

VÁC VÁROS
HÉSZ
ESETI MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Vác, Felső - Törökhegy

**Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6250 hrsz.-ú út –
6249-6247-6236-6235 hrsz.-ú telkek déli határa – Zablaköz – 6184 hrsz.-ú telk – Alsó
Törökhegy út által határolt terület**

és

a település kertvárosi lakóterületein a gépjárművek elhelyezésének szabályozása



Készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján

2021. november

MEGBÍZÓ:

Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

TERVEZŐK:

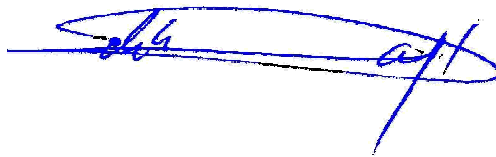
Településtervezés:

Tölgyesi Diána e.v.
okl. településmérnök, településtervező
TT-13-1374

Tölgyesi Diána

Közlekedés:

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



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1 Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

2.2 Hatályban levő településrendezési eszközök

2.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

2.2.2 Hatályos Településszerkezeti Terv

2.2.3 Hatályos Szabályozási Terv

2.3 Zöldfelület vizsgálata

2.5 Környezetvédelem vizsgálata

2.6 Érték vizsgálat

2.7 Közlekedés vizsgálata

2.7.1 Közúti kapcsolatok

2.7.2 Főbb közlekedési csomópontok

2.7.3 Közúti tömegközlekedés

2.7.4 Kötőtpályás közlekedés

2.7.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

2.7.6 Parkolás

2.8 Közművizsgálat

2.9 Fotódokumentáció

3. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

3.1 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

3.2 A területhasználat vonatkozásában

3.3 Zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

3.4 A táji és épített értékekkel kapcsolatban

3.5 A közlekedéssel kapcsolatban

3.6 A közműellátottsággal kapcsolatban

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

5. VÉLEMÉNYEK – TERVEZŐI VÁLASZOK

BEVEZETÉS

Jelen tervdokumentáció a Helyi Építési Szabályzat, mint településrendezési eszköz módosításának szakmai megalapozására készül a változással érintett Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6375 hrsz.-ú út – 6271 és 6272 hrsz.-ú telek határa – 6267 hrsz.-ú út – 6226 és 6228 hrsz.-ú telek határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek határa – Alsó Törökhegy út – 6047 hrsz.-ú út – 6058 hrsz.-ú út – Felső Törökhegy út által határolt területre vonatkozóan, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi és eljárásjogi előírásainak megfelelően egyszerűsített véleményezési eljárásban.

A tervezett változtatás képviselő-testületi támogatására Telepítési Tanulmányterv készült, melynek alapján Vác Város Önkormányzatának képviselő-testülete, a 68/2020.(VII.15) sz. képviselő-testületi határozatában döntött a HÉSZ módosítás támogatásáról.

A tervezési terület:

Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6250 hrsz.-ú út – 6249-6247-6236-6235 hrsz.-ú telkek déli határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek – Alsó Törökhegy út által határolt terület

A módosítás célja:

A területre 2003-ban jelöltek ki lakóövezetet, laza szabályozással, az egykori szőlődomb-mezőgazdasági terület változatlan telekstruktúrája mellett és az útvonalhálózat jelentős átalakítása nélkül. A terület kezdetben spontán, de lassú átalakulásnak indult, a beépítés napjainkban felgyorsult a bevezetett egyszerűsített lakóépület építési előírások és kedvezményes hitelek miatt. A meglévő telekstruktúra és a hatályos helyi építési szabályzat beépítési paramétereit együttesen szerkezetileg és városképileg kedvezőtlen telekaprózódást, zsákutcás kialakításokat és a beépítés kritikus sűrűségét indították el.

A módosítással várhatóan a terület elaprózódása, túlépítése megszűnik, a laza kertvárosi beépítés megtarthatóvá válik.

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

RENDELET TERVEZET

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (.....) számú

önkormányzati rendelete a

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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 (a továbbiakban: Tr.) 32.§ (4) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Vác Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „HÉSZ”) 4.§ (2) b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2)

- b.) magánút legkisebb telekszélessége - melyről legfeljebb 9 telek érhető el - 8 m.
- c.) magánút legkisebb telekszélessége - melyről legalább 10 telek érhető el - 10 m.”

2. §

A „HÉSZ” 32.§ (2) g) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2)

- g) „Új út, továbbá közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása esetén az út telkének kialakításánál az útterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a magánút legkisebb szélessége a 4.§ (2) bekezdése szerinti lehet, zsákutcás kialakítása esetén a kommunális járművek, tűzoltóautó, stb. megfordulását a magánút megfelelő szabályozásával biztosítani kell, melybe legalább 15 m átmérőjű körnek beírhatónak kell lennie.”

3. §

A „HÉSZ” 32.§ (10) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

c) „A város teljes területén a gépjárművek részére kialakított parkoló területe (5,0×2,5 m gépjárművenként) az előírt legkisebb kialakítandó zöldfelületi értékbe nem számítható be.”

4. §

A „HÉSZ” 32.§ (10) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) „Természetes terepfelszín a nem közterület felőli telekhatárokon, a telekhatártól mért 1,0 m-en belüli sávban legfeljebb 0,5 m-rel lehet megváltoztatni. Gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.”

5. §

A „HÉSZ” 32.§ (11) a) pontja az alábbiak szerint módosul:

(11) „Parkolók kialakítása

a) Új épület építése esetén a kötelezően előírt parkoló mennyiséget elsősorban az építéssel érintett telken, épületen belül kell elhelyezni.

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

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

6. §

A „HÉSZ” 33.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) „Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep természetes lejtésének függvényében növelhető az alábbiak szerint:

a) 10%-os tereplejtésig az övezeti előírás szerinti érték,

b) 10%-os tereplejtés felett 10%-kal növelt érték.”

7. §

A „HÉSZ” 37.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) „a) A kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető különálló épületek száma:

aa) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy;

ab) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb két;

ac) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három;

ad) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.

8. §

A „HÉSZ” 37.§ (3) bekezdésében foglalt 3.sz táblázat Lke-1 sora az alábbiak szerint módosul:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-1	SZ	1000	20	45	20	20	0,4	75	3,0	5,0

”

9. §

A „HÉSZ” 37.§ (3) bekezdésében foglalt 3.sz táblázat az alábbi Lke-23 sorral egészül ki:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-23	SZ	1500	20	40	30	40	0,6	50	3,5	7,5

10. §

A „HÉSZ” 37.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(4) „Az **Lke-1**, **Lke-2** építési övezetekben az épület közterület felőli homlokzatmagassága a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.,

11. §

A „HÉSZ” 37.§ (5) bekezdése az alábbi pontokkal egészül ki:

(5) „

b) A „**talaj- és tájvédelmi érdekből be nem építhető terület**”-tel érintett telkeken:

- ba) a kialakítható legkisebb telekméret 2500 m²,
- bb) telkenként egy lakóépület, és abban legfeljebb 2 lakás helyezhető el,
- bc) az építhető lakóépületek bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 300 m².
- bd) az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 50 m, az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül,
- be) a védelemmel nem érintett telekrészekben, illetve ezen telkeken tervezett építési tevékenységhez minden esetben talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.”

12. §

A „HÉSZ” 37.§-a az alábbi ponttal egészül ki:

(11) „Az **Lke-23** jelű építési övezetben a további előírások:

- a) az épület földszintjén az alábbi funkciók létesíthetők:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális.
- b) létesíthető lakásszám: legfeljebb 1 lakás/telek”

13. §

A „HÉSZ” 1. sz. melléklete a jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-M1 jelű szabályozási tervlap tartalma szerint módosul, a módosítással érintett terület vonatkozásában.

14. §

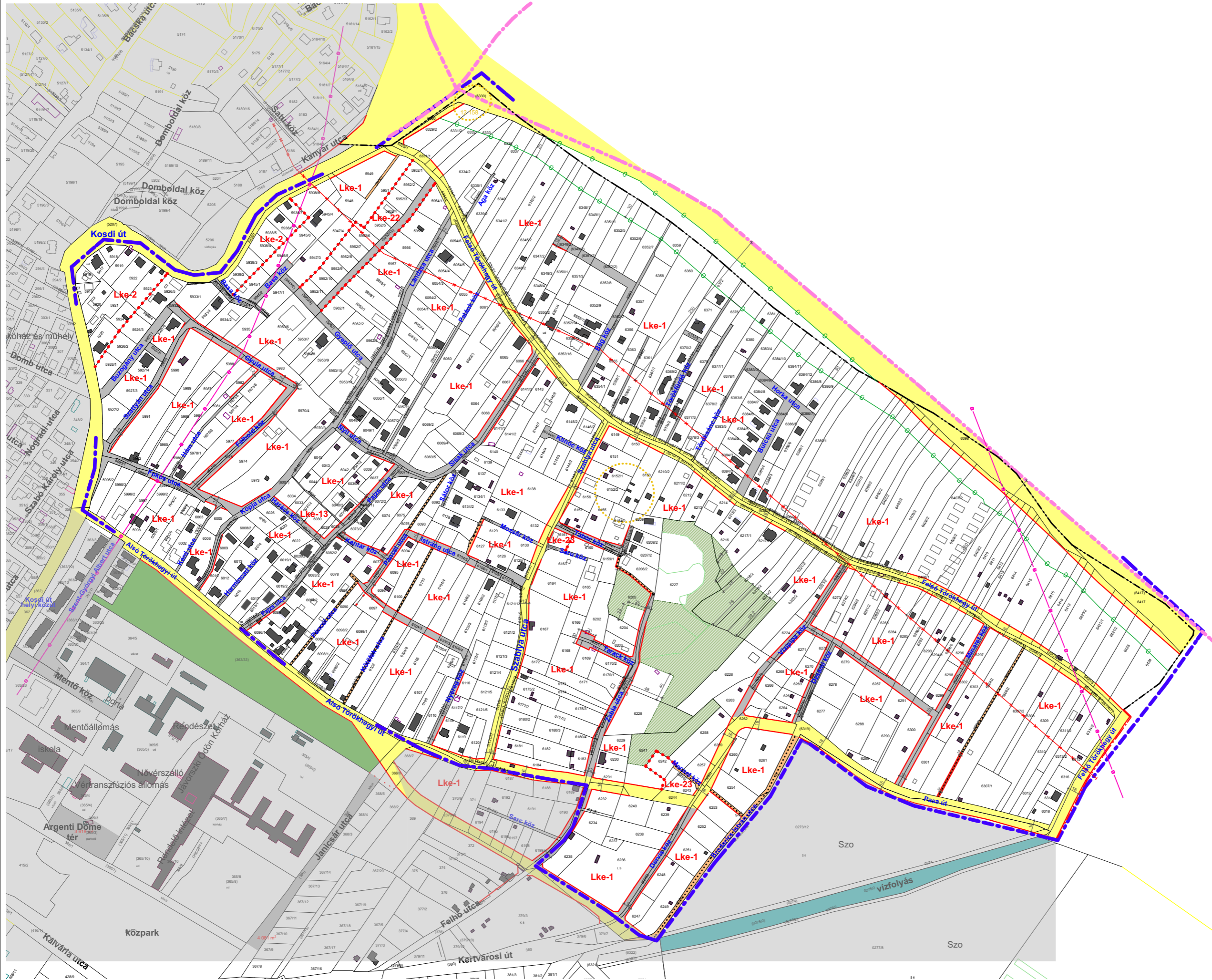
(1) Hatályát veszti a „HÉSZ”

- a) 32. § (11) c), d), és e) pontjai,
- b) 65.§ (2) bekezdése.

(2) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

.....
Polgármester

.....
Jegyző



- Jelmagyarázat:**
- módosítással érintett terület határa
 - közigazgatási terület határa
 - szabályozási vonal
 - építési övezet, övezet határa
 - beültetési kötelezettség (tőzbaszintes növényállomány)
 - villamosenergia hálózat
 - köztű védőtávolsága
 - gyalogút terepszint
 - Lke-1 építési övezet jele
-
- településszerkezeti jelentőségű út
 - kiszolgáló út, magánút
 - gyalogos elsőrendű közlekedési terület
 - természet-és talajvédelmi szempontból nem építhető terület

A módosítással érintett terület vonatkozásában módosította a .../2021 (...) önkormányzati rendelet a szabályozási terv G5, H5 és H6 tervlapjait

**Vác,
Felső - Törökhegy**
HÉSZ-SZT eseti módosítása -
partnerségi egyeztetés záró dokumentáció
Kosdij út - Vác közigazgatási határa - 6320 hrsz.-ú út -
6319 hrsz.-ú út - 6250 hrsz.-ú út - 6249-6247-6236-
6235 hrsz.-ú telkek déli határa - Zabla köz - 6184
hrsz.-ú telek - Alsó Törökhegy út által határolt terület
szabályozása

szabályozási tervlap

2021. szeptember

M1	m=1:5000
-----------	----------

MEGBÍZÓ:
Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tervezők:
Tölgyesi Diána
okl. településmérnök, településtervező
TT-13-1374
Vida Zoltán Ákos
okl. építőmérnök
(VIA Project & Plan Kft.)
MK: Tk05-1619, 05-51692

Az alaptérkép a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.-től kapott adatszolgáltatás alapján készült.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1. Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

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

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

A város fejlődése a 19. században lelassult. Ennek oka egyrészt sajátos jogi helyzetében, másrészt Buda, s különösen Pest ugrásszerű gazdasági és demográfiai fejlődésében kereshető. Vác ekkor mezőváros, püspöki székhely és ikerváros is egyszerre. Lakói, bár magukat „*váci polgárok*”-nak tartották, jogilag jobbágyoknak tekinthetők. A váciak mezőgazdasággal – főként szőlőműveléssel -, kézműiparral és kereskedelemmel foglalkoztak. Az 1880-as években a filoxérajárvány következtében a szőlőterületek kétharmada kipusztult, s ennek nemcsak súlyos gazdasági, de társadalmi következményei is voltak. A szőlőtermelők - főként a kevésbé mobil kisgazdaságok - tönkrementek. Míg a filoxérapusztítás előtt a lakosság több, mint 60%-a a mezőgazdaságból élt, addig a századfordulóra ez az arány csaknem 24%-ra csökkent. *(forrás: muzeumvac.hu)*

Mai nevén Törökhegy területe Vác történelme során szőlőhegy volt, melyen kisebb mezőgazdasági épületek sorakoztak, hosszú-keskeny telkeken, szőlőművelésre alkalmas felosztással. A területre 2003-ban készült szabályozási terven már lakóövezetet jelöltek ki, változatlan telekstruktúra mellett és az útvonalhálózat jelentős átalakítása nélkül. A terület lassú átalakulásnak indult, a beépítés napjainkban felgyorsult a bevezetett egyszerűsített lakóépület építési előírások és kedvezményes hitelek miatt. A meglévő telekstruktúra és a HÉSZ beépítési paraméterei együttesen szerkezetileg és városképileg kedvezőtlen telekaprózódást, és a beépítés kritikus sűrűségét indították el.

A területen kizárólag lakóövezet található a hatályos szabályozási terven.

A közelben található a Jávorszky Ödön kórház.

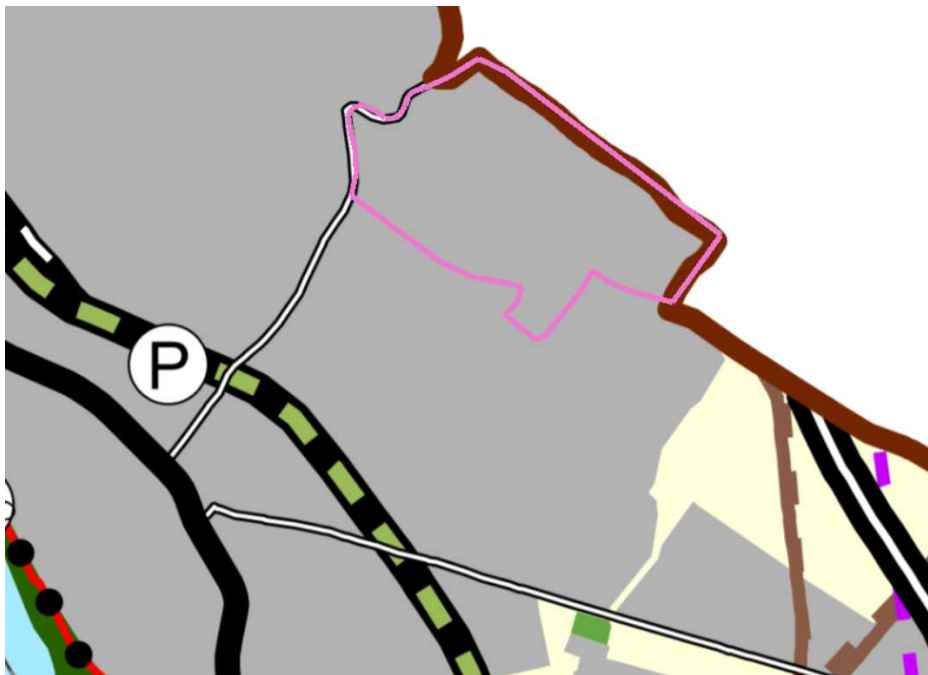
2.2 Hatályban levő településrendezési eszközök

Vác Város 268/2017. (XI. 23.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)

Vác Város 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

2.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Miután a tervezett módosítás csak HÉSZ módosítását igényli, a térségi tervek vizsgálata nem indokolt.



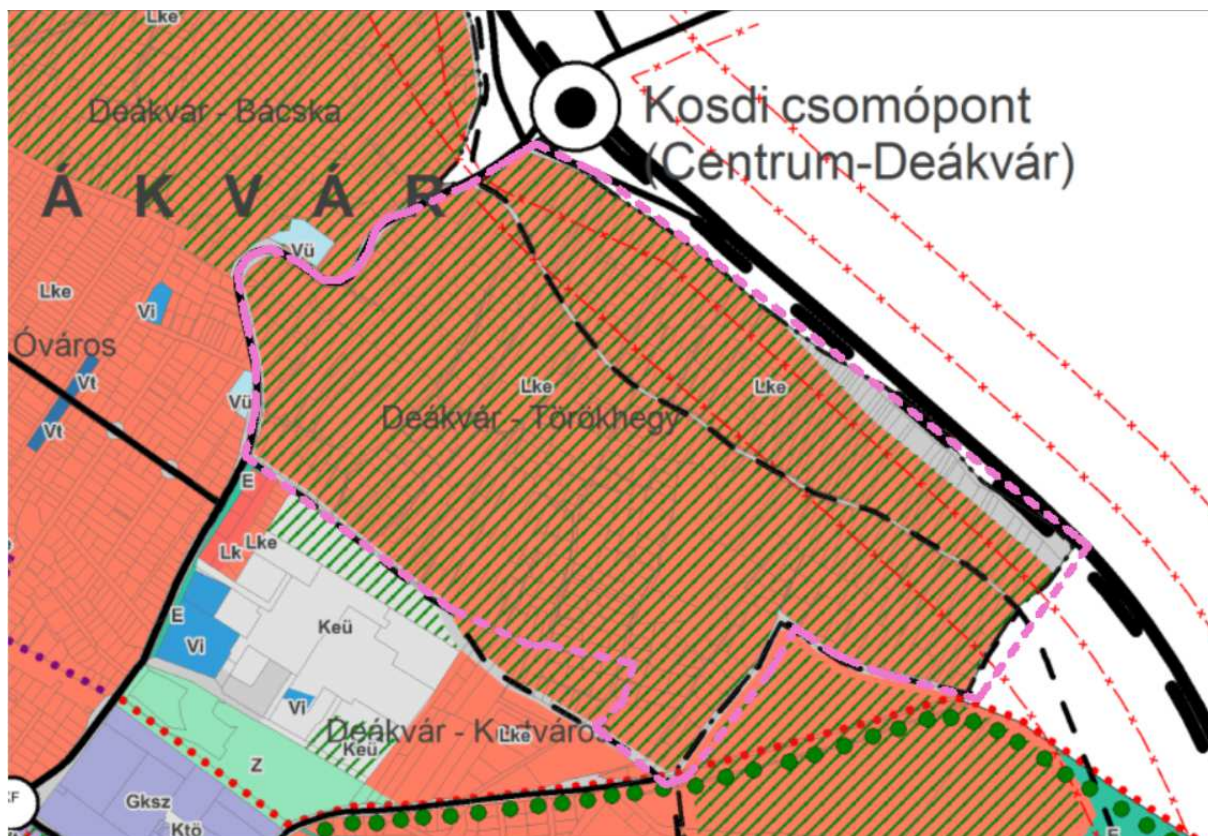
A hatályos budapesti agglomeráció szerkezeti tervének részlete – a teljes területet települési térségbe sorolja, mely nem változik.

A terület nem érint:

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

2.2.2 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 beépítésre szánt kertvárosias lakóövezet (Lke) területfelhasználási egységbe sorolja. A terület a város határán található, északkeletről a 2/a gyorsforgalmi út, északnyugatról a Kosdi út, délről a részben lakóterületek, részben egy beerdősült közpark területe található.



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

A teljes vizsgálati terület Kertvárosi lakóterület, mely intenzíven fásítandó.

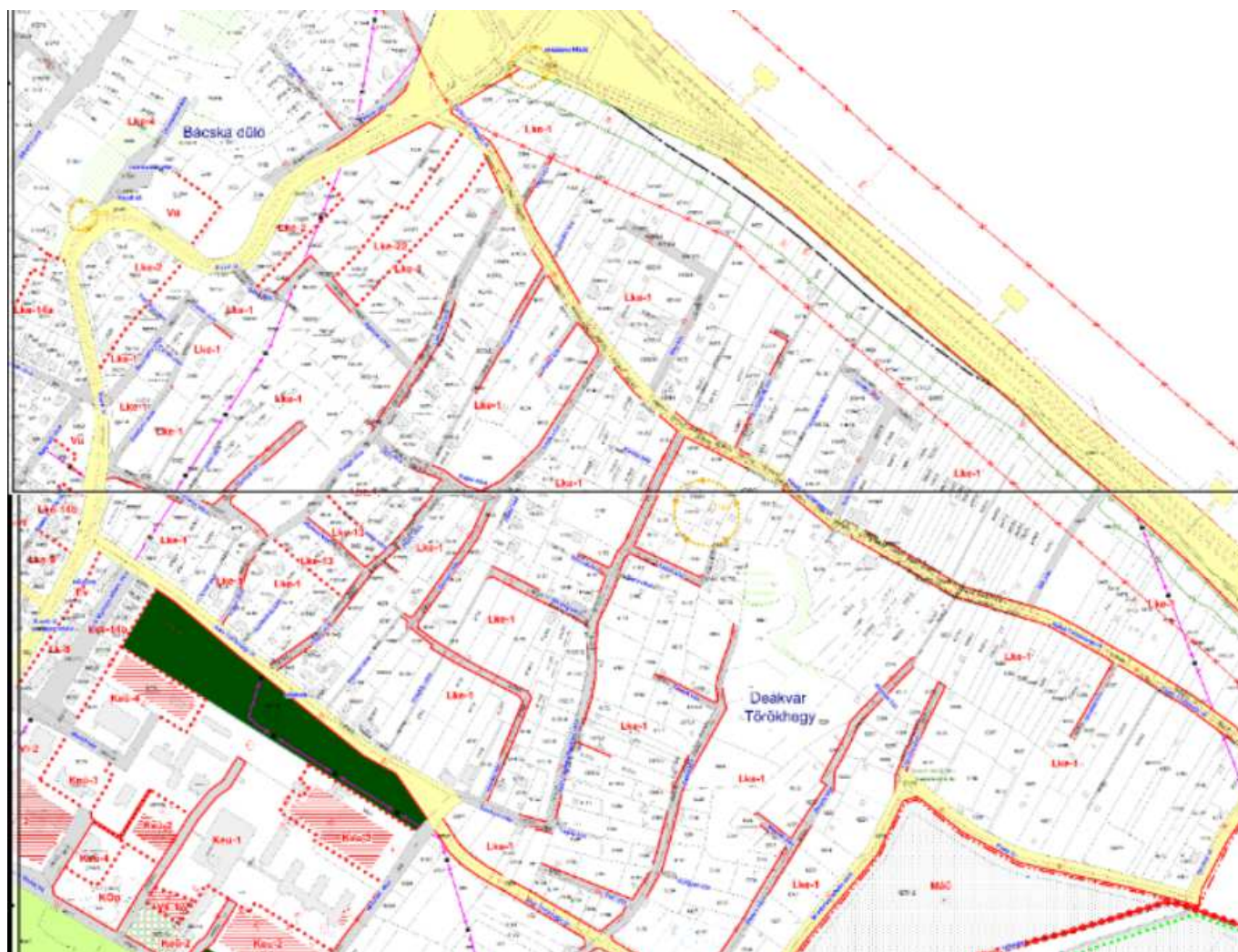
2.2.3 Hatályos Szabályozási Terv

Vác Város képviselő testülete a 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a vizsgálati területet Lke (Lke-1, Lke-2, Lke-13, Lke-22 jelű) kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja.

A terület a város határán található, északkeletről az M2 gyorsforgalmi út, északnyugatról a Kosdi út, délről a részben lakóterületek, részben egy beerdősült közpark területe található.

A területen meglévő utak kiszabályozása 2017 óta részben megtörtént. Jellemző a területen a zsákutcás, illetve keskeny magánutcás kialakítás. Szükséges az útvonalhálózat átgondolása a területen, hogy a terület átjárhatósága megoldható legyen. Sok utca magánút jellege miatt le van zárva. Ezeket a lezárásokat meg kell szüntetni. A zsákutcákat lehetőség szerint össze kell kötni.

A keskeny utcák sok helyen megtarthatóak, kiszélesítésük nem szükséges. A főbb közlekedési utaknál azonban a 6-8-10-12m szélességre való útszélesítés fontos továbbra is.



30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervének H5 és G5 tervlapjának részlete

A vizsgálati területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

Kertvárosias lakóövezetek

37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) ¹
- (3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-1	SZ	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	5,0
Lke-13	SZ	500	16	30	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-22	SZ	720	20	30	20	30	0,6	65	3,5	6,5

- (4) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az épület legmélyebb tereptől mért homlokzati magassága a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.
- (5) Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:
- a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

33. §

(5) Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep lejtésének függvényében – ahol a tereplejtés a tervezett épület hosszában a végleges tereprendezés vonalában értelmezett – növelhető az alábbiak szerint:

- a) sík terepen az övezeti előírás szerinti érték
b) 10%-os tereplejtésig 10%-kal növelt érték
c) 10% és 30 % között 30%-kal növelt érték.

2.3 Zöldfelület vizsgálat

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem található.

A közterületi zöldfelületek elemeit a közterületi fasorok alkotják, melyek a még folyamatban lévő útkiszélesítés miatt nem találhatóak meg a területen. Pedig a közterületi fasornak rendkívül fontos szerepe lenne nemcsak esztétikai szempontokból, hanem a közlekedés okozta negatív környezeti hatások csökkentése miatt is. Az utcafásítások megoldása, kivitelezése tehát fontos lenne.

A beépítetlen területek nagy része gyepes, melyek között a kezdődő invazív fás szárú vegetáció is megjelenik.

A lakótelkek 60-70%-a kötelező zöldfelületként kialakítandó a szabályozás szerint. Ezek egy része azonban parkolóként, gépjármű behajtó részeként végzi, főleg mivel nem található a HÉSZ-ben pontosabb előírás a gyeprács, illetve a parkolófelület-zöldfelület számításáról. Ezzel a hiányossággal a zöldfelület csorbul. Valamint a TSZT intenzív fásítási előírása nem egyértelműen jelenik meg a HÉSZ előírásai között, és nehezen ellenőrizhető a megvalósítása.

A vizsgálattal érintett területen már a jelenlegi SZT is jelöl „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet”, illetve egy védendő szilfát a 6319 hrsz-ú úton.

2.4 Környezetvédelem vizsgálata

A „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet” megtartandó, kiterjesztendő.

A változtatás környezetvédelmi szempontból változást nem tartalmaz.

2.5 Értékvizsgálat

A vizsgált területen lévő ingatlanok egy részét régészeti lelőhely érint. A 12159 azonosítószámú, Török-hegy régészeti lelőhely érinti az alábbi telkeket: 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6209, 6210.

Országos vagy helyi védelemmel érintett egyedi védelemmel érintett érték nincs a területen.

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 jelölnék a hatályos tervek.

Állapottérkép: Ortofotó (forrás: Google Maps)



2.6 Közlekedés vizsgálata

2.6.1 Közúti kapcsolatok

Vác városszerkezete és a térség legfontosabb szerkezeti elemei a városon áthaladó 2. sz. főút, a városon áthaladó vasútvonal, a várost elkerülő M2 út és a sugárirányú utak, melyek a Vác körüli térséggel jó kapcsolatot biztosítanak.

A vizsgálati területet az M2 gyorsforgalmi út és a Kosdi út, mint 21117 j. Kosd bekötő út (országos mellékút) belterületi szakasza határolja közvetlenül. A gépjárművel történő megközelítés így kedvező. A városközponttól a terület viszonylag távol helyezkedik el, azonban a területen nem található intézmény, illetve kereskedelmi terület, ezért az itt lakóknak ingázniuk szükséges a központ felé, mely a leginkább a Kosdi úton keresztül lehetséges. Ebből adódóan a Kosdi út forgalma a terület beépülésével várhatóan jelentősen növekedni fog.

2.6.2 Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgálati terület közvetlen környezetében jelzőlámpás, illetve körforgalmi csomópont nem található. A Felső-Törökhegyi és az Alsó-Törökhegyi utak, mint települési gyűjtőutak csatlakoznak a viszonylag nagy forgalmat bonyolító Kosdi útra. A területre történő ki- és behajtás a beépítés és a forgalom növekedésével nehezedni fog ezekben a csomópontokban. A gyűjtő utak kialakításakor a csomópontok kapacitásvizsgálatát el kell végezni, és a megfelelő szabályozást (pl. jelzőlámpa) ki kell alakítani.

2.6.3 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 14 helyi járat működik. A vizsgálati területhez legközelebb eső autóbuszmegálló a Kosdi járat két megállója a Kosdi úton: Lehár Ferenc utca és a Felső-Törökhegyi utcánál, valamint a Jávorszky Ödön kórház előtti buszfordulóban, a helyi járat fordulója.

A buszmegállótól a vizsgált terület felé gyalogos közlekedés csak részben megoldott, gyalogátkelőhely nincs. Gyalogátkelőhelyek létesítése mindenképp javasolt.

2.6.4 Kötőpályás közlekedés

A vizsgált területet nem érinti.

2.6.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területen meglévő, illetve tervezett kerékpárút nem található.

A Felső-Törökhegyi és az Alsó-Törökhegyi utak, mint települési gyűjtőutak 16,0 m szabályozási szélességűek, melybe egyoldali kerékpárút tervezhető lenne és hosszú távon szükséges is.

A területen jelenleg a gyalogos közlekedés is nehézkes, mert sok utat, magánút vagy saját használatú út jellege miatt kapukkal lezárnak. Ezek szabályossá, nyitottá tételével átjárhatóbbá válik majd a terület.

2.6.6 Parkolás

A területen lakóházak találhatóak, minden lakáshoz telken belül kell megoldani a gépjármű elhelyezést. A jelenlegi szabályozás szerint az első új lakáshoz 2 db, minden további lakáshoz 1,5 db gépjárművet kell elhelyezni a telken belül. Nem kötelező az épületben elhelyezés. Többlakásos lakóparkok esetében nehézkes a parkolás, mely nem jól megoldott rendszerű. Családi házak esetén ez nem problémás.

A külső lakóterületektől a városközpont, intézmények, kereskedelmi létesítmények csak gépkocsival közelíthetők meg. Ezért szükséges lenne minden új lakáshoz 2 gépjármű elhelyezés kötelezettségét előírni. Lakóparkok, társasházak esetén az épületben való elhelyezést is elő kell írni. Az OTÉK időközbeni változása miatt azonban ez nem lehetséges.

2.7. Közművizsgálat

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

2.7.1 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 délkeleti részén, és egyes utcákban még nincs vezetékes víz kiépítve.

Csapadékvíz-elvezetés:

A vizsgálati területen sehol nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, valamint nyílt árokrendszer sem, ezért a területre hulló csapadék teljes egészében elszikkad.

Szennyvízelvezetés:

A városban a szennyvízcsatornázás 90 %-os kiépítettségű. Vác Város szennyvízcsatornahálózata alapvetően gravitációs, elválasztott rendszerű, de található benne nyomott szakaszok is. A vizsgálati terület a város legelmaradottabb lakóterülete a szennyvízelvezetés kiépítésének szempontjából. Az Alsó-Törökhegyi úton és a Felső-Törökhegyi úton van csupán kiépített szennyvíz elvezető rendszer, az utóbbi az elmúlt egy évben épült ki.



Törökhegy vízellátása és szennyvízelvezetése forrás: e-kozmu.hu

2.7.2 Energiaközművek

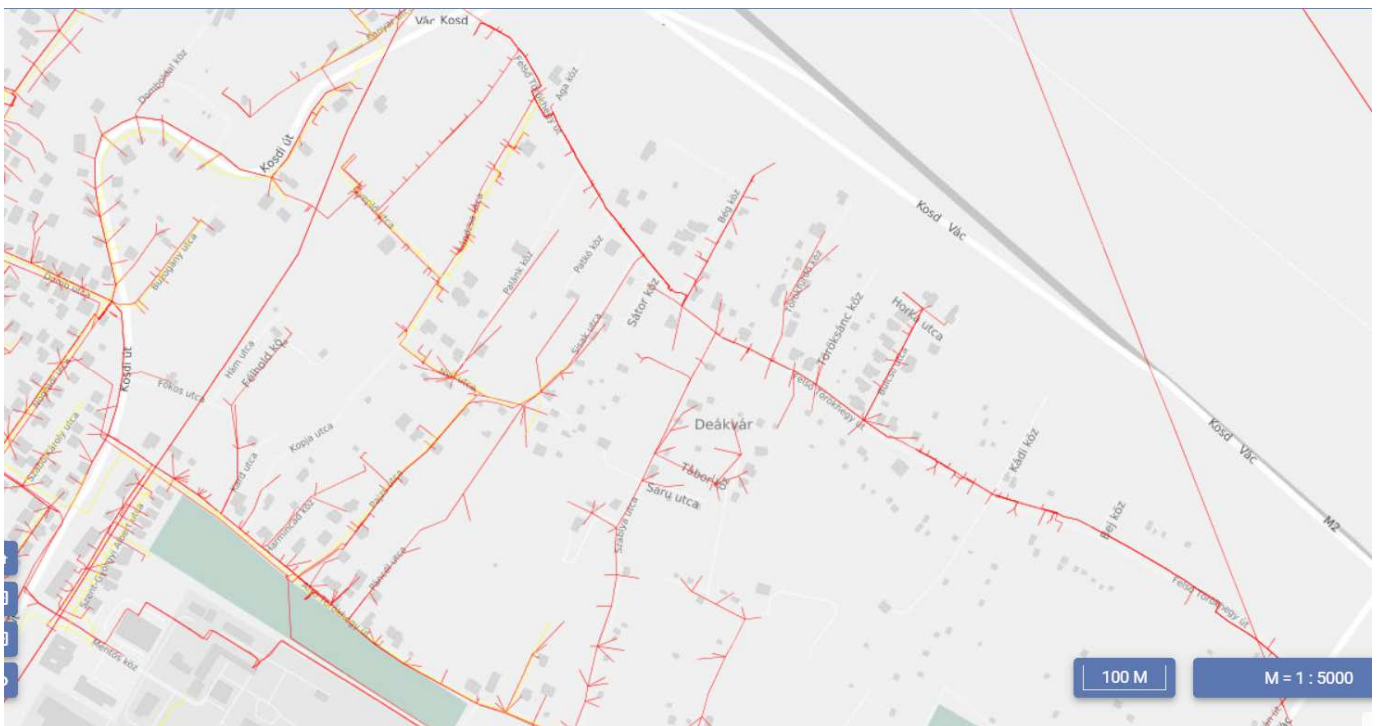
Gázellátás:

A település szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A vizsgálati területen a gázellátás csak néhány utcában van kiépítve: Kosdi út teljes szakasza, Alsó Törökhegyi út, Pajzs utca, Sisak utca déli része, Lándzsa utca, Gyepplő utca.

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. A vizsgálati terület vonatkozásában az elektromos ellátást részben földalatti kábelek, részben légkábelek biztosítják. A terület nyugati részén egy magasfeszültségű vezeték is áthalad, melynek földbe áthelyezése a szolgáltató közeljövőbeli célja.

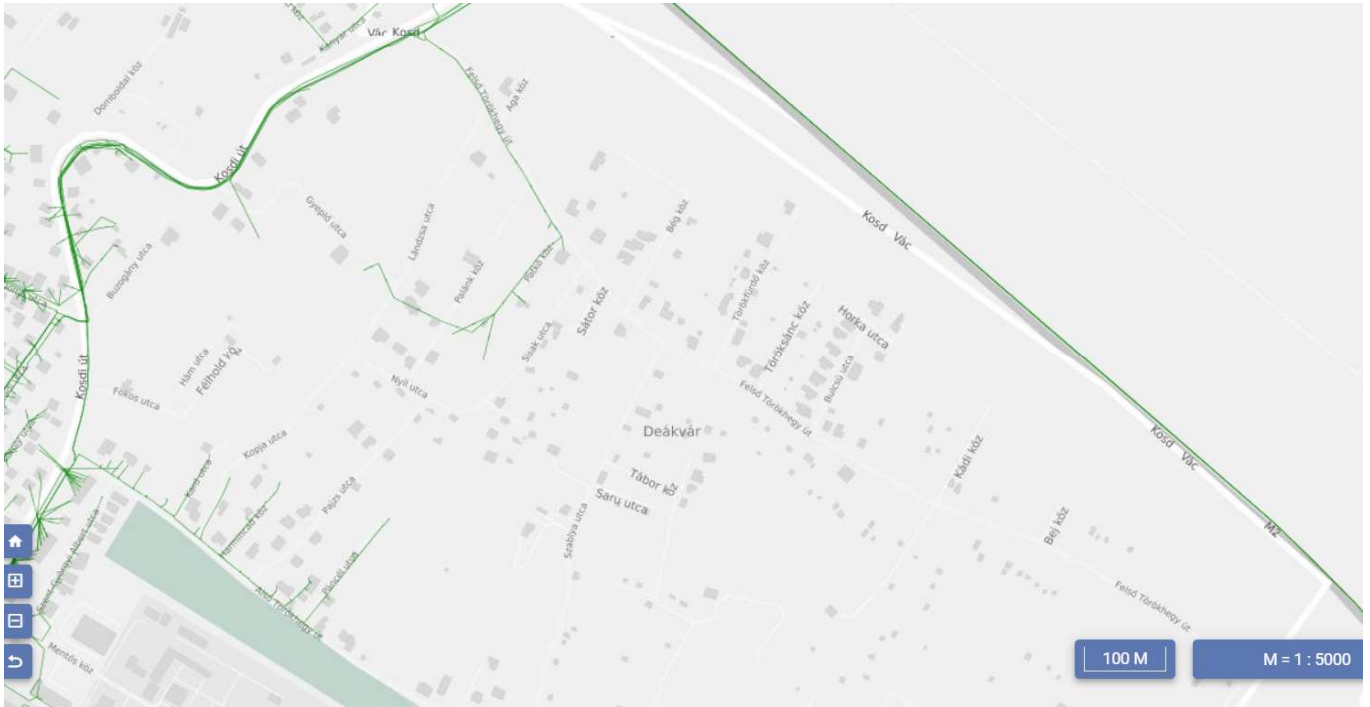
A közvilágítás kiépítése Alsó-Törökhegyi úton és a Felső-Törökhegyi megoldott. A nagyfeszültségű rendszer, valamint a váci állomás és az abból kiinduló középfeszültségű rendszer megfelelő kapacitásokkal rendelkezik a távlati fejlesztések kiszolgálására is.



Törökhegy elektromos energia- és gázellátása forrás: e-kozmu.hu

2.7.3 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. aléptímben biztosítja, a helyi elosztó hálózat részeként, mely csak a terület nyugati felében van jelenleg kiépítve.



Törökhegy hírközlési ellátása forrás: e-kozmu.hu

2.8. Fotódokumentáció



Új parcellázású utca a Felső-Törökhegyi út és a Gyepelő utca között



Lándzsa utca észak felé



Lándzsa utca dél felé



Kopja utca vége nem található a helyszínen, Lándzsa utca és a Sisak utca csatlakozásánál



Sisak utca kelet felé



Páncél köz – észak felé



Pajzs utca dél felé



Sátor köz



Sisak utca a Sátor köz felől



Kantár utca

- a Pajzs utca felől, a helyszínen nem létezik

Kantár köz – utcatáblával



Harács köz – a Pajzs utca felől



Pajzs utca észak felé

.....köz



Harmincad köz



a természetvédelmi szempontból védendő, be nem építendő területrészek

3. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

3.1 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A TSZT és a HÉSZ a vizsgálati területet Lke jelű kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. A területen a TSZT módosítása nem szükséges, az megfelel a város elképzeléseinek.

A hatályos HÉSZ a legkisebb kialakítható telekméretet az adott építési övezetekben 1000 m²-ben határozta meg. A módosítás során elérendő cél, hogy Törökhegy területén ne aprózódjanak el a telkek, és szellősebb, minőségi zöldövezetbe illő laza beépítés alakuljon ki. Ennek érdekében szükséges a legkisebb kialakítható telekméret növelése.

A HÉSZ-ben szereplő épületmagassági engedmények sokszor nem egyértelműen határozhatóak meg a tervezés során, ezzel az épületek aránytalanul magassá tudnak válni, ellenőrizhetetlenül. Ezért ennek az előírásnak a módosítása, pontosítása, szűkítése is szükséges.

A területen az új legkisebb telekméret miatt új építési övezeti jelet kell alkalmazni, valamint az utakat felül kell vizsgálni, ezért a HÉSZ és a szabályozási tervlap mellékletek módosítása is szükséges.

3.2. Zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem, de meglévő, összefüggő nagy zöldfelület található. Szükséges ezen természetes zöldfelületek megtartása, megvédése.

A települési gyűjtőutak kétoldali fásítása fontos szempont. A 10,0 – 12,0 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fásítás lenne szükséges.

A beépítetlen területek nagy része gyepes, melyek között a kezdődő invazív fás szárú vegetáció is megjelenik.

A lakótelkek 60-70%-a kötelező zöldfelületként kialakítandó a szabályozás szerint, ennek szigorúbb betartását elő kell írni a HÉSZ-ben. Valamint a TSZT intenzív fásítási előírása nem egyértelműen jelenik meg a HÉSZ előírásai között, és nehezen ellenőrizhető a megvalósítása.

A vizsgálattal érintett területen már a jelenlegi SZT is jelöl „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet”, illetve egy védendő szilfát a 6319 hrsz-ú úton.

3.3 A táji és épített értékekkel kapcsolatban

A vizsgált területen lévő ingatlanok egy részét régészeti lelőhely érint. A 12159 azonosítószámú, Török-hegy régészeti lelőhely érinti az alábbi telkeket: 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6209, 6210.

Ezen kívül táji védettséggel jelölt az SZT-n „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet”, illetve a védendő szilfa.

3.4 A közlekedéssel kapcsolatban

A vizsgált terület közlekedési hálózata fokozatosan kiépülőben van. A gyűjtőutak egy részén már a szükséges telekszélesség rendelkezésre áll, azonban az útburkolat még nincs kiépülve. A területre jellemzőek a keskeny közök és zsákutcák. Ezek egy része megtartható, illetve a zsákutcák

lehetőség szerint összekötendő, meghosszabbítandók, hogy a terület átjárhatósága biztosítható legyen. A területen sehol sincs aszfaltos út, a gyűjtőutak egy része kőszórt. A településrész kiépítetlenségéből adódóan gyalogos és kerékpáros létesítmények nem találhatóak a területen.

A területre történő ki- és behajtás a beépítés és a forgalom növekedésével nehezedni fog a Kosdi úti csomópontokban. A gyűjtőutak kialakításakor a csomópontok kapacitásvizsgálatát el kell végezni, és a megfelelő szabályozást (pl. jelzőlámpa) ki kell alakítani.

Javasolt lehet a gyűjtőutakon egy autóbuszjárat közlekedtetése a terület közösségi közlekedési ellátásának javítása és személyautó forgalom csökkentése érdekében. Az autóbuszjárhoz megálló kialakítása is szükséges a későbbiekben, melyre jelenleg nincs lehetőség.

A gyűjtőutak mentén javasolt a kerékpáros és gyalogos közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése.

3.5 A közműellátottsággal kapcsolatban

A vizsgálati terület közművesítettsége csak részben megoldott. A kiépült Kosdi út felőli nyugati rész teljes mértékben ellátott, míg a keleti területrészen semmilyen közmű nem található. Ez a telkek beépítettségével van összefüggésben. Feltűnő, hogy a szennyvíz-elvezetés csak nagyon kevés helyen van megoldva, legtöbb helyen zárt tárolókat kell alkalmazni. Csapadékvíz elvezetés sehol sincs kiépítve, ez az utak kiépülésével egyidőben megoldandó feladat.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1 A módosítás célja és a tervezett változtatások ismertetése

Hosszabb távon szükség van a vizsgált terület újragondolt átszervezésére, hogy megfelelő minőségű telekstruktúra, megfelelő szélességű, és vonalvezetésű útvonalhálózattal jöjjön létre. Átjárható, átlátható, minőségi, intenzíven kertes – „panorámás villanegyed” lakóterület alakulhasson ki, melybe kisebb vegyes intézmény, illetve településközponti funkciók is ékelődhetnek, zöldfelületekkel együtt. Mivel a terület napjainkban gyorsan alakul át és épül be, ezért sürgető a még be nem épült területeken ezen elvek érvényesítése.

Az úthálózat átszervezésénél fontos szempont a meglévő telekstruktúra figyelembevétele, annak legkisebb csorbulásával kell elérni az utak összekötését.

Telekalakítási- és környezetalakítási javaslat:

A módosítás alapja, hogy a legkisebb kialakítható telekméret növekedjen minden érintett övezetben, minimum 2000 m²-re. Szükség szerint belső feltáró magánutak kialakítása mellett, melyek azonban nem lehetnek zsákutcás megoldásúak. A legkisebb kialakítható telekméret növelésével a telkek elaprózódása megakadályozható.

A telekalakítás során az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben meghatározandó telekszélességre/telekmélységre vonatkozó minimum értékek (20m/60m) betartása kötelező, valamint a HÉSZ hatályban maradó telekalakítási előírásait is figyelembe kell venni.

A Szabályozási javaslat fontos szempontjai, hogy:

- a beépítési paraméterek ne változzanak
- az épületmagasság ne növekedjen, egyértelműbb legyen az épületmagasság meghatározása (lejtésből adódó +kedvezmény sok esetben nem egyértelműen ítélhető meg)
- épületszám korlátozás bevezetése (szellősebb beépítés)
- zöldfelületek védelmében, a fásítások kialakítására egyértelmű szabályozás kidolgozása

Közlekedési javaslat:

A meglévő kialakult úthálózat nagy részének megtartásával, a jelenlegi szabályozás szerinti nehezen kialakítható úthálózat helyett praktikusabb, rövid távon megvalósuló összefüggő úthálózat létesítése, a megfelelő úthierarchia kialakításával. Ennek megfelelően a terület feltárását egy új, a területet körbejáró és feltáró gyűjtőút kialakítása tervezett. Szabályozási tervlapokon jelölve.

Javasolt lehet a gyűjtőutakon egy autóbuszjárat közlekedtetése a terület közösségi közlekedési ellátásának javítása és személyautó forgalom csökkentése érdekében.

A gyűjtőutak mentén javasolt a kerékpáros és gyalogos közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése.

5. BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

5.1. PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEK

Medvik-Dolecskó Ivett – 6271 hrsz-ú telket érintő új útszabályozás (zsákutcákat összekötő új út) hátrányosan érinti a saját telküket.

tervezői válasz: a Vizipipa-Minarete utcákat összekötő új út több észrevétel miatt elvetésre került, a Vizipipa köz meglévő 10m szabályozási szélességnél kevesebb nem tud lenni (Az OTÉK előírásai szerint 12 m szabályozási szélesség tervezendő).

Szerényi Gáborné – Futár utca – Nyíl utca összekötését kérdőjelezi meg.

tervezői válasz: A zsákutcák lehetőség szerinti összekötése volt az egyik cél. A lehetőségek feltérképezésére a partnerségi egyeztetés keretén belül tud sor kerülni (miután egy tervezet elkészül). A Szattán utca – tervezett Futár utca - Félhold közön keresztül megoldható az átjárás, ezért a Futár utca, Nyíl utca összekötése elhagyható.

Jakus Melinda – 6281/2 és 6279 hrsz, Dzsámi köz

tervezői válasz: a Vizipipa-Minarete utcákat összekötő új út több észrevétel miatt elvetésre került.

Jánosi-Bereczki Gabriella – 6273/1 és 6272/2 hrsz

tervezői válasz: a Vizipipa-Minarete utcákat összekötő új út több észrevétel miatt elvetésre került, a Vizipipa köz meglévő 10m szabályozási szélességnél kevesebb nem tud lenni (Az OTÉK előírásai szerint 12 m szabályozási szélesség tervezendő).

Kvojka Ferenc – 6299 hrsz

tervezői válasz: a Vizipipa-Minarete utcákat összekötő új út több észrevétel miatt elvetésre került. A Minarete köz 10m szabályozási szélességnél kevesebb nem tud lenni (Az OTÉK előírásai szerint 12 m szabályozási szélesség tervezendő). A zsákutcák lehetőség szerinti megszüntetése a cél, az átjárható közlekedési rendszer érdekében szükséges a Minarete közt végigvezetni a két gyűjtőút közötti szakaszon. Ezzel a telek 716 m² tud maradni.

Csernák Gábor – 6226/1 hrsz

tervezői válasz: az adott telek még telekalakítás előtti adatszolgáltatása miatt nem szerepel külön telekként a szabályozási tervlap alaptérképén. A „talaj-és tájvédelmi érdekből be nem építhető terület” jelölés mértékét csökkentettük. Az adott telken jelentősen meredek parafalak találhatóak, melyhez tartószerkezeti és talajmechanikai okokból nem javasolt közel építkezni továbbra sem. A javasolt szabályozás bonyolultsága miatt javasoljuk az alábbi módosítást:

A „HÉSZ” 37.§ (5) bekezdése az alábbi pontokkal egészül ki:

(5) „

- b) A „talaj- és tájvédelmi érdekből be nem építhető terület”-tel érintett telkeken legfeljebb 2 lakás helyezhető el ~~egy épületben~~, a védelemmel nem érintett telekrészekben, illetve ezen telkeken tervezett építési tevékenységhez minden esetben talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.
- c) Az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 50 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.
- d) Az építhető lakóépületek szintterülete telkenként legfeljebb bruttó 300 m².

Így az eredetileg egyeztetett 2 lakás/ingatlan teljesül, akár két épületben. Bár hozzátesszük, hogy a cél a minél kevesebb épület a tájvédelmi érdekből be nem építhető terület közelsége miatt.

5.2. ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEI

TERVEZŐI VÁLASZOK		
VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ:		
TÖRÖKHÉGY		
	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:	TERVEZŐ:
	vélemények rövid összefoglalása:	tervezői-önkormányzati válasz:
1./	PMKH Állami Főépítész (Iktsz.: PE/ÁF/00019-5/2021, Dátum: 2021.04.29.)	
1.1.	Vizsgálati és altámasztó munkarészekkel kapcsolatban nem tesz észrevételt.	–
1.2.	Jóváhagyandó munkarészek: a bevezető részben nem lehet kiírni a módosuló rendelet számát, azt csak a jogszabály tervezetének címe tartalmazhatja.	Köszönjük, javítottuk.
1.3.	A rendelet-tervezet 5.§-ban a HÉSZ 32.§ (11) bek. módosításánál a b) pont nem tartalmaz szabályozási eleme, kéri törölni.	Köszönjük, töröltük.
1.4.	A rendelet-tervezet 6.§-ban a HÉSZ 33.§n(5) bek. módosításánál a terep lejtésének értelmezését pontosabban meg kell határozni.	Köszönjük, javítottuk.
1.5.	A rendelet-tervezet 8.§-ban a táblázat módosításánál egyértelműen meg kell fogalmazni, hogy kitűnjön, kizárólag az „Lke-1” és „Lke-23” sorok módosulnak. Pl így: „A HÉSZ 37.§ (3) bek-ben foglalt táblázat az „Lke-1” és az „Lke-23” övezetek sora vonatkozásában az alábbiak szerint módosul.”	Köszönjük, javítottuk.
1.6.	A rendelet-tervezet 9.§-ban a HÉSZ 37.§ (4) bek. módosításánál a „legmélyebb tereptől mért közterület felőli homlokzatmagassága” nem értelmezhető.	Az előírást pontosítottuk.
1.7.	A rendelet-tervezet 12.§-ban a HÉSZ 65.§ (2) bek. a) pontjának módosításánál a „csak e feletti számú parkolóhely létesíthető gépi eszköz alkalmazásával” szövegrészt törölni, mert az előírás az utcakép védelmére irányul, így a településképi rendeletbe való.	Az előírást a HÉSZ-ből töröltük.
1.8.	A rendelet-tervezet 14.§-át törölni kell, mert magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.	Töröltük.
1.9.	A rendelet-tervezet 16.§-át javítani kell, mert kimaradt a HÉSZ-re való hivatkozás.	Javítottuk.
1.10.	A jogszabály időbeli hatályát a kihirdetéstől számítva kell meghatározni.	Javítottuk.
1.11.	Kéri, hogy a rendelet a Szabályozási terv szelvényeire ne hivatkozzon. Jelmagyarázattal ellátva jelölni kell a módosításokkal érintett területet a Szabályozási tervlapon.	Javítottuk.

1.12.	Szabályozási tervlap: a) a szabályozási szélességeket minden esetben jelölni kell.	A szabályozási szélességeket mindenhol feltüntettük.
1.13.	b) a 6398 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal a telek közepén ér véget.	Javítottuk.
1.14.	c) kertvárosias lakóövezetben nem lehet jelölni olyan telket, aminek a teljes területe be nem építhetőre van jelölve.	A „be nem építhető” telekrészt módosítottuk.
1.15.	d) a 6253/16 hrsz-ú ingatlan egy övezethatárral más övezetbe kerülne, de az övezeti jel lemaradt.	Javítottuk.
2./	Pest Megyei Főépítész (Iktsz.: 8-11/2021, Dátum: 2021. május 3.)	
2.1.	A módosítási szándékok nem ellentétesek a területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési tervekkel.	–
3./	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (Iktsz.: DINPI/88-2/2021., Dátum: 2021. 04. 27.)	
3.1.	Kifogást nem emel.	–
4./	Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Váci Rendőrkapitányság (Iktsz.: 13100-100/439-1/2021.megk., Dátum: 2021. 04. 26.)	
4.1.	Kifogást nem emel.	–
5./	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Iktsz.:36300/1622-1/2021.ált., Dátum: 2021. 04. 20.)	
5.1.	Tűz- és polgárvédelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel.	–
6./	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (Iktsz.: PE/EPO/95-9/2021., Dátum: 2021. 04. 29.)	
6.1.	A tervezett módosítások örökségvédelmi érdekeket nem érintenek.	–
7./	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály (Iktsz.: BP/0801/00351-8/2021., Dátum: 2021. 04. 16.)	
7.1.	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	–
8./	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (Iktsz.: BP/PNEF-TKI/1056-3/2021., Dátum: 2021. 04. 28.)	
8.1.	Gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	–
9./	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Iktsz.: 10.049-6/2021., Dátum: 2021.04.19.)	
9.1.	Tekintettel arra, hogy a módosítással érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, az anyaggal kapcsolatban kifogást nem emel.	–
10./	Heves Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (Iktsz.: HE/EO/2859-2/2021., Dátum: 2021.04. 23.)	
10.1.	Nem emel kifogást. Környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség. A tervezett módosítások Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt nem érintenek.	–
11./	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály (Iktsz.: PE-06/KTF/01308-3/2021., Dátum: 2021.05. 07.)	
11.1.	A tervezett módosításokat nem kifogásolja.	–
11.2.	Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.	–
12./	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Iktsz.:35100/2875-13/2021.ált., Dátum: 2021. 04. 29.)	
12.1.	Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	–
13./	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Iktsz.: 5130-2/2021/h., Dátum: 2021.04.20.)	
13.1.	Kifogással nem él, észrevételt nem tesz.	–

14./	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (Iktsz.: PE/ÚT/0364-11/2021., Dátum: 2021.04. 29.)	
14.1.	Az 1.§-ban kéri megfontolni a 8 m-es legkisebb telekszélesség növelését a telekhossz és a kiszolgált lakásmennyiség függvényében.	„HÉSZ” 4.§ (2) b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: „(2) b.) magánút legkisebb telekszélessége - melyről legfeljebb 9 telek érhető el - 8 m. c) magánút legkisebb telekszélessége - melyről legalább 10 telek érhető el - 10 m.” A lakások számához nem, csak a telkek számához köthető a szükséges telekszélesség.
14.2.	Kéri megfontolni a telekszélesség sávós előírását is. A zsákutcák végén kialakítandó fordulók kialakításával egyetért.	Beépítettük az előző előírást, hivatkozással.
14.3.	Kéri egyértelműsíteni, hogy az 5x2,5m parkoló terület gépjárművenként értendő.	Beépítettük az előírásba az észrevételt.
14.4.	Kérdezi, hogy parkoláshoz a gépi eszköz alkalmazása az első lakás feletti lakásszám esetén létesítendő 1,5 parkolóhely/lakás részre vonatkozik?	Az OTÉK 2021. márciusi változása miatt a teljes bekezdés törlésre kerül, a gépi eszközre vonatkozó előírásokat az állami főépítész véleménye szerint a településképi rendeletben szükséges szabályozni. A gépi eszközre alkalmazására vonatkozó előírásokat a helyi gépjármű elhelyezési rendeletben szükséges szerepeltetni.
14.5.	Kéri a minta-keresztmetszelvények újratervezését az észrevétele szerint.	A mksz-eket kérése szerint javítottuk.
14.6.	Kéri, hogy a szabályozási tervlapon a gyalogutak szélességei legyenek jelezve. A buszos közlekedéshez külön autóbusz öblök legyenek kialakítva és ezek helye is legyen kiszabályozva. Kéri a Vzzipa köz vagy a Minaret köz szabályozási szélességét 12 méteresre venni a mostani 10 m helyett.	A gyalogutak szélességét feltüntettük. A jövőbeni autóbusz közlekedés azon utcákon fog történni, melyek szabályozási szélessége legalább 12 m, így azokba az autóbusz öblök kialakítása is belefér. A két utca szélessége 10 m maradt az általa kiszolgált telkek beépíthetőségének megmaradása érdekében.
15./	Országos Atomenergia Hivatal (Iktsz.: OAH-2021-00017-0327/2021(AL)., Dátum: 2021.04.26.)	
15.1.	Tájékoztató, hogy a tevezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel.	-
15.2.	Tájékoztató, ugyanakkor hogy a TRE módosítás céljai és kimutatott hatásai alapján az OAH hatás- és feladatköréit nem érinti.	-
16./	Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály (Iktsz.: HHF/49164/1/2021-ITM., Dátum: 2021. 04. 19.)	
16.1.	A terv a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják, ezért ellene kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.	-
17./	Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály (Iktsz.:	

	LRHF/50955-1/2021-ITM., Dátum: 2021. 05. 19.)	
17.1.	A módosításhoz hozzájárul, a további eljárásban nem kíván részt venni.	–
18./	Nógrád Megye Önkormányzata (Ikt.sz.: 9-4/2021., Dátum: 2020.04.26.)	
18.1.	A terv a megyehatárt érintő településszerkezetet, infrastruktúra hálózatot nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emel.	
19./	Sződliget Nagyközség Polgármestere (Ikt.sz.: SZL/3387-6/2021., Dátum: 2021.04.26.)	
19.1.	Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	