



VÁC VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A TELEPÜLÉS TÖBB PONTJÁN

Tervező:



Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.

Felelős tervező:

Vojnits Csaba Ferenc

okl. településmérnök

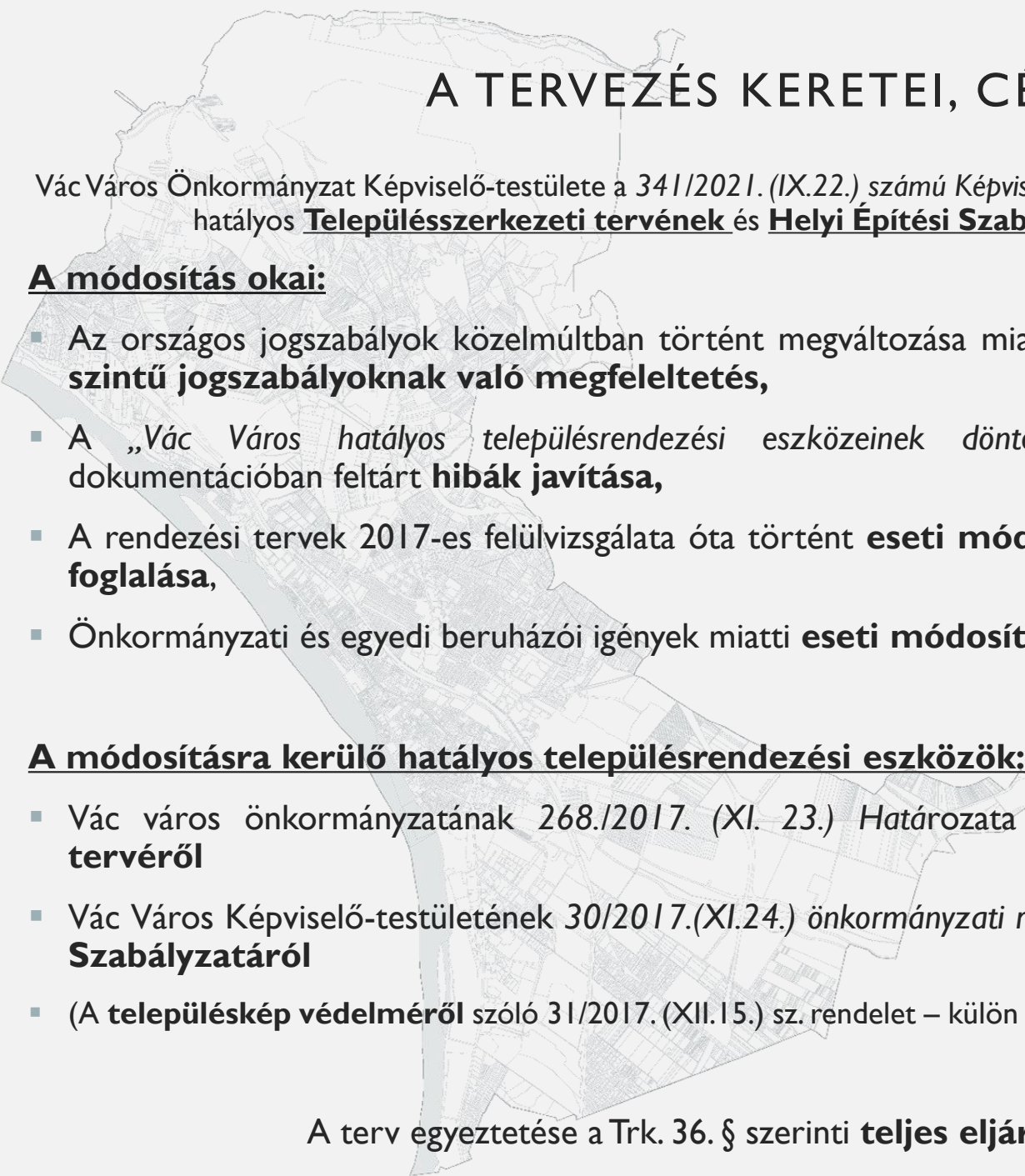
TT 01-6112

Településtervező:

Beleznai Teodóra

okl. településmérnök

TT 01-6979



A TERVEZÉS KERETEI, CÉLJAI

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 341/2021. (IX.22.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött a város hatályos **Településszerkezeti tervének** és **Helyi Építési Szabályzatának** módosításáról.

A módosítás okai:

- Az országos jogszabályok közelmúltban történt megváltozása miatti **jogharmonizáció, magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetés,**
- A „Vác Város hatályos településrendezési eszközeinek döntéshozó elemzése (2019)” c. dokumentációban feltárt **hibák javítása,**
- A rendezési tervek 2017-es felülvizsgálata óta történt **eseti módosítások egységes szerkezetbe foglalása,**
- Önkormányzati és egyedi beruházói igények miatti **eseti módosítások,**

A módosításra kerülő hatályos településrendezési eszközök:

- Vác város önkormányzatának 268./2017. (XI. 23.) Határozata Vác Város **településszerkezeti tervéről**
- Vác Város Képviselő-testületének 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelete **Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról**
- (A településkép védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) sz. rendelet – külön eljárásban)

A terv egyeztetése a Trk. 36. § szerinti **teljes eljárás** szerint zajlik.

MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Az egyes településrendezési eszközök készítése során **a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak**

- 2019. március 15-én hatályba lépett a **Magyarország új Területrendezési Tervéről szóló törvény (MaTrT)**, a korábban hatályos három jogszabály (OTrT; BATrT; BKÜTrT) összevonásával
- Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény 2. §-ában meghatározott területekre terjed ki:

A Második Részben foglalt **Országos Területrendezési Terv** (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest megyének az I/I. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: **Budapesti Agglomeráció**) terjed ki.

A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki.

Vác Város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	1096,29 ha
b) mezőgazdasági térség:	1820,07 ha
c) kertes mezőgazdasági térség:	701,78 ha
c) vízgazdálkodási térség:	340,45 ha
d) sajátos területfelhasználású térség:	353,21 ha
e) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	55,71 ha
f) települési térség:	1792,14 ha*

* Az értéktől az MaTrT 8. mellékletében – feltehetően hibásan – rögzített szám jelentősen eltér: 1818,03 ha

MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Hatályos TSZT és a mezőgazdasági
területefelhasználásba átsorolandó területek
lehatárolása

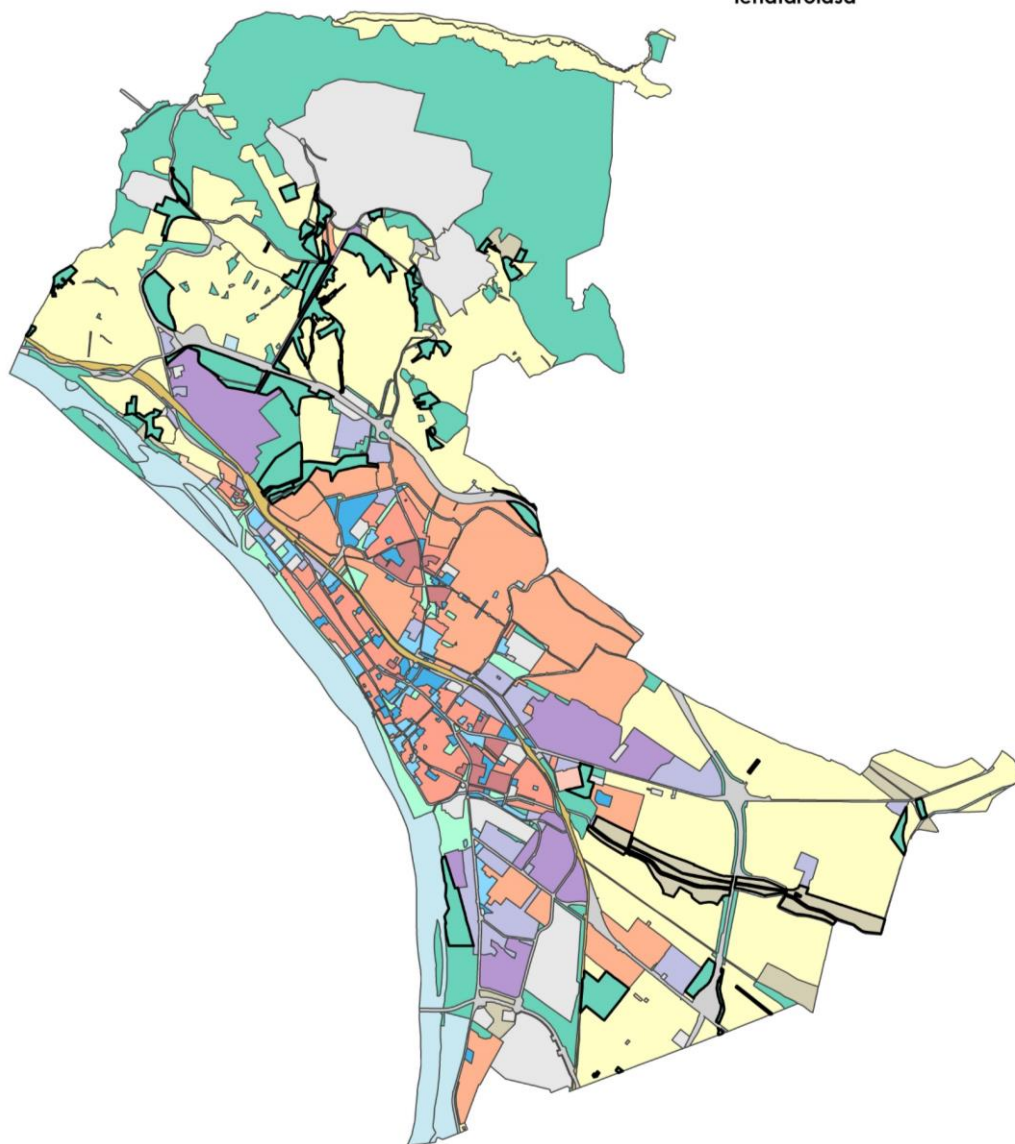
MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

„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;”

Vác város közigazgatási területén a mezőgazdasági térség teljes területe 1820,07 ha. A hatályos Településszerkezeti terven 1055,85 ha mezőgazdasági terület van kijelölve a térségen belül, mely 58%-os arány **az MaTrT előírásainak nem felel meg**.

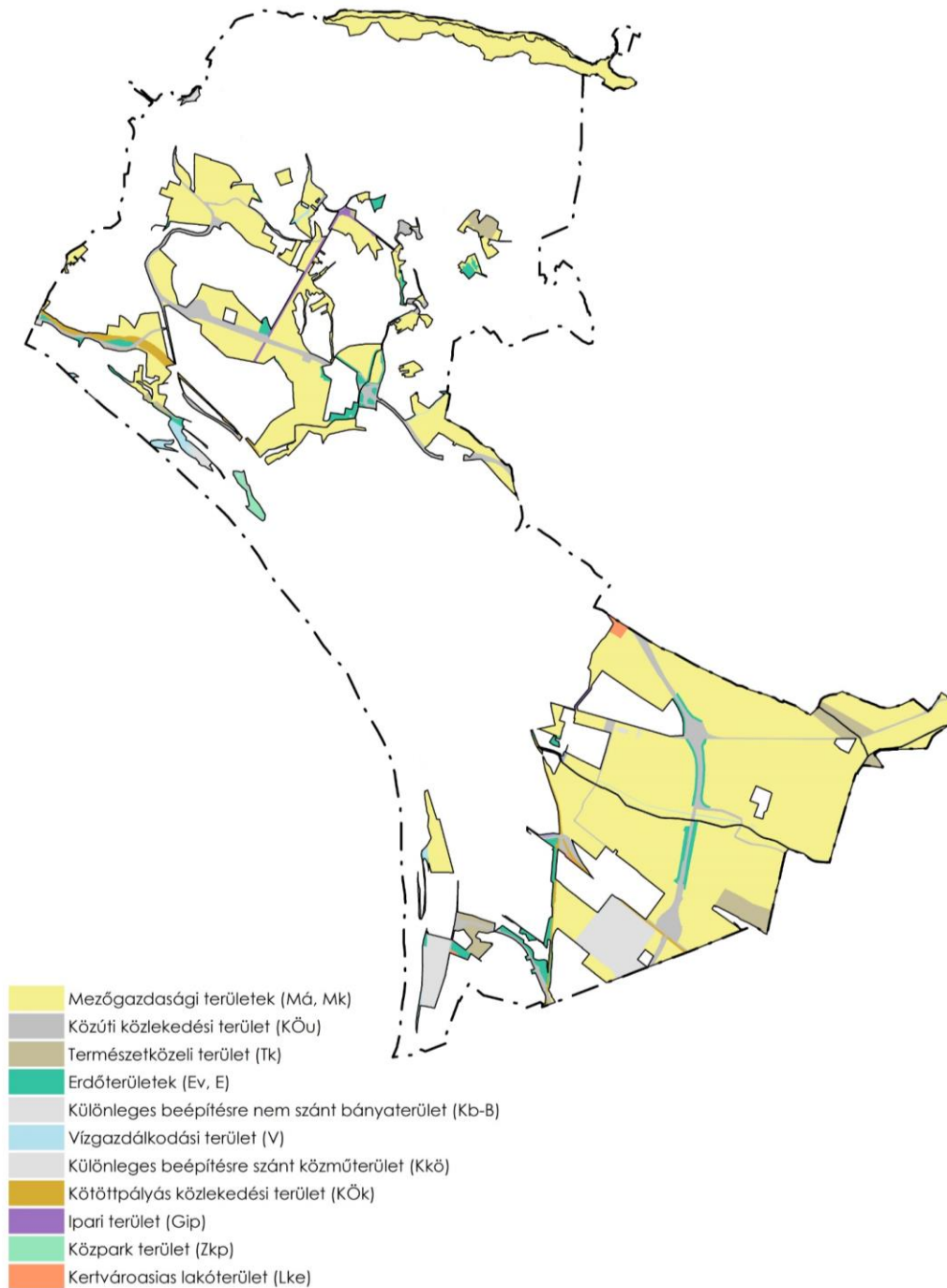
Jelen módosítás során **320,8 hektár** kiterjedésben kerültek – elsősorban valamely erdő terület felhasználásával – területek átsorolásra (Má-f jelű fás mezőgazdasági terület övezetébe). Az átsorolt erdőterületek nem szerepelnek az országos erdőkatasterben. Átsorolásra került ezeken kívül a Gombás-patak menti természetközeli terület is (Má-tg jelű tájgazdálkodási általános mezőgazdasági terület övezetébe.)

Mezőgazdasági térség	100%	75%	többslet (ha)
	1 820,05	1 365,04	
Má; Mk	1 376,65	76%	11,61



TERVEZETT ÁLLAPOT

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG



BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Terfel 2017	terület (ha)	BIAé mutató	BIAé	Terfel 2022	terület (ha)	BIAé mutató	BIAé
E	1 378,57	9,00	12 407,13	E	905,36	9,00	8 148,21
Gip	261,23	0,40	104,49	Ev	232,17	9,00	2 089,57
Gksz	195,19	0,40	78,08	Gip	241,28	0,40	96,51
Kám	1,84	1,50	2,75	Gksz	240,54	0,40	96,21
Kb	391,82	0,10	39,18	Kám	1,14	1,50	1,72
Keü	11,62	3,00	34,85	Kb	335,98	0,10	33,60
Kht	3,89	1,50	5,84	Kb-Ám	1,65	3,20	5,27
Khu	1,73	0,10	0,17	Kb-B	56,63	0,20	11,33
Ki	84,26	1,50	126,39	Kb-I	0,61	1,50	0,91
Kkö	4,62	1,50	6,93	Keü	11,60	3,00	34,80
KÖk	54,46	0,60	32,68	Kht	3,89	1,50	5,84
KÖu	312,66	0,50	156,33	Khu	1,86	0,10	0,19
Ksp	26,12	3,00	78,36	Ki	80,21	1,50	120,31
Kte	18,44	3,00	55,33	Kká	0,35	1,50	0,52
Ktö	9,25	0,50	4,63	Kke	5,30	3,00	15,91
Lf	7,09	2,40	17,01	Kkö	52,57	1,50	78,86
Lk	206,14	1,20	247,37	KÖe	2,68	0,50	1,34
Lke	581,27	2,70	1 569,44	KÖk	62,50	3,60	225,01
Ln	45,14	0,60	27,08	KÖu	279,05	0,50	139,52
M	1 833,55	3,70	6 784,14	Kre	23,69	1,50	35,54
Tk	137,95	8,00	1 103,63	Ksp	25,29	3,00	75,86
Üh	4,81	2,70	12,98	Kst	1,34	3,00	4,01
V	328,67	6,00	1 972,00	Kte	18,10	3,00	54,29
Vi	62,67	0,50	31,34	Ktö	9,30	0,50	4,65
Vt	63,63	0,50	31,82	Lf	6,81	2,40	16,35
Vü	48,18	6,00	289,10	Lk	186,84	1,20	224,21
Zfk	24,63	6,00	147,80	Lke	572,66	2,70	1 546,19
Zkp	60,18	8,00	481,44	Ln	50,08	0,60	30,05
	6 159,61		25 848,27	Má	1 385,91	3,70	5 127,85
Jelen módosítás keretében 1 hektárnál nagyobb új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az egyes részterületekre vonatkozóan a BIAé változást nem lenne szükséges kiszámítani. Mindazonáltal egy a település teljes közigazgatási területére vonatkozó számítást elkészítettünk a hatályos és a tervezett állapotra, mivel jelen módosítás során a település közigazgatási területének számos pontján kellet a hatályos terV hibáit javítanunk, elsősorban a TSZT – HÉSZ és SZT közti teljes összhang megteremtése, illetve korábbi magasabb szintű jogszabályokban alkalmazott, mára elavult szabályozási elemek törlése érdekében.				Mk	704,51	5,00	3 522,55
				Tk	59,69	8,00	477,52
				Üh	4,82	2,70	13,02
				V	387,21	7,00	2 710,46
				Vi	50,93	0,50	25,47
				Vt	67,03	0,50	33,52
				Zkk	12,88	6,00	77,26
				Zkp	77,29	8,00	618,32
					6 159,74		25 702,74
				Felhasználható, hatályos TSZT-ben rögzített növekmény			+202,29
				Σ			25 905,02
					25 905,02 – 25 848,27 =		+56,76

HIBAJAVÍTÁS, SZT ÉS TSZT KONCEPCIONÁLIS JELLEGŰ MÓDOSÍTÁSAI

Elsősorban:

- A **TSZT** és az **SZT** eltéréseit érintő **hibák javítása** a döntéselőkészítő dokumentációban foglaltaknak megfelelően (*Urbanitas Kft., 2019*)

SZT (TSZT) koncepcionális jellegű módosításai:

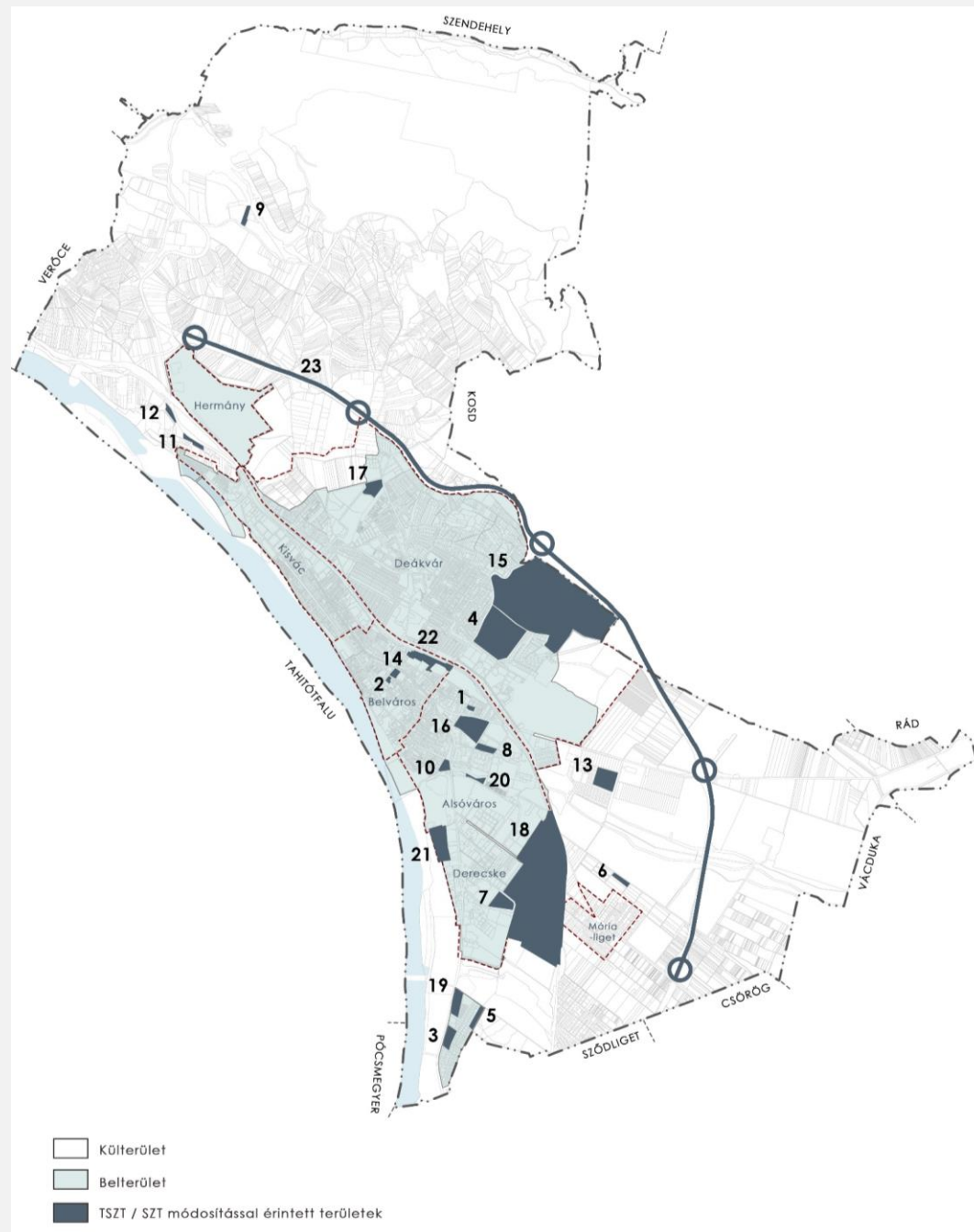
- A település **közlekedési hálózatának** felülvizsgálata, **csomóponti jelölések** korrekciója
- **Lakótelepek szabályozásának** koncepcionális újragondolása (úszótelkek és közterületek külön övezetbe sorolása)
- A mezőgazdasági- és erdő területfelhasználásba sorolt területek differenciálása, „**Má**” jelű általános mezőgazdasági, „**Mk**” jelű kertes mezőgazdasági, valamint „**Ev**” jelű véderdő és „**E**” jelű egyéb erdő területfelhasználási kategóriákba.
- A **természetvédelemre, illetve korlátozó közművekre** vonatkozó jelölések változása
- Duna-part menti **védett rálátások** feltüntetése
- **Megszűnő jelölések:**
tervezett közigazgatási határ
beépítésre szánt terület tervezett határa
beültetési kötelezettség
terepszint alatti szabályozási és beépítési vonalak
közhatalmatra megnyitott magánterület
árvízvédelmi védmű
- **Új jelölések:**
telek zöldfelületként fenntartandó részek
közterület zöldfelületként fenntartandó része
lakótelepi közterület (Ln-Kt)
Szennyvízátemelők védőtávolsággal
- Építési helyek felülvizsgálata és szükség esetén törlése
- Védőtávolságok (közlekedési) felülvizsgálata javítása

KORÁBBI ESETI MÓDOSÍTÁSOK EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALÁSA

Összesen 21 Szabályozási tervet és/vagy Településszerkezeti tervet érintő módosítás történt 2017 óta.

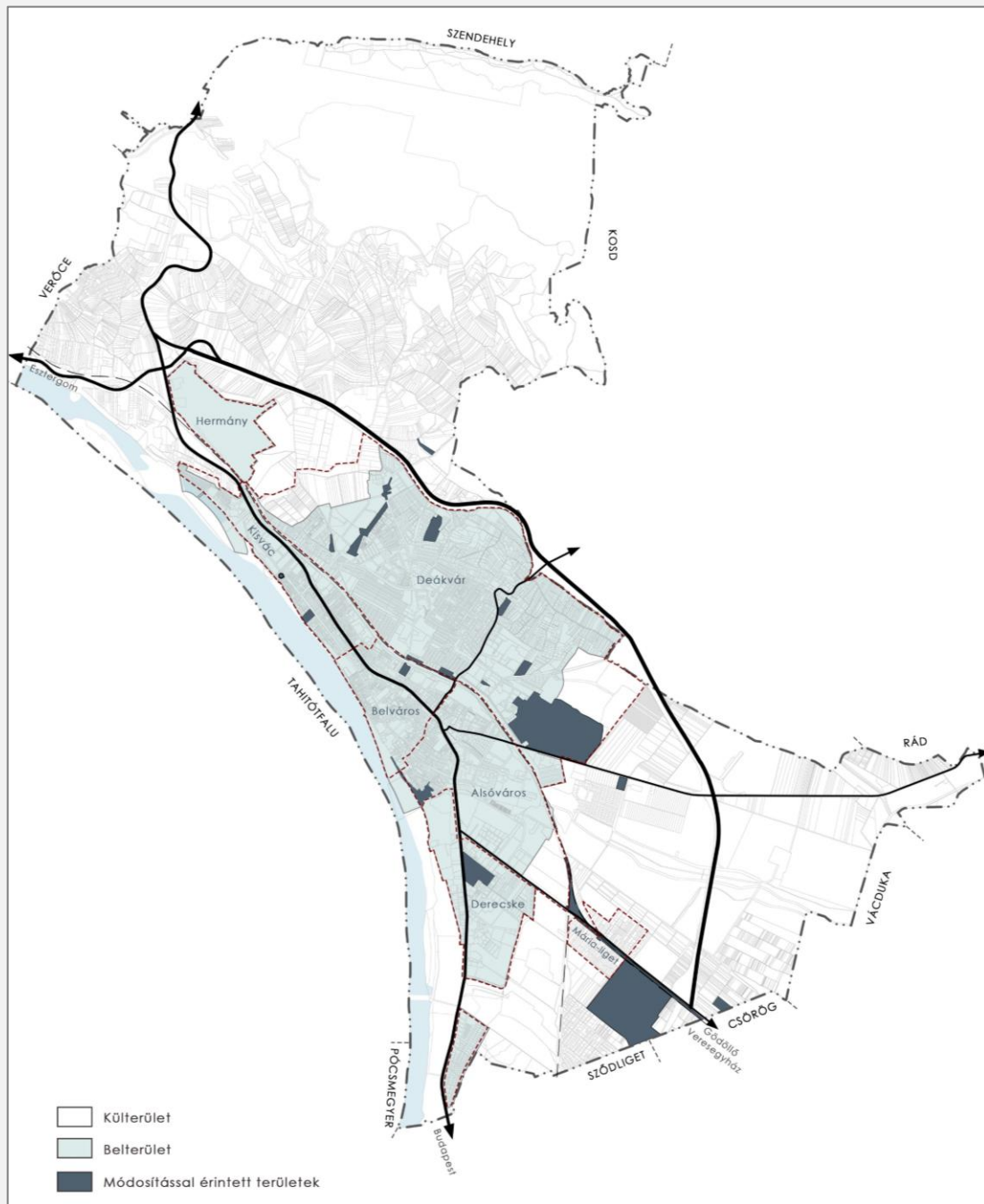
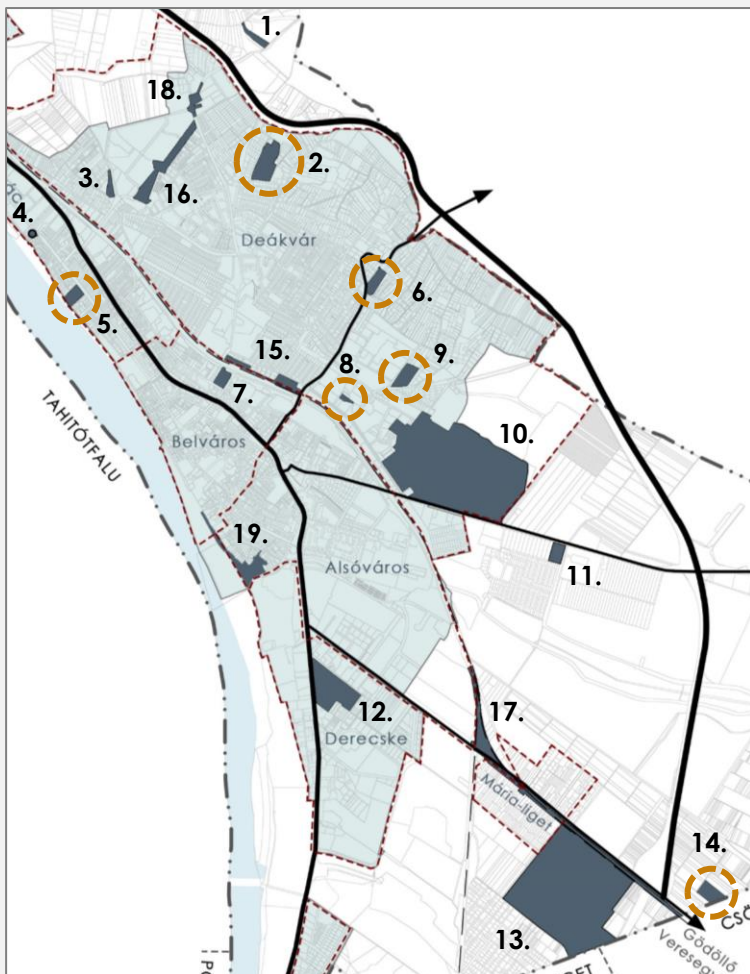
Az eseti módosítások a szabályozási terv alap szelvényeire és a TSZT Szerkezeti tervlapjára nem kerületek átvezetésre, azok külön-külön hatályban maradtak.

A 22-es és 23-as számú, kiemelt kormányberuházásokhoz kapcsolódó módosítási eljárások jelen módosítás készítésével egyidőben zajlanak, hatályba lépésük korábban várható. Tartalmuk ezt követően a jogharmonizáció során beépítésre kerül.



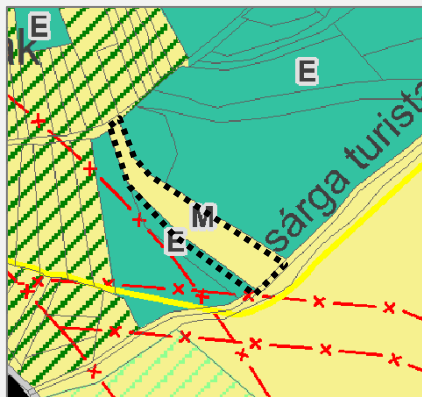
ESETI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- 19 területen érintett eseti módosítással.
- TSZT módosítást nem igénylő SZT módosítás 

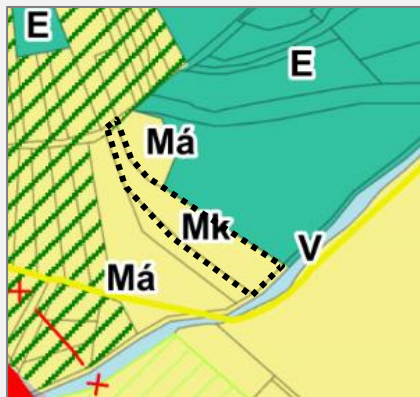


I. sz. módosítással érintett terület:

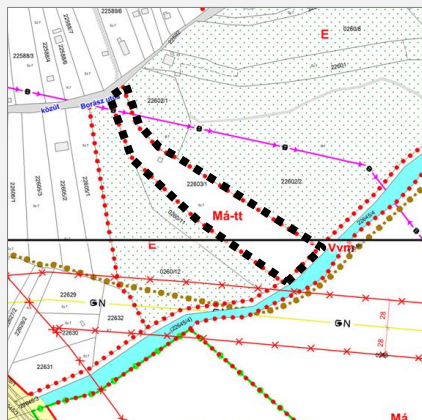
Hatályos TSZT



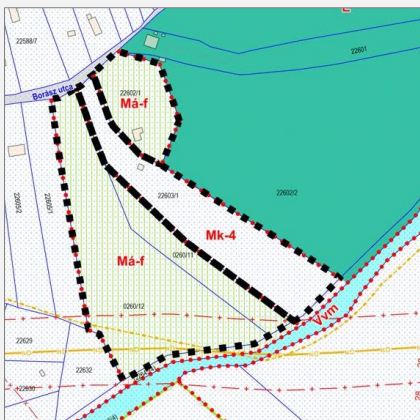
Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT



Másik meglévő mezőgazdasági övezetbe történő átsorolás, huzamosabb tartózkodásra szolgáló épület megvalósíthatósága céljából.

Má-tt



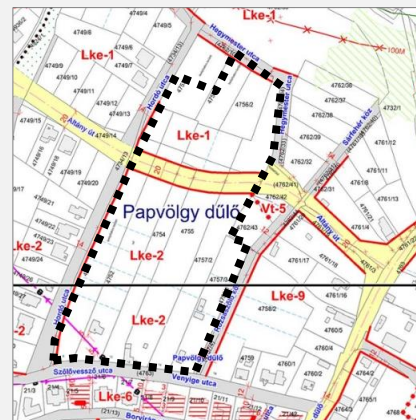
Mk-4

beépíthetőség: 0,1 %

beépíthetőség: 3 %

2. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos SZT



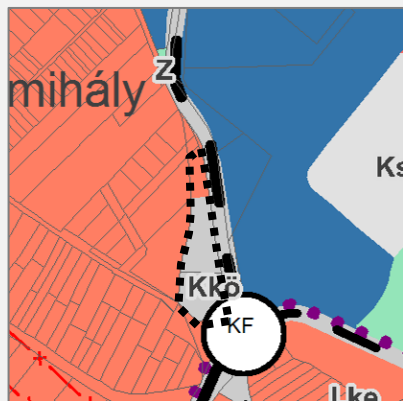
Tervezett SZT



- A módosítás során a hatályos TSZT nem változik.
- A területen kijelölt lakóövezetekhez meghatározott HÉSZ előírások – az építhető lakásszám – pontosítása szükséges, melynek során új építési övezetek kijelölése válik szükségessé.
- Lke-1* 800 m²/lakás | Lke-2* 450 m²/lakás

3. sz. módosítással érintett terület:

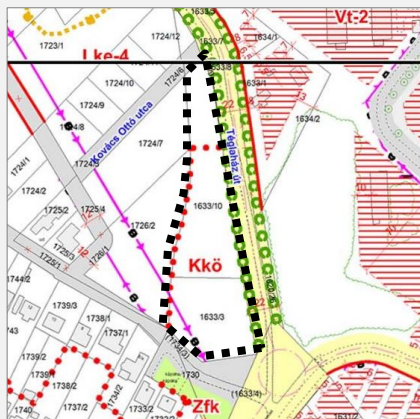
Hatályos TSZT



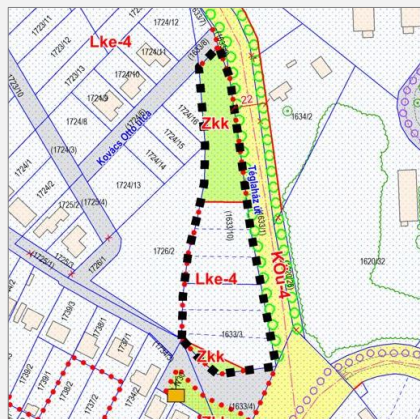
Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT



A terület kertvárosias lakó (Lke) és zöldterület (Zkk) övezetbe sorolása az üzemi célú hasznosításra való igény megszűnése okán. Új beépítésre szánt terület kijelölése.

Kkö és Lke-4



Zkk és Lke-4

Beépítési javaslat: Tölgyesi Diána – TT13-1374

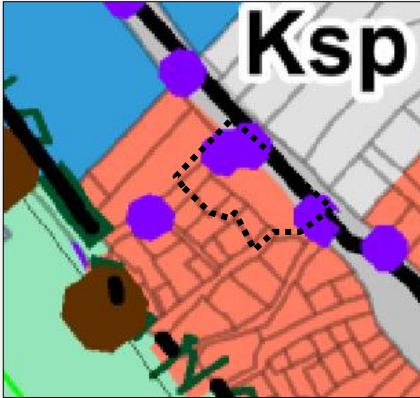


4. sz. módosítással érintett terület:

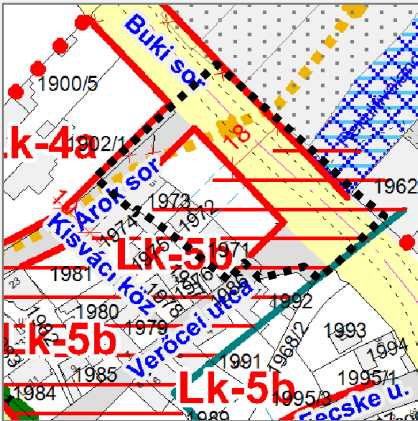
Hatályos TSZT



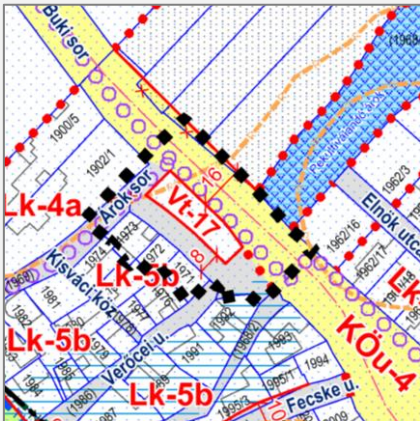
Tervezett TSZT



Hatályos SZT



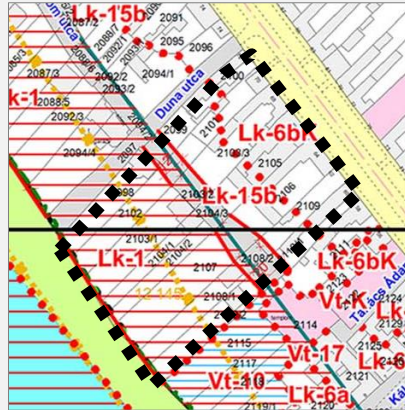
Tervezett SZT



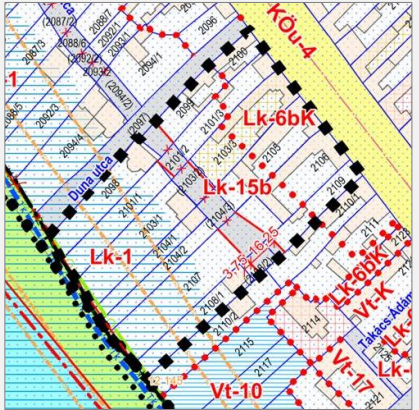
Egy új 8,0 m széles közút kijelölése a Verőcei u. és az Árok sor közötti telkek feltárhatósága érdekében és egy keskeny, önkormányzati tulajdonú, Vt-17-be sorolt teleksor kialakítása .

5. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



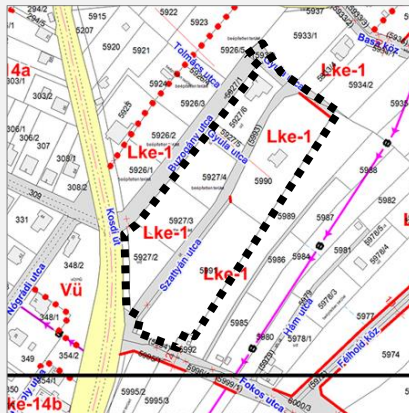
Tervezett TSZT



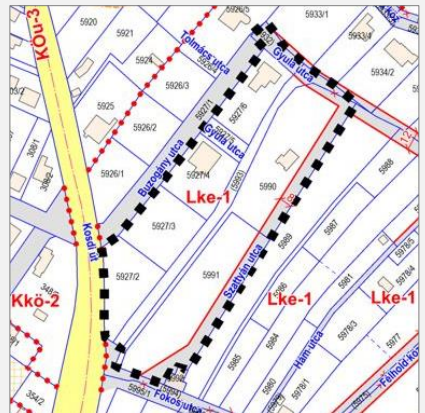
A Vízimalom utca közúti szélességének módosítása a magántulajdonú területek érintettségének csökkentése érdekében.

6. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



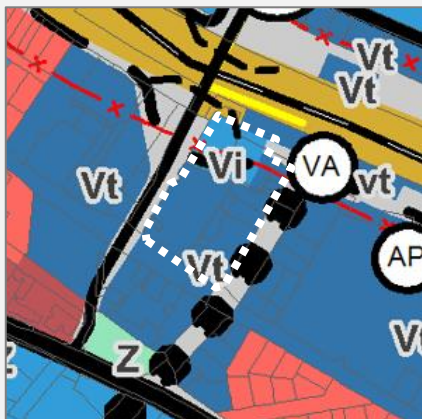
Tervezett TSZT



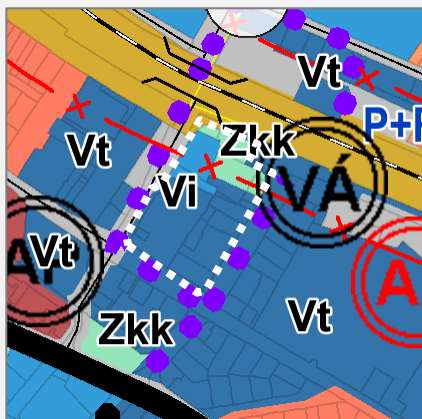
A valóságban nem kiépített Szattyán utca áthelyezése.

7. sz. módosítással érintett terület:

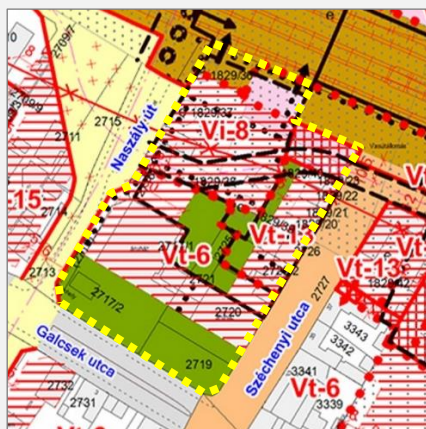
Hatályos TSZT



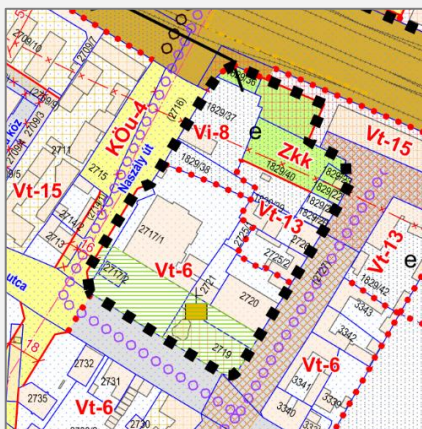
Tervezett TSZT



Hatályos SZT



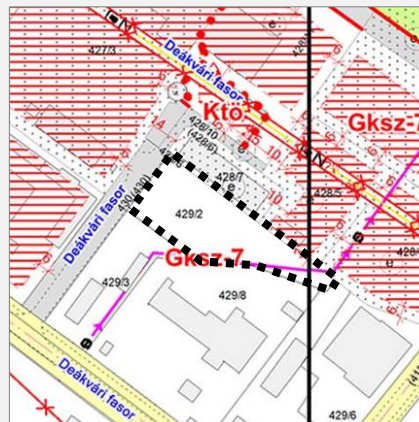
Tervezett SZT



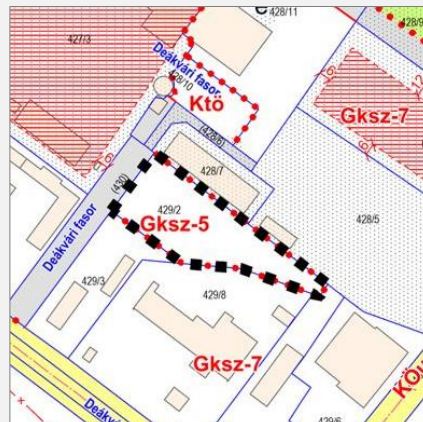
A terület jobb fejleszthetősége érdekében a tömbbelsőben kijelölt közhasználatú zöldterület áthelyezése, a vasútállomás épülete mellé, Zkk jelű közpark területként és a tömbbelső megközelítését jelölő gyalogos útirányok megszüntetése.

8. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



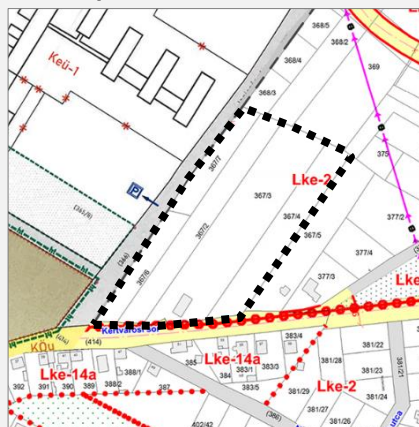
Tervezett TSZT



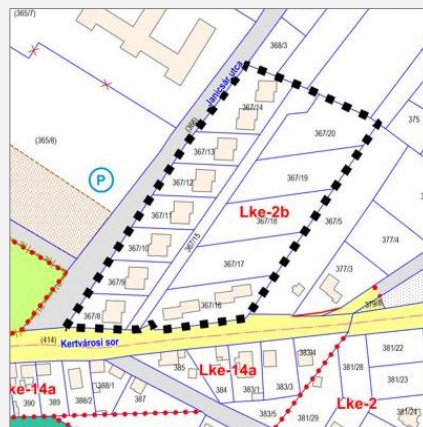
A terület **Gksz-7** jelű övezetből **Gksz-5** jelű övezetbe sorolása, műhely, raktár és csarnoképület funkció elhelyezhetősége okán.

9. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



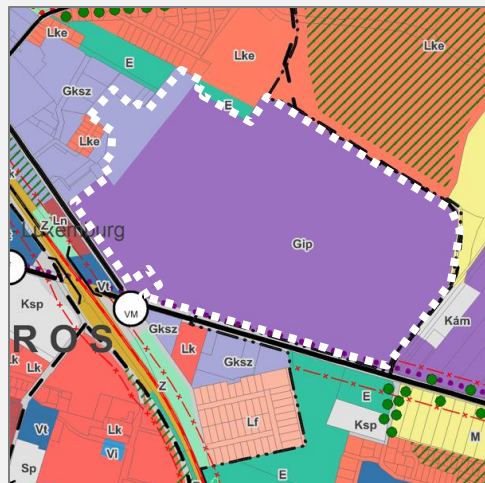
Tervezett TSZT



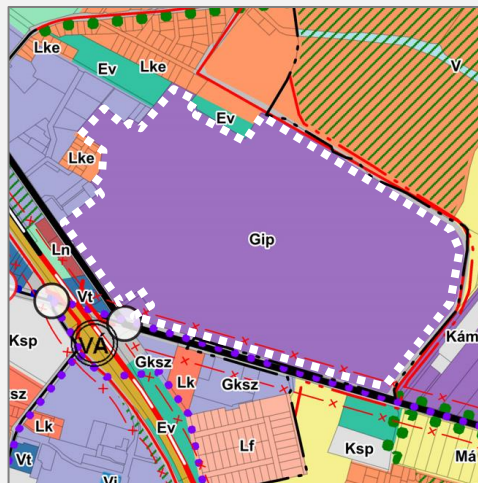
Új övezet létrehozása (**Lke-2b**) +5%, kizárólag kerti tároló létesítésére felhasználható beépítési többlet speciális előírás érdekében.

I 0. sz. módosítással érintett terület:

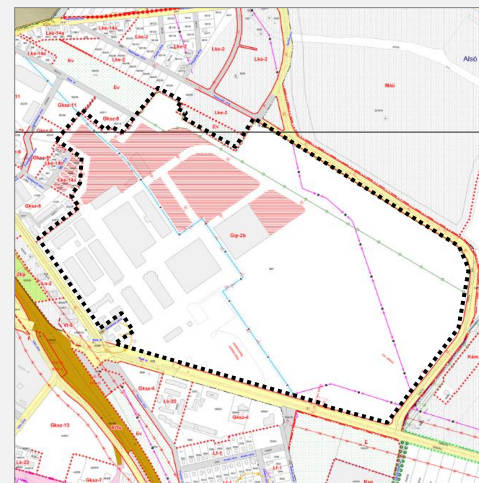
Hatályos TSZT



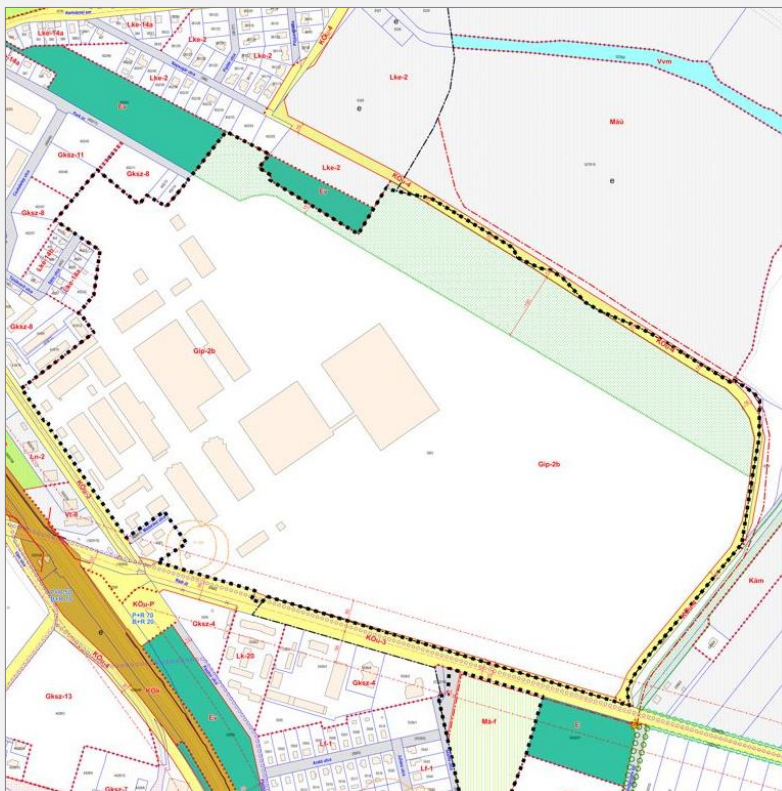
Tervezett TSZT



Hatályos SZT



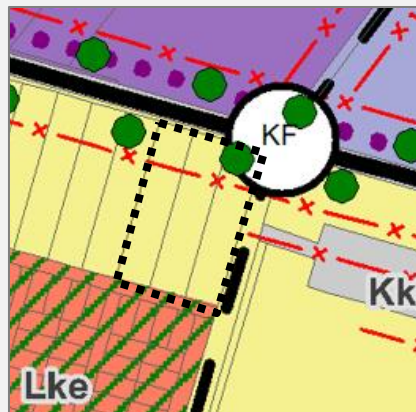
Tervezett SZT



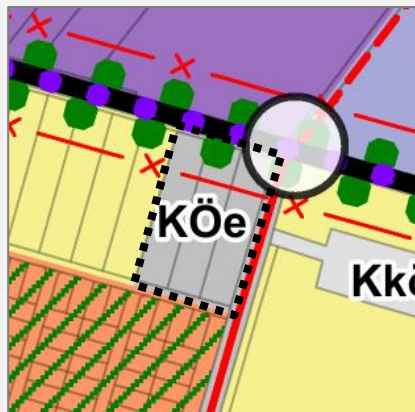
- TSZT és SZT összehangjának megteremtése: TSZT-n jelölt Gksz átsorolása Gip kategóriába.
- Építési hely törlése gazdasági épületek jövőbeni bővíthetősége érdekében.
- Gip-2b jelű övezet beépítési módjának oldalhatáron állóra történő módosítása

I I. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT



A mezőgazdasági területfelhasználásban lévő terület **KÖe** (egyéb közlekedési terület) jelű övezetbe történő átsorolása, a környező lakóterületet ellátó hiányzó funkciók kielégítése érdekében.

Má



KÖe

Beépítési terv



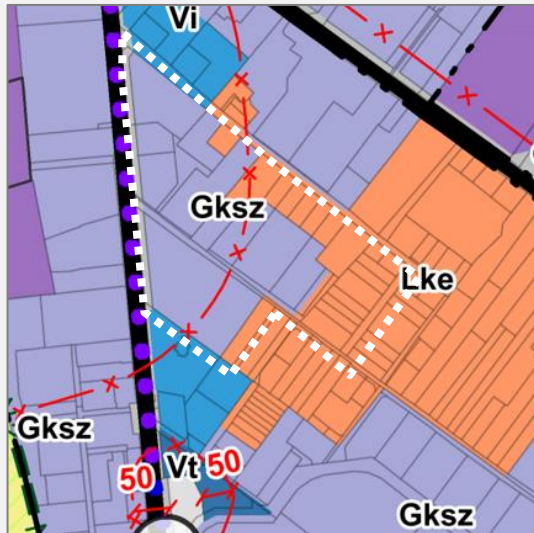
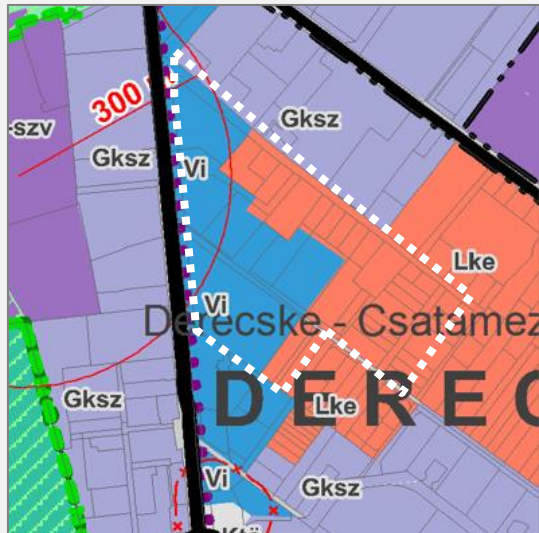
Tervezett funkciók:

- Élelmiszer bolt: Földszintes, 508,68 m²
- Szolgáltatás: F+I, 418,00 m²
- Parkolóház: F+I, 508,68 m²
- Nyilvános és zárt felszíni parkolók

I2. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT

Tervezett TSZT



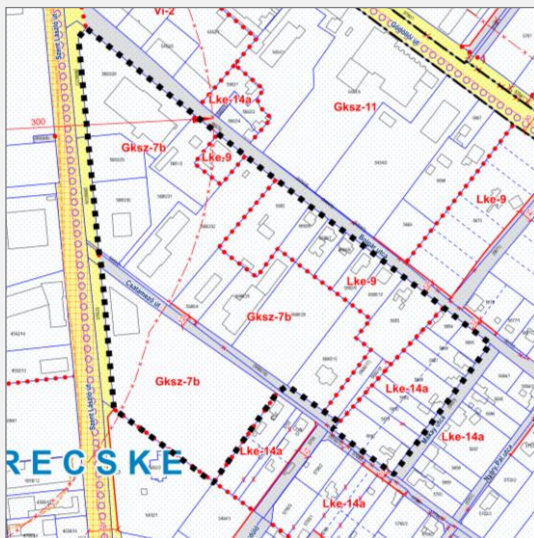
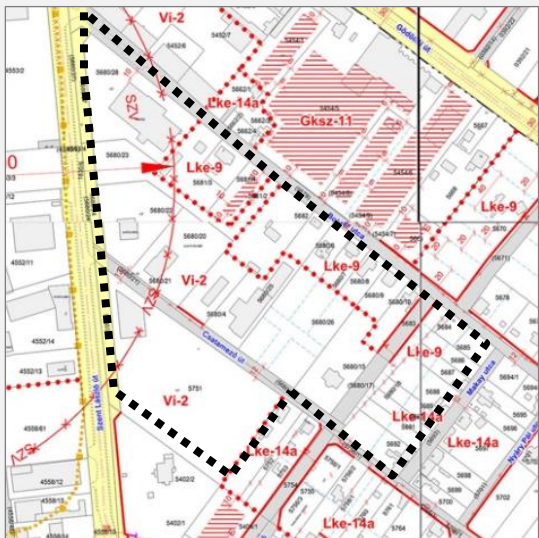
TSZT és SZT összhangjának megteremtése, a területek tényleges hasznosítása alapján történő módosításával.

Új építési övezet került bevezetésre (Gkszt-7b), mivel a zöldfelületi mutató csökkentését kéri a költségviselő.

Vi és Lke → Gkszt

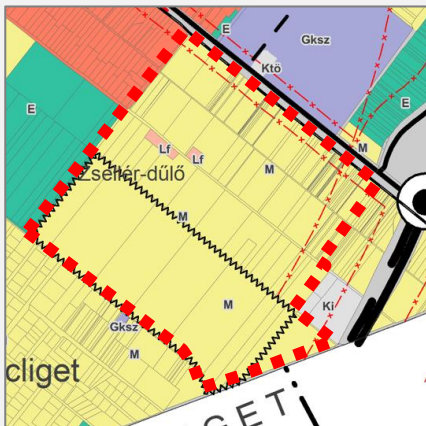
Hatályos SZT

Tervezett SZT

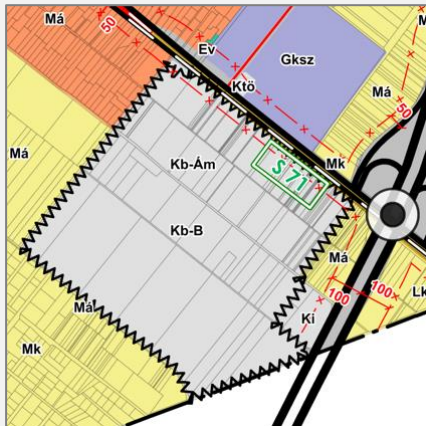


I 3. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT

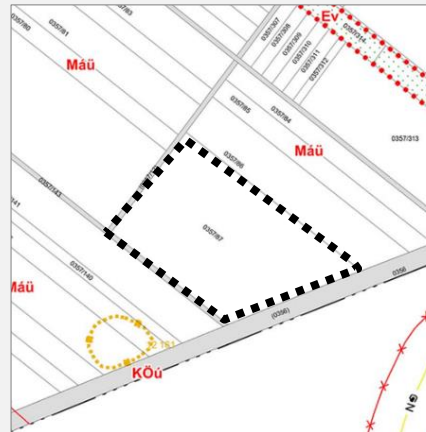


Tervezett SZT

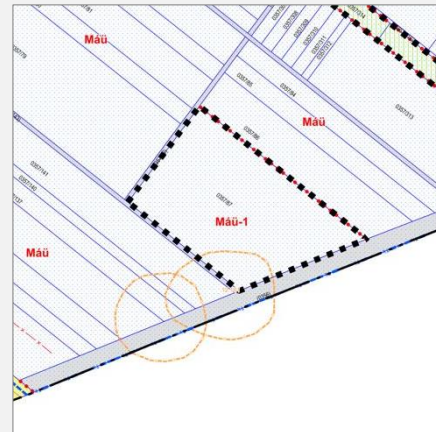


I 4. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



- A jelenlegi **Máü** jelű, ültetvényes mezőgazdasági övezetből **Máü-I** jelű övezetbe történő átsorolás, méhészet létesítése céljából.
- Az Máü-I kategória lehetővé teszi lakóépület elhelyezését.
- Az Máü-I jelű övezetet jelenleg is tartalmazza a HÉSZ, ezért új övezet megállapítása nem szükséges.

Máü



Máü-I

beépíthetőség: 1 %

beépíthetőség: 3 %

A jelenlegi mezőgazdasági és falusias lakóterület területfelhasználás bányaterületté és állatmenhely területévé történő átsorolása.

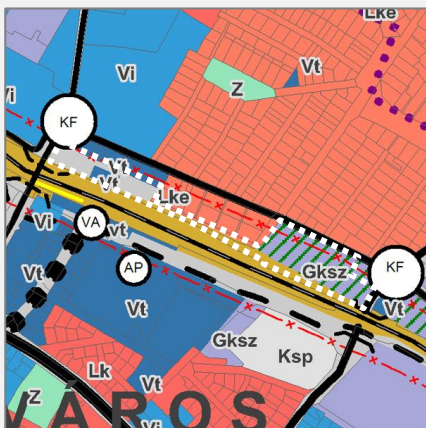
M és Lf



Kb-Bá és Kb-Ám

15. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT



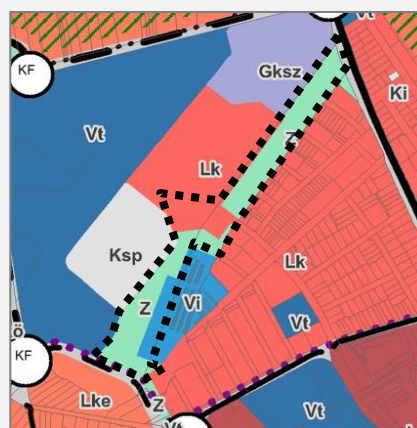
A MÁV Zrt. célja a területen jelenleg meglévő osztatlan közös tulajdon jogviszony megszüntetése, valamint a kialakuló telkek megfelelő övezetbe sorolása.

A kialakított három telek:

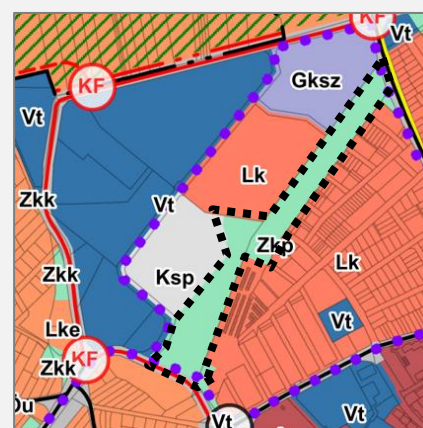
- a P+R parkoló területével érintett ingatlan,
- a Zsember-i-ker Kft. részére leválasztandó ingatlan,
- és a Magyar Állam tulajdonában, a MÁV Zrt. vagyonkezelésében maradó vasútüzemi épület telke.

16. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT



- A volt laktanya területére készült Telepítési tanulmánytervben szereplő közpark, mint zöldfolyosó áttemelése a módosítás elemei közé.
- A Zkp jelű közpark sáv lehatárolásának kismértékű módosítása, zöldterületet megszakító elemek törlése.

Lk és Vt



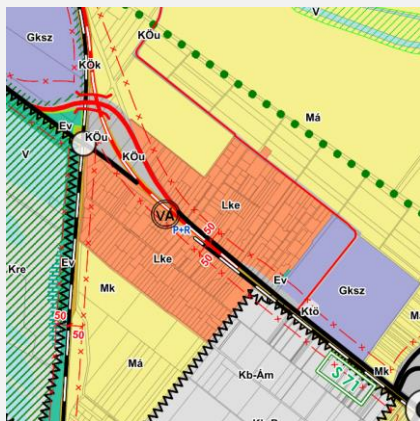
Zkp

I7. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos SZT

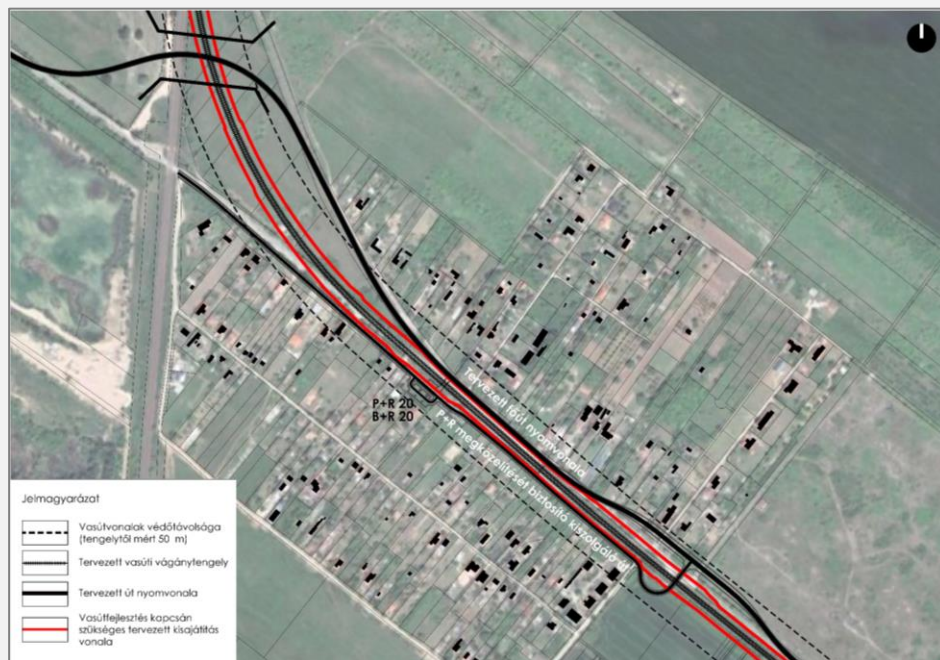


Tervezett SZT



A tervezési területen – Máriaudvar vasúti megállóhely környezetében – a 71-es számú, Rákospalota-Újpest-Vácrátót-Vác vasútvonal fejlesztése és kapacitásbővítése, valamint a csatlakozó P+R és B+R parkolók létesítése tervezett kiemelt kormányberuházás keretében.

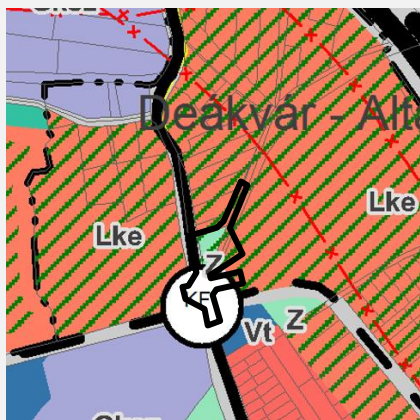
Fejlesztés Máriaudvar vasúti megállóhely környéki átnézeti helyszínrajza



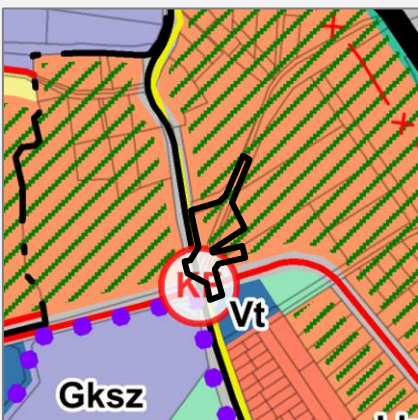
A kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) övezetének határa némileg módosul, a tervezett P+R és B+R parkolók megközelíthetőségének biztosítására új közterület kerül kiszabályozásra.

18. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



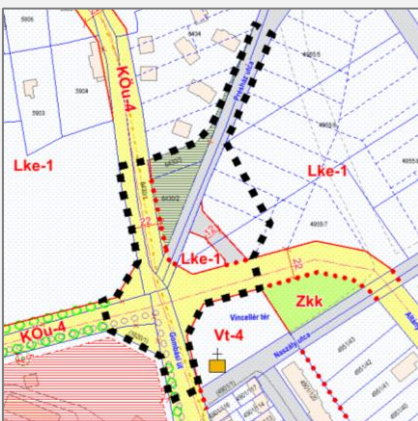
Tervezett TSZT



Hatályos SZT



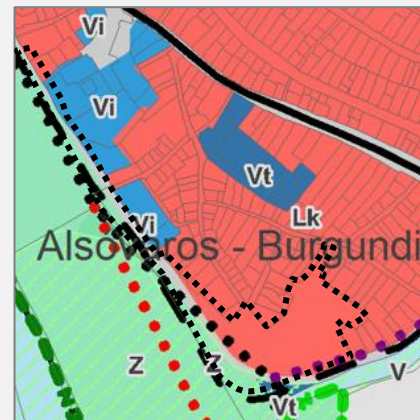
Tervezett SZT



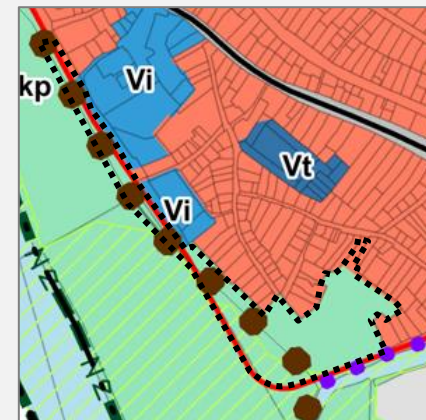
A Gombás út – Törköly köz – Présház utca találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont kialakítása miatt szükséges módosítás, a jobb és biztonságosabb kapcsolatok megteremtése érdekében.

19. sz. módosítással érintett terület:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT



A területen kijelölt tervezett lakóövezetek megszüntetése szükséges, ugyanis az árvízmentesítés megvalósulásának híján az új lakóövezet kialakulása nem reális.

Önkormányzati kérésre, a meglévő használatot tükröző, **Zkp** jelű közpark terület került kijelölésre.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Étv. 60 §

„(9a) Ha a korábbi R. alapján készült településrendezési eszköz **olyan mértékű módosítása válik indokolttá, amely új településszerkezeti terv vagy helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi**, a (14) bekezdésben meghatározott határidőt követően is van lehetőség 2023. december 31-ig a korábbi R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására.”

- A fenti előírás lehetővé teszi az **új rendelet és határozat megalkotását**
- Az új HÉSZ mind felépítésében, mind tartalmában jelentősen eltér a hatályostól
- A TSZT Szerkezeti tervlapja és Védelmi, korlátozási tervlapja lecserélődik, szöveges munkarésze kis mértékben módosul (új területi mérleg, biológiai aktivitásérték teljes településszerű felülvizsgálata, szakági munkarészek)

Eljárásrend - 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet szerinti teljes eljárás: (Előzetes tájékoztatási szakasz már 2021. decemberében elkezdődött)

A véleményezési szakasz

- A véleményezők a tervezet átvételétől számított **30 napon belül** adhatnak írásos véleményt
- Az észrevételeket a **lakossági fórumon szóban, vagy** azt követően **8 napon belül** papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni
- A véleményekről összefoglaló készül, válaszokat a Képviselő-testület fogadja el ezzel lezárva a véleményezési szakaszt.

A végső szakmai véleményezési szakasz

- Az állami főépítész a javított tervezetet és egyéb dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított **21 napon belül megküldi a záró szakmai véleményét** a településrendezési eszköz elfogadásához
- vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a még fennmaradt kérdéseinek tisztázására

Az elfogadási és hatálybaléptetési szakasz

- A településrendezési eszköz legkorábban a közlését követő 15. napon, de **leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba. (2024. jan. 01. a végső hatályba lépési határidő!)**