

## Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (XII. 15.) önkormányzati rendelete

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

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelettelepülésrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjában, valamint 9. mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

#### 1. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:

- a) Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- 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 Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 32.§ (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A telekalakítás általános szabályai:)*

- „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 Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 32.§ (10) és (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(10) Kötelező zöldfelület kialakítása:

- a) A beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:
  - aa) a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani,
  - ab) a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig.
- b) A zöldfelületi kötelezettség érinti mindazokat a beépített telkeket, amelyeknél

- ba)* az övezetben meghatározott zöldfelület kialakítható, de azt még nem alakították ki
  - bb)* az övezetben meghatározott földfelület rendelkezésre áll, de azt nem, vagy nem megfelelően telepítették növényzettel
  - bc)* 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35 %-át fásítani kell
  - bd)* 30% vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50 %-át fásítani kell.
- 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.
- d)* Természetes terepfelszint 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.

(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%-t 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.
- b)* Bővítésből, átépítésből vagy új rendeltetésből eredő parkoló-többlet az építéssel érintett telken belül szabadban is elhelyezhető, de ha ott nem lehetséges, akkor közterületen, megváltás ellenében.”

**4. §**

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 33.§ (5) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(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)* 10%-os tereplejtésig az övezeti előírás szerinti érték
- b)* 10%-os tereplejtés felett 10%-kal növelt érték.”

**5. §**

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 37.§-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

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

- a)* 1000 m<sup>2</sup> telekméretig telkenként legfeljebb egy
- b)* 1000-3000 m<sup>2</sup> telekméret esetén telkenként legfeljebb két
- c)* 3000-5000 m<sup>2</sup> telekméret esetén telkenként legfeljebb három
- d)* 5000 m<sup>2</sup> telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab”

**6. §**

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 37.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

#### 7. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet Normaszövegben foglalt 3. számú táblázat fejléce, „Övezeti jel” sora, 2. sora, „Lke-1” sora, „Lke-2” sora, „Lke-2a” sora, „Lke-3” sora, „Lke-4” sora, „Lke-4a” sora, „Lke-4aK” sora, „Lke-5” sora, „Lke-5a” sora, „Lke-6” sora, „Lke-7” sora, „Lke-8” sora, „Lke-9” sora, „Lke-10” sora, „Lke-11” sora, „Lke-12” sora, „Lke-12a” sora, „Lke-13” sora, „Az építési övezet” sora, „Övezeti jel” sora, 23. sora, „Lke-14a” sora, „Lke-14b” sora, „Lke-15” sora, „Lke-16” sora, „Lke-16a” sora, „Lke-16b” sora, „Lke-17” sora, „Lke-18” sora, „Lke-19” sora, „Lke-20” sora, „Lke-21” sora és „Lke-22” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

#### 8. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 37.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

#### 9. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 37.§-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az Lke-1 építési övezetben a **„talaj- és tájvédelmi érdekből be nem építhető terület”**-tel érintett telkeken:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 2500 m<sup>2</sup>
- b) telkenként egy lakóépület, és abban legfeljebb 2 lakás helyezhető el
- c) az építhető lakóépületek bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>
- d) az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 50 m, az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül
- e) a védelemmel nem érintett telekrészekben, illetve ezen telkeken tervezett építési tevékenységhez minden esetben talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.”

#### 10. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 37.§-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) 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
- b) létesíthető lakásszám: legfeljebb 1 lakás/telek”

#### 11. §

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## **12. §**

Hatályát veszti a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet

*a)* 33.§ (5) bekezdés c) pontja,

*b)* 65.§ (2) bekezdése.

## **13. §**

Ez a rendelet 2021. december 30-án lép hatályba.

„6. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 6\_sz\_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*„1. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) HESZ\_SZT\_211215.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

### Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosítása a meglévő településrendezési eszközök és a valós igények, valamint a tulajdonosi fejlesztések összhangjának megteremtése miatt vált szükségessé a terület fejlesztése érdekében.

1. számú táblázat:

A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
<b>Gksz-1</b>	SZ	10000	40	60	30	35	1,0	35	4,5	10,0 120mBf felett 7,5
<b>Gksz-2</b>	SZ	5000	50	50	35	35	1,5	20	4,0	12,0
<b>Gksz-2a</b>	SZ	2000	40	50	35	35	1,4	20	4,5)	12,0
<b>Gksz-3</b>	SZ	3000	30	40	50	70	1,5	30	3,0	12,0
<b>Gksz-4</b>	SZ	3000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5
<b>Gksz-4a</b>	SZ	4000	40	-	50	50	2,0	30	4,0	15,0
<b>Gksz-5</b>	O	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5
<b>Gksz-6</b>	SZ	3000	30	50	15	30	0,4	40	4,5	6,0
<b>Gksz-7</b>	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5
<b>Gksz-8</b>	SZ	2000	20	40	40	50	0,8	30	4,5	6,5
<b>Gksz-9</b>	SZ	10000	50	50	30	30	0,6	30	3,5	7,5*
<b>Gksz-11</b>	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	25	3,0	12,0
<b>Gksz-12</b>	SZ	3000	50	30	30	40	0,6	40	3,5	7,5
<b>Gksz-13</b>	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	30	3,5	13,0
<b>Gksz-14</b>	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0
<b>Gksz-14*</b>	SZ	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0
<b>Gksz-15</b>	SZ	2000	50	20	40	55	1,2	25	4,5	12,0
<b>Gksz-16</b>	SZ	3000	40	40	15	40	0,3	65	3,0	3,5
<b>Gksz-17</b>	SZ	2000	45/35	35/45	35	50	1,1	35	3,5	9,0
<b>Gksz-18</b>	SZ	3000	40/50	50/40	30	45	0,9	40	3,5	9,0
<b>Gksz-19</b>	SZ	10000	60	60	20	30	0,6	45	3,5	9,0
<b>Gksz-20</b>	SZ	4000	40	-	60	70	2,0	20	4,5	15,0
<b>Gksz-21</b>	SZ	2000	40	40	40	50	1,2	25	4,5	10,5
<b>Gksz-22</b>	SZ	4000	25	80	40	60	1,2	25	3,5	12,0
<b>Gksz-23</b>	SZ	4000	25	80	30	60	1,2	25	3,5	10,0
<b>Gksz-24</b>	SZ	3000	40	40	15	40	0,3	65	3,0	7,0



2. számú táblázat:

A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet		A telek										Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagasság (m)
		legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
				gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	
Általános mg-i övezet	Má	10.000	-	300.000	500.000	50	50	1,0	1,0	-	-	7
Ültetvényes mg-i övezet	Máü	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1	7
Természetű területek mg-i öve- zete	Mátt	10.000	-	1.000.00 0	1.000.00 0	50	50	0,1	0,1	-	-	7
Nagy- telkes ker- tővezet	Mk-1	3000	-	3000	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	5,5
Nagy- telkes ker- tővezet	Mk-2	1500	-	1500	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	5,5
Kis- telkes ker- tővezet	Mk-3	800	10.000	720	3000	12	20	3	3	3	3	4,5
Tanyás ker- tővezet	Mk-4	3000	20.000	3000	3000	12	20	3	3	3	3	4,5
Tanyás kertővezet	Mk-5	10.000	-	3000	10.000	40	50	3	3	3	3	4,5
Ültetvényes mg-i övezet	Máü-1	10.000	-	10.000	10.000	20	20	3	3	5	5	6

## 3. számú táblázat:

A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	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
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
Lke-11	SZ	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0
Lke-12	SZ	500	16	30	30	35	0,6	65	4,5	6,0
Lke-12a	SZ	500	16	30	30	35	0,6	65	3,5	4,5
Lke-13	SZ	500	16	30	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-14a	O	700	18;40	30;20	30	40	0,5	60	3,0	5,0
Lke-14b	O	400	14	25	30	40	0,5	60	3,0	5,0
Lke-15	O	700	16	35	20	30	0,4	60	3,0	6,0
Lke-16	O	700	8	-	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-16a	I	700	8	-	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-16b	Z	700	8	-	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-17	Ikr	400	18	35	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-18	Ikr	500	13	20	30	40	0,7	60	3,5	6,0
Lke-19	Ikr	500	13	20	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-20	O	1000	18	50	30	30	0,5	60	3,5	5,0
Lke-21	SZ	720	20	30	20	30	0,6	65	3,5	6,5
Lke-22	SZ	720	20	30	20	30	0,6	65	3,5	6,5
Lke-23	SZ	1500	20	40	30	40	0,6	50	3,5	7,5