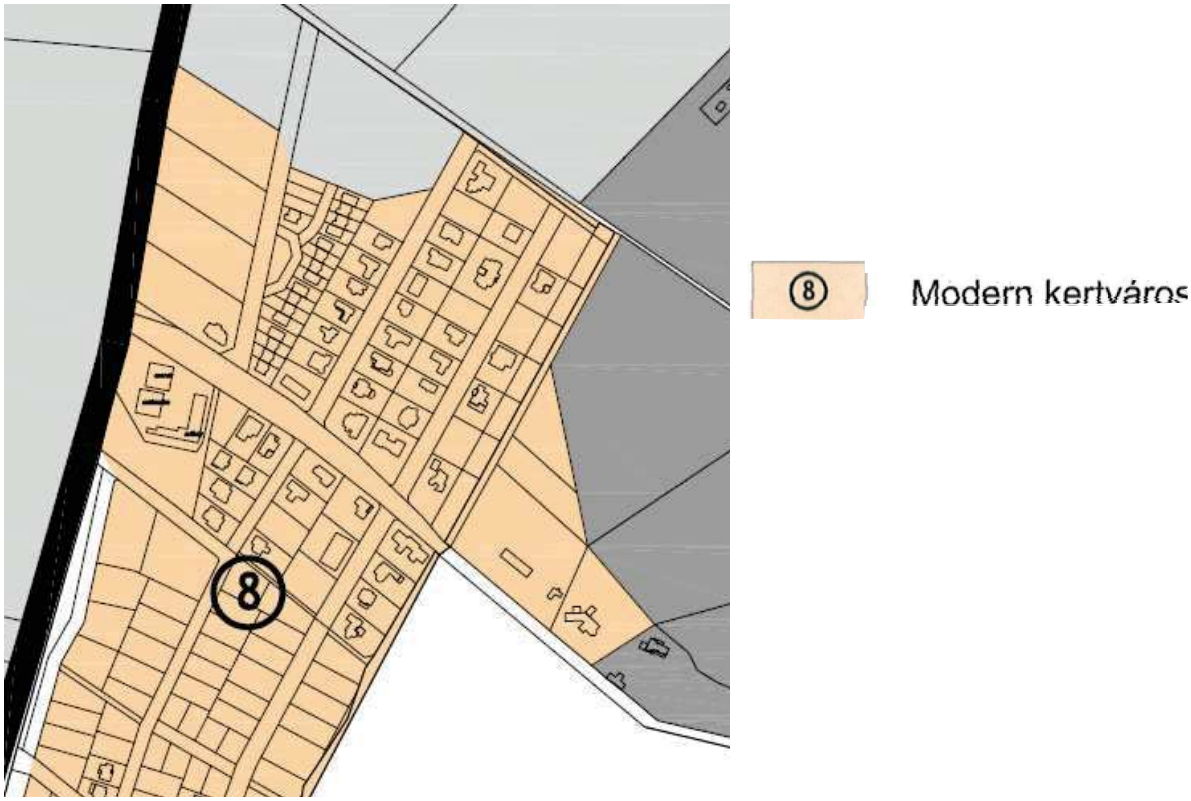
(1) A Kht jelű honvédelmi övezet kizárólag a Honvédség építményei és azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a működéshez szükséges gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2)A honvédelmi övezet építési előírásait a 6. melléklet 15. táblázata tartalmazza.



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

Hatályos Településképi Rendelet



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

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

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

(2) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

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

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

17.§ (...)

(4) Modern kertvaros TMT-n:

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatok:

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

b) épületburkolatként nem alkalmazható:

ba) hullámlemez, cserepeslemez,
bb) trapéz lemez,
bc) bitumenes zsindely.

c) kerítés építésé esetén az alábbi anyagok használhatók:

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

Fotódokumentáció

Az Amur utca – Horgászt ói utca sarkán meglévő épület /forrás: Google Maps/

Amur utca mai állapota /forrás: Google Maps/

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

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

A tervezési terület a Földváry tér közelében lévő, Avar utca mentén található, a Gombás patak és a Spar áruház szomszédságában, 4530/10 és 4530/424 hrsz-on.
A telkek az áruház mögött vannak, rajtuk két kisebb 5-5 garázsból álló garázssorral.
A telkek önkormányzati tulajdonúak, viszont a garázsok magánszemélyeké, akik a telekrészek használatáért földhasználati díjat fizetnek.
Az épületek ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése hibás, és hiányos. Az épületek a tulajdoni lapokon nincsenek feltüntetve, a helyszínrajzon is csak az egyik garázssor szerepel.
Megbízóm a 4530/424 hrsz-on lévő egyik garázs tulajdonosa. Ő vette észre néhány éve a problémát, amikor is vevő érkezett a garázsára. Az adás-vétel a nyilvántartási hiányosságok miatt meghiúsult, ő pedig a helyzet rendezését kérte az önkormányzattól.
Az építésügyi szabályok szerint az ingatlan-nyilvántartásba való visszakerülése az épületeknek akkor lehetséges, ha azok megfelelnek a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásainak. A telkeken fennálló építési paraméterek a jelenlegi övezeti besorolásnak nem felelnek meg.
Mivel a városvezetés és a tulajdonosok közös érdeke a terület rendezése, megállapodás született közöttük a telepítési tanulmányterv és a majdani HÉSZ-módosítás finanszírozásáról.

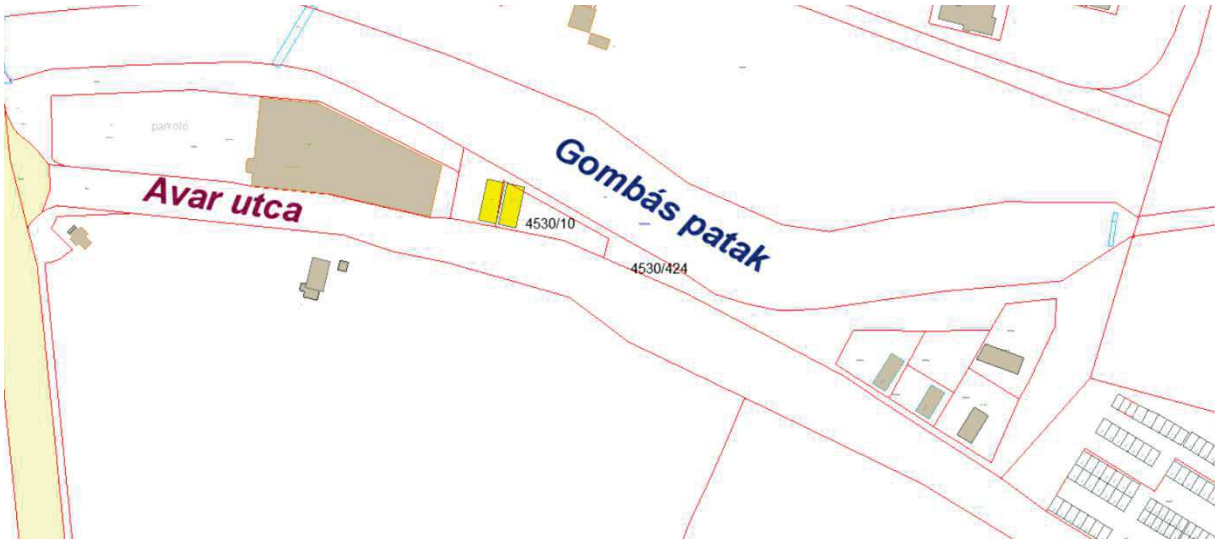
Területhasználat vizsgálat

Jelenleg a telken lévő garázsoknak csak kis részét használják, a nem használt garázsok tulajdonosaival nem tudtak kapcsolatot létesíteni.
A 4530/424 hrsz-on lévő garázssor a Spar áruházhoz közelebbi, ez aszfaltburkolatról használható, míg a 4530/10 hrsz-on lévő garázsok előtt mára elgazosodott terület van, látható, hogy ez utóbbit régen használták.

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

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

a tervezési terület használata



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

Zöldfelület vizsgálat

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

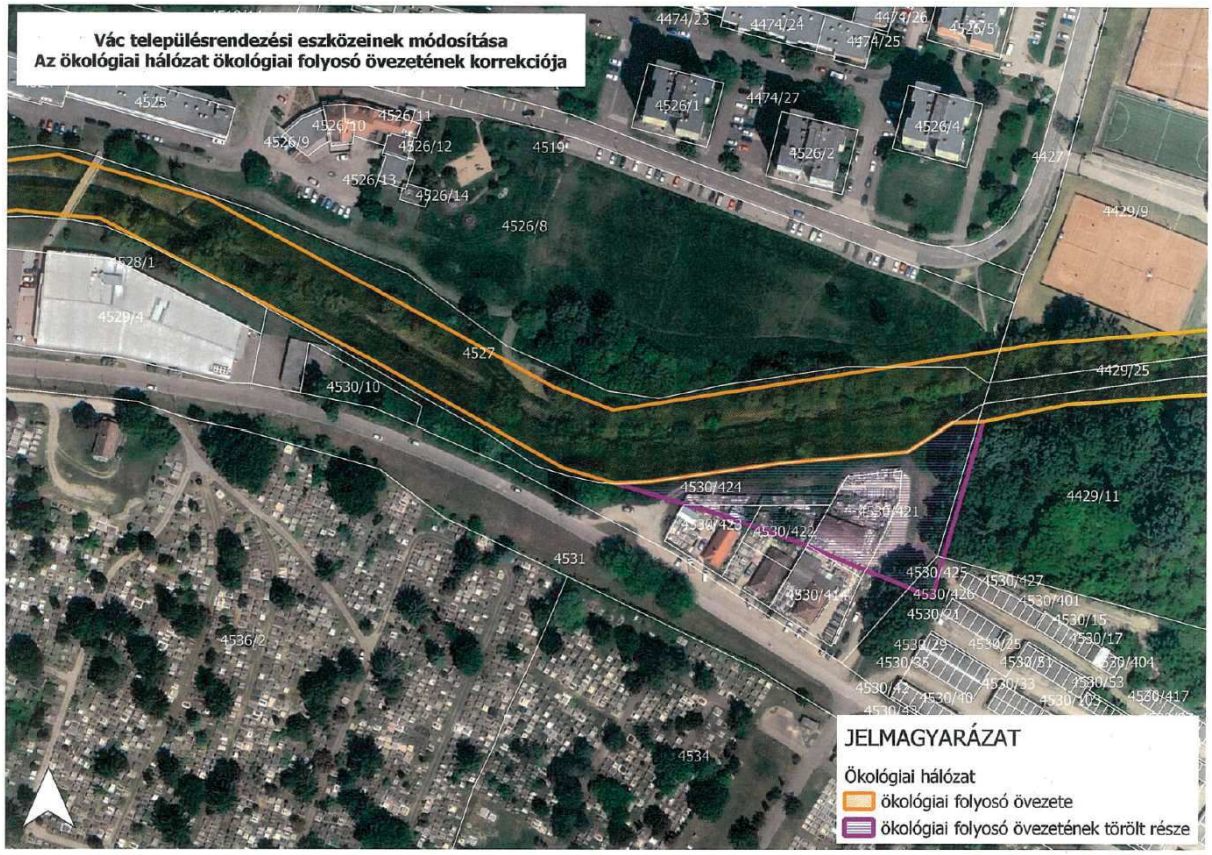
Vadgesztenye fák a tervezési területen /forrás: Google Maps/

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

a Gombás-patak medre /forrás: Google Maps/

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

„72.§
(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”



az ökológiai folyosó módosított övezete (forrás: Duna-Ipoly NP adatszolgáltatás) -2021

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MaTrT 26. § *(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében -* ***kivéve, ahol*** *az Ország Szerkezeti Terve,* ***a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve*** *vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve* ***települési térséget határoz meg*** *- csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a* ***településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.***

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

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

►A jelenlegi szabályozási javaslat nem jelöl ki az övezet területén új beépítésre szánt területet,

A teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában a DINPI-től kapott DINPI/6515-1/2021. Ügyiratszámú 2021. december 15-i keltezésű előzetes tájékoztatása alapján a fentiek szerint az ökológiai folyosó övezet lehatárolását a tényleges területhasználathoz igazította a mellékelt térkép szerint.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MaTrT 26. § *(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében -* ***kivéve, ahol*** *az Ország Szerkezeti Terve,* ***a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve*** *vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve* ***települési térséget határoz meg*** *- csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a* ***településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.***

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

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

►A jelenlegi szabályozási javaslat nem jelöl ki az övezet területén új beépítésre szánt területet, a korábbi zöldterületi övezetet megtartja.

Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat

A tervezési területen épített érték nem található. Annak közelében, a 2.sz. főúton át vezet a műemléki védelem alatt álló Kőszentes híd. Magyarország legrégebbi, ma is használt közúti hídja. A hidat Althann Mihály Károly püspök építtette 1753-1757 között Bechert József váci kőfaragó és társai közreműködésével Nepomuki Szent Jánosnak, a hidak, kikötők, vízen járók védőszentjének tiszteletére. A faragott kváderkövekből rakott, mederpilléres építmény falazott mellvédjéből hat szobortalapzat emelkedik ki, rajtuk Nepomuki Szent János, Szent Kamill, Szent Venánc, Szent Borbála, Péter és Pál, valamint Szent Tádé apostolok szobra áll.

/*Fotó: mek.oszk.hu, Tahin Gyula/*

A tervezési területtel szemben, az Avar utca túlsó oldalán fekszik az Alsóvárosi temető, számos épített értékkel./*Fotó: Google Maps/*

A tervezési terület közvetlen szomszédságában a Spar áruház csarnoképülete található, hátterében a patak túloldalán pedig a F+5 szintszámú panel lakótelep épületsora./*Fotó: Google Maps/*

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

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

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.

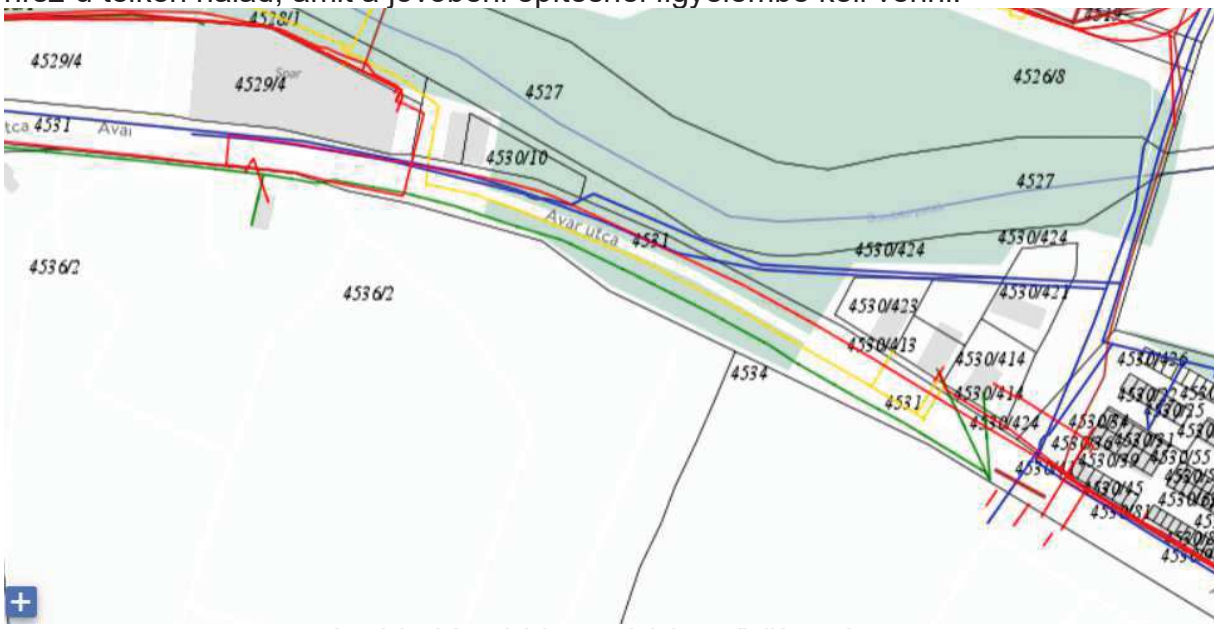
A területen kiépített gyalogos járda található a SPAR áruház mentén a garázsok felé.

Parkolás

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

Közművizsgálat

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljeskörűen ellátott.
A közműtérképen látszik, hogy az ivóvíz elosztóvezeték egy szakaszon a 4530/424 hrsz-ú telken halad, amit a jövőbeni építésnél figyelembe kell venni.



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

Környezetvédelem vizsgálata

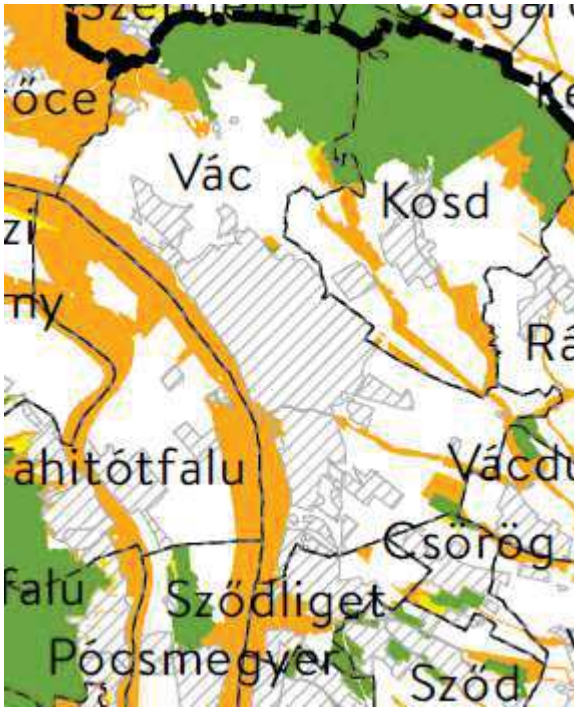
A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§
(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

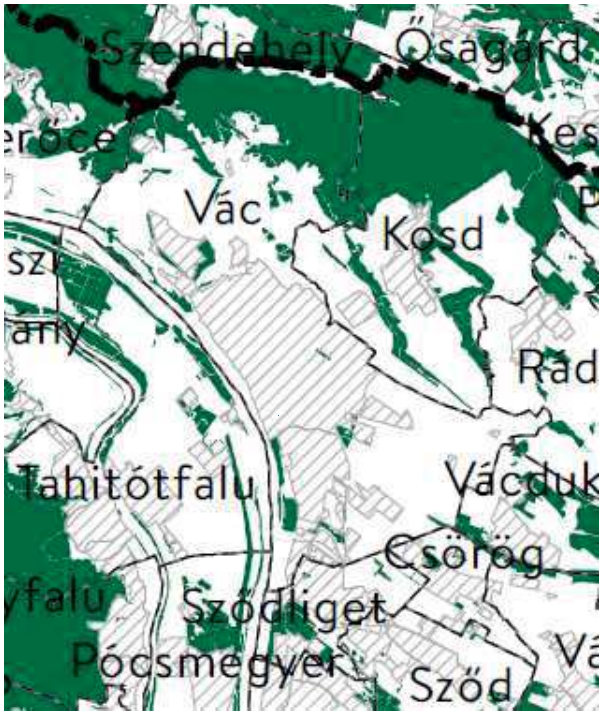
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése

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

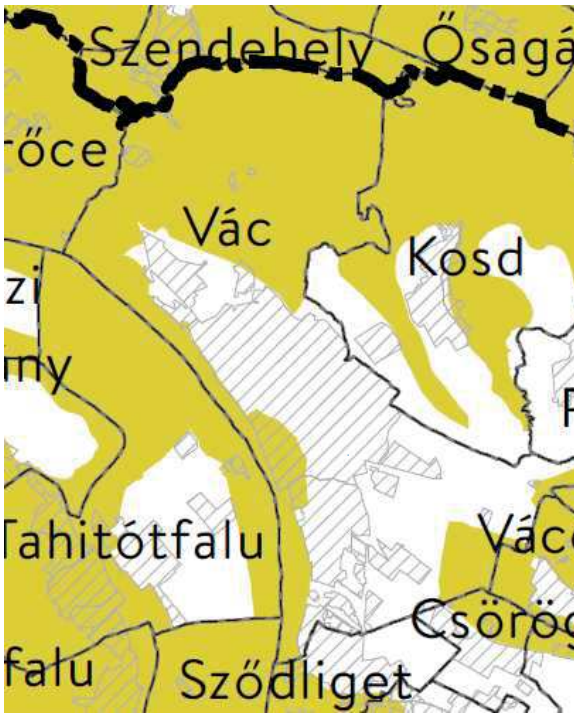
A területfejlesztési dokumentumokkal (Budapesti Agglomeráció és Pest megye vonatkozó terveivel) való összefüggések vizsgálata



Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (MaTrT 3/1. melléklet)

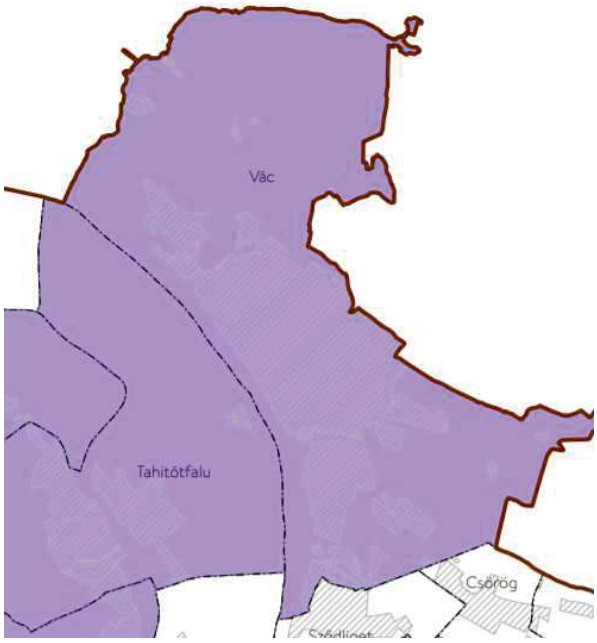


Erdők övezete (MaTrT 3/3. melléklet)

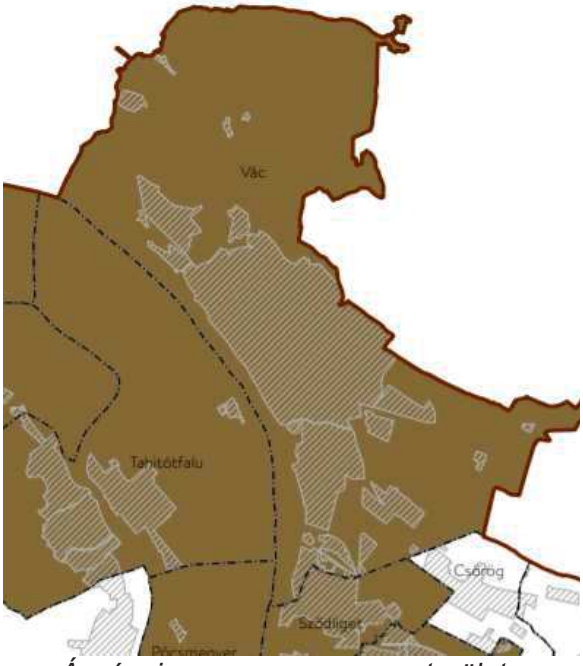


Tájképvédelmi terület övezete
(MvM 3. melléklet)

Vízminőség-védelmi terület övezete
(MvM 4. melléklet)

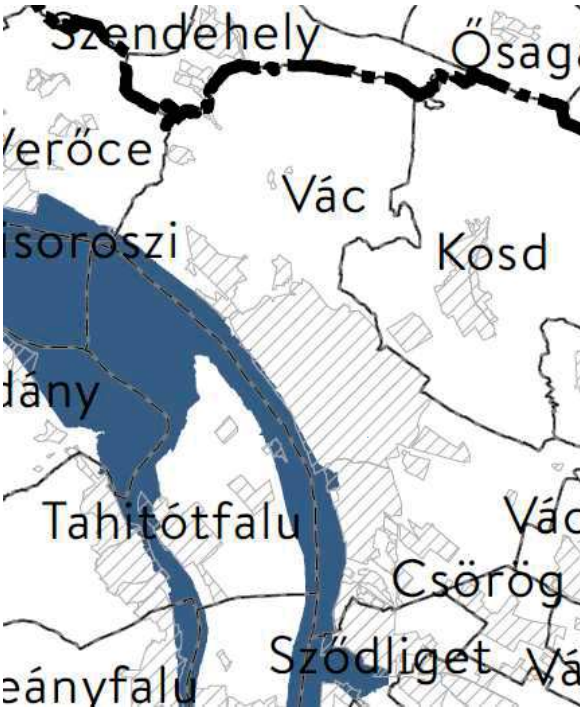


Földtani veszélyforrás területének övezete
(BaTrT 9. melléklet)



Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
(BaTrT 7. melléklet)

Honvédelmi és katonai célú területek övezete
(MaTrT 3/5. melléklet)



Nagyvízi meder övezete
(MaTrT 5. melléklet)

Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete
(Pest Megyei területrendezési terv 3.13.3 melléklet)

A terület nem érint:

- kiváló, illetve jó termőhelyi adottságú szántót,
- erdőt, illetve erdőtelepítésre javasolt területet,
- világörökségi területet,
- tájképvédelmi területet

- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete
- innovációs-technológiai fejlesztés által támogatott célterületet
- logisztikai fejlesztések által támogatott célterületet
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területet

A terület érintett:

- ökológiai hálózat magterületének övezetét, ökológiai folyosó övezetét, pufferterületet – de a nyomvonal korrekció miatt már csak a patakpartra módosult
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- turisztikai fejlesztések támogatott célterülete

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

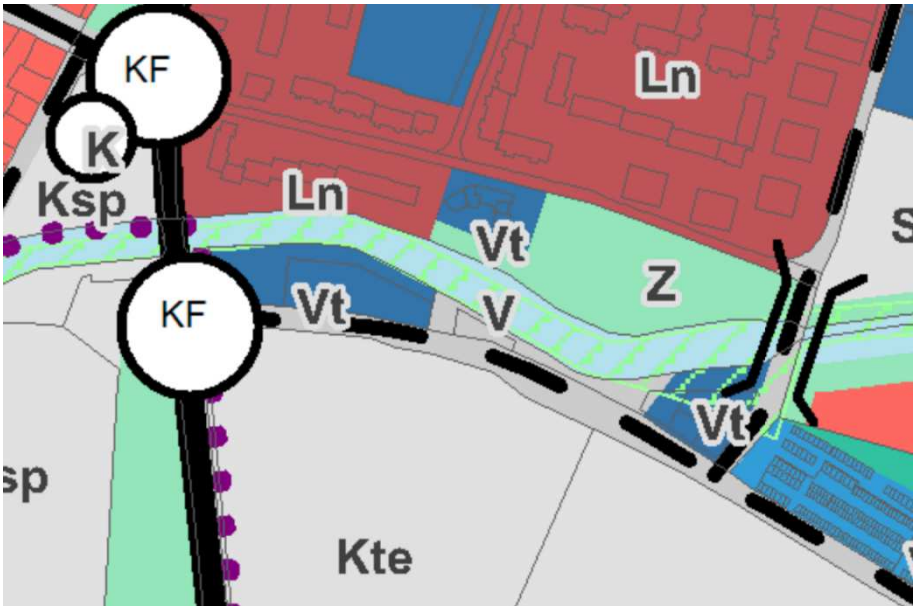
A terület közel helyezkedik el a barokk Kőhídhoz, a Diadal térhez és azon keresztül a Dunaparthoz. A módosítással érintett terület ezen területek gépjármű elhelyezési szükségleteit tudja részben megoldani.

Az ökológiai hálózat folyosójának övezete érinti a területet, ezzel a „zöldfelületi vizsgálat" fejezetben részletesen foglalkoztunk.

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Településszerkezeti terv

-



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

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

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

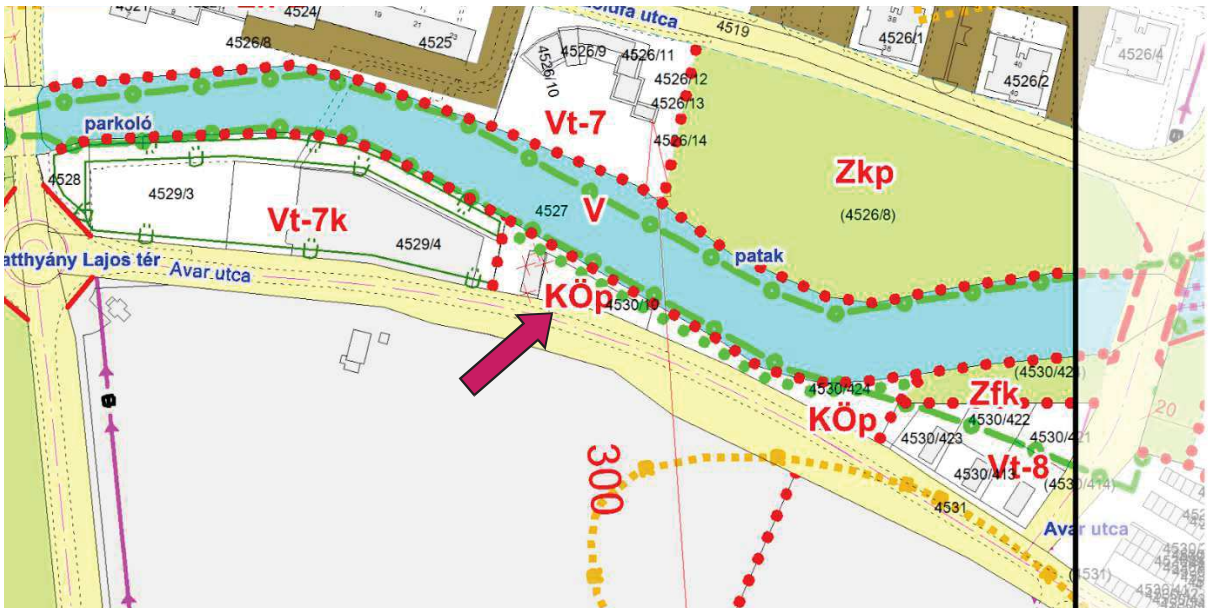
60.§ Parkolóterület

*(1) A **KÖp** jelű övezet kizárólag gépjárműparkoló személygépjárművek számára, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.*
(2) Az övezetben még elhelyezhető funkciók:

a) Személygépkocsi-mosó, bruttó 200 m^2,

b) maximum 150 m^2 kiskereskedelmi árusítóhely

(3) A 20 férőhelynél nagyobb parkoló csak fásítva alakítható ki. A fásítást 4 férőhelyenként 1-1db, legalább közepes lombkoronájú fafaj egységes növényanyagával kell megvalósítani.
(4) A KÖp jelű övezet előírásait a 6. melléklet 20. táblázata tartalmazza.



a hatályos Szabályozási terv kivonata

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

Hrsz.:	Telekméret (m2):	Épület méret (m2):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
4530/424	4510	114	2,53	<	5	Megfelel
4530/1	534	114	21,35	>	5	Nem felel meg

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

(Az épületek feltüntetéséhez legalább 2300 m2-e telket kell kialakítani, 10%-os beépíthetőséggel.)

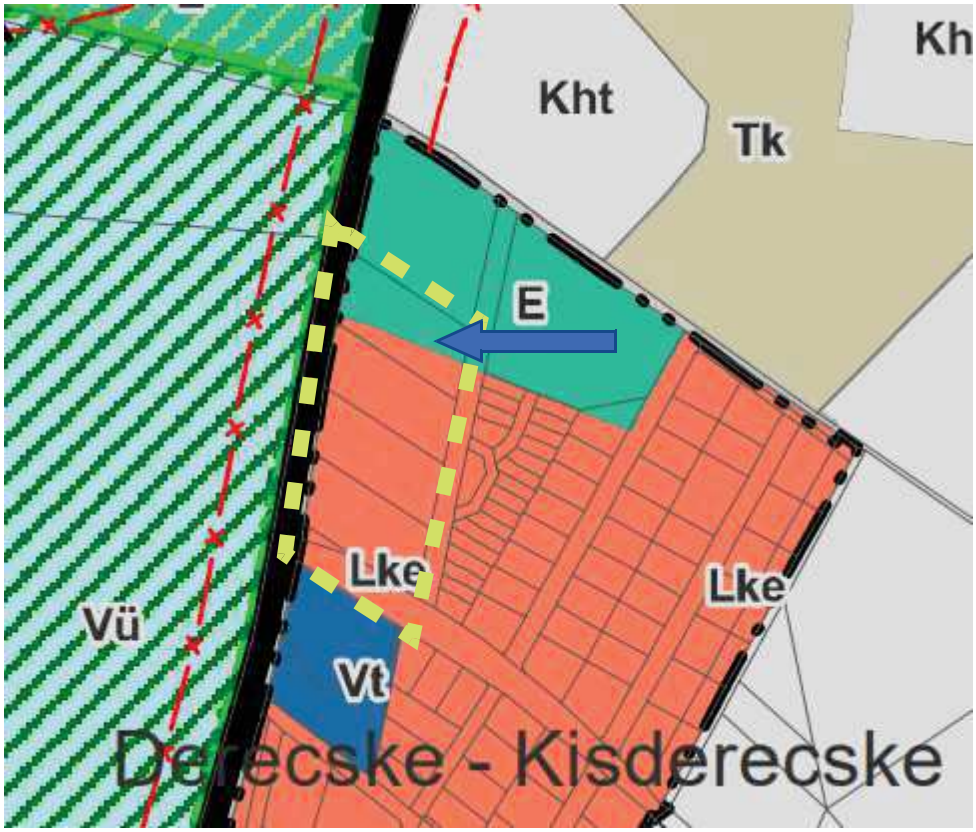
4. 4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

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

Településrendezési javaslatok

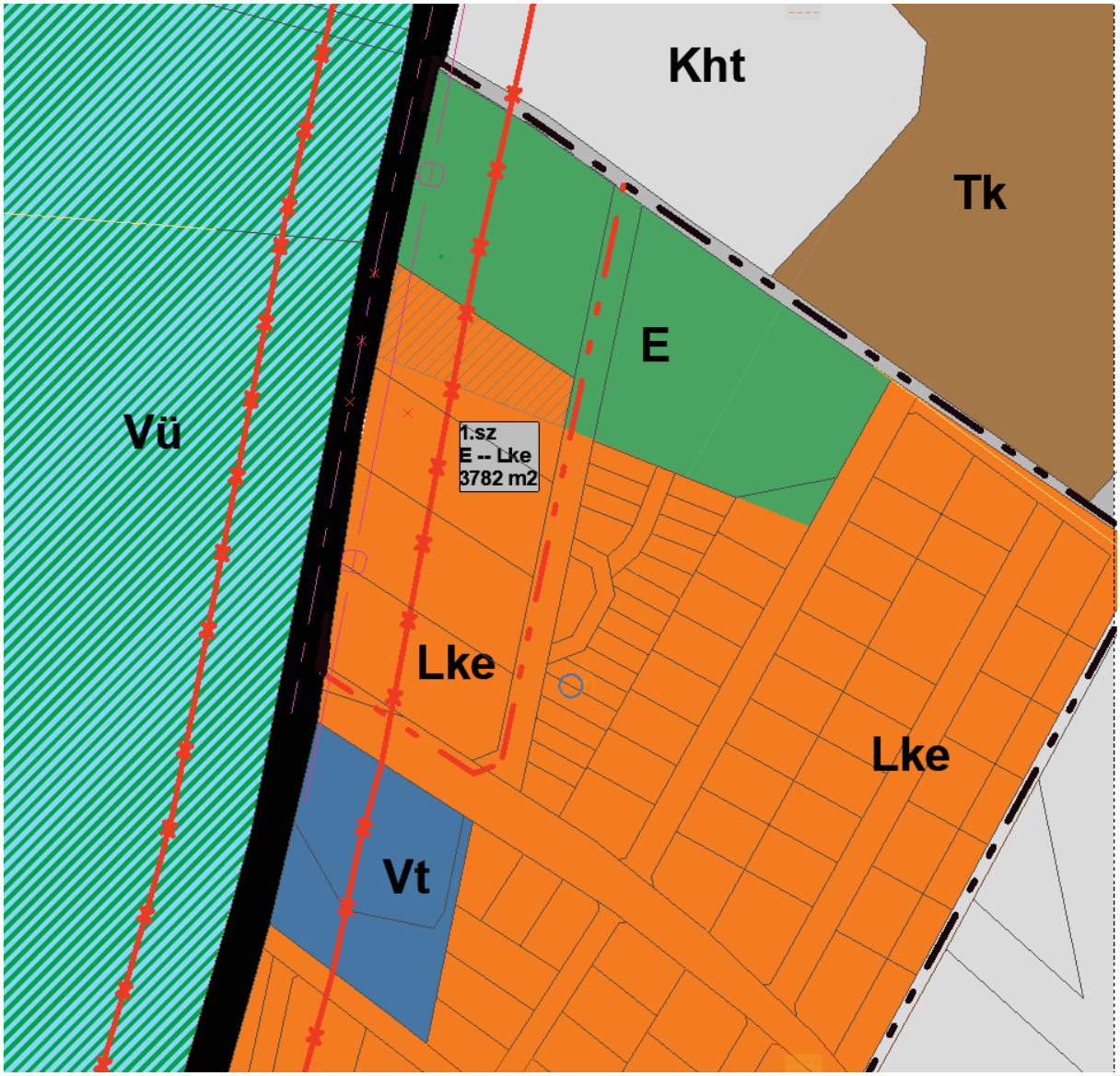
Településszerkezeti változások bemutatása

Mivel a vizsgált terület az Agglomerációs szerkezeti terven települési térség, ezért ezen belül változás nem történik. Nem változik nyomvonalas elem, védelmi- illetve korlátozó elem. Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása is szükséges, mivel a **terület északi felén lévő erdő területfelhasználási egységet lakófelhasználásra szükséges módosítani, mely új beépítésre szánt terület kijelölést jelent.**



Hatályos településszerkezeti terv részlete, az 1. sz tervezési területtel, nyíllal jelölve a módosítandó területrészt

Sor-szám	Terület (ha)	HRSZ	Meglévő területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás	Változás oka/célja:
1.	0,3782	7001/74	**E**	►	**Lke**	A kialakult telekosztáshoz igazítandó az erdősáv



településszerkezeti változások (1.Amur utca)

A településszerkezeti változások a területrendezési tervvel összhangban vannak, mivel az erdőterület nincs jelölve az Agglomerációs szerkezeti terven, melyen csak települési térségbe sorolt a terület.

Agglomerációs szerkezeti terv

Tájrendezési javaslatok

Tájrendezési, természetvédelmi, tájvédelmi javaslat nem merül fel.

Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A vizsgálati területen belül nagyobb, tervezett zöldfelület nem található. A főút felől a területen a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű sáv megtartandó. A sávban a tereprendezést szigorítani indokolt, a meglévő árvízvédelmi töltés megtartása miatt, mely zajvédelmi szerepet is ellát.

Javasolt az Amur utca felé közterületi fásítást jelölni.

A biológiai aktivitásérték számítás a 2. sz tervezési területtel együtt, a jóváhagyandó munkarészben található.

Közlekedési javaslatok

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

A terület úthálózatán fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek. Az útburkolatokat a kétirányú forgalomnak megfelelő keresztmetszetben javasolt kiépíteni. Az Amur utcán fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek a megfelelő burkolatminőség fenntartása érdekében.

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

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

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

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

Közművesítési javaslatok

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

Környezeti hatások

Környezetvédelmi szempontból a tervezett módosításnak nincs hatása.

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

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

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

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

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

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

A honvédelmi terület telekhatárától mért 100 méteres (szabályozási terven jelölt) védőterületi szabálya:
- Épület nem építhető,
- tűz és robbanásveszélyes anyagok, valamint ezek tárolására szolgáló építmények a területen nem helyezhetők el.
-a beruházás megvalósítása és a terület használatából adódó forgalom nem akadályozhatja a katonai objektumba (robbanóanyag raktár) a szabad ki-, bejárást,
-beruházás során a robbanó anyagraktár közmű szolgáltatásában még átmenetileg sem kiesés nem történhet,
- a katonai szervezet közszolgálati tevékenységének folyamatosan biztosítottnak kell lennie.

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

37.§ (Kertvárosias lakóövezetek)

(1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
(1a) A kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető különálló épületek száma:
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.
(3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait a 6. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

3.sz. táblázat

Az építési övezet		**Az építési telek**							**Megengedett**	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb (m)mélysége	A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság Legkisebb (m)	épületmagasság (m)legnagyobb
Lke-10	SZ	~~3500~~ **2400**	~~40~~ **20**	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

(6) Az Lke-10 jelű övezetben a további előírások:
a) Az övezetben elhelyezhető:
1. kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület
2. a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény
b) Az övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16 m-es lakóutca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett.
c) A telken legfeljebb 4 db lakó- vagy egyéb, az a) 2. pont szerinti funkciójú épület helyezhető el.

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

51.§ *(Honvédelmi területek)*

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

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

72. § *(Tilalmak, korlátozások védőterületeken belül)*

(10) A Kht terület telekhatárától számított 400 méteres védőterületen belül minden építési munkához a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezetének hozzájárulása szükséges.

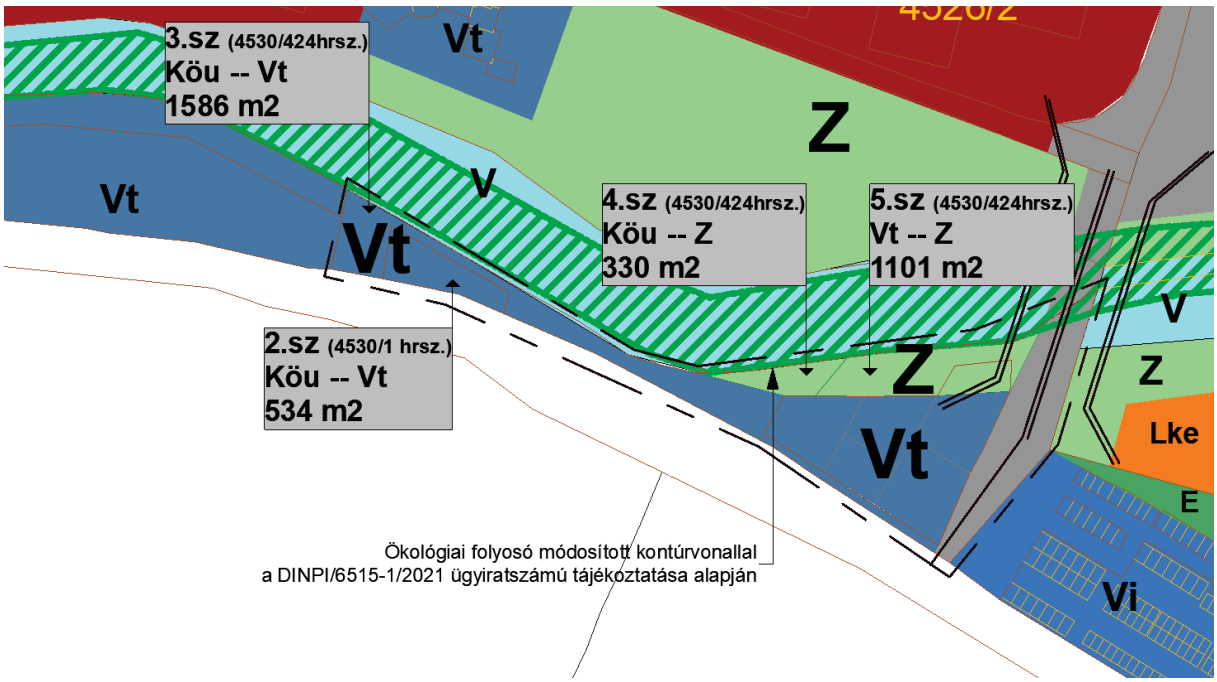
3.1. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)

Településrendezési javaslatok

Településszerkezeti változások

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

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



településszerkezeti változások (1.Avar utca)

Sor-szám	Terület (ha)	HRSZ	Meglévő terület-felhasználás		Tervezett terület-felhasználás	Változás oka/célja:
2.	0,0534	4530/1	**Köu**	►	**Vt**	A kialakult szomszédos beépítésekhez igazítva
3.	0,1586	4530/424	**Köu**	►	**Vt**	A kialakult szomszédos beépítésekhez igazítva
4.	0,033	4530/424	**Köu**	►	**Z**	A Gombás patak mentén, az ökológiai folyosó területén és a patak menti zöldsávban
5.	0,1101	4530/424	**Vt**	►	**Z**	A Gombás patak mentén, az ökológiai folyosó területén és a patak menti zöldsávban

Tájrendezési javaslatok

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

A tervezési területen lévő koros vadgesztenye fákat megtartásra javasoltuk.

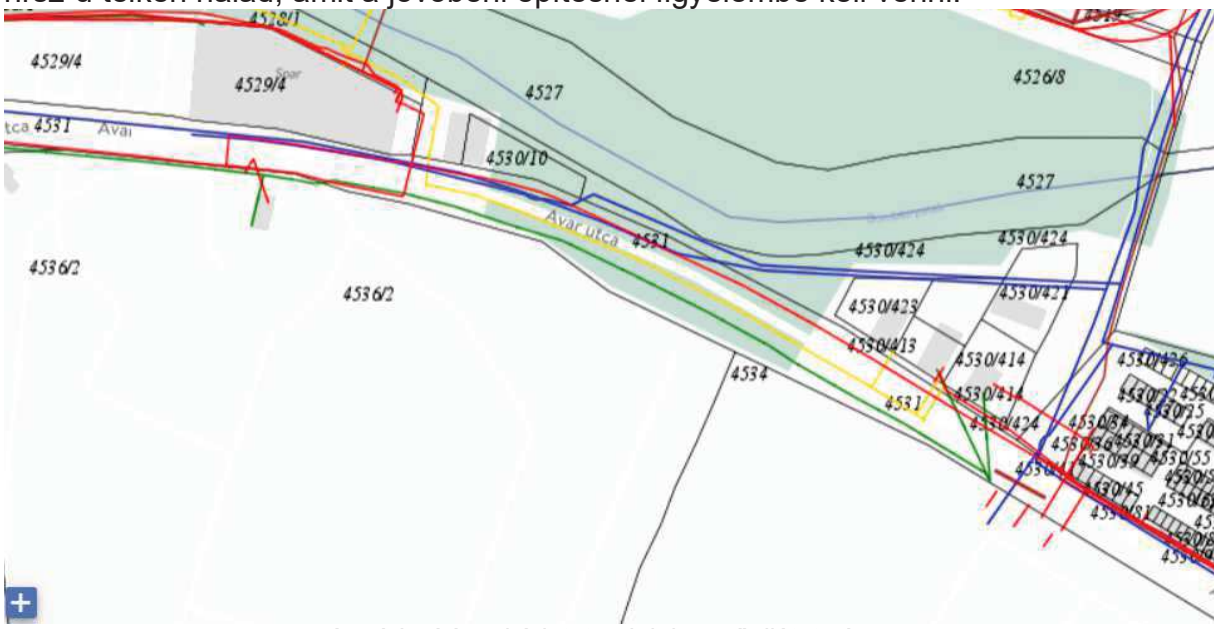
Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, amely során a településen az ún. Biológiai aktivitásérték csökken, az értéket a jelenlegi nagy mértékű pozitív egyenlegből levonjuk, egybeszámítva az 1- sz. módosítással.

Közlekedési javaslatok

Az ingatlanok az aszfaltburkolattal ellátott Avar utcáról közelíthetők meg, a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.
A vizsgált terület közlekedési hálózata teljesen kiépült, nem változik.
Közúti hálózati kapcsolat, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros, gyalogos közlekedés nem változik.
Parkolás: telken belül kell elhelyezni a jogszabályban előírt gépjármű mennyiséget.

Közművesítési javaslatok

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljeskörűen ellátott.
A közműtérképen látszik, hogy az ivóvíz elosztóvezeték egy szakaszon a 4530/424 hrsz-ú telken halad, amit a jövőbeni építésnél figyelembe kell venni.



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

Környezeti hatások

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

„72.§
(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

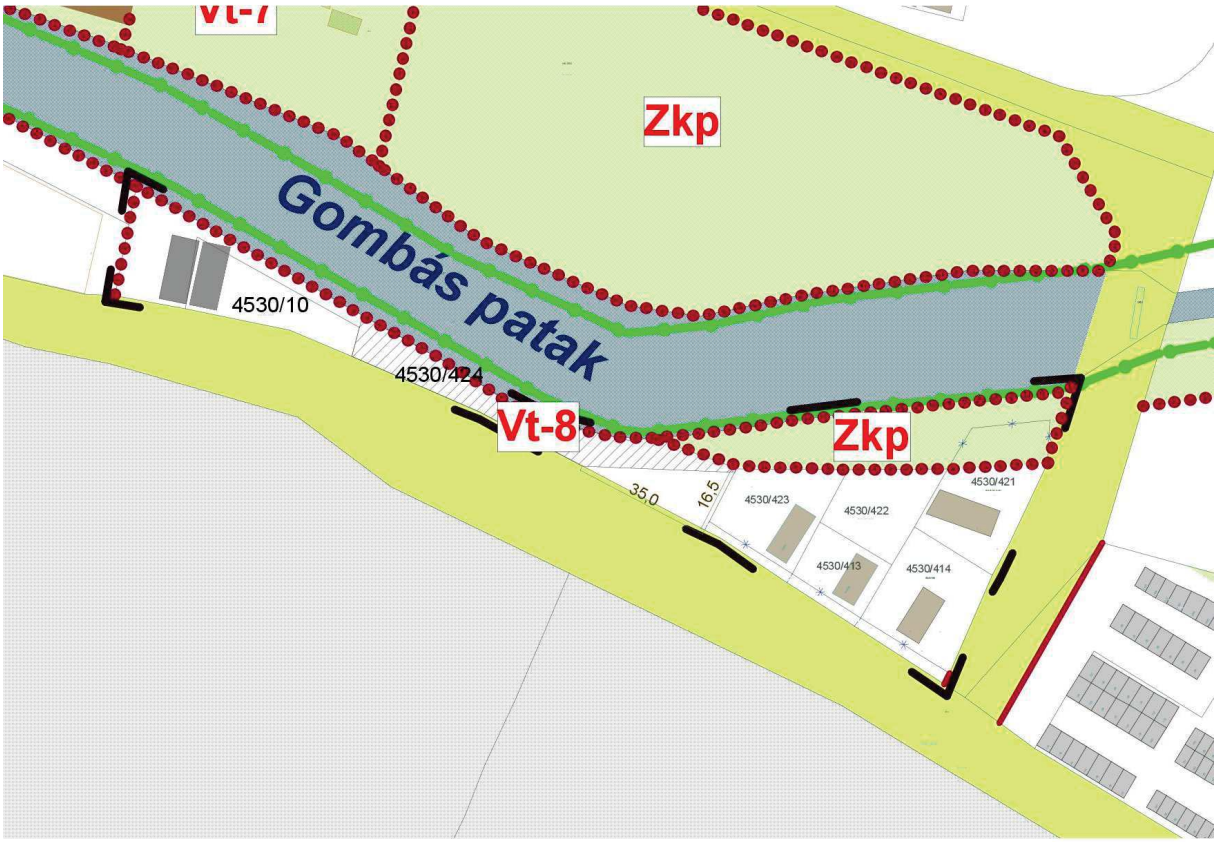
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

<u>A javasolt szabályozás legfontosabb elemei:</u>

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

A Szabályozási terv és HÉSZ módosítása



javasolt szabályozás az övezeti átsorolással

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

40. § [Településközpont vegyes övezetek]

(1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási,iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál. A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat. Településközponti vegyes területen az építmény főbejáratától – bejárati előlépcső – előtti járda szintjétől mért 12,0 m feletti padlószintű építményszinten lakó és iroda funkció nem helyezhető el
(2) A településközpont vegyes övezetek építési előírásait a 6. melléklet 5. táblázata tartalmazza

5.számú táblázat: A településközpont vegyes övezetek építési előírásai

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 %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság Legkisebb (m)	épületmagasság legnagyobb (m)
Vt-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
Vt-1	Z	8000	40	40	70	85	1,8	20	4,5	13,0
Vt-2	SZ	4000	30	30	35	65	1,5	35	4,0	13,0
Vt-3	SZ	2000	30	30	40	60	1,2	40	3,5	8,0
Vt-4	SZ	1000	16	30	40	70	1,2	35	4,0	9,0
Vt-5	SZ	400	15	-	35	50	1,0	40	3,5	5,0
Vt-6	Z	800	10	-	80	100	2,5	10	4,0	15,0
Vt-7K	Z	500	8	-	80	100	2,4	10	4,0	K
Vt-7	Z	150	8	-	80	100	2,5	10	6,5	10,0
Vt-8	SZ	800	15	-	10	20	0,2	80	3,5	5,0

(8) A Vt-8 építési övezetben elő- és hátsókert kialakítása nem szükséges.

Hrsz.:	Telekméret (m2):	Épület méret (m2):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
Javasolt szabályozás szerinti telekalakítással:	2312	228	9,86	<	10	Megfelel

5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Vác Város Önkormányzatának …/2022. (……..) sz. Kt. határozata Vác Város 268/2017.(XI.23.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

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

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

Mellékletek:

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

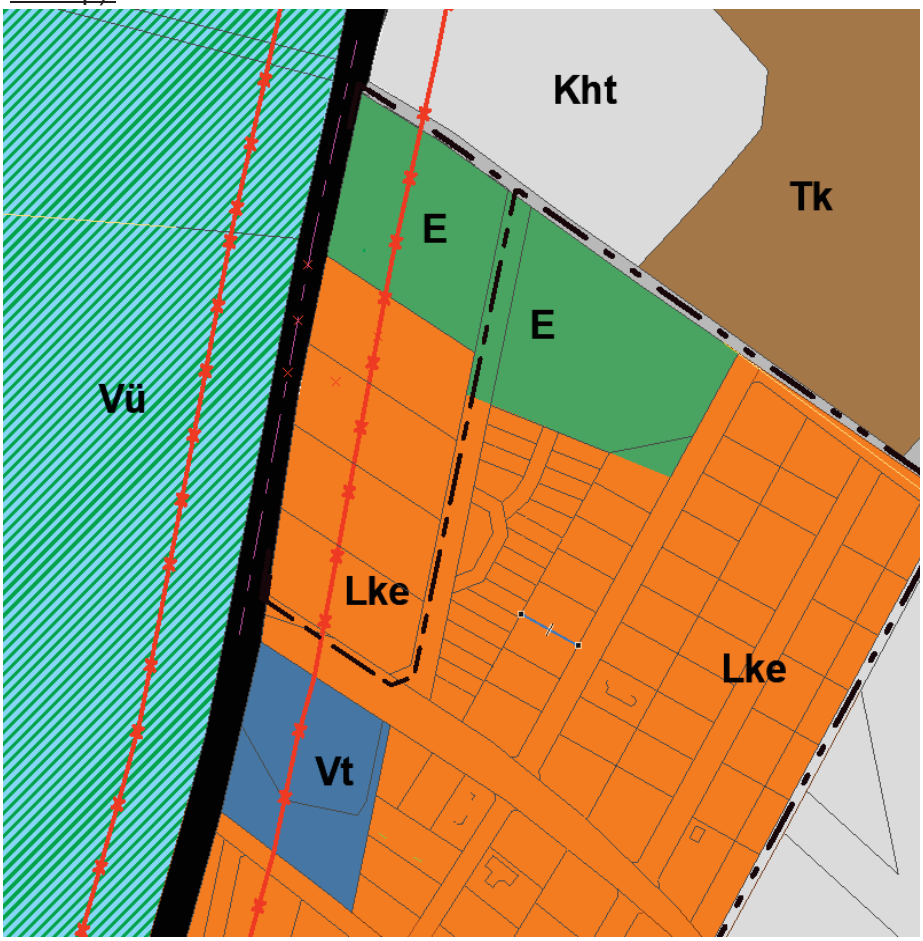
Kelt: Vác, 2022. ... napján

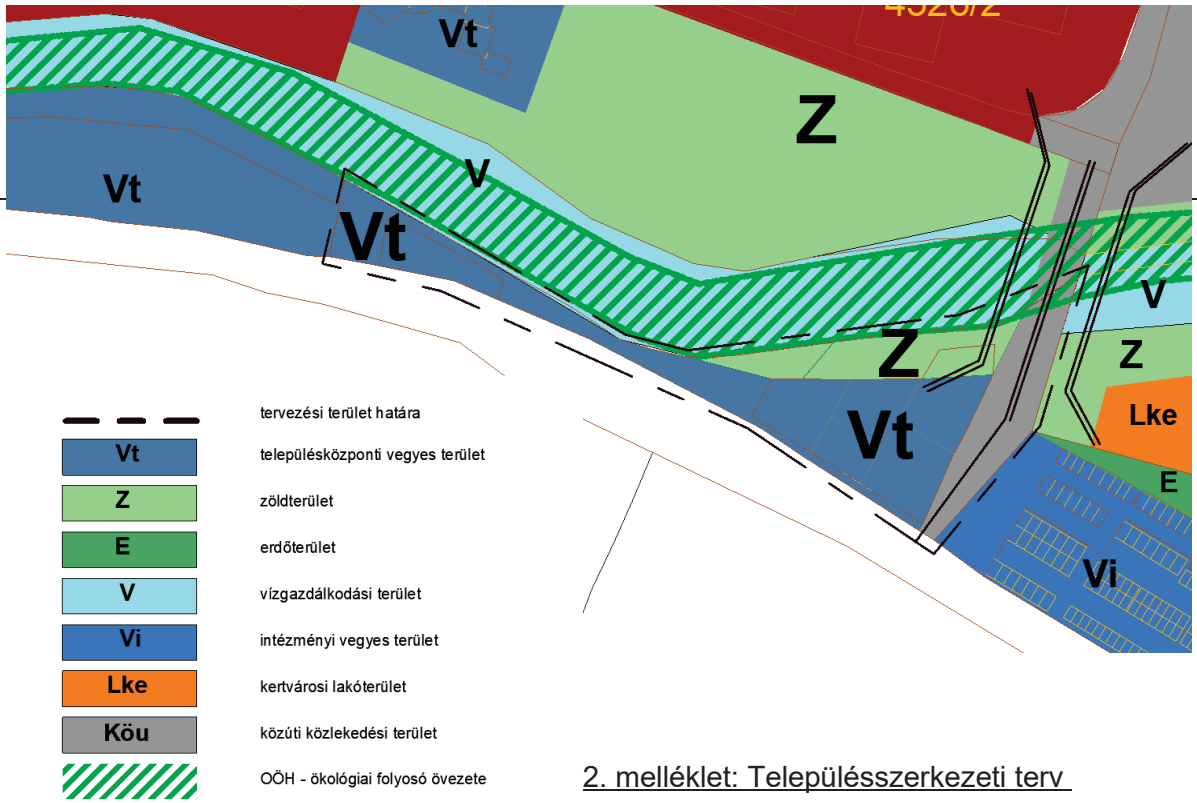
Felelős: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Határidő: folyamatos

……	…….
Matkovich Ilona Zsuzsanna	Dr. Zsidel Szilvia
Polgármester	Jegyző

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

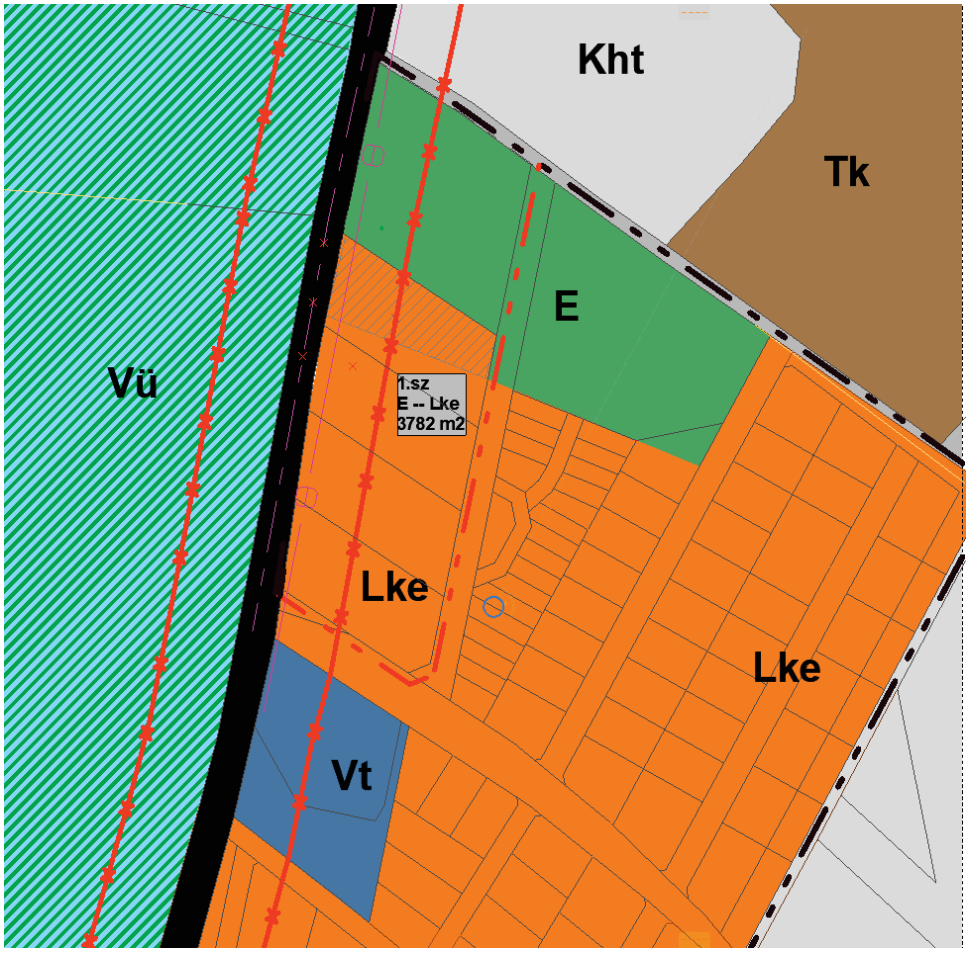




2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások

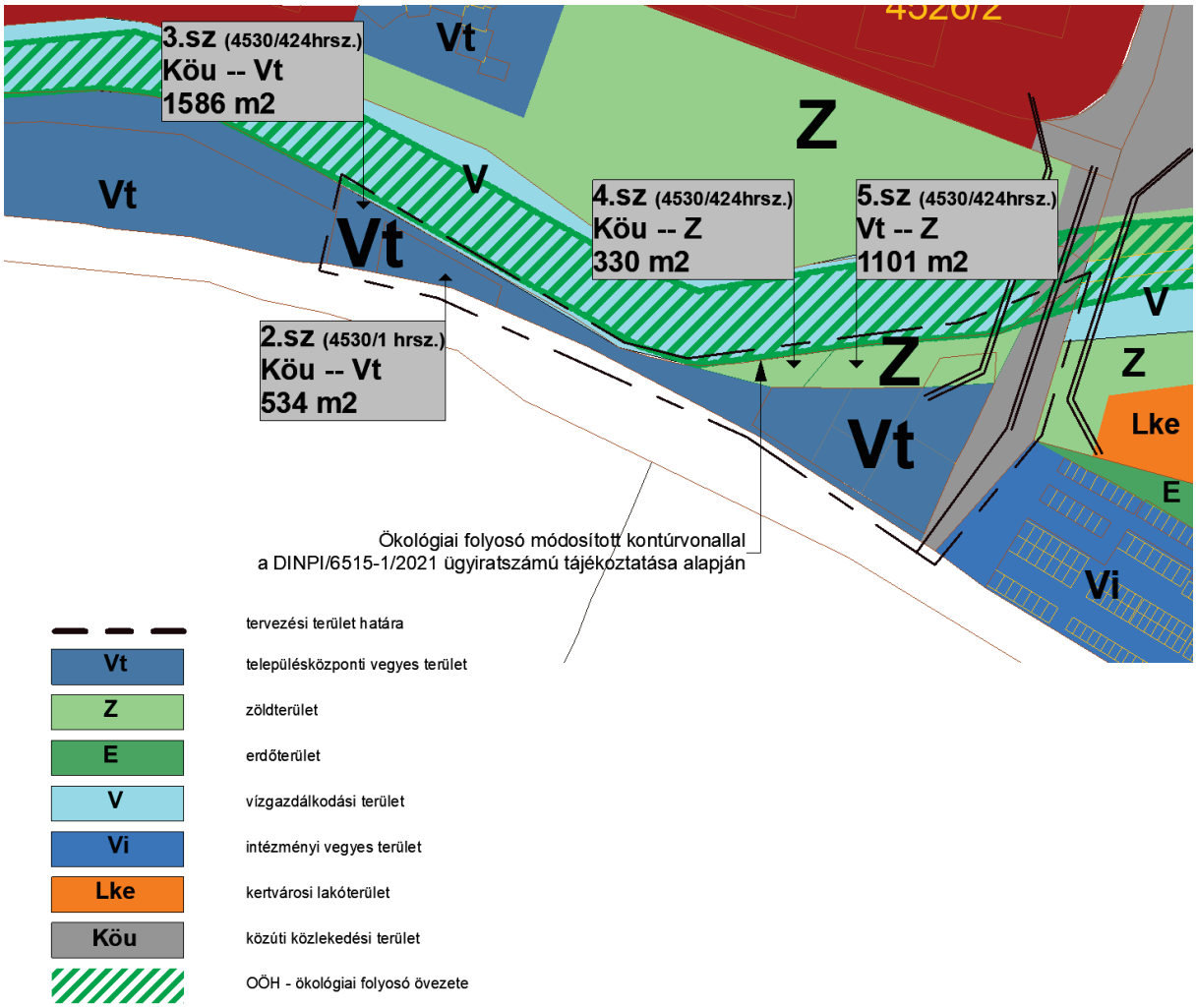
Sor-szám	Terület (ha)	HRSZ	Meglévő terület-felhasználás		Tervezett terület-felhasználás	Változás oka/célja:
1.	0,3782	7001/74	**E**	▶	**Lke**	A kialakult telekosztáshoz igazítandó az erdősáv
2.	0,0534	4530/1	**Köu**	▶	**Vt**	A kialakult szomszédos beépítésekhez igazítva
3.	0,1586	4530/424	**Köu**	▶	**Vt**	A kialakult szomszédos beépítésekhez igazítva
4.	0,033	4530/424	**Köu**	▶	**Z**	A Gombás patak mentén, az ökológiai folyosó területén és a patak menti zöldsávban
5.	0,1101	4530/424 4530/421	**Vt**	▶	**Z**	A Gombás patak mentén, az ökológiai folyosó területén és a patak menti zöldsávban



MaTrT 12. § (3) „*Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a*

zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

Új beépítésre szánt terület növekménye: 0,3782 ha --- 5%-a= 0,01891 ha = **189,1 m2**



Új beépítésre szánt terület növekménye: 0,2120 ha --- 5%-a = **106 m2**

A módosítással érintett két új beépítésre szánt terület kötelező zöldfelületi kijelölése (106+189,1m2=295,1m2) **a Gombás patak menti sávban kerül együttesen kijelölésre.**

Új zöldfelület összesen: 1431 m2 > 295,1 m2

b) Biológiai aktivitásérték (BAÉ)

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

► Mivel a terv az „Alsóváros" és a „Déli lakóterület" területén újonnan jelöl ki beépítésre szánt területeket, a biológiai aktivitásérték pótlása, vagy a meglévő értékből való levonása szükséges. A hatályos, többször módosított településszerkezeti terv Biológiai aktivitásérték egyenlege jelenleg az egységes szerkezetbe foglalt településszerkezeti terv leírás alapján: +202,2852.

Jelen módosítás során az alábbi táblázat alapján módosul a BAÉ:

Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Terület-nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	Megl. BA-érték	MEGLÉVŐ BA-ÉRTÉKPONT	►	Új ter. felh.	Új BA-érték	ÚJ BA-ÉRTÉKPONT	BA-ÉRTÉK VÁLTOZÁS:
1.	7001/74	0,3782	E	9	3,4038	►	Lke	2,7	1,0211	-2,3827
2.	4530/1	0,0534	KÖu	0,6	0,03204	►	Vt	0,5	0,0267	-0,0053
3.	4530/424	0,1586	KÖu	0,6	0,09516	►	Vt	0,5	0,0793	-0,0159
4.	4530/424	0,033	KÖu	0,6	0,0198	►	Z	6	0,198	+0,1782
5.	4530/424 4530/421	0,1101	Vt	0,5	0,05505	►	Z	6	0,6606	+0,60555
BAÉ egyenleg:										-1,6202
Új BAÉ összesen:										**+200,66505**

c) Területi mérleg

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

		TERÜLETI MÉRLEG:		
Területfelhasználási kategória	**Jele:**	**2016.évi TSZT területfelhasználás kiinduló állapot (ha)**	**2021. évi hatályba lépett módosítások (ha)**	**Jelen módosítás során létrejövő állapot (ha)**
Beépítésre szánt terület (ha):				
nagyvárosias lakóterület	Ln	48,06	48,5	48,5
kertvárosias lakóterület	Lke	573,37	572,93	**573,308**
kisvárosias lakóterület	Lk	201,87	201,296	201,296
falusias lakóterület	Lf	7,04	7,04	7,04
hétvégiházas üdülőterület	Üh	4,8	4,8	4,8
településközpont vegyes terület	Vt	63,73	64,57	**64,672**
intézményi vegyes terület	Vi	62,83	62,15	62,15
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	201,04	201,04	201,04
ipari gazdasági terület	Gip	257,68	257,68	257,68
különleges beépítésre szánt területek	K	333,23	331,221	331,221
Beépítésre nem szánt terület:				
zöldterület	Zkp, Zkk	89,43	89,7831	**89,926**
erdőterület	Ev, Eg, Ek	1.378,38	1380,831	**1380,453**
Erdők a vízgazdálkodási és bányaterületeken		251,42	251,42	251,42
mezőgazdasági terület	Má, Mk	1832,68	1832,08	1832,08
vízgazdálkodási terület	V	344,78	344,78	344,78
természetközeli terület	Tk	137,1	137,1	137,1
közúti közlekedési terület	KÖu	315,27	314,6012	**314,356**
kötöttpályás közlekedési terület	KÖk	57,20	57,20	57,20
Összesen:		**~6.160**	**~6.160**	**~6.160**

d) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A tervezési területek az MaTrT tv. /2018. évi CXXXIX tv./ szerinti települési térségben találhatók, a TRE-módosítás során a települési térség mérete nem nő.

Az új beépítésre szánt terület jelen módosítás során összesen: **5902 m2 = 0,5902 ha** (változás táblázat 1.2.3. sora)

A települési térség mérete az MaTrT 8. melléklet B oszlopa szerint:
Vác települési térség mérete: 1818,03 ha
A települési térség 2%-a = 36,3606 ha, mely a jelenlegi módosítás szerint 0,5902 ha mérettel csökken.

A további módosítások során felhasználható települési térség „tartalék” = 35,7704 ha.

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

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

1.§

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 40.§ az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

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

2.§

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

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

3.§

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

„(10) A Kht terület telekhatárától számított 400 méteres védőterületen belül minden építési munkához a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezetének hozzájárulása szükséges.”

4.§

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

a) L4 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában a jelen rendelet 1. melléklete,

b) J4 és M4 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában a jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

5.§

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 6. melléklet 3.sz. táblázatának, az Lke-10 övezeti paramétereit tartalmazó 16. sora az alábbira módosul:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
									Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-10	SZ	**2400**	**20**	–	30	50	0,6	50	4,5	6,0

(2) A HÉSZ 6. melléklet 5.sz. táblázatának, a Vt-8 övezeti paramétereit tartalmazó 12. sora az alábbira módosul:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
									Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vt-8	SZ	800	15	__	10	20	0,2	80	—	5,0

6.§

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

…… ……

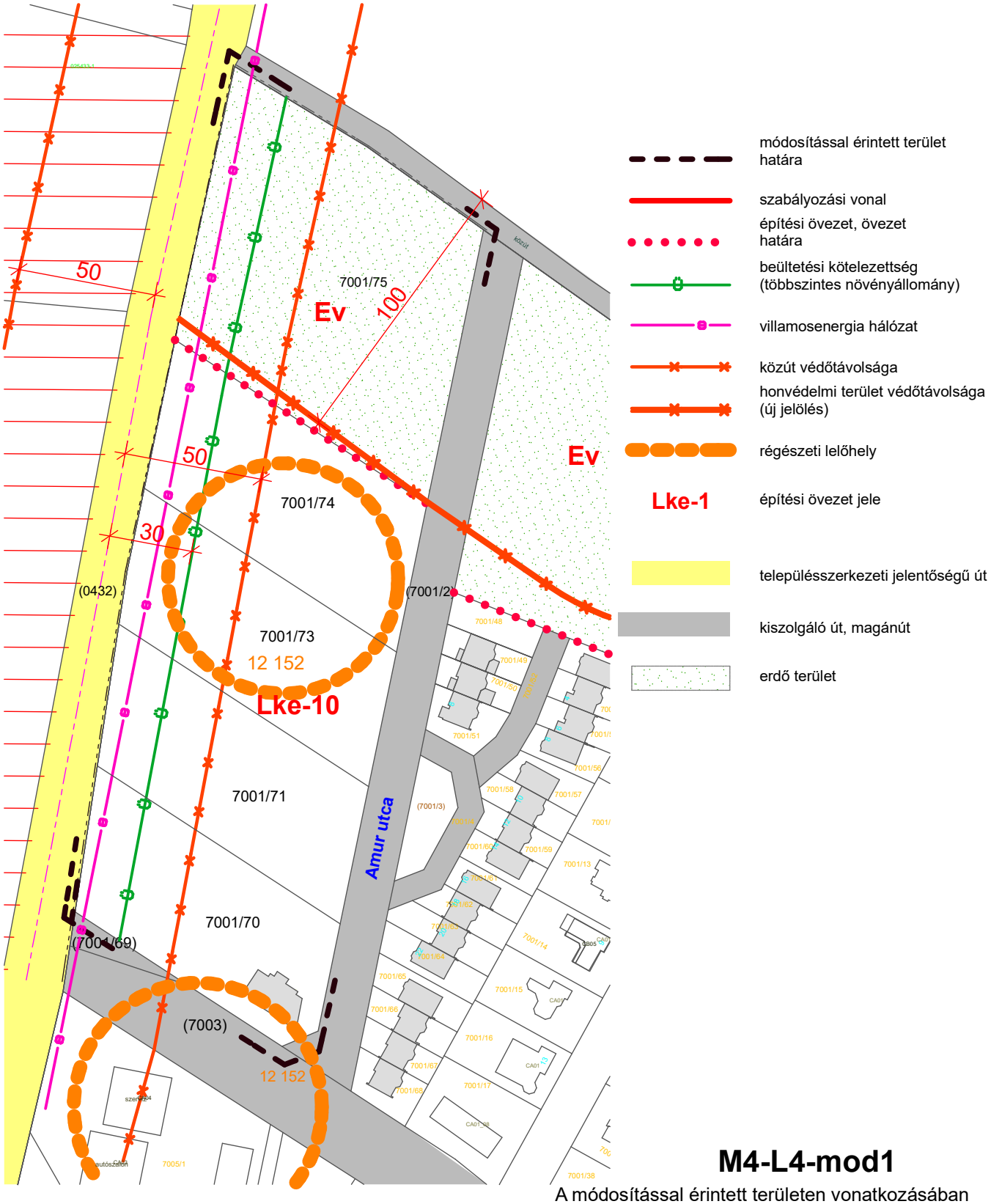
Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester

dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

Záradék:
Kihirdetve: 2022. …….
……
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

1. melléklet:

A HÉSZ 1. mellékletének M4-L4 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



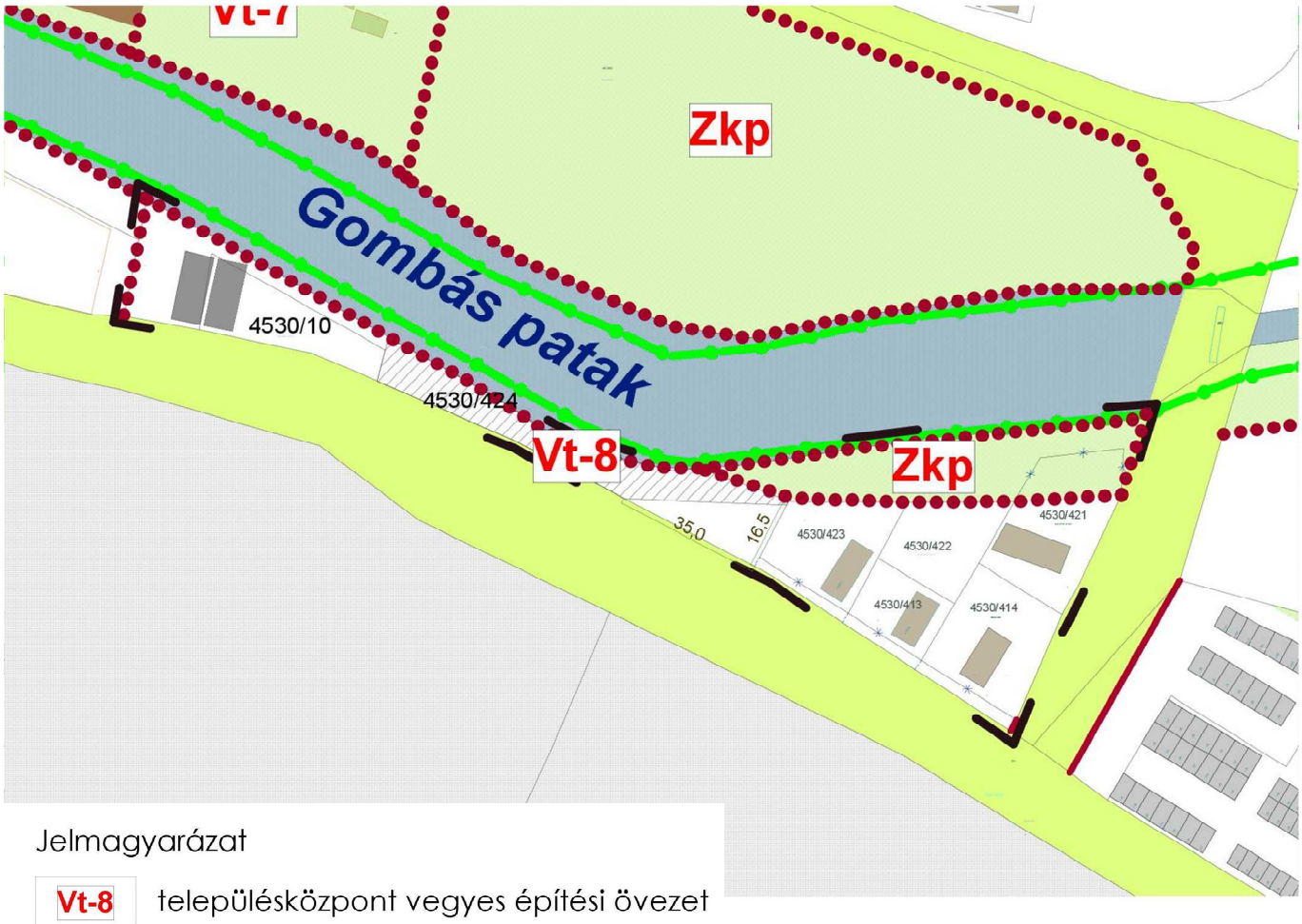
M4-L4-mod1

A módosítással érintett területen vonatkozásában módosított a ..../2022. (....) önkormányzati rendelet

Polgármester ph. Jegyző

2. melléklet:

A HÉSZ 1. mellékletének J4 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



Jelmagyarázat

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

J4-mod2

A módosítással érintett területen vonatkozásában módosított a ..../2022. (....) önkormányzati rendelet

Polgármester ph. Jegyző