

TERVEZŐI ÖSSZEFOGLALÓ

a 2024. november 20-i Képviselő-testületi ülésre
Vác Város hatályos településrendezési eszközeinek
2. sz. módosításáról

KÉSZÍTETTE:


Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Budapest, Brassó út 63.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Ügyvezető:
Berényi Mária
okl. építészmérnök, vezető
településrendezési tervező

Településtervező:
Beleznai Tedóra
okl. településmérnök
TT 01-6979



Tartalom

1. BEVEZETŐ.....	3
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	4
2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZTm)	4
2.2. VÁLTOZÁSOK TERÜLETI MÉRLEGE	6
2.3. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZTm)	11
2.3.1. SZT hibajavítás (SZT-HJ)	24
2.4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK (HÉSZm)	26
2.4.1. DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása	26
2.4.2. Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt terület szabályozása (Karacs).....	30
2.4.3. Lke-2b építési övezet zöldfelület csökkentése	30
2.4.4. Duna-parti teleksor előkerti sávjának beépíthetősége	31
2.4.1. Déli út menti Lke-3 építési övezetben +5% beépíthetőség megállapítása.....	33
2.4.2. Lakásonkénti kötelező tároló helyiség kialakítására vonatkozó módosítás	33
2.4.3. Általános lakásszámkorlátozás bevezetése a (kisvárosias) lakóövezetekben.....	34
2.4.4. HÉSZ Hibajavítás (HÉSZ-HJ)	37
3. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS	40
3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló TÖRVÉNY (MATRT)	40
3.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások	40
3.1.2. Egyéb területfelhasználásra vonatkozó előírások	40
3.1.3. Országos és térségi övezetek.....	40
3.2. PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (PMTRT)	42
3.3. AZ OTÉK-NAK VALÓ MEGFELELÉS	43
3.4. MÉPTV.-NEK VALÓ MEGFELELÉS	43
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	43
4.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE.....	43

1. BEVEZETŐ

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a közelmúltban döntött a város hatályos településrendezési eszközeinek 2. számú eseti módosításáról, mely az 1. számú módosításhoz hasonlóan több eseti módosítást tartalmazó tervcsomagban kerülhet elfogadásra.

A tervdokumentáció tartalmát a *201/2024. (IX.13.) számú Képviselő-testületi határozat* mellékleteként elfogadott Főépítési feljegyzés határozza meg az egyes módosítási kérelmek komplexitásának megfelelően.

A módosítás elvégzésére az Önkormányzat és a megbízott tervező cég (Urbanitas Kft.) között tervezési szerződés született 2024. augusztusában, melynek módosítása jelenleg folyamatban van az augusztus óta bekerült új kérelmek, valamint az adatszolgáltatás tisztázása érdekében. A szerződés szerint a tervcsomagban szereplő módosítások egy részét Vác Város Önkormányzata, egy részét az egyes kérelmezők fizetik az Önkormányzat és a kérelmezők között kötendő Településrendezési szerződés szerint, mely szerződések aláírt példányának másolata a tervezési szerződés szerinti adatszolgáltatásnak minősül.

Módosítás célja:

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

Az eseti módosítások mindegyike megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.)* 68. §-ban megfogalmazott feltételeknek, így jelen tervdokumentáció egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint zajlik.

A beérkezett módosítási igények közül egy esetben településszerkezeti jelentőségű tervezett gyűjtőúttelep (Altány út – Papvölgy dűlő – Landerer utca) kerül megszüntetésre és visszasorolásra kiszolgáló út kategóriába, mely során az eddig önálló területfelhasználással rendelkező útelep helyén a környező területfelhasználások kerülnek kijelölésre (településközponti vegyes terület, melynek területe nem növekszik, valamint közpark övezet, melynek területe növekszik). Ez azonban a magasabb szintű jogszabályok alapján nem minősül új beépítésre szánt terület, illetve lakóterület kijelölésnek, mivel az út területe tervezett, szabályozási vonallal kijelölt elem. Ez, valamint a Duna-parti csónakházfejlesztést érintő módosítással érintett területet a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

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

- Településszerkezeti Terv módosításával járó **(TSZTm)**
- Szabályozási terv módosításával járó **(SZTm)**
- Szabályozási terv hibajavítások **(SZT-HJ)**
- HÉSZ módosítások **(HÉSZm)**
- HÉSZ hibajavítások **(HÉSZ-HJ)**

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

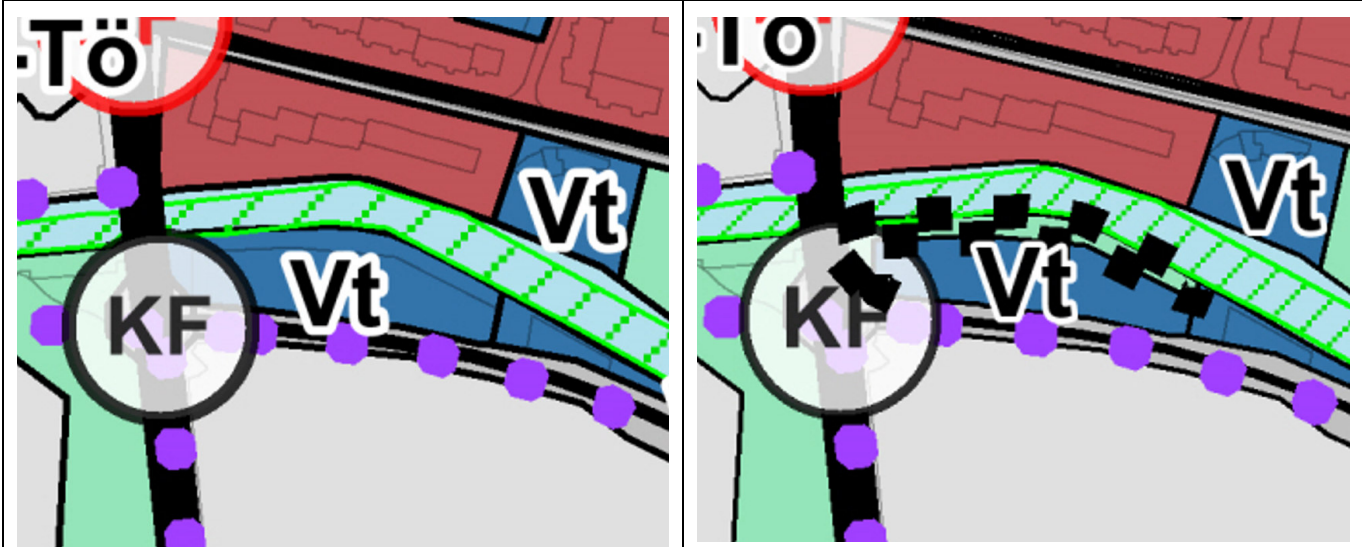
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZTm)

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

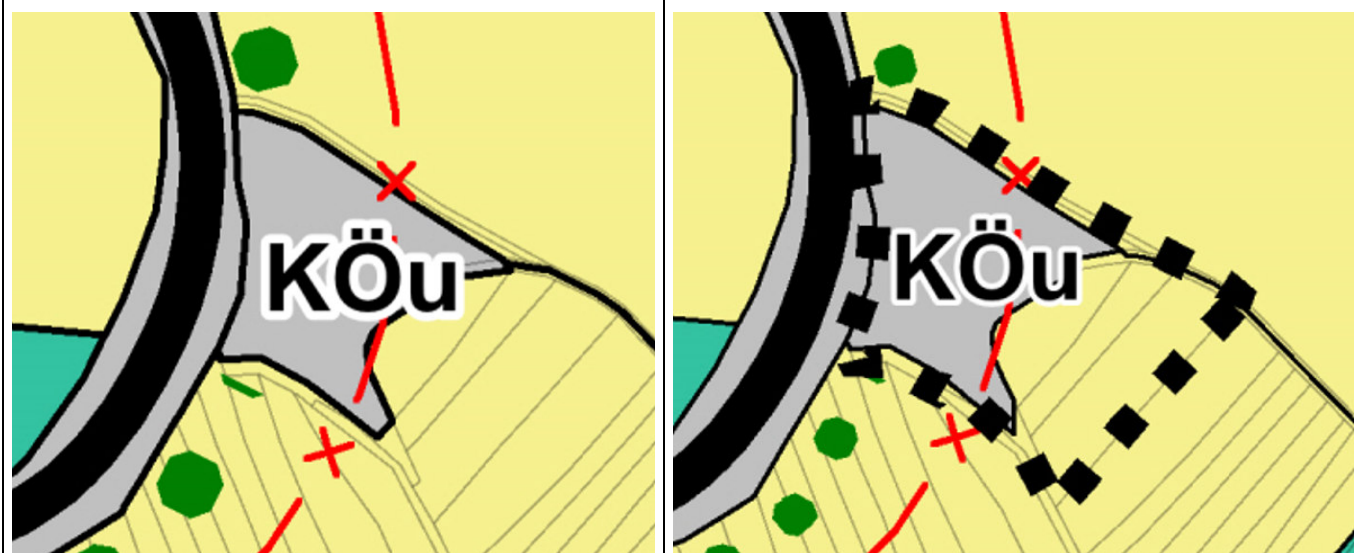
Hatályos		Módosítás	
1. sz. TSZTm <i>Naszály utca - Altány út – Papvölgyi út teljes útszakasz besorolásának módosítása, útcsatlakozások újragondolása</i>			
2. sz. TSZTm <i>Csónakház bővítése</i>			

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



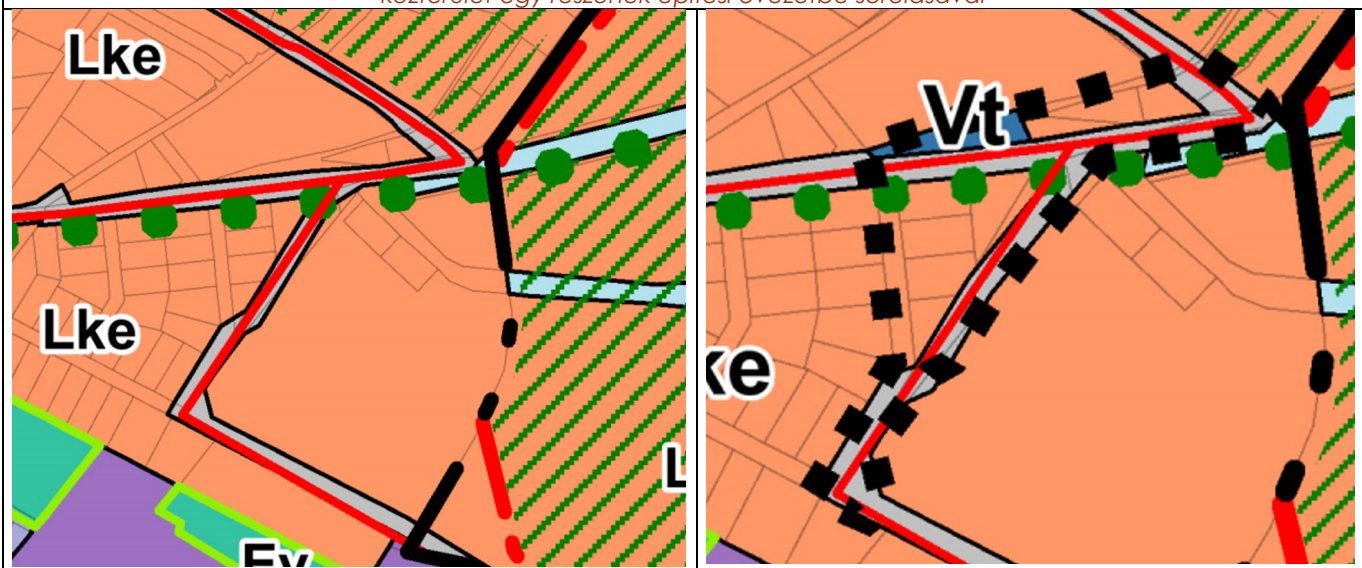
3. sz. TSZTm

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



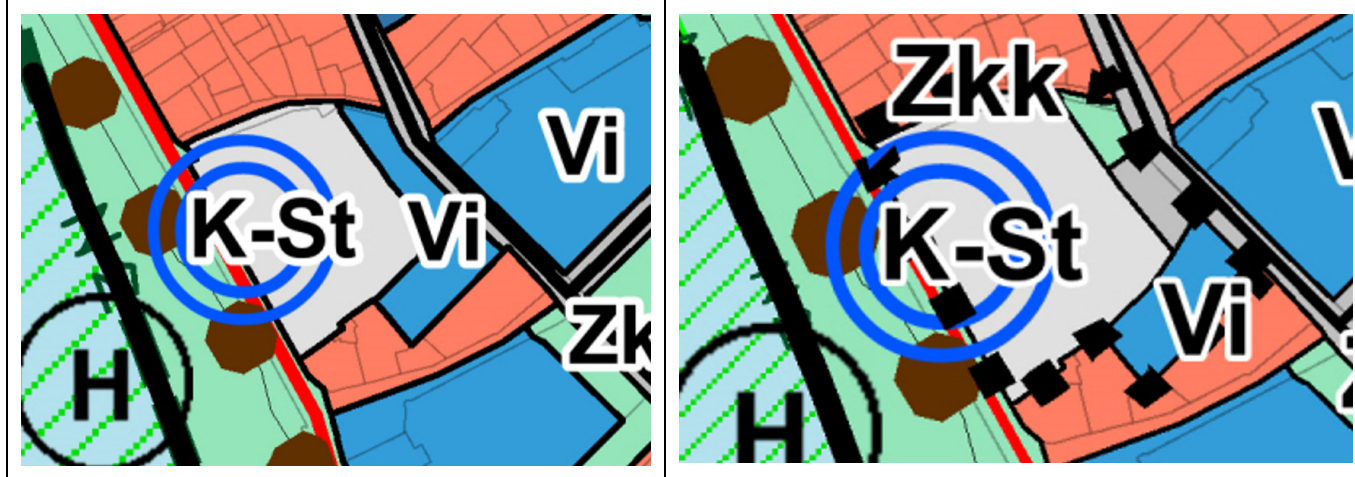
4. sz. TSZTm

Kertvárosi út – Napsugár utca között kijelölt gyűjtőútszakasz szabályozásának korrekciója, önkormányzati tulajdonú közterület egy részének építési övezetbe sorolásával



5. sz. TSZTm

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



2.2. VÁLTOZÁSOK TERÜLETI MÉRLEGE

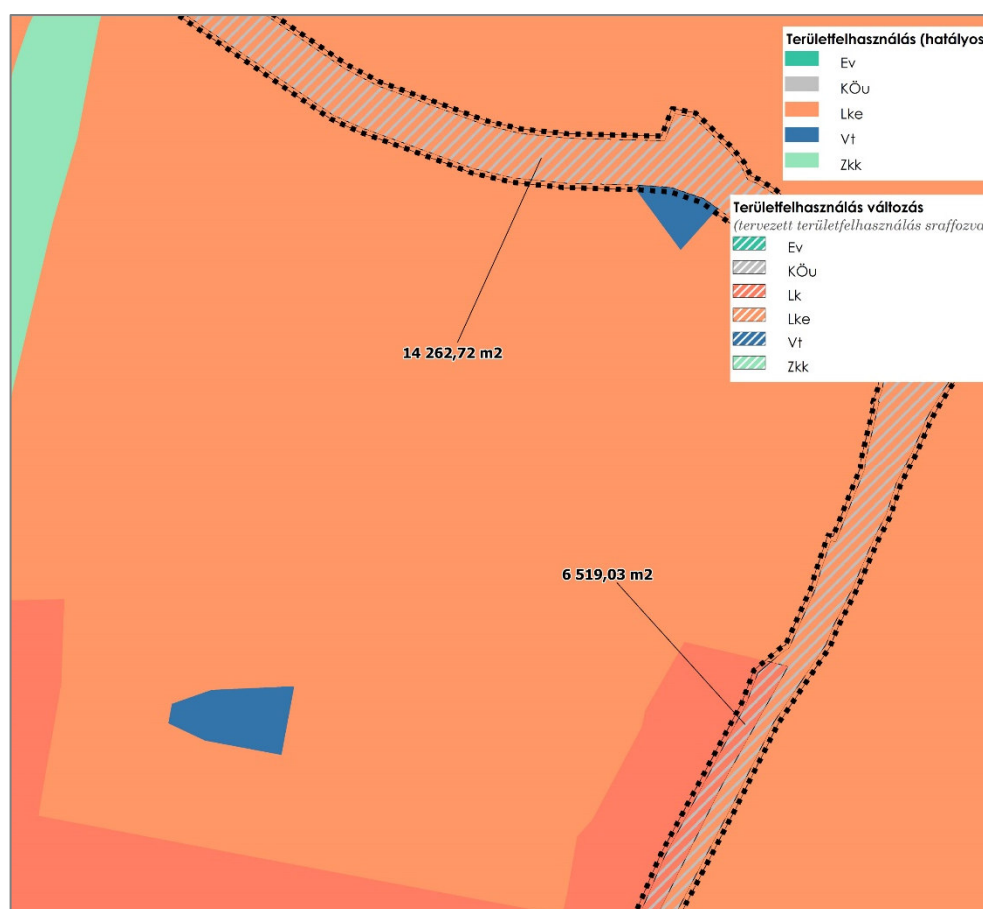
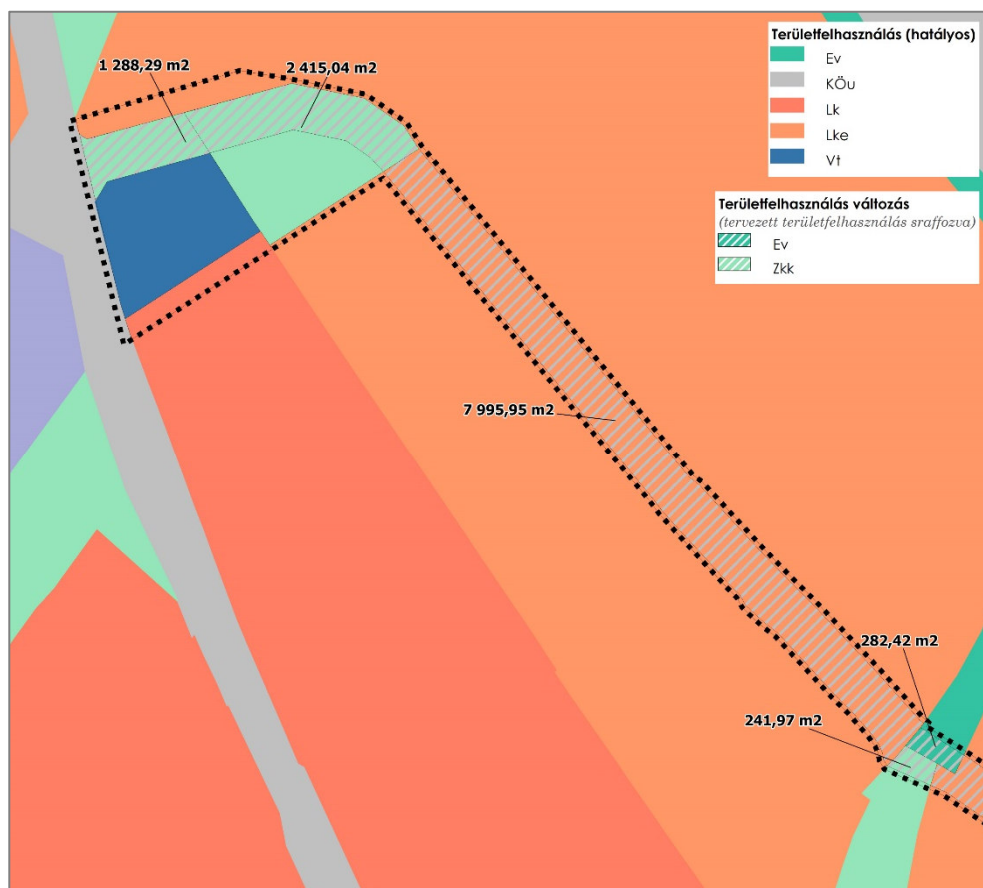
Területenkénti változások

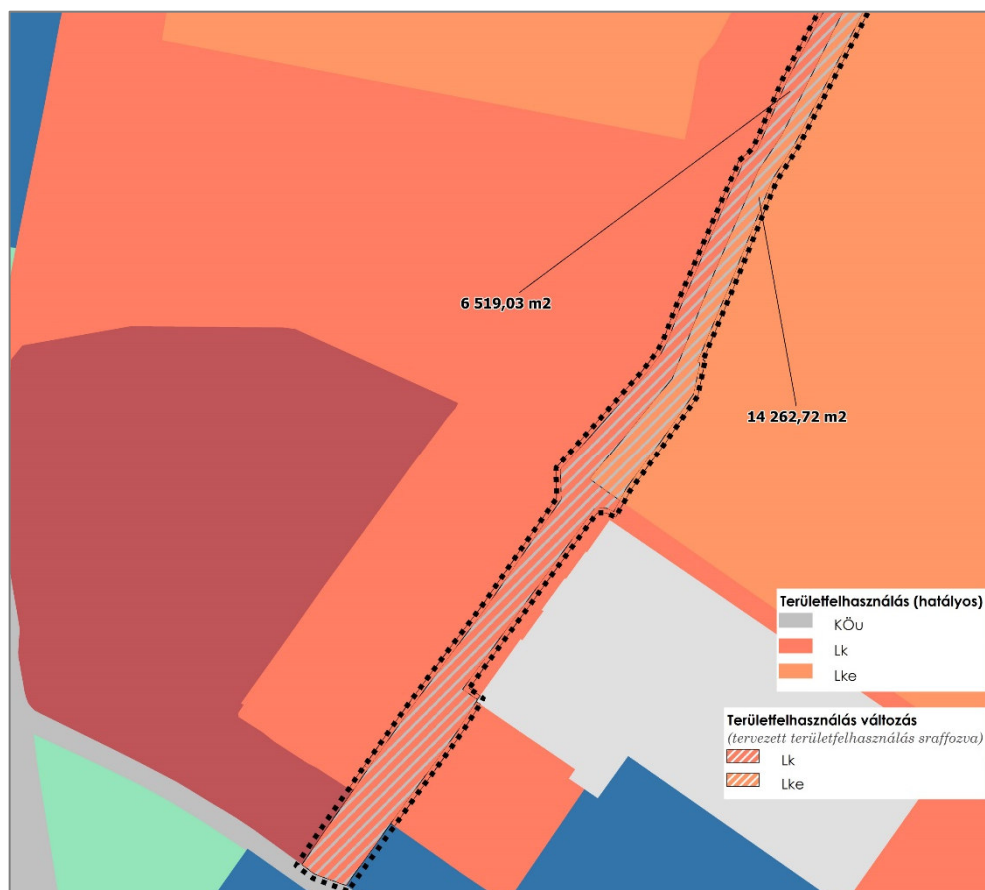
Mód. s.szám	hatályos állapot	Tervezett állapot	terület (m ²)	terület (ha)
1	KÖu	Zkk	1 288,29	0,1288
	KÖu	Lke	14 262,72	1,4263
	KÖu	Zkk	241,97	0,0242
	KÖu	Zkk	2 415,04	0,2415
	KÖu	Lk	6 519,03	0,6519
	KÖu	Ev	282,42	0,0282
	KÖu	Lke	7 995,95	0,7996
2	Zkp	Kb-Sp	5 821,20	0,5821
3	KÖu	Mk	168,28	0,0168
	Mk	KÖu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

Összesített változások

hatályos állapot	terület (ha)	Tervezett állapot	terület (ha)	változás (ha)
KÖu	3,70	KÖu	0,17	-3,53
Zkp	0,58	Zkp	0,00	-0,58
Mk	0,00	Mk	0,02	0,01
Lke	0,13	Lke	2,30	2,18
V	0,00	V	0,01	0,01
Vi	0,40	Vi	0,00	-0,40
Lk	0,00	Lk	0,65	0,65
Vt	0,00	Vt	0,12	0,12
Zkk	0,00	Zkk	0,70	0,70
Ev	0,00	Ev	0,03	0,03
Kb-Sp	0,00	Kb-Sp	0,58	0,58
Területfelhasználás mérete csökken				
Területfelhasználás mérete növekszik				

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

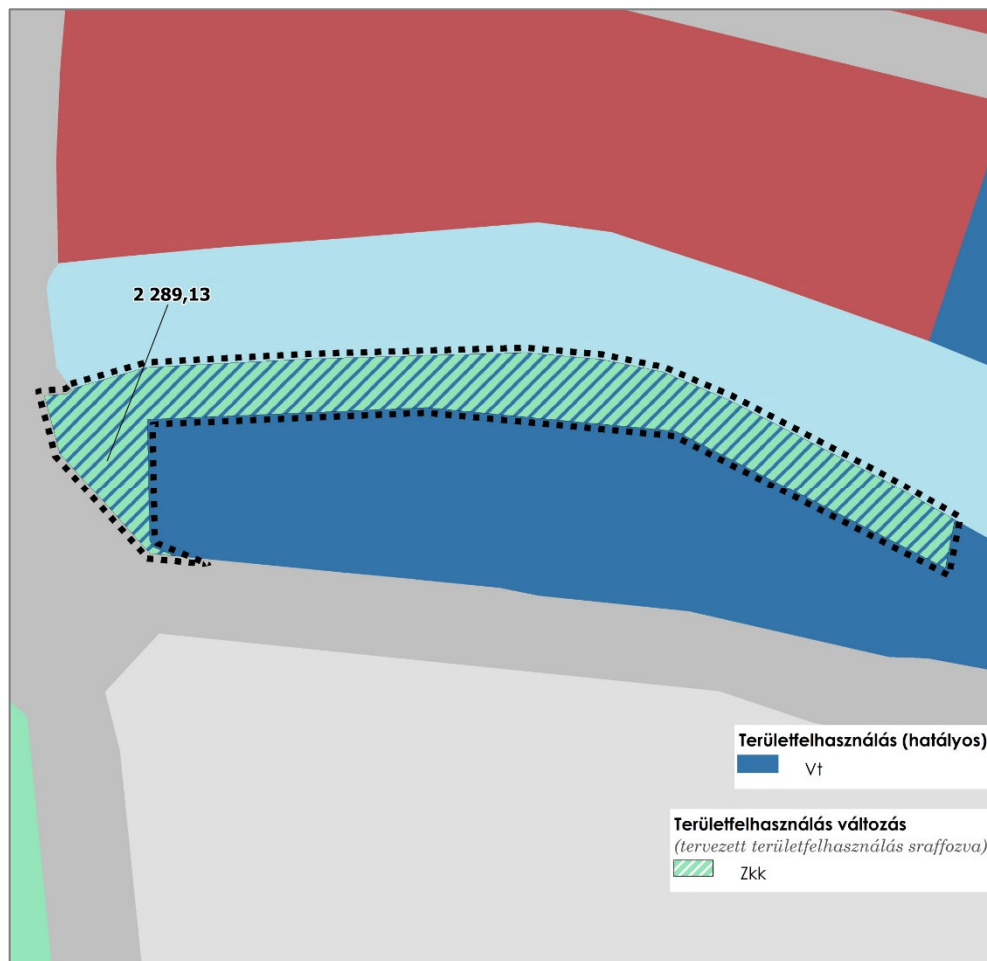




1. sz. módosítás – középső és déli rész



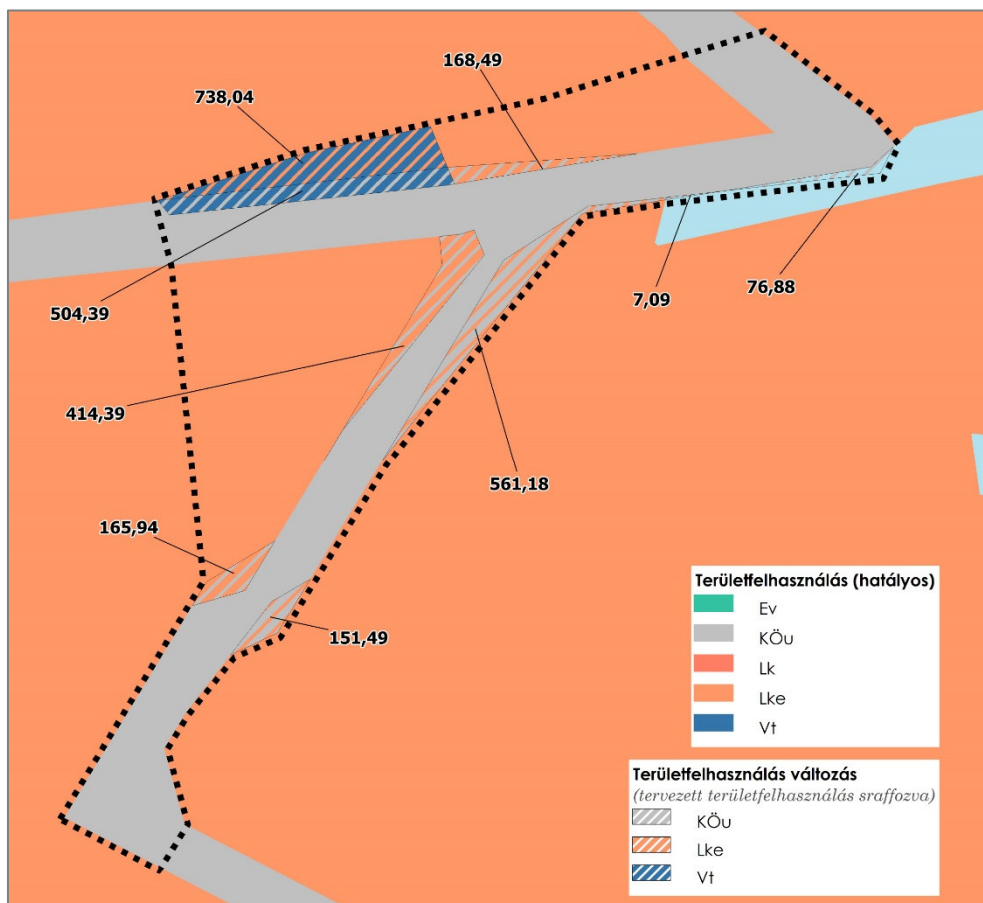
2. sz. módosítás



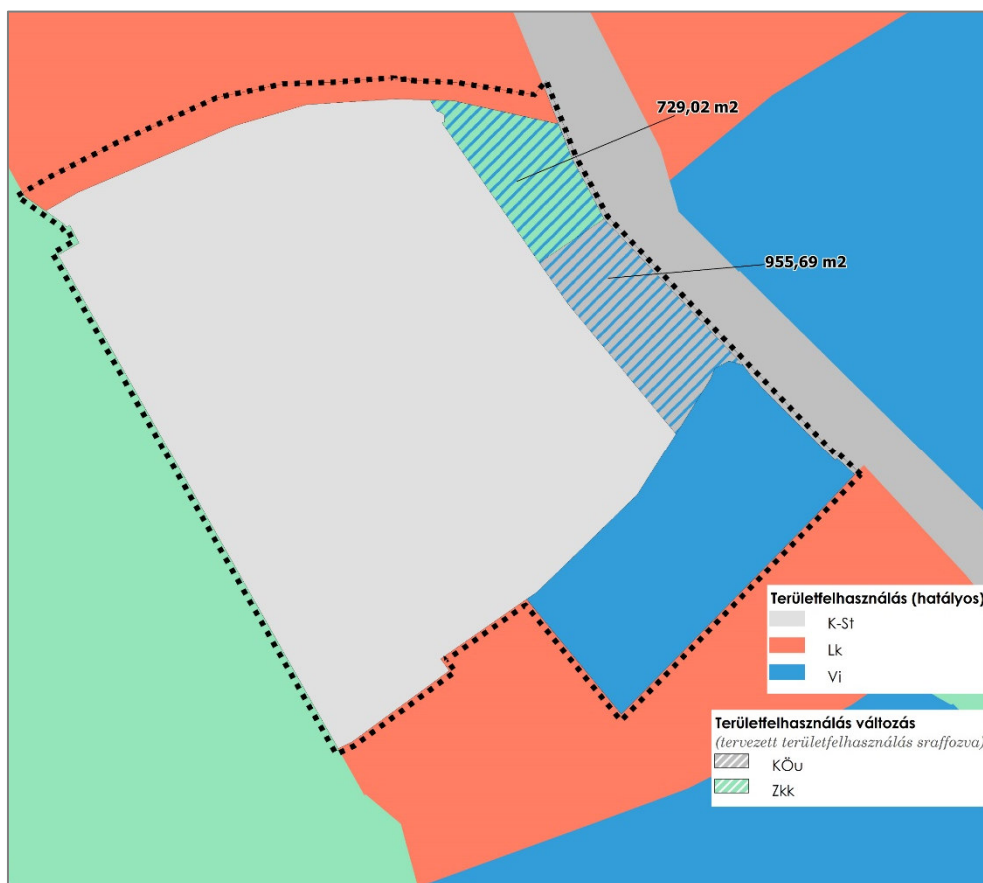
2. sz. módosítás csereterülete



3. sz. módosítás



4. sz. módosítás



5. sz. módosítás

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

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

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

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

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

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

A szerkezeti terv módosítása során a Naszály utca mentén jelenleg is kijelölt közkert **Zkk** területfelhasználási egysége növekszik (3.703 m²-rel).



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

A víziturisztikai megállóhely fejlesztése projekt célja a TOP Plusz pályázati forrásból megvalósuló meglévő víziturisztikai megállóhely fejlesztése. A pályázati forrás víziturisztikai fejlesztésekre használható fel, jelen esetben a kajak-kenu túrázashoz kapcsolódó fejlesztésekre a Dunakanyar 7 települése pályázott. A Duna Pest vármegyei szakaszának Dunakanyarban fekvő részén a víziturizmus komplex fejlesztésére benyújtott konzorciumi pályázat célja, hogy a tervezett fejlesztések megvalósításának eredményeként, a víziturisztikai szolgáltatások minőségének javításával, valamint a kajak-kenu népszerűségére, társadalmi

beágyazottságára alapozva, minél több embert motiváljon arra, hogy szabadidejében járja a vizeket és közben ismerje meg Magyarország történelmi, kulturális és természeti szépségeit. A pályázat műszaki tartalmának kialakítása során fontos elv volt, hogy a megállóhelyek fejlesztésén keresztül a különböző túratípusok (kerékpáros, gyalogos, lovas) közötti kapcsolat javuljon, valamint a régióban az intermodalitás erősítéséből származó jövedelemtermelő képesség növekedjen.

Fejlesztés elsődleges célcsoportjai

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

Beépítési terv

A tervezett projekt során pályázati forrásból a meglévő csónakház melletti területen újabb csónaktároló épület (250 m²) épülne fel, kiegészülve egy fedett-nyitott közösségi épülettel (120 m²). Az új területrészen a csónaktároláshoz kapcsolódó ki- és berakodás, valamint a vontákkal való közlekedés számára szükséges egy nagyobb burkolt közlekedési felület kialakítása is. A projekt felelőseivel történt egyeztetés során elhangzottak alapján a meglévő víziturisztikai megállóhely területéhez hasonlóan vagyonvédelmi okokból az új csónaktároló épület körbekerítése is indokolt. Az új fejlesztési terület a meglévőével azonos, 33x80 méter kiterjedésű lesz. A beépítési terveken – illetve az ez alapján készült szabályozási tervjavaslaton is – a kerítés vonala légifotó alapján a valós helyére került, mely a meglévő telekhatártól 5,0 méterrel kijebbb húzódik. Emiatt szabályozás során szükséges a jogi határ korrekciója is. A beközlekedés a meglévő és az új fejlesztési terület közötti terepviszonyokból adódóan csak a Duna felőli, vagy az Ady Endre sétány felőli kerítésvonal mentén lehetséges. Mivel a Duna menti zöldfelületek felé nem célszerű újabb burkolt útfelület kialakítása, a vontákkal való beközlekedés mindkét verzióban az Ady Endre sétány felől, már meglévő burkolt közterületről történik majd, a létesítmény északkeleti telekhatára mentén. Mivel a meglévő csónakház mögött elhelyezett sportpálya és a létesítmény meglévő kerítése között nincs elég hely a gépjárművel áthaladására, így a meglévő kerítés 2,0 méterrel kijebbb történő áthelyezése is szükségessé válik, melyet szintén szabályozási vonallal kell majd lekövetni a rendezési terveken.

A projekt előzőekben ismertetett leírásában megfogalmazott elvek alapján a cél egy mindenki számára hozzáférhető, biztonságos víziturisztikai megállóhely kialakulása. A módosítás során a terület alapvetően továbbra is beépítésre nem szánt övezet maradna, melyben a beépíthetőség max. 10%-ban korlátozott az országos jogszabályoknak megfelelően. A beépítési terv szerint a meglévő csónakház területe és az újonnan kijelölt fejlesztési terület összesen 5.821 m²-nyi telekterületén belül csak az új csónaktároló 250 m²-es épülete helyezhető el, a meglévő 325 m²-es csónakház épület mellé. A fedett nyitott közösségi tér (120 m²), valamint az ehhez kapcsolódó parkos, pados pihenőréss már a kerítésen kívül, a **Zkp** jelű közpark övezetben kerülne elhelyezésre a Duna-parton. A kerítés létesítése a Képviselő-testület által elfogadott használati szerződéshez kötött, mely nem feltétlen a tervezett jogi telekhatárra kell hogy kerüljön, mivel annál kisebb terület lekerítése javasolt. Ez lehetőséget ad a projektgazdának/üzemeltetőnek a csónaktároló vagyonvédelmére, azonban a közösségi teret széles körben, térben és időben is korlátlanul hozzáférhetővé teszi a Dunán evezők és az arra kirándulók számára.

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
m1:500
1. verzió
beépítésre nem szánt
sportterület kijelölése



Ady Endre sétány
kerékpárút

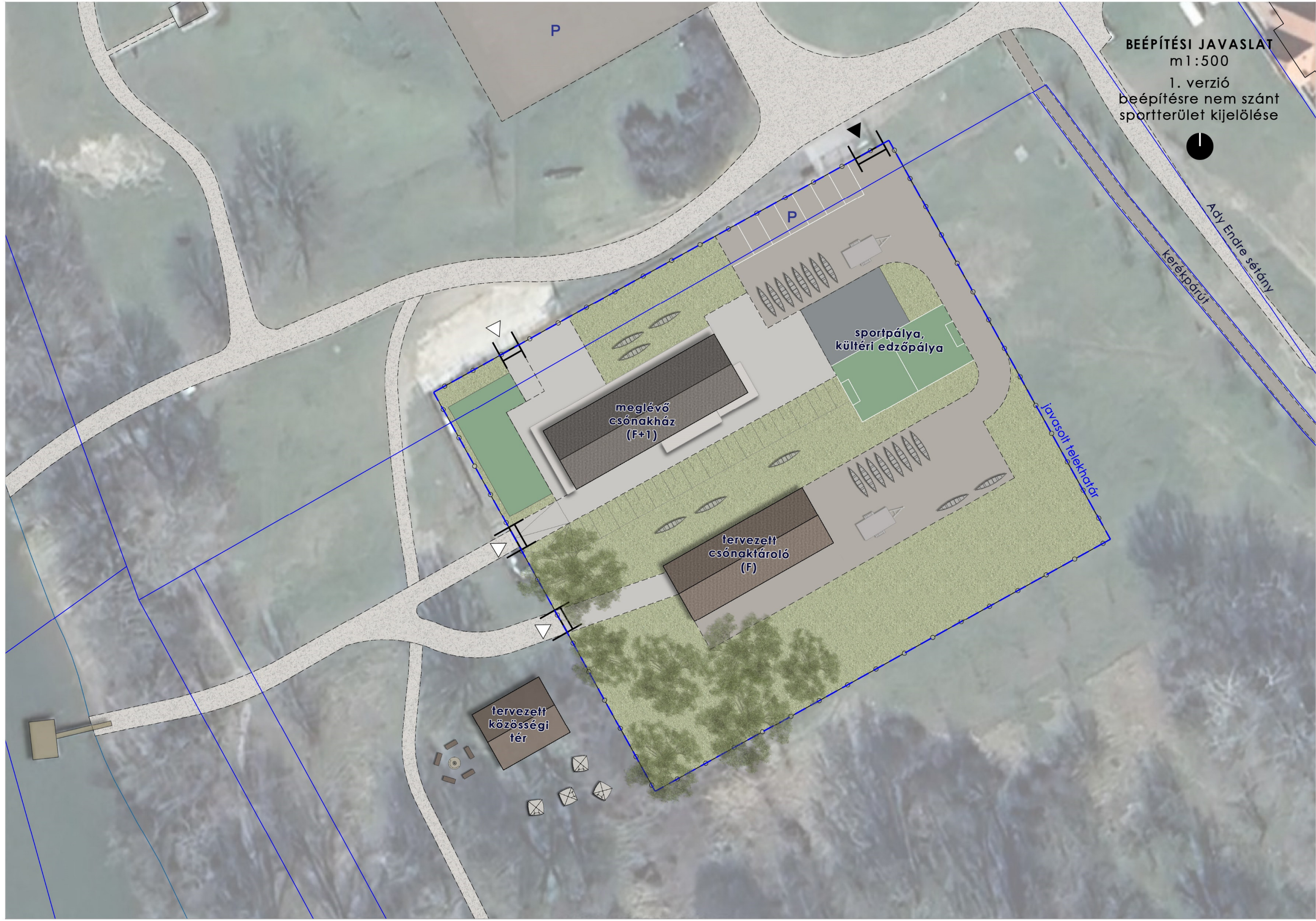
javasolt telekhatár

sportpálya,
kültéri edzőpálya

meglévő
csónakház
(F+1)

tervezett
csónaktároló
(F)

tervezett
közösségi
tér



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

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

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

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

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

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

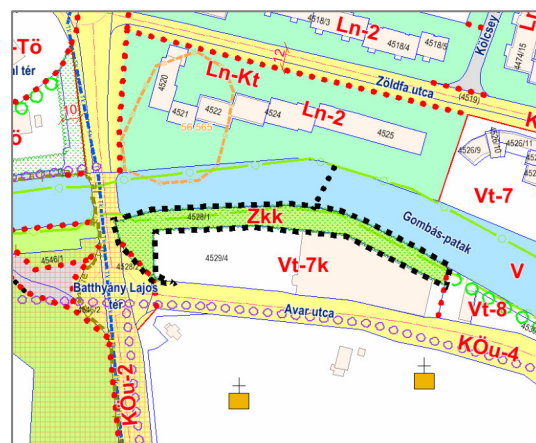
Az átsorolás kapcsán az új Trk. 18. §-a alapján a biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása nem szükséges, mivel nem történik 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés.

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

2023. évi C. törvény (Méptv)

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

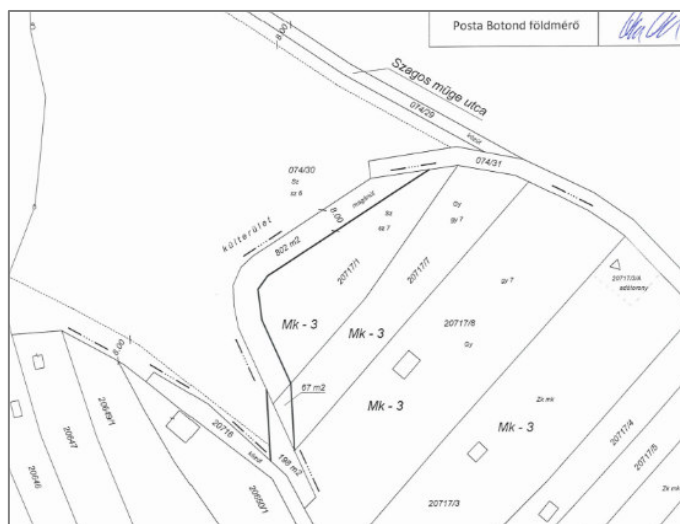
A **Kb-Sp** terület **Zkp** jelű közpark területfelhasználás rovására való kijelölése okán **0,58 hektár zöldterület pótlása válik szükségessé**, melyből az 1. és az 5. módosítás során 0,47 hektár kijelölésre került Zkk jelű közkert formájában. Ezen felül az alábbi területen került sor közkert kijelölésére:



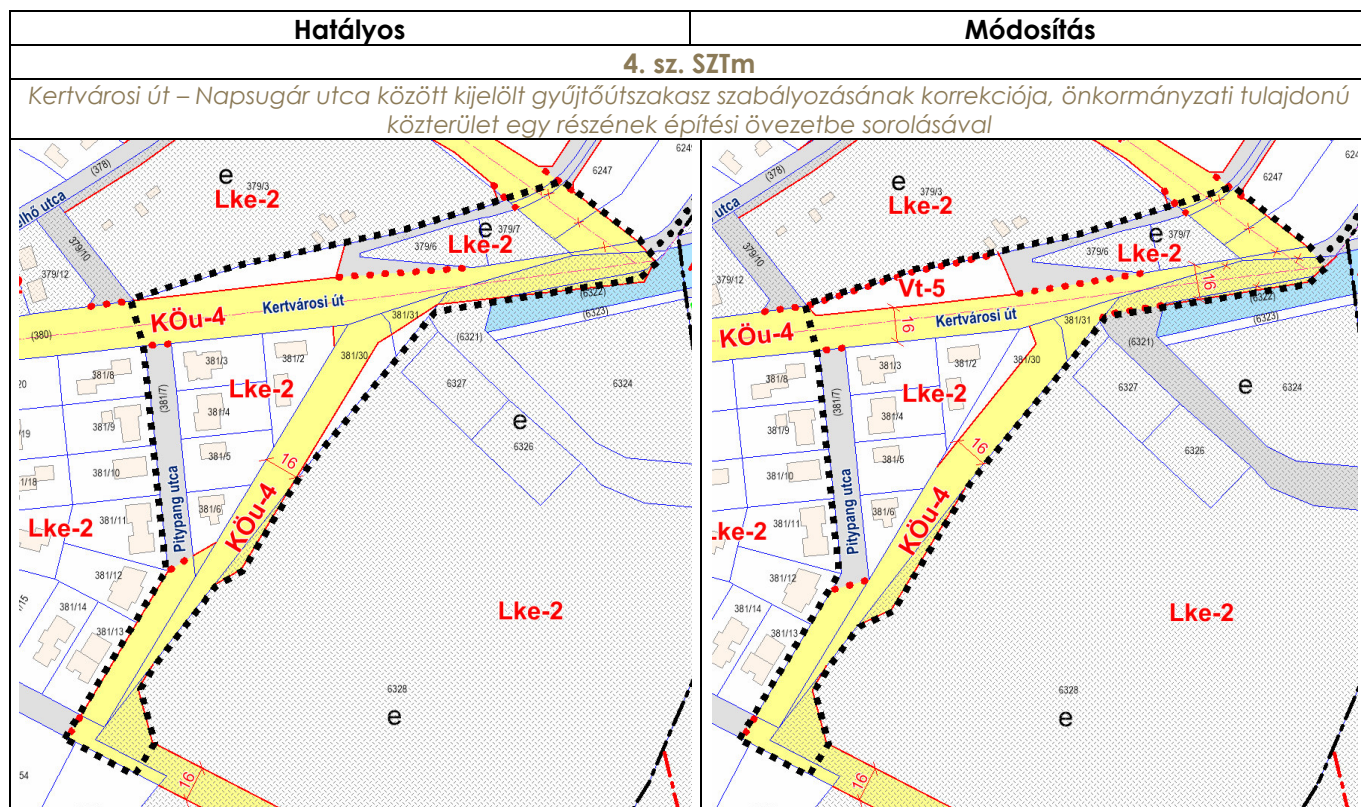
Hatályos	Módosítás
3. sz. SZTm	
Szagos müge utca – 2-es főút kereszteződésében fekvő közlekedési terület módosítása mezőgazdasági övezetben fekvő telekről való útkijelölés törlésével	

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

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

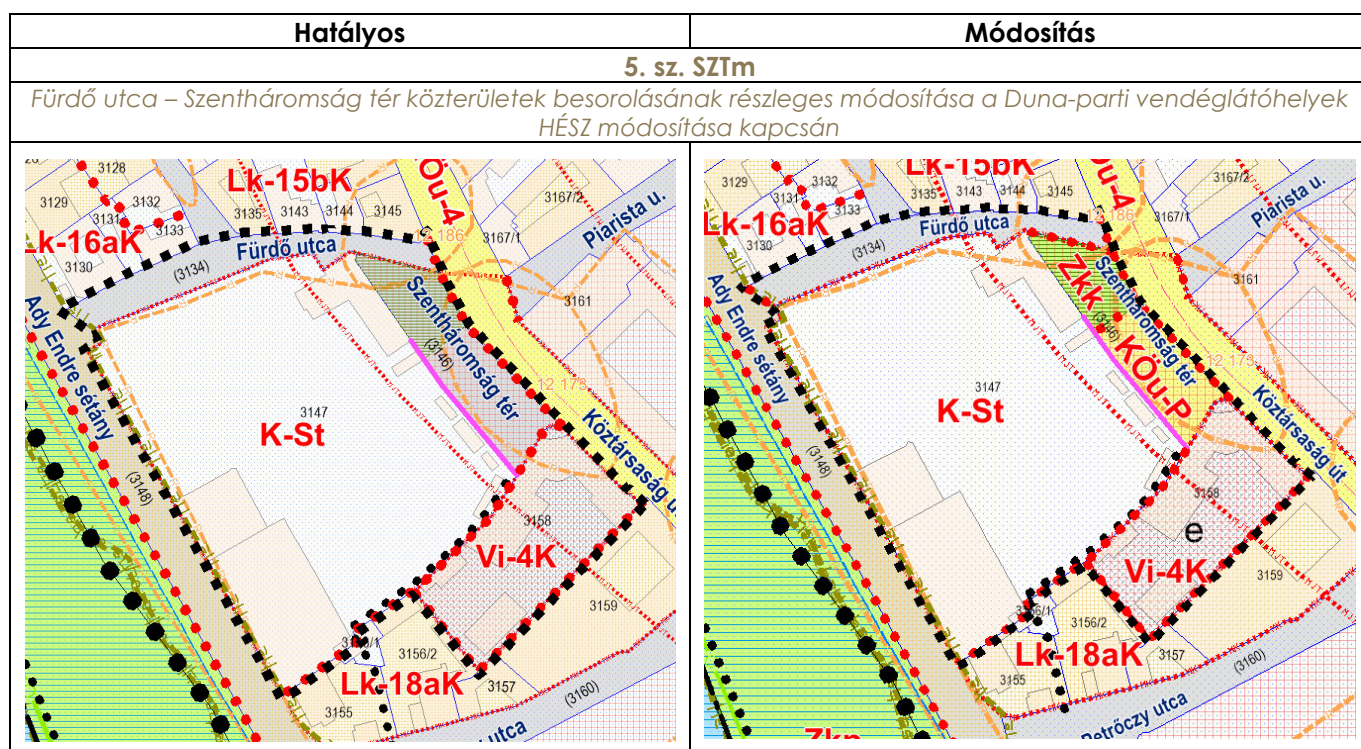


Változási vázrajz a módosítással érintett területre vonatkozóan



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

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



Az **5. sz. (TSZT és SZT) módosítás** a későbbiekben részletesen bemutatott **4. sz. HÉSZ módosítás** kapcsán történik, mely a vendéglátó rendeltetés elhelyezhetőségét célozza a Duna-parti sétány menti előkertekben.

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása során a strandfürdő mellett húzódó Fürdő utca Ady Endre sétányhoz kapcsolódó szakasza, valamint ennek folytatásában a Szentháromság tér északi része kiszolgáló út övezetből **Zkk** jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra, a tér déli része pedig a jelenlegi funkciójának megfelelően – a belváros többi felszíni parkolóterületéhez hasonlóan – **KÖu-P** jelű parkoló övezetbe kerül. Területfelhasználás szintjén jelenleg a Szentháromság tér egésze **Vi** jelű intézményi vegyes terület, övezeti szinten pedig kiszolgáló út, ezért szükséges a terület valós állapot szerinti területfelhasználásának meghatározása.

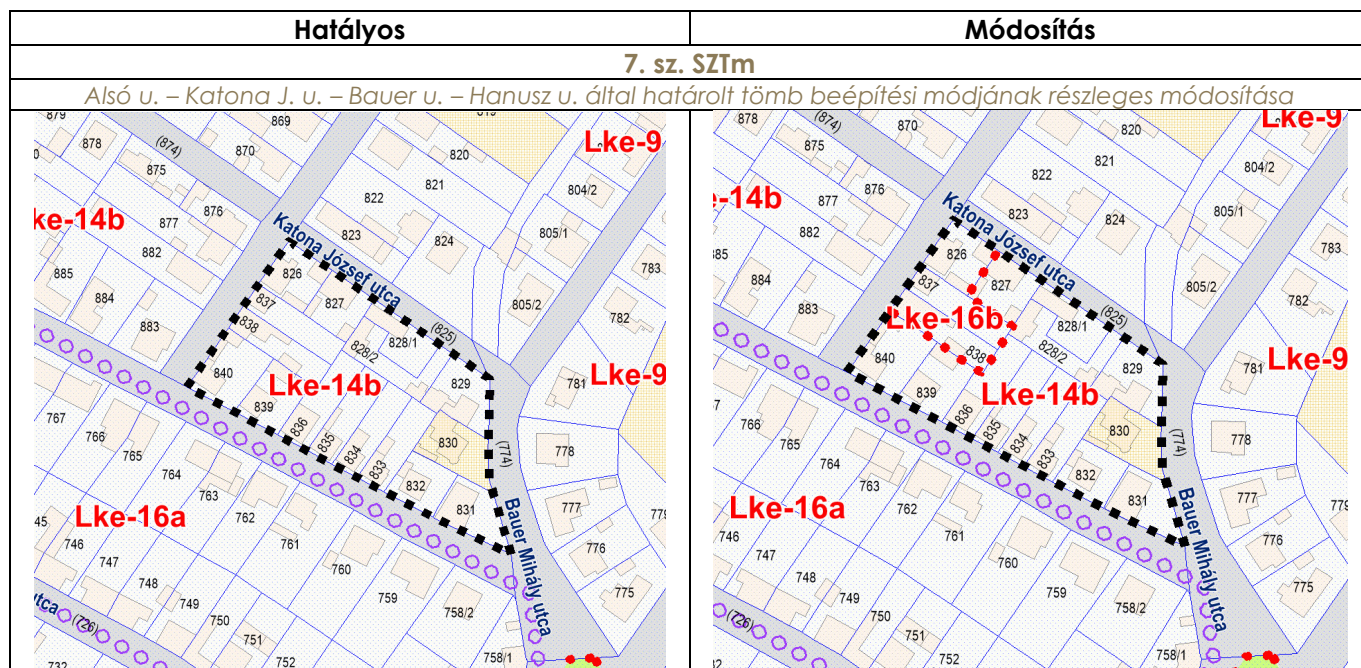
Az ezáltal kijelölésre kerülő **Zkk** jelű közkert terület részben a csónakházak módosítás során megszűnő **Zkp** jelű közpark terület csereterületeként funkcionál.

Hatályos	Módosítás
6. sz. SZTm <i>Derecske dűlő – Csatamező út - Ivánka utca Deres utca által határolt tömbben kijelölt zsákutca törlése miatti módosítás</i>	

A **6. sz. (SZT) módosítás** tervezett módosítás célja az Ivánka utcából induló zsákutca szakasz útszabályozásának törlése, a módosítást kérelmező a területen új beépítést nem tervez. A jelenleg útként szabályozott, 5765/4 és 5766/4 hrsz-ú telkek a módosítás kezdeményezéséhez készült telepítési tanulmányterv alapján **Lke-14a** lakóövezetbe kerülnek átsorolásra, valamint összevonásra kerülnek az 5765/3 hrsz-ú telephely telkével annak érdekében, hogy a telken belüli parkolási lehetőség biztosítva legyen. Ezáltal a szomszédos lakóingatlanok hátsó részét érintő tervezett zsákutca szakasz is megszűnik.

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

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



A 837 hrsz-ú ingatlan a hatályos előírások szerinti építési övezetben az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerint előírt 4,0 m-es oldalkerti méretét nem teljesíti. Az utcafronton álló eredeti épület, mely legalább 80-100 év közötti, szintén nem teljesíti ezt a mai előírást, mivel a meglévő épület és a szomszédos telekhatár között 1,6 méternél kevesebb távolság van. A meglévő lakóépületet egy bruttó 40,65 m²-es nappaliétkező-konyha térrel bővítették, azonban a kivitelezés során szerkezeti okok miatt az új épületszárny 50cm-rel szélesebben került kialakításra, mely által azonban az előírt 4,0 m oldalkert helyett csak 3,50 m maradt. Az udvari bővítmény fennmaradása a cél.



Beépítési mód

A vizsgált tömbben (Alsó utca – Katona József utca – Bauer Mihály utca – Hanusz István utca) az Lke-14b építési övezet oldalhatáron álló beépítési módot ír elő. Az OTÉK előírásai szerint: 5,0 m előkert, 4,0 m oldalkert tartandó. Az adott tömbben a fenti előírást nem teljesítő telkek pirossal jelölve (ld. bal felső ábra).

Az adott tömbben, ha nem vizsgáljuk az előkert méretét, csak az oldalkertet, akkor a 4,0 m-es előírást nem teljesítő telkek a bal alsó ábrán kékkel jelöltek. (Megjegyzés a fenti vizsgálathoz: A Bauer Mihály utcai helyi egyedi védett épület telkén annak jellege miatt nem indokolt és nem is javasolt a beépítési mód változtatása.)



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

Zöldfelület

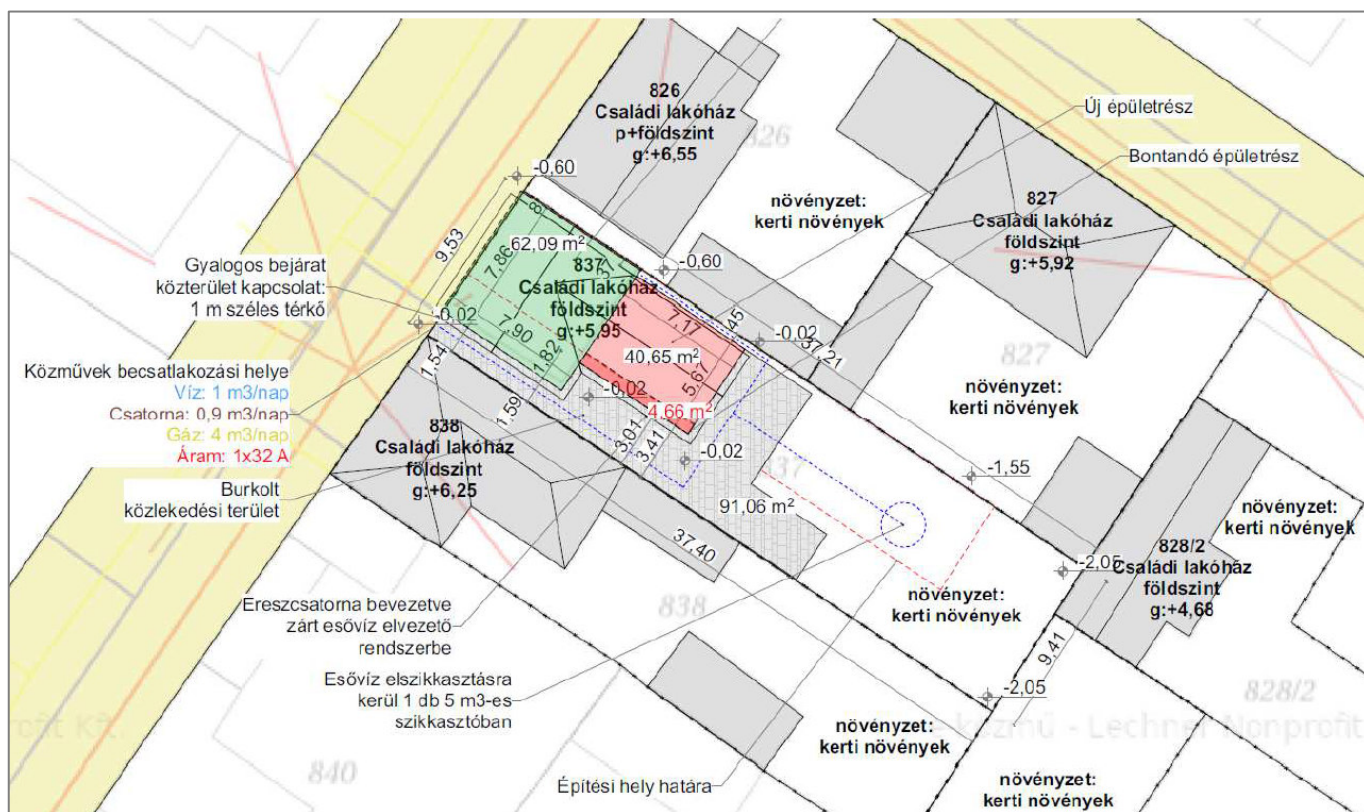
A zöldfelület mértéke a 837 hrsz-ú telken jelenleg 44% a felmérés szerint, mivel az épülethez csatlakozó felső terasz teljes egészében burkolt. Az előírt zöldfelületi arány legalább 60%, mely így nem teljesül.

Szabályozási koncepció

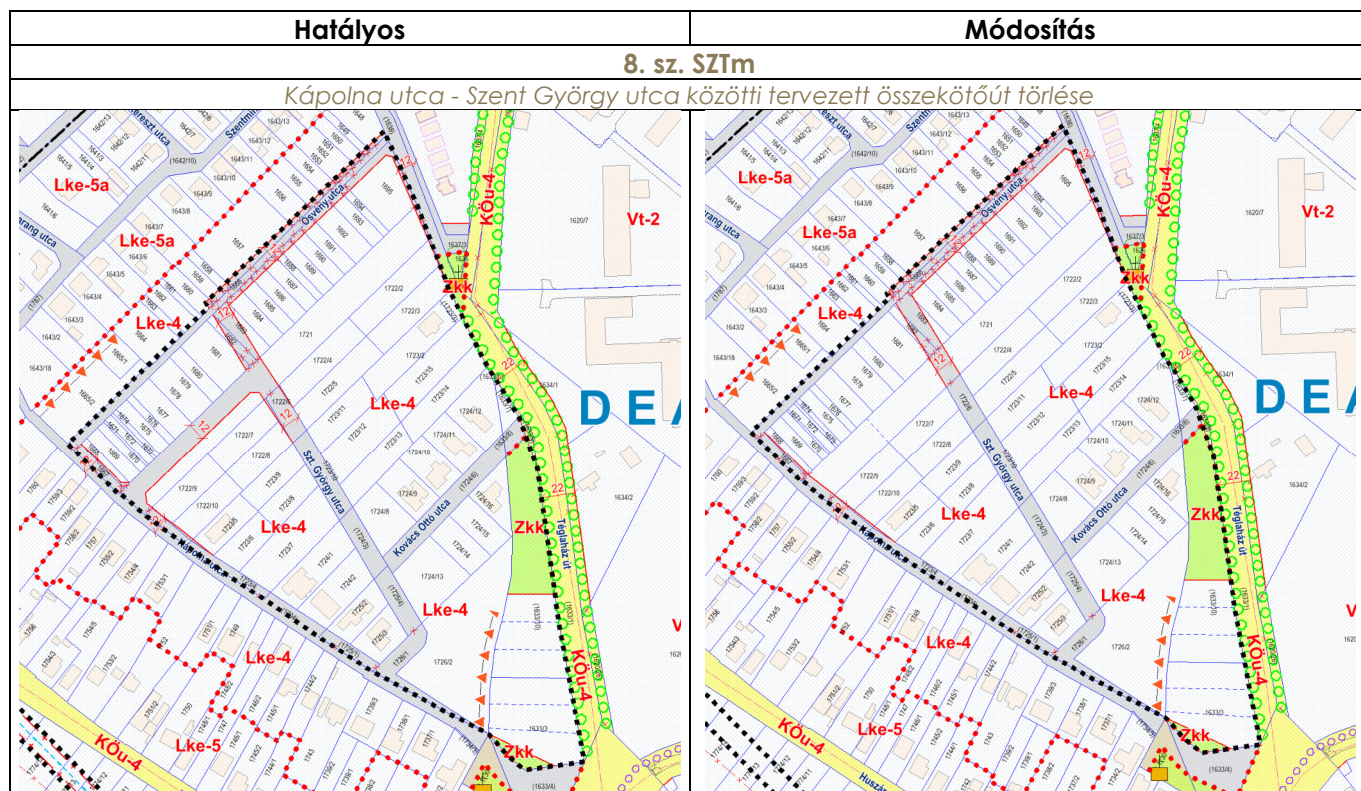
- A meglévő tömbben, a környezetében kialakult szabályozáshoz hasonlóan legfeljebb két eltérő építési övezetet javasolt kijelölni, egyértelmű, egyszerű vonalvezetésű lehatárolással.
- A helyi egyedi védelem alatt álló épület szabályozása nem változik.
- Az oldalhatáron álló beépítés előírását nem teljesítő meglévő állapotú telkeket zárt sorú beépítésűvé javasolt átsorolni az **Lke-14b helyett Lke-16b építési övezetre**, melyben a legkisebb zöldfelületi mutatót 50%-ra javasolt csökkenteni. A módosítás a többi Lke-16b övezeti terület esetében is szerencsés (csak a Botond utcában található ez az építési övezet), mivel a 30% beépítettség mellett a 10% burkolt felület teraszok, járdák létesítésére nem elegendő.

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

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-16b	Z	700	8	-	30	40	0,5	60 50	3,5	5,0

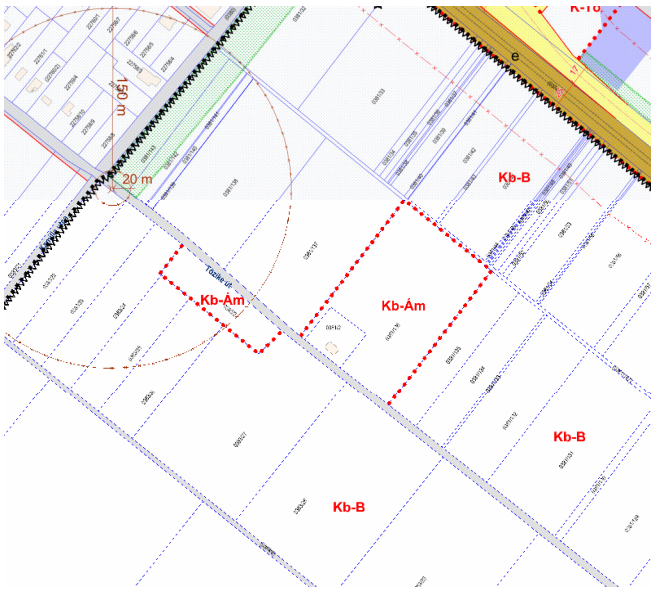
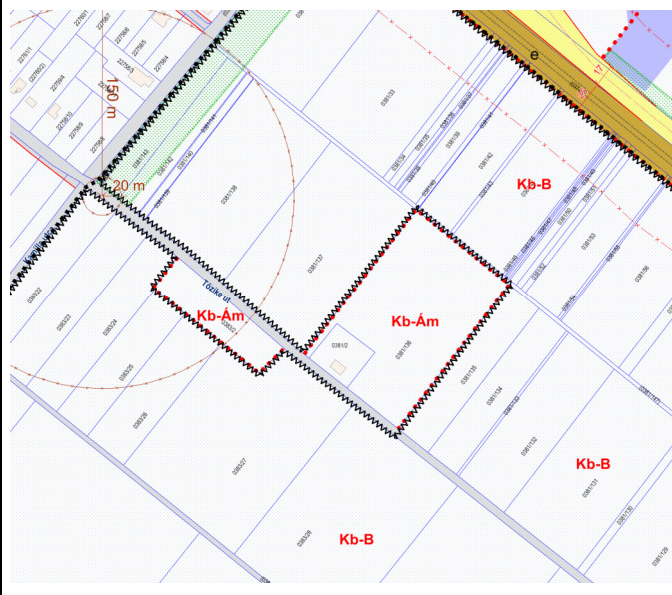


A 838 hrsz.-ú telekre készült beépítési terv – készítette: Tempfli M. Szilárd, 2023. november

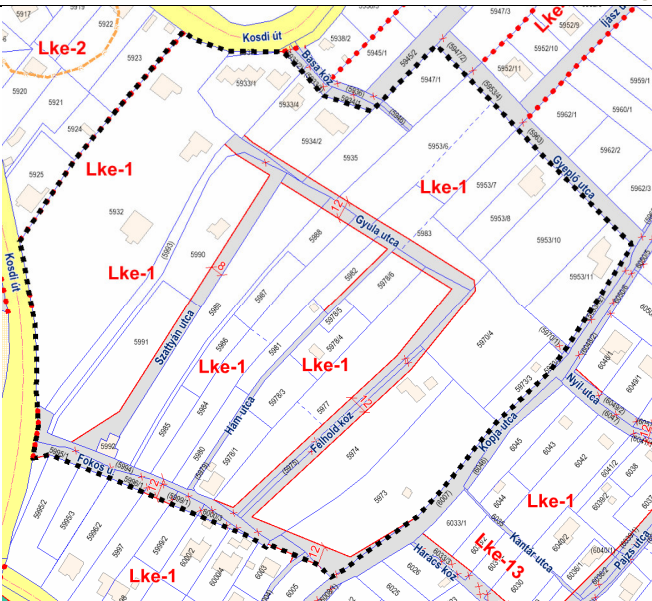
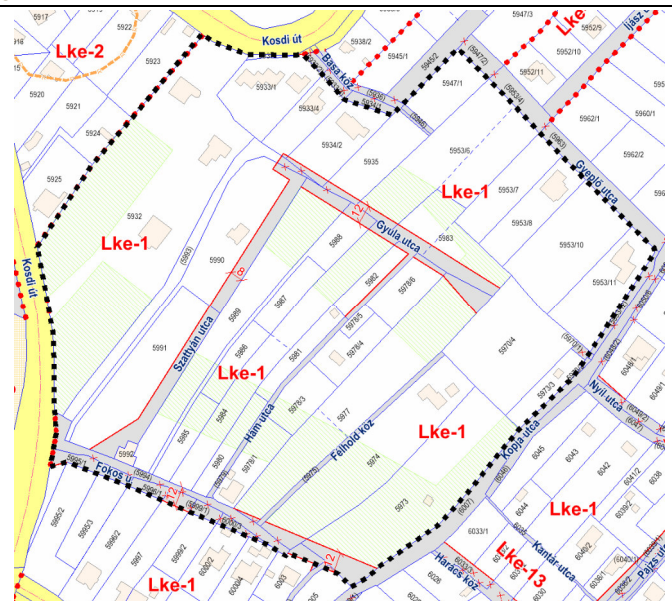


A **8. sz. (SZT) módosítás** célja, hogy a Kápolna utca – Téglaház út között húzódó, 1721 hrsz-ú telek a szomszédos telkekhez hasonlóan beépíthetővé váljon, mely a jelenleg hatályos terv alapján nem lehetséges közút céljára történő kijelöltség miatt. Ennek okán a 1721 hrsz-ú telket érintően a Kápolna utcára merőlegesen kiszabályozott 12 méter széles útszakasz törlése javasolt, mivel a területen meglévő kis mértékű átjárási igény az 50 méterre lévő Ösvény utcán megoldható.

A szabályozási vonal törlésével kibővülő építési telek övezeti besorolása nem változik, **Lke-4** jelű kertvárosias lakóövezetbe kerül. A módosítás kezdeményezéséhez készült telepítési tanulmányterv az övezetben általános lakásszám korlátozást javasolt 350 m^2 telekterületenként / 1 db lakás mértékben. Jelen eseti módosítás során azonban a **7. sz. HÉSZ módosítás** az általános lakóterületi lakásszámkorlátozást külön tartalmazza, így a tanulmányterv ezen javaslata nem került figyelembevételre.

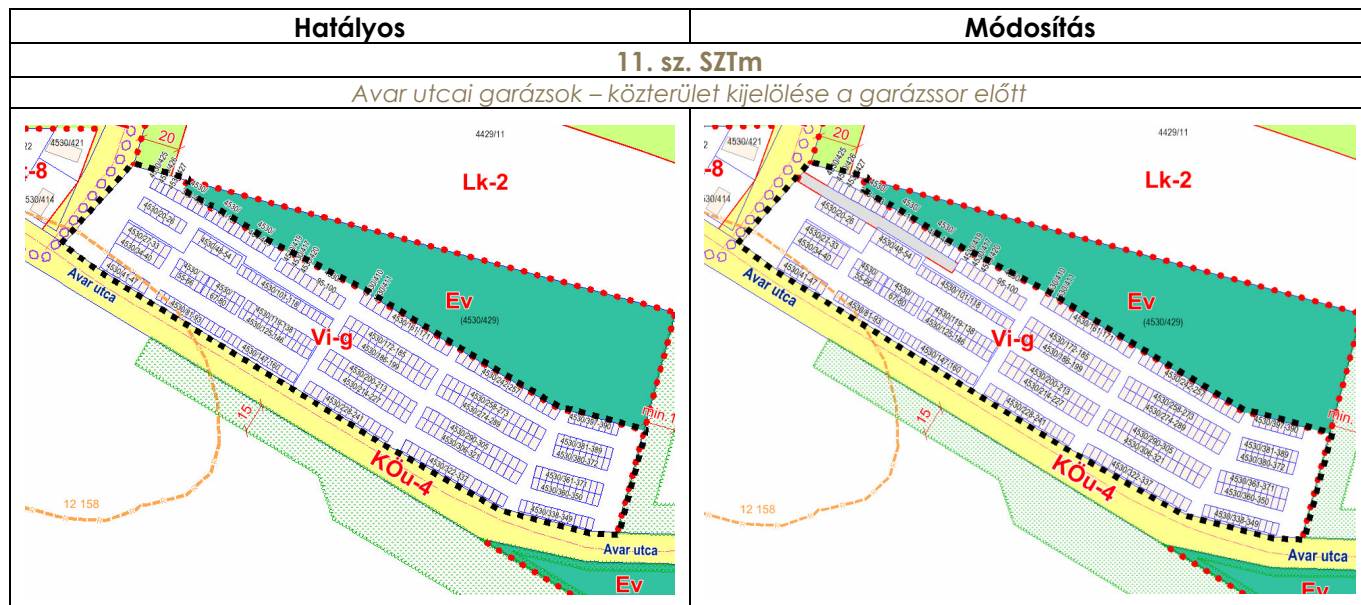
Hatályos	Módosítás
9. sz. SZTm	
<i>Lasselsberger bányatelek lehatárolásának korrekciója a Pest Vármegyei Kormányhivatallal történt egyeztetésnek megfelelően</i>	
	

A **9. sz. (SZT) módosítás** a Vác déli részén, az M2 gyorsforgalmi út mellett fekvő Lasselsberger bányaterület bányatelkének korrekciója okán szükséges, mivel a Pest Vármegyei Kormányhivatal a bányatelek kialakításához a hatályos rendezési terveken szereplő lehatárolás hibája okán nem járult hozzá. A bányatelek lehatárolásába jelenleg a bányaterület közepén lévő két, állatmenhely számára kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület is beleesik, a szakhatóság tájékoztatása alapján azonban a bányatelek nem lehet „lyukas”, a lehatároláson belüli minden teleknek a bányatelek részének kell lennie. Mivel a város hosszútávú célja az állatmenhely területek megőrzése, ezért a bányatelek lehatárolás olyan módú korrekciója szükséges, hogy ezek területe „U” alakban kivágásra kerüljön a bányatelek egészéből. A módosított lehatárolás a TSZT-n is feltüntetésre kerül.

Hatályos	Módosítás
10. sz. SZTm	
<i>Fokos utcai tömb módosítása be nem építhető telekrészek kijelölése, valamint a meglévő útszélesítés korrekciója okán</i>	
	

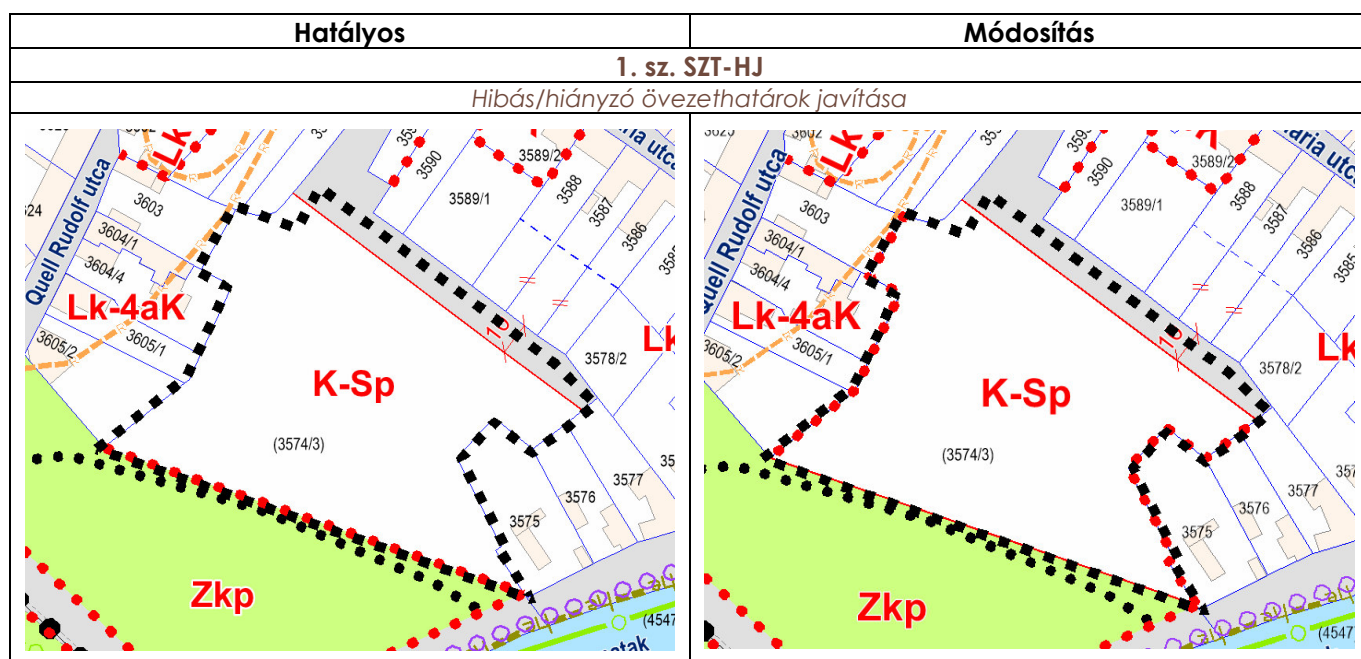
A **10. sz. (SZT) módosítás** Vác Törökhegy városrészében, a Fokos utcai tömbben szükséges önkormányzati kezdeményezés okán. A kertvárosias lakóterületbe sorolt környéken több helyen beépítésre nem javasolt területfoltok kerültek feltüntetésre a szabályozási terven, melyek többnyire a meglévő növényállomány,

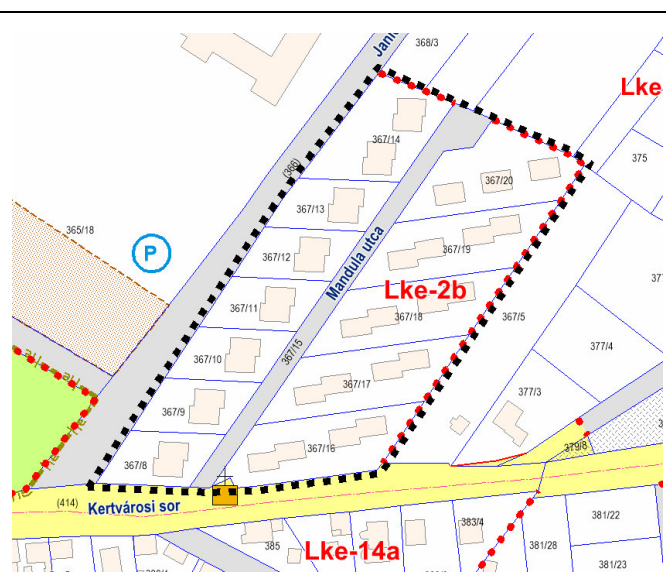
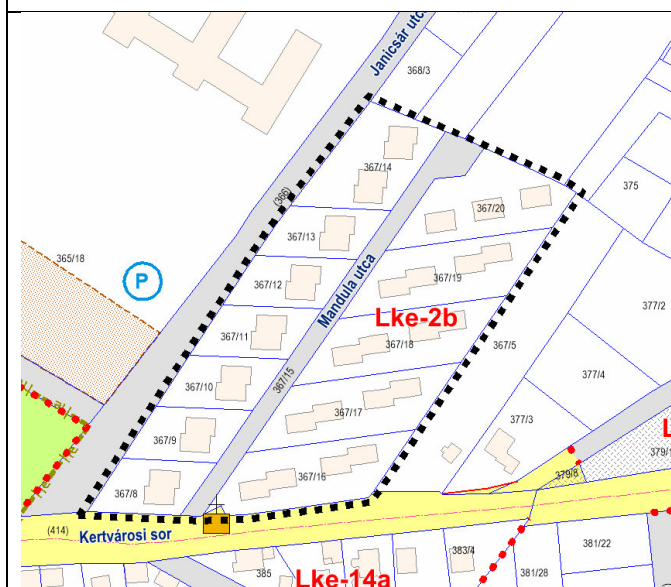
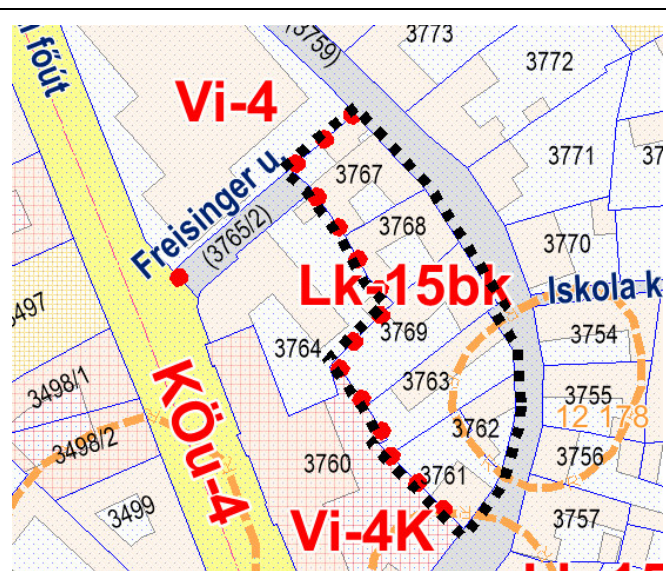
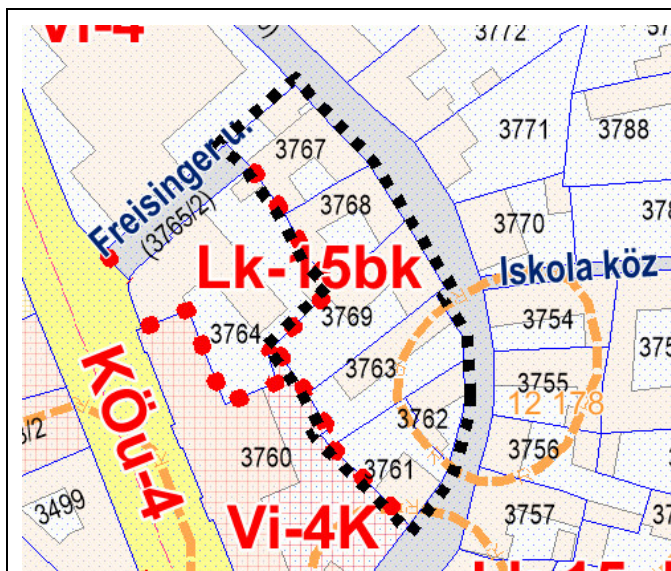
illetve egyéb tulajadottságok miatt kerületek kijelölésre. Jelen módosítás során a Fokos utca végében található tömb telkeinek egy részén is ilyen területfoltok kerülnek feltüntetésre, emellett a Félhold köz szélesítése törlésre kerül, valamint a Gyula utca két végének szabályozása is módosul. A nem beépíthető telekrészek jelölése meglévő zöldfelületek megóvása miatt fontos, illetve megakadályozza a hosszanti, szabálytalan telkek felaprózódását és a beépülés túlzott besűrűsödését.



A **11. sz. (SZT) módosítás** során az avar utcában található, **Vi-g** jelű garázsok számára kijelölt építési övezetben történő közterület szabályozás történik, a még nem beépült garázstelkek építési telekké minősítése céljából. A teletszerű beépítési módra jellemző úszótelkes tömb belsejében minden egyes garázs a saját földrészletén áll, az ezeket körülvevő ingatlanok azonban – a lakótelepektől eltérően – nem önkormányzati tulajdonú közterületek, hanem magán és szövetkezeti területek. Ebből kifolyólag az egyes garázstelkek nem minősülnek építési teleknek, mivel a határoló közutakkal közvetlenül nem határosak. Ennek orvoslására a még nem beépített garázstelkekhez kiszolgáló út kerül kiszabályozásra.

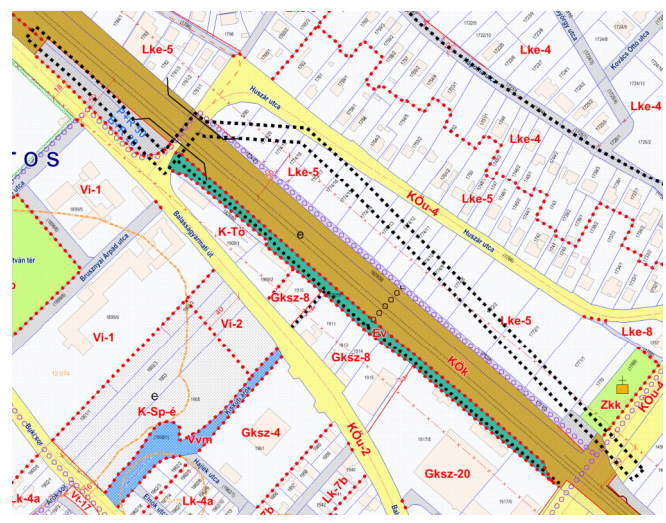
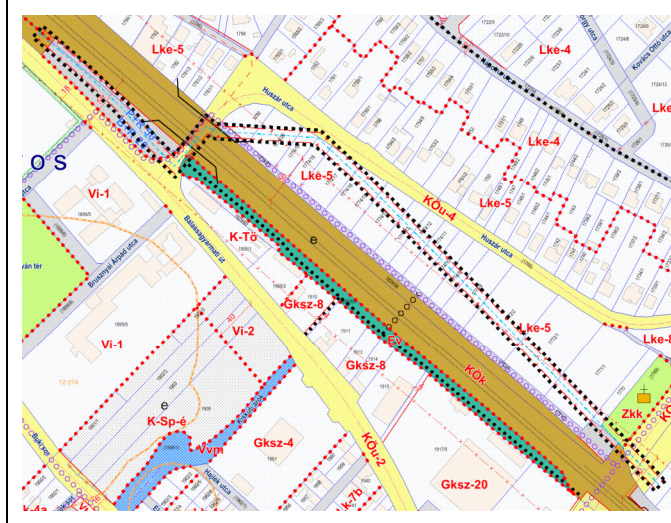
2.3.1. SZT hibajavítás (SZT-HJ)





2 sz. SZT-HJ

Huszár utcai vízvezeték törlése, DMRV nyilatkozat alapján



2.4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK (HÉSZm)

2.4.1. DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása

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

Jelenlegi állapot

A Buki-sziget teljes területe kivett vízmű terület, védett, ahol csak a víztermeléshez és vízkezeléshez szükséges létesítmények, építmények találhatóak. A vízbázis sérülékeny, a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny. A vízmű helyi védelem alatt álló épületei, építményei – a szivattyútelep, a mangán és vastalanító berendezések és a szolgálati lakás – 0502 hrsz-ú telken állnak, melynek megközelítése a part felőli épített töltésen vezetett saját használatban lévő úton (0501 hrsz.) lehetséges. A telek közművesített: víz, szennyvíz, gáz és elektromos bekötéssel is rendelkezik. A vízbázis napjainkban is üzemel és tiszta ivóvízzel látja el a várost, a technológia nem hangos és nem generál jelentős forgalmat jelenleg sem.

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

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

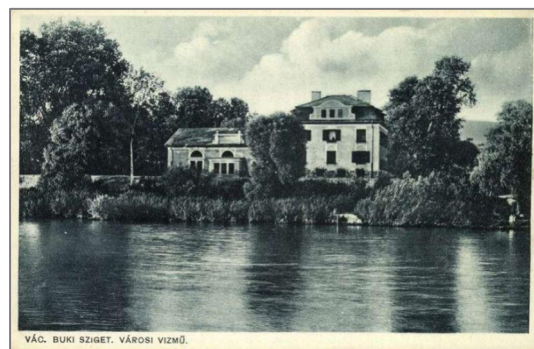
A hatályos TSZT Védelmi és korlátozási tervlapján az alábbi szerkezeti elemek érintik a területet:

Táj-, és természetvédelem:

- A külterületen lévő Buki-sziget Natura 2000-es területként, egy összefüggő európai ökológiai hálózat része, országos jelentőségű természetvédelmi terület.
- Az Országos Ökológiai hálózatban, a Duna, mint jelentős ökológiai folyosó része, ahol maga a DMRV telepe – meglévő épületei és közvetlen környezetük – az ökológiai hálózat puffertérületét képezi.
- A Duna-meder, Duna-partok Vác város teljes közigazgatási területén a tájképvédelmi terület részét képezik, így a Buki-sziget is.
- A Buki vízbázis (0502 hrsz.) helyi jelentőségű védett természeti területen található.

Vízvédelem:

- A nagyvízi meder részeként országos vízminőség védelmi terület a Buki vízbázis.
- Az 0502 hrsz-ú telek teljes egészében a vízbázis védőterület belső védőzónája;



- a védőterület külső védőzónája értelemszerűen nagyobb kiterjedésű, határai: északkelet felől a váci Duna-part, délnyugati pereme a Duna medrében húzódó közigazgatási határ, a szigetcsúcsok irányába pedig a medertéri erdők tartoznak még bele.
- A Buki-sziget menti Duna-parti belterületi városrész a hidrogeológiai B védőidőm része: Kisvác-Iskolaváros (Szérűskert) északi szélétől Kisvác-Buki északi határáig.
- A szigeten - vízbázis lévén - számos vízvédelem szempontjából védett vízműkút található, főleg a folyam felőli part mentén.

Egyéb védendő értékek, korlátozó elemek és művi értékvédelem:

- A TSZT jelöli a medertéri, vízgazdálkodási területen lévő erdőterületeket
- A Buki vízbázistól északra fekvő DDC Kft. cementgyárának 1000 m-es védőtávolsága érinti a sziget északi részét. Ez a védőtávolság a légszennyező környezeti emisszióra vonatkozik, melyet az építési hatóság előírásai szerint a cementgyár pontforrásaitól számítanak.
- A sziget Duna-parti előterében – Kisvác-Buki, Kisvác-kőhíd, Kisvác-Iskolaváros – lévő városrészekben számos nyilvántartott régészeti lelőhely található.

A Településszerkezeti terv leírásának közműellátásról szóló fejezete felhívja a figyelmet, hogy

“a távlatban is működő Buki-szigeti északi vízbázis hidrogeológiai védőövezeteinek területét, valamint a Vác D-i (Forte) vízbázis védőterületét „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről” szóló Korm. rendelet előírásai szerint védeni kell, és be kell tartani a (KTVF. 44856-1/2013. Vízikönyvi szám: D.2/2/821) kijelölő határozatban szereplő korlátozásokat.”

A hatályos HÉSZ Kb-Kö övezetre vonatkozó előírásai:

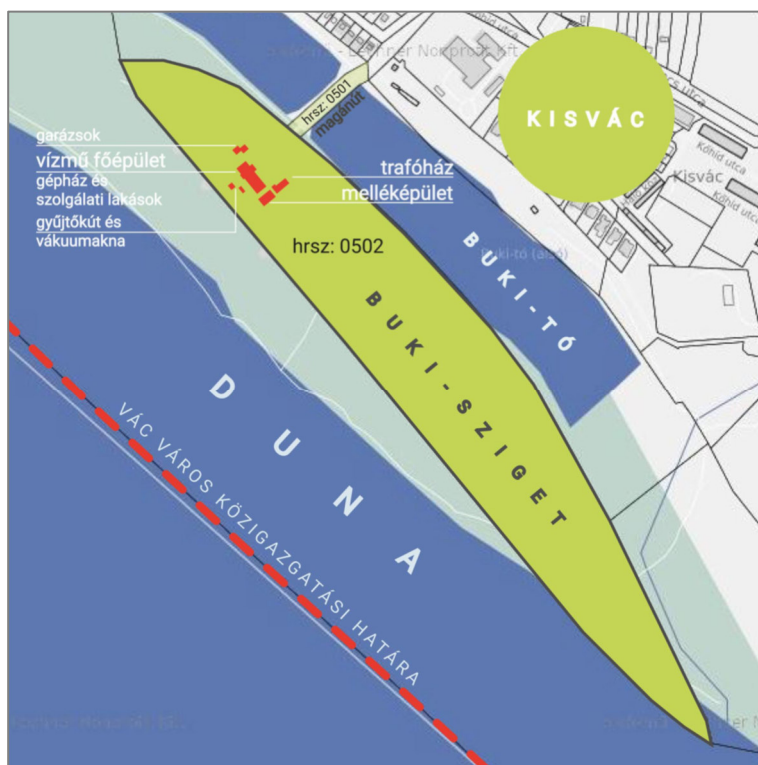
A közműterület övezetében épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal lehet, ahol a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5%-ot felszín felett, felszín alatt szintén 5%-os a beépíthetőség mértéke. Ez kiegészül azzal a szabállyal, hogy a Kb-Kö övezet telkein a beépíthetőség számításánál az 1 ha feletti területrészeknek csak a 10%-a vehető figyelembe. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m, a legkisebb 3,0 m. A HÉSZ 80%-os legkisebb kialakítandó zöldfelületi borítottságot ír elő. A legnagyobb megengedett szintterületi mutató mértéke 0,01 m²/m².

Az új KB-Kö övezetre vonatkozó építési szabályok némileg módosultak a korábbi, Vü jelű övezetéhez képest:

- az építménymagasság korlátozásánál minimum érték is bevezetésre került: 3,0;
- a megengedett terepszint alatti beépítettség csökkent, a korábbi 50% helyett csupán 5%-ban maximálja a rendelet, mivel az OTÉK beépítésre nem szánt területen felmentés nélkül korábban sem engedhete volna meg az 50%-ot;
- meghatározásra került a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,01 m²/m².

A telek jelenlegi beépítettsége – meglévő gépház csarnok és lakások, trafó, földszintes melléképület, garázsok – **4,05%**-ot ér el, ami 730,2 m² alapterületet jelent. A meglévő összes építményszint bruttó alapterülete 1400 m², a HÉSZ vonatkozó előírása szerint azonban ez maximum 900 m² lehetne.

Szintterületi mutató számítása a 90.128 m² telekterülettel számolva:

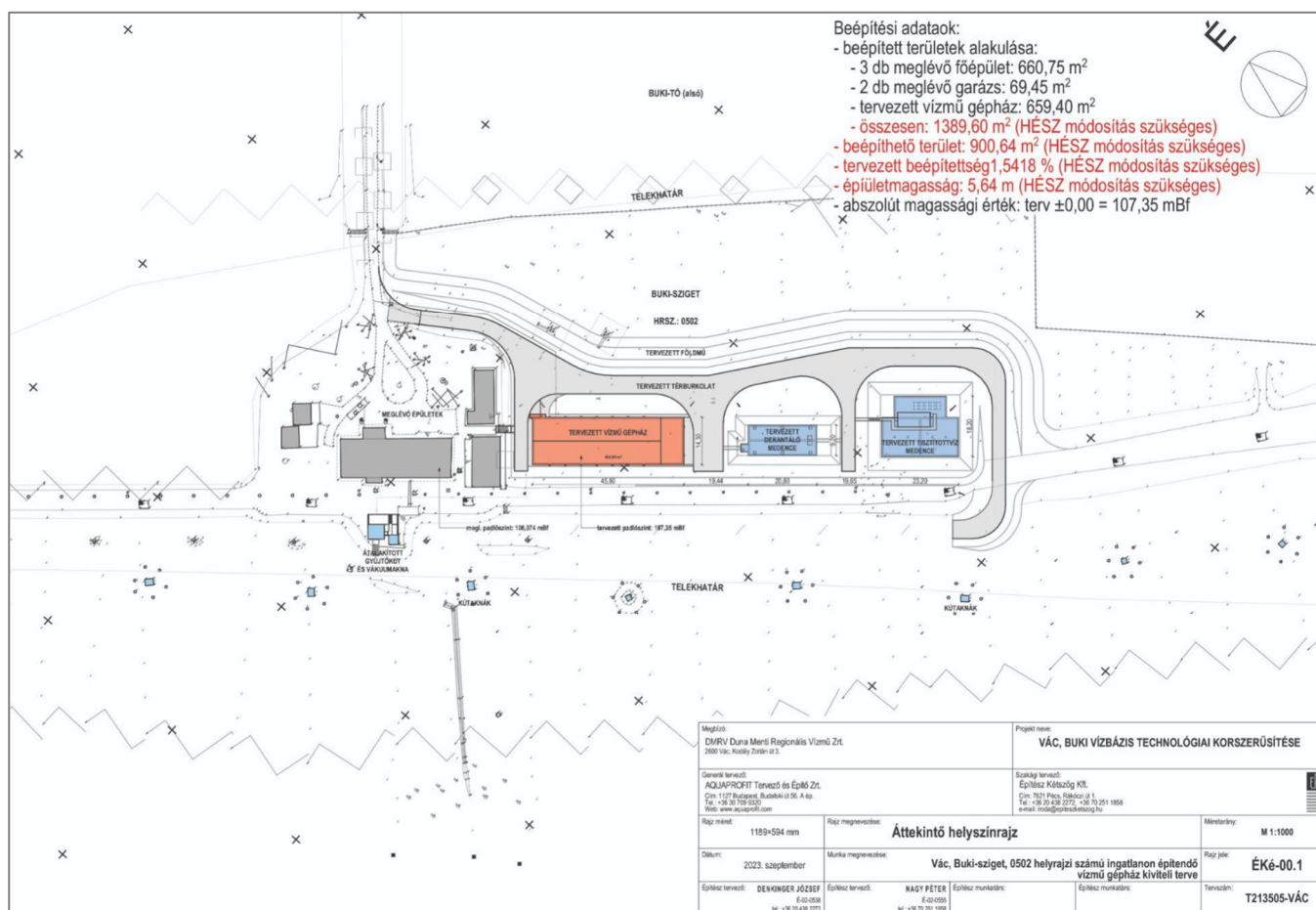


$1400 / 90128 = 0,016 \text{ m}^2/\text{m}^2$, mely meghaladja a megengedett mértéket, tehát további építési tevékenység jelenleg nem végezhető.

A tervezett beépítés, azaz az új technológiát tartalmazó vízmű gépház épülete $660,85 \text{ m}^2$, a telken összesen keletkező – meglévő és új épületek – $1391,05 \text{ m}^2$ alapterület $(730,2+660,85)$ **7,72 %-os** beépítést eredményez, amely több, mint a szabályzat által megengedett 5%, mivel az övezetre hatályos szabály szerint a telekterület 1 ha feletti területrészenek csak a 10%-a vehető figyelembe.

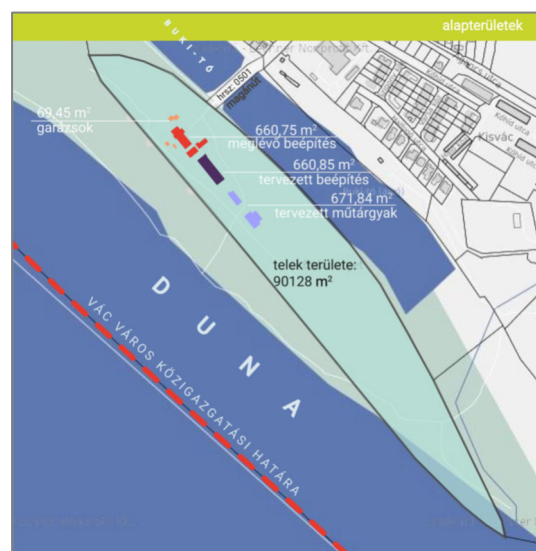
A fejlesztési cél bemutatása

A fejlesztés célja, hogy a DMRV Buki-szigeti vízbázisa alacsony Duna-vízállás és árvizek esetén is biztonságos üzemi feltételek mellett működjön, melyhez új vízkezelési technológia telepítése szükséges. A projekt kizárólag lakossági érdekeket szolgál, cél a Buki-vízbázis tiszta ivóvíz kapacitás-megtartása. Jelenleg kb. $5000 \text{ m}^3/\text{nap}$ a kitermelt ivóvízmennyiség, amely a beruházást követően várhatóan $7000 \text{ m}^3/\text{nap}$ kapacitásra bővül és ezáltal $2000 \text{ m}^3/\text{nappal}$ több tiszta ivóvízzel látja el Vác lakosságát.



Beépítési javaslat

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





Építész terv - Látványtervek a gépházról (készítette: Építész Kétszög Kft.)

Szabályozási javaslat

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

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

A fenti javaslatok közül a HÉSZ módosítás során azonban elegendő lenne a szintterületi mutató, valamint a korábban hatályos HÉSZ vonatkozó övezetére előírt kiegészítő előírás alkalmazása, mely a beépíthetőség tekintetében a városi vízmű terület esetében kivételt tesz. Építési helyet jelölni és ezzel a szabályozási tervet módosítani ez esetben nem szükséges. Ennek megfelelően a módosítási javaslat a következő:

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

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

¹ A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrésznének csak a 10 %-a vehető figyelembe, kivéve a várost ellátó ivóvíz vízbázis területét, melyen a magasabb szintű jogszabály (OTÉK) beépítésre nem szánt területeire vonatkozó előírásai mérvadók.

2.4.2. Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt terület szabályozása (Karacs)

Az SZT hibajavítások között szereplő. Freisinger utcai övezeti határ javítás mellett az éritett tömbben új építési övezet kijelölése tervezett. A Karacs területének **Vi** övezetből **Vt** övezetbe sorolása a területen tervezett lakórendeltetés engedélyezése okán szükséges. A terület jelenlegi beépítési paraméterei és HÉSZ előírásai:

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

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

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

A tervezett új övezet jele a területen **Vt-19**, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

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

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

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vt-19	Z	800	10	25	70	90	2,65 (KT?)	15	4,5	13,0

2.4.3. Lke-2b építési övezet zöldfelület csökkentése

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

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

Az előírás lakosági kérésre került be a szabályzatba, mivel a beépíthetőség meghatározásánál a főépületet kiszolgáló kerti tárolóhelyiségek nem kerültek figyelembevételre, és így ezek jogszerűtlenül állnak a telkeken. Most újabb módosítás szükséges az előírásban, mivel a +5% beépíthetőség mellett a minimális

zöldfelületi mutató csökkentésére is szükség van, hogy a tárolók szabályossá tehetőek legyenek. A javasolt HÉSZ módosítás az alábbi:

3. számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek (Lke)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-2b	SZ	900	18	40	25*	30	0,40	70% 65%	3,0	6,5

* A rendelet 29. § (9) bekezdésében foglaltakkal együtt alkalmazandó

2.4.4. Duna-parti teleksor előkeri sávjának beépíthetősége

Beruházói igényként merült fel a **vendéglátóhelyek létesítése a Duna-parti sétány mentén** az utcafronti sávban, melyre a hatályos HÉSZ jelenleg nem ad lehetőséget. Az övezetek beépítésének módja ugyanis a kérdéses területen szabadonálló vagy zárt sorú, az előkertben pedig épület nem helyezhető el a HÉSZ 24.§ (7) bekezdése alapján. Annak érdekében, hogy vendéglátó egységek kialakításának céljára pavilonok létesülhessenek, az érintett övezeti előírások módosítása és kiegészítése szükséges. A HÉSZ jelen okból történő eseti módosítása már a korábbi, 1. sz. módosítási tervecsomag részeként is tárgyalásra került, de akkor a beérkezett vélemények alapján a végső véleményezési dokumentációból kikerült. Most újra, kisebb változtatásokkal újra bekerül a 2. számú módosítási tervecsomagba.

Előzmények

A Halász-Hajó Kft a **Halászkert éttermet** üzemelteti a Liszt Ferenc sétányon, melynek a vendéglátó terasza az önkormányzati tulajdonú 2919 hrsz-on található. Az étterem az 1970-es évek óta működik, akkor Vadkacsa néven volt ismert. A '70-es években egy fix kialakítású fém szerkezetű védőtető szolgált árnyékolásra a vendégtér felett. 2001-ben az akkori tulajdonos a korábbi elhasznált védőtetőt két új fémváz as árnyékoló ernyőre cserélte két ütemben – tartószerkezetük miatt építési engedéllyel. Az ernyőket az engedélyek szerint nyitható-zárható állapotban kell üzemeltetni, nyitvatartási időn kívül zárt állapotban.

Később, az egyik ernyő által elfoglalt területen engedély nélküli zárt, téliített vendégtér pavilon került kiépítésre, mely a fotón látható. A pavilon kialakítása: faváz as épület, cserép fedéssel, átlátszó feltekerhető ponyva oldalfallal. Ez építménynek minősül, mely a térképmásolaton sem szerepel. Ennek a vendégtérnek a jogi rendezése szükséges, a rendezéshez a helyi építési szabályzatban a megfelelő jogszabályi háttérrel az önkormányzat biztosítani szeretné, melynek során módosítani szükséges azt az előírást, mely szerint a Duna-parti sétányok előkertjében építmény nem helyezhető el, mivel az építmény az 5 m-es előkeri sávban található.

A **Lujza és Koriander** magánszálláshely és reggeliző, mely az Ady Endre sétány 5. szám alatt található. Vendégtére részben az épületen belül, részben a Hübschl által tervezett kiemelt előkeri sávban helyezkedik el, mely föl é egy árnyékoló pergolát helyezett a tulajdonos. A pergola kialakítása: acél vázszerkezet, acél állítható-mozgatható felső lamellák, üvegezett oldalfalak, melyek a parapet feletti sávban teljes felületen nyithatóak. A pergolára, mint árnyékoló védőtetőre településképi bejelentést kértek, melyre kiadásra került a bejelentési igazolás.

Később az építési hatóság felügyeleti jogkörében eljárva megállapította, hogy ez a szerkezet az üvegezett oldalfal miatt nem minősül árnyékoló védőtetőnek, így nem településképi bejelentést, hanem építési engedélyt kellett volna rá kérnie tulajdonosnak, valamint megállapításra került, hogy az a Duna-parti sétány előkertjében található, ahol nem lehet építményt elhelyezni a HÉSZ előírásai alapján, ezért bontásra kötelezték a tulajdonost. Tulajdonos ezért kérelmezte, a HÉSZ az irányú módosítását, hogy vendéglátás

céljára fennmaradjasson ez az építmény a Duna parti sétányok előkertjében, a fotón látható megjelenésben.

A **Gasztro-Vác Kft.** kérelme alapján a 3147 hrsz-ú Váci Strand és Uszoda területén meglévő, kis alapterületű vendéglátó egységüket szeretnék a későbbiekben bővíteni egy téliesíthető vendégtérrel. A jelenlegi besorolás szerint az uszoda telke **K-St** jelű építési övezet, mely szabadonálló beépítési módú, ahol az OTÉK előírásai alapján 5,0 m előkert tartandó, így a tervezett helyen, a támfal előtti előkert sávjában nem helyezhető el pavilon. Ennek a beépítési módnak a módosítása szükséges, és a sétány előkeri sávjában lehetővé kell tenni a pavilon elhelyezhetőségét ahhoz, hogy ez a téliesített terasz megépülhessen.

Látható, hogy a négy kérelem mindegyike különböző szituációból adódik, de mindegyik azt az igényt fogalmazza meg, hogy a város turisztikailag legjelentősebb területen, az Ady Endre és a Liszt Ferenc sétányon vendéglátó egységek teraszai létesülhessenek.

Javasolt ennek okán a szabályozás újragondolása és módosítása, illetve mindenképp a jelenleg felújítandó állapotú **Ady Endre sétány** teljes szakaszának átgondolása, egy **közterület-alakítási terv** készítése, mely tartalmazza a védett fasor kezelési tervét, a gyökérzónájuk megóvásának tervét, a gépjárművek forgalomkorlátozását, a parkolókat, az újragondolt burkolati sávot, mint sétány, és a kihelyezhető téliesíthető, vagy napernyőkkel ellátható vendéglátó teraszok helyeit – mivel jól láthatóan igény, hogy ezek a teraszok létesülhessenek.

Szabályozási javaslat

A javaslat három övezet előírásainak módosítását érinti a Duna-parti sétány mentén:

K-St, Lk-16aK, Lk-18aK.

A kisvárosias lakóövezetek esetében zárt sorú beépítési módot ír elő a HÉSZ, melyhez kapcsolódóan az előkert mértékét a kialakult állapothoz kell igazítani. A Mézeskalács utca – Eszterházy Károly utca közti szakaszon az utcafronton álló beépítés, onnantól a Fürdő utcáig az előkertes beépítés a jellemző.

A szóban forgó utcafronti vendéglátóegységek elhelyezése kizárólag az előkertesen kialakult tömbökben lehetséges, így a **javaslat** ezen esetekben az alábbi:

„**28. §** (10) Az **Lk-16aK** és **Lk-18aK** jelű építési övezetek Duna-parti sétánnyal közvetlenül határos teleksora esetén, amennyiben a kialakult állapotban a Duna felé előkert található, annak mértéke 0 méterre csökkenthető, kizárólag a főépület főhomlokzatához csatlakozóan kialakítandó, kizárólag földszintes vendéglátó rendeltetésű épületbővítmény elhelyezése esetén, mely bővítményben kizárólag a vendéglátóegység fogyasztótérje helyezhető el, az azt kiszolgáló helyiségek (raktár, konyha, mosdó, stb) nem. Az előkeri bővítmény legnagyobb szélessége a telek közterületi szélességének legfeljebb 75%-a lehet, a vendéglátó rendeltetés megszűnése esetén az előkeri bővítmény a megszűnést követő 6 hónapon belül elbontandó.



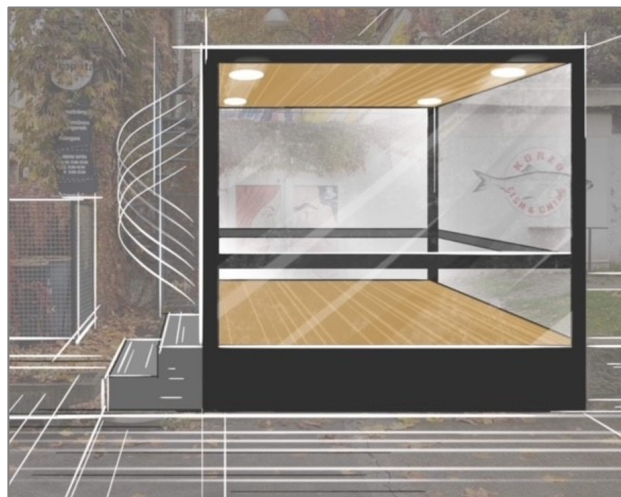
Módosítani szükséges az egyes építményszerűségi sajátos előírásainak **24. §** (7) bekezdését – hatályos előírás:

„(7) A Duna-parti sétányokon az előkertben nem lehet sem építményt, sem ideiglenes építményt elhelyezni.”

Javaslat:

„(7) A Duna-parti sétányokon az előkertben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – nem lehet sem építményt, sem ideiglenes építményt elhelyezni.”

A **K-St** jelű övezet esetén, mely egyedülként itt, a strandfürdő területén került kijelölésre, is szükséges a vendéglátó rendeltetés engedélyezése, illetve a beépítési mód zárt sorúra változtatása, mely egyébként a való, kialakult állapot. Szükséges továbbá itt is az előkert méretének 0 méterre való csökkentése.



Hatályos HÉSZ 39. § (5) bekezdése:

„(5) A **K-Sp-gö** jelű építési övezetben vendéglátó épület elhelyezhető.”

Módosítási javaslat:

„(5) A **K-Sp-gö** és **K-St** jelű építési övezetben vendéglátó épület elhelyezhető.”

A HÉSZ 39. §-a egy új, (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A **K-St** jelű építési övezetben az előkert mértéke 0 méter.”

Övezeti paraméterek javasolt módosítása:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
K-St	Z	10.000	90	100	30	40	1,00	40	4,5	8,0

2.4.1. Déli út menti Lke-3 építési övezetben +5% beépíthetőség megállapítása

Vác Kisderecske városrészében, a Déli út és a közigazgatási határ közti teleksávban új építési övezet kijelölése szükséges, melyben az **Lke-2b** építési övezetre vonatkozó előírásokhoz hasonlóan szintén +5% beépíthetőség kerül megállapításra, melyet kizárólag kerti tárolóra lehet felhasználni.

Az új övezet tekintetében a módosítás során a HÉSZ 26. § (3) bekezdésben meghatározott telekmérethez kötött épületszám korlátozásra vonatkozó kiegészítő rendelkezés is bevezetésre kerül, mely alapján a kerti tároló épület – kiegészítő rendeltetés lévén – nem számít bele a telkenként létesíthető maximális épületek számába.

A rendelet a fentieknek megfelelően az alábbi 29. § (13a) bekezdéssel egészül ki:

„(13a) Az **Lke-3a** jelű építési övezetben a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség értékéből 5% kizárólag kerti tároló létesítésére használható fel. A kerti tároló 26. § (3) bekezdése szerint a telken létesíthető maximális épületszám számításakor figyelmen kívül hagyható.”

2.4.2. Lakásonkénti kötelező tároló helyiség kialakítására vonatkozó módosítás

Önkormányzati kezdeményezésre a HÉSZ kiegészítése szükséges a létesítendő lakás rendeltetési egységeket kiszolgáló, kötelezően kialakítandó tároló helyiségek létesítésére vonatkozó előírással. Az előírás bevezetése azért fontos, mert így a lakások létesítésével egy időben már kilakul a kiszolgálásukhoz

szükséges tároló helyiség, azt később nem kell külön engedélyeztetni, illetve, ha azt a beépítési mutatók nem teszik lehetővé, a HÉSZ-t módosítani.

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

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

2.4.3. Általános lakásszámkorlátozás bevezetése a (kisvárosias) lakóövezetekben

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

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

A lakásszám korlátozás az alábbiak szerint kerülne bevezetésre:

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

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

Lk-15bK	Liszt F. stny. - 1 lakás / 200 m² Katona L. u., Althann u., Fürdő u., Káptalan u., Múzeum u.									
Lk-16a	Z	500	-	-	60	60	2,00	30	8,0	11,0
Lk-16aK	Horváth M. u. keleti oldal - 1 lakás / 300 m²									
Lk-16b	Z	700	-	-	60	60	1,50	30	-	K
Lk-16bK	Ady E. stny. - 1 lakás / 200 m² a sétányokra, sétáló utcára nyíló telkeken (Liszt F. stny).									
Lk-17K	Z	200	-	-	60	60	2,00	30	8,0	11,0
Lk-17K	Erzsébet u. - 1 lakás / 200 m²									
Lk-18aK	Z	400	-	-	50	60	1,50	30	5,0	K
Lk-18aK	Csányi krt – Madách tömb és Csányi krt-Galcsek tömb - 1 lakás / 300 m²									
Lk-18bK	Z	400	-	-	70*	70*	2,00	20	5,0	K
Lk-18bK	Barabás u., Csángó u., Tabán u, Dombay u., Petróczy u., Bp. főút- Galamb u. tömb Ady E. stny- Eszterházy sarkok - 1 lakás / 300 m²									
Lk-19	Z	400	-	-	70*	70*	1,50	20	4,0	K
Lk-19a	Budapesti főút - TÉKA									
Lk-19a	Z	300	18	20	50	60	1,50	40	3,5	6,5
Lk-20	Báthori-Csavolszky tömb - 1 lakás / 300 m²									
Lk-20	Z	300	18	20	50	60	1,50	40	3,5	6,5
Lk-21	Damjanich-Fonó u. sorház - 1 lakás / 300 m²									
Lk-21	SZ	3000	50	50	40	60	1,00	40	3,5	8,0
Lk-22	Külső Rádi úti telephely - TÉKA									
Lk-22	Z	180	9	-	60	60	1,50	30	3,5	6,5
Lk-23	Csányi – Hattyú u. tömb - 1 lakás / 300 m²									
Lk-23	SZ	500	16	-	40	50	1,00	50	3,5	4,5
Lk-24	Forte telepen belüli lakó - 1 lakás / 500 m²									
Lk-24	SZ	1000	-	-	60	60	1,50	25	4,5	8,0
Lk-25	Volt középvárosi temető - 1 rendeltetés / 1500 m²									
Lk-26	SZ	4000	-	-	45	60	1,20	50	4,5	9,0
Lk-27	Törökhegyi - Mező TH – 40 db lakás / telek									
Lk-g	SZ	15	2,5	6,0	100*	-	1,0	0*	2,5	3,0
Lk-á	garázsoklétesítésére szánt övezet – lakórendeltetés kizárva									
Lk-á	SZ	-	-	-	10	10	0,1	80	3,5	4,5
Lk-á	Zrínyi u. Híradás telep – 1 rendeltetés / 1000 m²									

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

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

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

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

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

- b) az Lk-3b jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 150 m² telekterület után legfeljebb egy;
- c) az Lk-6b, Lk-15bK, Lk-16aK, Lk-16b jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 200 m² telekterület után legfeljebb egy;
- d) az Lk-8a, Lk-8b jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 250 m² telekterület után legfeljebb egy;
- e) az Lk-3, Lk-3a, Lk-5a, Lk-5b, Lk-7b, Lk-15aK, Lk-16a, Lk-17K, Lk-18aK, Lk-19, Lk-19a, Lk-21 jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 300 m² telekterület után legfeljebb egy;
- f) az Lk-2, Lk-6aK, Lk-6a, Lk-6bK, Lk-7c, Lk-8, Lk-15a, Lk-15b jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 400 m² telekterület után legfeljebb egy;
- g) az Lk-1, Lk-4a, Lk-4aK, Lk-4bK, Lk-7a, Lk-12, Lk-22 jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 500 m² telekterület után legfeljebb egy;
- h) az Lk-á jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1000 m² telekterület után legfeljebb egy;
- i) az Lk-23 jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1500 m² telekterület után legfeljebb egy;
- j) Az Lk-24 jelű építési övezetben legfeljebb 40 önálló rendeltetési egység helyezhető el egy telken.

HÉSZ 29. §-a az alábbi (17) bekezdéssel egészül ki:

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

2.4.4. HÉSZ Hibajavítás (HÉSZ-HJ)

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

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

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

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

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

3. A HÉSZ 13. § (14) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

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

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

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

bb) ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra van és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően), akkor helyben létesíthető teljes biológiai, vagy totáloxidációs technológiát biztosító szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásával, kizárólag külterületen, a 8. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, amennyiben a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a

megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll, valamint a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

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

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

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

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

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

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

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

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

6. A HÉSZ 16. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

"egy telken összesen" létesítendő parkolóhelyek száma

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

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

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

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

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

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

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

Az övezet		A telek										Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagasság (m)
				területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó + gazdasági épület	gazdasági épület	lakó + gazdasági épület	gazdasági épület	lakó + gazdasági épület	gazdasági épület	lakó + gazdasági épület	
Általános – fás - mg-i övezet	Má-f	10.000	-	-	-	-	-	61. § f) szerint	-	-	-	-
1 A mezőgazdasági övezetekben a környezetben kialakult beépítéshez igazodva a beépítés módja oldalhatáron vagy szabadonálló lehet.												

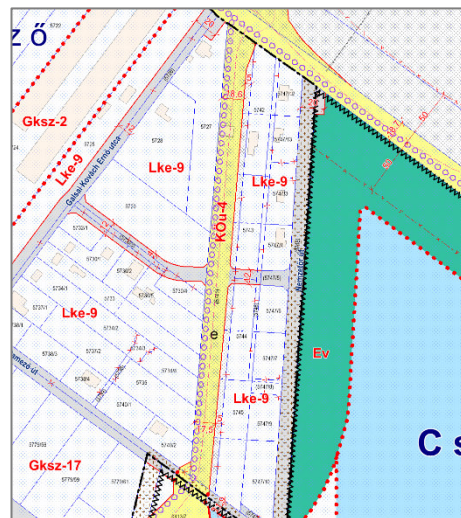
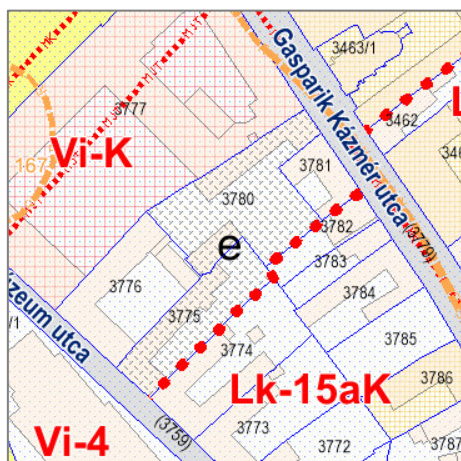
10. A HÉSZ 3. sz. melléklete 1.6 táblázata módosul, valamint az alábbi 1.7. táblázattal egészül ki:

1.6. A Váci levéltár bővítése érdekében:

3775
3780

1.7. Települési gyűjtőút bővítése érdekében:

5741



Az elővásárlási jogok jelölése az SZT-n is feltüntetésre kerül

3. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

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

3.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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

Települési térség

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

A terv az előírásnak **megfelel**.

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

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

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

3.1.2. Egyéb területfelhasználásra vonatkozó előírások

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

A módosítás az előírásnak **megfelel**.

3.1.3. Országos és térségi övezetek

Az ökológiai hálózat elemei

„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy 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 magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: [...]”

„(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.”

„(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”

A módosítás az előírásnak **megfelel**.

„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 [...]

(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.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető."

A módosítás az előírásoknak **megfelel**.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

„28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, bányatelek nem kerül kijelölésre. A módosítás az előírásoknak **megfelel**.

A honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

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

A hatályos váci HÉSZ-ben kijelölésre kerültek a honvédelemmel érintett területek azok védőtávolságával. Ezen területeket a módosítás **nem érinti**.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

A módosítás során bányatelek nem kerül kijelölésre. A módosítás az előírásoknak **megfelel**.

Tájképvédelmi terület övezete

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

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

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

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

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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

A hatályos váci HÉSZ-ben és a Tkr.-ben meghatározásra kerültek a tájképvédelemmel kapcsolatos előírások, melyeket jelen módosítás nem érint. A módosítás az előírásoknak **megfelel**.

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. [...]"

A hatályos váci HÉSZ-ben meghatározásra kerültek a vízminőség-védelemmel kapcsolatos előírások, melyeket jelen módosítás nem érint. A módosítás az előírásoknak **megfelel**.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

A hatályos váci HÉSZ-ben meghatározásra kerültek az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett övezetek, melyek közül a déli bányatelek lehatárolását érinti az egyik módosítás. A terv az előírásoknak **megfelel**.

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

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

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

3.2. PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (PMTRT)

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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

A módosítások turisztikai fejlesztéseket nem érintenek, a terv az előírásoknak **megfelel**.

3.3. AZ OTÉK-NAK VALÓ MEGFELELÉS

Az előírányzott módosítások az OTÉK előírásaival összhangban vannak, az OTÉK előírásai alól való felmentésre nincs szükség.

3.4. MÉPTV.-NEK VALÓ MEGFELELÉS

2023. évi C. törvény (Méptv)

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

A 2. sz. módosítással érintett területen, **Kb-Sp** jelű terület **Zkp** jelű közpark területfelhasználás rovására való kijelölése okán **0,58 hektár zöldterület pótlása válik szükségessé**, melyből az 1. és az 5. módosítás során 0,47 hektár kijelölésre került **Zkk** jelű közkert formájában. Ezen felül további 0,1 hektár, tehát nagyjából 1000 m² zöldterület kijelölése szükséges a közigazgatási területen belül. Erre az alábbi területen kerülhet sor:



4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosításnak közvetlen hatása a természeti környezetre, illetve a környezetvédelem egyes elemeire nincs, illetve nem számottevő.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatra előre láthatóan nincs szükség.

4.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

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