



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
és
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2023. év november hónap 29. napi rendkívüli ülésére

Szám:	9/1-76/2023.
Tárgy:	Településrendezési eszközök módosítása - elfogadás
Melléklet:	1.melléklet - Településszerkezeti terv - teljes dokumentáció elektronikusan, határozat szövege papíron 2.melléklet – Helyi építési szabályzat - teljes dokumentáció elektronikusan, rendelet szövege, mellékletek nélkül papíron 3.melléklet – Állami főépítész záró véleménye 4. melléklet – Állami főépítész záró tárgyalás jegyzőkönyv – elektr. 5. melléklet – Alátámasztó munkarész – elektronikusan 6. melléklet – Előzetes hatásvizsgálati lap
Előterjesztő:	Taskovics Andrea főépítész
Készítette:	-
Előadó:	-
Előzmény/korábbi döntés:	268/2017. (XI.23.) KT határozat – TSZT www.vac.hu/docs/Vac_TSZT_határozat_egyseges_szerkezet_2022.pdf 30/2017. (XII. 24.) önkormányzati rendelet www.vac.hu/docs/Helyi_Epitesi_Szabalyzat_-_egyseges_szerkezetben_-_23.10.19..pdf 341/2021. (IX.22.) KT határozat 85/2023. (IV.26.) KT határozat 156/2023. (VII.12.) KT határozat 157/2023. (VII.12.) KT határozat 158/2023. (VII.12.) KT határozat <u>62</u>oldal
Terjedelem:	
Bizottsági tárgyalások:	GVB
<u>Döntéshozatal módja:</u>	<i>nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))</i> <i>minősített többség (Mötv. 47. § (2) és 50.§)</i>

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Nincs / az alábbi:
.....
.....
.....

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Rendkívüliség indoklása: Az állami főépítész záró véleménye 2023. november 16-án érkezett a hivatalba, mely nélkül településrendezési eszköz módosítása nem fogadható el. A hatályos tervek módosítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi 78. törvény 60.§ (9a) bekezdése alapján 2023. december 31-ig van lehetősége a településnek. A teljes eljárásrend szerint a hatálybalépés 30 nap az elfogadástól számítva.

2019-2021 nyara között teljesen átalakult a településtervezéssel összefüggő jogszabályok rendszere. A Képviselő-testület a 341/2021. (IX.22.) KT határozatával a hatályos településrendezési eszközök kötelező felülvizsgálatát és módosítását elindította, mely módosítás végső elfogadási határideje 2023. december 31. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9a) bekezdése szerint.

A tervező az Urbanitás Tervező Kft., a módosítás során elsősorban az alábbi feladatokat látták el:

- felsőbb jogszabályi változások miatt szükséges módosítások: A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. tv (MaTrT) előírásainak, elsősorban területi mérlegének való megfelelés, benne az agglomeráció szerkezeti terve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi 78. tv. (Étv.), valamint az OTÉK változásainak való megfeleltetés (szabályozási vonalak felülvizsgálata, elsősorban az övezeti paramétereknek való megfelelés, attól való eltérések igazolása),
- hibajavítások a 2019-ben az Urbanitás Kft. által készített előkészítő elemzés alapján,
- a 2017 óta történt eseti módosítások egységes szerkezetbe foglalása,
- a 2021 decemberéig benyújtott, előzetes KT döntéssel támogatott egyedi módosítások beintegrálása,
- az elfogadott partnerségi és államigazgatási vélemények, észrevételek beintegrálása,
- a közlekedési hálózatok felülvizsgálata (szabályozási vonalak kötelező felülvizsgálata miatt) végezte el.

A tervezés az államigazgatási szervek általi adatszolgáltatással kezdődött 2022-ben, ezt követően az egyes kérelmek egyeztetése, integrálása készült, majd a lakossági és államigazgatási véleményezés a 2023 év során zajlott. A véleményezési anyagról lakossági fórumot tartottunk, és a honlapon elérhető volt márciustól augusztusig.

A felülvizsgálat során a módosítások mennyisége miatt láthatóvá vált, hogy a meglévő rendeletet módosítani nem lehet, új rendeletet szükséges alkotni. A módosítás 2021. decemberében aláírt tervezési szerződéssel indult, így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (EljR) 45.§ (6) bekezdése alapján még ezen Korm.rendelet szerinti teljes eljárásban folytatható le a módosítás, a módosítás megindításakor hatályos időállapot szerint. Az Étv. 60. § (9a) bekezdése szerint fogadható el új településrendezési eszközként.

A teljes eljárásban az elfogadását követő 30. napon léphet hatályba az új határozat és rendelet az EljR. 43.§ (1) a) pontja szerint.

A módosításokról összefoglalásáról szól az Alátámasztó munkarész, mely az előterjesztés 5. melléklete.



Jelenleg hatályos településszerkezeti tervet (TSZT) a 268/2017. (XI.23.) határozatával és annak mellékleteként fogadta el a Képviselő-testület.

(elérhetősége: www.vac.hu/docs/Vac_TSZT_határozat_egyseges_szerkezet_2022.pdf)

A településszerkezeti terv a település hosszú távra szóló terve, melyen a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének, valamint a település fejlesztésének területi irányait kell kijelölni. Meg kell határozni benne a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. Egy leírás részből és két, a teljes városra vonatkozó tervlapból áll (szerkezeti tervlap, valamint a védelmi és korlátozási tervlap). Ez az előterjesztés 1. mellékletében található, terjedelme miatt a teljes anyag csak elektronikusan érhető el.

A leíró részben található az egyes területfelhasználások leírása, a tájrendezés és természetvédelem, az örökségvédelem, a közlekedés, a közműellátás, a környezetvédelem általános bemutatása, a jelen módosítás során létrejövő területhasználat változások összefoglalása, a település területi mérlege, a 2018 óta új beépítésre szánt területek kijelölésének területi mérlege (0,828 ha), a még új beépítésre kijelölhető terület összege (35,012 ha) és egyik legfontosabb eleme az MaTrT-nek való megfelelés igazolása (mely alapján mezőgazdasági térség nem szüntethető meg a továbbiakban, mert abban tartalék nincs), valamint a teljes város biológiai aktivitás érték számítása is frissítésre került.

A szerkezeti tervlap összehangolása vált szükségessé több ponton a szabályozási tervvel, de azok a területek, melyek hosszú távon kijelölt fejlesztési területek csak a szerkezeti tervlapon jelennek meg továbbra is. Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terven még nem beépítésre szánt területek, de a szerkezeti tervlapon hosszú távra kijelölt fejlesztési területek átsorolása is új beépítésre szánt terület kijelölést jelent, melynél figyelembe kell venni a fenti 35,012 ha rendelkezésre álló terület korlátot a továbbiakban, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó részletszabályokat is.

A TSZT-t normatív határozattal fogadja el a Testület, annak elválaszthatatlan mellékletét képezve.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzatot (HÉSZ) a Képviselő-testület a 30/2017. (XI.24.) rendeletével fogadta el.

(elérhetősége: www.vac.hu/docs/Helyi_Epitesi_Szabalyzat_-_egyseges_szerkezetben_-_23.10.19..pdf)

A HÉSZ a TSZT-vel összhangban (a településképi követelmények kivételével) megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket a teljes város területére.

A helyi építési szabályzat szövegének rendszerét a hatályos építésügyi, telekalakítási jogszabályi és jogszabályszerkesztési előírások miatt teljesen újra kellett szerkeszteni, átrendezni. A szövegben a felsőbb jogszabályoknak nem megfelelő elemek törlésre vagy módosításra kerültek, ez az előterjesztés 2. mellékletében található, terjedelme miatt a teljes anyag csak elektronikusan érhető el.

- Az értelmező rendelkezések pontosítása vált szükségessé.
- A közterület alakítására vonatkozó előírások – az ideiglenes építményekről, közterületrendezési tervről szóló előírásokat törölni kellett, azokat más önálló önkormányzati rendeletbe kell áthelyezni.
- A táj és természeti környezet védelmére és a környezetvédelemre, katasztrófavédelemre vonatkozó előírások frissítésre kerültek.



- A közművekre vonatkozó előírások pontosításra kerültek, főként a szennyvízelvezetés kérdésében, melyben figyelembe veszi a továbbiakban, hogy vízbázis védelmi területen belül található-e az érintett ingatlan.
- A közlekedésre, járműtárolásra vonatkozó előírások külön fejezetbe kerültek, az OTÉK előírásaival összhangban. A járműtárolásra vonatkozó részletszabályokat más önkormányzati rendeletben kell szabályozni, szükséges annak felülvizsgálata!
- A telekalakítás országos szabályai változtak 2023-ban, ezzel összhangban áll az új HÉSZ.
- Az elővásárlási joggal érintett telkek köre nem változott.
- Az építés általános szabályai között új fejezetbe kerültek a zöldfelületekre vonatkozó általános előírások, mely az OTÉK szabályrendszerével összhangban áll.
- A beépítésre szánt építési övezetek előírásai frissítésre kerültek (lakótelepek közterületei új övezetbe kerültek, mellyel azok beépíthetősége csökkent, a vasút és a Duna közötti területen a saroktelkek eddigi beépíthetősége csökkent, mivel az nem felelt meg az OTÉK előírásainak, és ezzel együtt egy telekméret korlátozás is bekerül mellé, hogy aránytalan nagy telkeken ne legyen érvényesíthető a kedvezmény, majdnem minden építési övezetben a munkásszálló rendeltetés tiltásra került)
- A beépítésre nem szánt övezetek előírásai frissítésre kerültek (közlekedési területek kategóriájuktól függően külön övezeti besorolást kaptak, a legtöbb korábbi övezet elnevezést át kellett kódolni az új előírásoknak megfelelően)
- A mezőgazdasági területeken a kertes mezőgazdasági övezetekben az OTÉK-nak megfelelően lakófunkciót a továbbiakban nem lehet létesíteni
- Az agglomeráció szerkezeti tervének megfelelés érdekében egyes erdőnek jelölt területek, melyek művelési ága szerint mezőgazdasági területek, egy új Má-f jelű fás mezőgazdasági terület övezet besorolásba kerültek, mely övezet beépítési paraméter sora azonos a korábbi övezeti besorolásával.
- A beépítési paraméterek táblázatban nagyon sok terepszint alatti beépítési érték nem felelt meg az OTÉK-nak, mert azt túllépte, ezeket az OTÉK legnagyobb értékére kellett módosítani, illetve egy-két övezetben a legnagyobb beépíthetőség és a legkisebb zöldfelület összege nagyobb értéket adott, mint a 100%, ezeknél a zöldfelület értékét kellett csökkenteni úgy, hogy még legalább 5% burkolt felületnek maradjon hely.
- Az OTÉK alóli felmentést minden egyes, már kialakult állapot szerinti övezetben meg kellett kérni, ahol eltérés van az OTÉK-ban meghatározott legnagyobb értéktől. Ezeket a meglévő állapotok szerinti területre meg is kaptuk a záró véleményben, egy területet kivéve – ez a Présház utca – Gombási út közötti terület, ahol a terepszint alatti 60%-os beépíthetőségre nem adták meg a felmentést, mivel az az OTÉK szerint csak legfeljebb 10 % lehet, és nincs kialakult állapot.
- A Toperini Ipari Parkban lévő telkek egységesen a Gip-6 építési övezetbe kerültek, melyre kötelező volt a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló 141/2018. (VII.27.) Kormányrendelet előírásait átvenni.
- A rendelet mellékletei:
 1. melléklet: Szabályozási Terv
 2. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,
 3. melléklet: Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok,
 4. melléklet: Az állattartásra vonatkozó rendelkezések,
 5. melléklet: Országosan védett műemlékek jegyzéke,
 6. melléklet: Régészeti lelőhelyek jegyzéke,
 7. melléklet: A közutak tervezési osztályba sorolása
 8. melléklet: Mintakeresztszelvények

A beérkezett lakossági és államigazgatási észrevételek és a Képviselő-testület által elfogadott vélemények alapján javított záróvéleményezési anyag az állami főépítész részére 2023. október 19-én



került megküldésre, az M2 Vác -észak és Vác-dél közötti szakasz módosításának elfogadását követően. Ezt követően az állami főépítész 2023. november 07-ére egy egyeztető tárgyalást hívott össze a még felmerülő kérdések egyeztetése érdekében.

Az egyeztetés jegyzőkönyve (4.melléklet) alapján a szükséges javítások elkészültek, és ez került újra megküldésre az állami főépítész részére. Ez után kiadásra került a PE/EF/00185-22/2023 ügyiratszámú záró szakmai vélemény (3.melléklet), mely az OTÉK felmentésekről is rendelkezik.

A HÉSZ-t rendelettel fogadja el a Testület. Az új TSZT és HÉSZ elfogadásával a jelenlegi hatályon kívül kell helyezni.

A település fejlesztési dokumentumai (ITS - integrált településfejlesztési stratégia és TFK - településfejlesztési koncepció) és a különálló településképi rendelet jelenleg nem módosul.

Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az Étv. 60.§ (10) bekezdés alapján ezek a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban. Ez a készülő építészeti törvénytervezetben is szereplő határidő. Az „egy település egy terv” elv alapján majd a TSZT-HÉSZ-TKR-t egy tervbe, a településrendezési tervbe kell összeintegrálni, mely egy új, digitális rendszerben készíthető. Ehhez a település fejlesztési terveit (ITS, TFK) is újra kell gondolni, melyhez elengedhetetlen, hogy új stratégiákat készítsen a város: közlekedési, parkolási, zöldfelület és csapadékvíz elvezetési, klímavédelmi, környezetvédelmi, lakásépítési, belváros megújítási témakörökben. Ezen stratégiákat a különböző osztályok feladata elkészíttetni, frissíteni – és ezeket a település fejlesztési terve foglalja majd össze. Ahhoz, hogy a törvényben rögzített határidőket tartani lehessen, a stratégiaalkotást, illetve a meglévők aktualizálását már a 2024-es év folyamán el kell kezdeni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, majd a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat és rendeletet elfogadni szíveskedjenek.

Vác, 2023. november 21.

Taskovics Andrea
főépítész



Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Határozati javaslat 1.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testületnek, hogy Vác Településszerkezeti Tervét a következők szerint hagyja jóvá:

Vác Város Önkormányzatának Képviselő testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével, Vác Város Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékleteiként az alábbiakban állapítja meg:

1. Településszerkezeti Terv:

- a) 1. melléklet a Szerkezeti terv leírása, mely tartalmazza a település területi mérlegét, a továbbiakban felhasználható új beépítésre szánt terület mértékét, a területrendezési tervvel való összhang igazolását, valamint a biológiai aktivitásérték számítás eredményét.
- b) 2. melléklet M = 1:15.000 méretarányú Szerkezeti tervlap;
- c) 3. melléklet M = 1:15.000 méretarányú Védelmi- és korlátozási tervlap

2. A Településszerkezeti terv hatálya Vác Város egész közigazgatási területére kiterjed.

3. A jelen határozat 2023. év december hó 29. napján lép hatályba.

4. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Vác Város Önkormányzatának 268/2017. (XI.23.) önkormányzati határozata és annak mellékletei.

Határidő: 2023. november 29. KT ülés

Felelős: főépítész, jegyző

Határozati javaslat 2.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testületnek, hogy az Állami főépítész **PE/EF/00185-22/2023.** számú záró szakmai véleménye szerint véglegesített – Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló – rendeletét hagyja jóvá.

Határidő: 2023. november 29. KT ülés

Felelős: főépítész, jegyző



Képviselő-testület
Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzatának Képviselő testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével, Vác Város Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékleteiként az alábbiakban állapítja meg:

1. Településszerkezeti Terv:

- a) 1. melléklet a Szerkezeti terv leírása, mely tartalmazza a település területi mérlegét, a továbbiakban felhasználható új beépítésre szánt terület mértékét, a területrendezési tervvel való összhang igazolását, valamint a biológiai aktivitásérték számítás eredményét.
- b) 2. melléklet M = 1:15.000 méretarányú Szerkezeti tervlap;
- c) 3. melléklet M = 1:15.000 méretarányú Védelmi- és korlátozási tervlap

2. A Településszerkezeti terv hatálya Vác Város egész közigazgatási területére kiterjed.

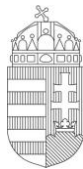
3. A jelen határozat 2023. év december hó 29. napján lép hatályba.

4. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Vác Város Önkormányzatának 268/2017. (XI.23.) önkormányzati határozata és annak mellékletei.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész, jegyző





PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00185-22/2023.

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: **Vác** településrendezési eszközök módosítása –
záró szakmai vélemény – **teljes eljárás**

Hivatkozási szám: 9/1-73/2023.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester részére

Vác Város Önkormányzata

Vác

Március 15 tér 11.

2600

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40. §-ában foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk, a részünkre a megküldött Vác településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan:

A jóváhagyandó településrendezési eszközökkel kapcsolatban településrendezési szempontból
jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

A települést több övezetet érintően is kérelmezett, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK.) 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK. II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket megállapító településrendezési eszköz megállapítási lehetőséget.

Tudomásul vesszük, hogy a tervezetet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60. § (9a) bekezdésére való hivatkozással módosításként készítették el.

A fentiek miatt, a R. 28. § (3) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján, a tervezett módosítás keretében kérelmezett, és az alátámasztó javaslat szerint, a 0310092/4/2003. számon, 0410073/3/2004. számon, 1130134/5/2011. számon és PE/AF/00176-13/2028. számon kiadott engedélyek alapján már eltéréssel rendelkező övezetek **OTÉK alóli felmentésekhez** – azzal, hogy az akkor felmentés alá kerülő övezetekkel érintett terület kiterjedése nem növekedett a jelen módosítás övezeti átsorolása során – **az alábbiak szerint járulunk hozzá:**

1. A korábban eltéréssel rendelkező **Lk-18ak** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 70%-os értékben történő, valamint az Lk-18ak jelű építési övezet legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 70%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.

-
2. A korábban eltéréssel rendelkező **Lk-18bk** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 70%-os értékben történő, valamint az Lk-18bk jelű építési övezet legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 70%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 3. A korábban eltéréssel rendelkező **Vi-13** jelű építési övezet megengedett legkisebb zöldfelület 0%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 4. A korábban eltéréssel rendelkező **Gip-2b** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 35%-os értékben történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 5. A korábban eltéréssel rendelkező **Gip-3** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 40%-os értékben történő, valamint a Gip-3 jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 35%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 6. A korábban eltéréssel rendelkező **Gip-4** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 35%-os értékben történő és a Gip-4 jelű építési övezet legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 50%-os értékében történő megállapításához, valamint a Gip-4 jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 25%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 7. A korábban eltéréssel rendelkező **Gip-5** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 65%-os értékében történő megállapításához, valamint a Gip-5 jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 35%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 8. A korábban eltéréssel rendelkező **Gip-9** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 40%-os értékben történő és a Gip-9 jelű építési övezet legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 40%-os értékében történő megállapításához, valamint a Gip-9 jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 25%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 9. A korábban eltéréssel rendelkező **Gip-11** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 40%-os értékben történő és a Gip-11 jelű építési övezet legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 40%-os értékében történő megállapításához, valamint a Gip-11 jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 30%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 10. A korábban eltéréssel rendelkező **Gip-szv** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 50%-os értékében történő megállapításához, valamint a Gip-szv jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 30%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 11. A korábban eltéréssel rendelkező **K-Eü-2** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 50%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 12. A tervezett módosítás keretében kérelmezett, már kialakult állapotra tekintettel **Ln-g** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 100%-os értékben történő, valamint az Ln-g jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 0%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
 13. A tervezett módosítás keretében kérelmezett, már kialakult állapotra tekintettel **Lk-g** jelű építési
-

- övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 100%-os értékben történő, valamint az Lk-g jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 0%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
14. A tervezett módosítás keretében kérelmezett, már kialakult állapotra tekintettel **Lke-g** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 100%-os értékben történő, valamint az Lke-g jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 0%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
15. A tervezett módosítás keretében kérelmezett, már kialakult állapotra tekintettel **Köu-P-g** jelű övezet megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 90%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
16. A tervezett módosítás keretében kérelmezett, már kialakult állapotra tekintettel **Gip-9a** jelű építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségének 40%-os értékben történő és a Gip-9a jelű építési övezet legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 40%-os értékében történő megállapításához, valamint a Gip-9a jelű építési övezet legkisebb zöldfelület 25%-os értékében történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.
17. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm. rendeletben meghatározott övezeti paraméterek átvezetését a **Gip-6** jelű építési övezetre, a megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség 50%-os értékben és a legnagyobb terepszint alatti beépítettség 45%-os értékében, valamint a legkisebb zöldfelület 20%-os értékében történő megállapítása vonatkozásában a kérelmezett OTÉK alóli felmentési kérelmet tudomásul veszem.

Az OTÉK. településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához nem járulunk hozzá az alábbi kérelem vonatkozásában:

A kérelmezett **Zkk-P** jelű övezet (tervezett módosítás előtt Zfk jelű övezet) korábban nem rendelkezett OTÉK. alóli felmentéssel, a legnagyobb terepszint alatti beépítettségének 60%-os értékében történő megállapításához.

A kérelmezett övezettel érintett telek kialakult helyzete nem indokolja az eltéréshez való hozzájárulást.

A területen a zöldfelületi mutató nem feltétlenül tudna teljesülni, mert beépíthetőségből kifolyólag a kialakítható zöldfelület nem felelne meg az OTÉK. zöldfelület fogalmának (*OTÉK 1. melléklet 113. (...), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.*). Más esetben a tetőkert OTÉK szerinti figyelembe vétele, még lehetőséget adna a zöldfelületi mutató teljesíthetőségéhez.

Ugyan akkor a tervezett területfelhasználás, a tulajdonviszonyok alapján még így sem felelne meg az OTÉK. közkert fogalmának (*OTÉK 1. melléklet 67. egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.*). Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 13. pont alapján közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Ez alapján az ingatlan tulajdonjogát közkert besorolás esetén rendezni szükséges.

Az OTÉK. fogalom meghatározásai alól felmentés nem adható.

Az alátámasztó javaslatban bemutatott területre tervezett magán-beruházású projekt indokoltá teszi az érintett telek besorolásának településrendezési szempontból való koncepcionális átgondolását.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Kérjük, hogy **a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43. § (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen** (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- Az Étv. 8. § (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §- ban foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Várad Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról****(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)****1. Társadalmi hatások**

Közvetett társadalmi hatása a módosításnak abban nyilvánulhat meg, hogy megteremti az összhangot a településrendezési eszközök és az országos jogszabályi előírások között, a meglévő fejlesztési terveket figyelembe véve, valamint a módosítási eljárás során észlelt és jelzett hibák, ellentmondások javításra kerülnek, ezzel egyértelműbb és átláthatóbb rendelet jön létre.

A közlekedési, parkolási koncepció felülvizsgálata, illetve új szociális, belváros megújítási, lakásügyi stratégia elkészítése után nyílik lehetőség a HÉSZ-be új rendelkezések bevezetésére, szükség esetén, mely már az új rendszerű településtervezési részé lehet.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági, költségvetési kihatása az önkormányzat részére abban nyilvánul meg, hogy az egyes területek módosításának kérelmezőivel településrendezési szerződést kötött, a korábbiakban elfogadottak alapján. A szerződésekben vállalt hozzájárulások kifizetése az állami főépítész záróvéleményének beérkezése, illetve a településrendezési eszközök elfogadása után esedékes.

3. Környezeti hatások

A zöldfelületek védelme érdekében egyes zöldfelület kialakítására vonatkozó előírások pontosításra, meghatározásra kerültek. A szennyvízelvezető rendszerek előírásai során a vízbázis védelmi, illetve a vízminőség-védelmi területek figyelembevételével pontosításra kerültek, az erózióval érintett területek a szabályozási terven is feltüntetésre kerültek.

A környezetvédelmi program felülvizsgálata, illetve klímavédelmi, zöld-kék infrastruktúra stratégia elkészítése után nyílik lehetőség a HÉSZ-be új rendelkezések bevezetésére, szükség esetén mely már az új rendszerű településtervezési részé lehet.

4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények közvetlen nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás végrehajtása az új egységes jogalkotási rendszerben kerül feltöltésre. A módosítás egyeztetésével, hatályosításával járó összes adminisztrációs teher a főépítészi és jogi osztályt terheli.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ 1. pontja szerint a helyi önkormányzatok számára a településfejlesztés, településrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása kötelező. Az Étv. határozza meg a feladat ellátásra vonatkozó pontos határidőket, melyek az előterjesztés elején szerepelnek. Ha a feladatot nem látja el az önkormányzat, vagy nem megfelelő eljárásrendben látja el, akkor törvényességi felügyeleti eljárást indíthat az illetékes állami főépítész.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához nincs szükség többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételekre.

Vác, 2023. november 21.**Taskovics Andrea**
főépítész

1.melléklet - Településszerkezeti terv

- teljes dokumentáció elektronikusan elérhető az alábbi linken:

<https://drive.google.com/drive/folders/16j1o44BGQMqCRenbBZgwentP3HedWncm?usp=sharing>

2.melléklet – Helyi építési szabályzat

- teljes dokumentáció elektronikusan elérhető az alábbi linken:

<https://drive.google.com/drive/folders/1nBr6JGOn98NyDbuY7W3GvKKLfLbLRUNKW?usp=sharing>

5. melléklet – Alátámasztó munkarész

- teljes dokumentáció elektronikusan elérhető az alábbi linken:

https://drive.google.com/drive/folders/1-JM8r8D_UV_B03n_G5zy80tMIHYsw6UN?usp=sharing



Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében 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. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével és a 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörében eljáró szervek, illetve a partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések

I. Fejezet *A rendelet alkalmazásának általános előírásai*

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet hatálya Vác Város teljes közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: település, vagy város).

(2) A rendelet mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv külterületen „1/A2-1/E5” jelzetű m1:4000 méretarányú, belterületen „2/A1-2/O6” jelzetű m1:2000 méretarányú térképszelvényeken,
- b) 2. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,
- c) 3. melléklet: Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok,
- d) 4. melléklet: Az állattartásra vonatkozó rendelkezések,
- e) 5. melléklet: Országosan védett műemlékek jegyzéke,
- f) 6. melléklet: Régészeti lelőhelyek jegyzéke,
- g) 7. melléklet: A közutak tervezési osztályba sorolása,
- h) 8. melléklet: Mintakeresztelvények.

(3) A Szabályozási terv a rendelettel együtt alkalmazandó, mely során

- a) a *szabályozás alapelemeit és másodlagos elemeit* – eltérő rendelkezés hiányában – kötelezően figyelembe kell venni, ezen elemek változtatása csak a rendelet módosításával történhet,
- b) a *más jogszabályban meghatározott szabályozási elemeket (örökségvédelem, táj- és természetvédelem, egyéb korlátozó elemek)* a mindenkorli vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni, melyhez jelen rendelet módosítása nem szükséges,
- c) a *tájékoztató elemek* nem kötelező érvényűek.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Biológiailag aktív felület:** A zöldfelületek és a szabad vízfelületek, amelyek jótékony környezeti hatásaikon keresztül aktív módon pozitívan hatnak a környezetükre, részt vesznek a kondicionálásukban.
2. **Fásítás:** a telkek területének, területrészének fa-, illetve fa- és cserjetelepítéssel történő hasznosítása, oly módon, hogy a telepített fák a 20 éves korban jellemző lombkoronaméret szerint várható fedettség alapján helyezhetők el.
3. **Fasor:** Azonos távolságra ültetett, azonos fajú, fajtájú, egyforma kinézetű, korú fák-ból álló vonalas telepítési forma.
4. **Hegy felőli és völgy felőli homlokzat:** amennyiben a telken lejtő vagy rézsűs terepalakulat található, a hegy felőli homlokzat az épület, vagy épületrész a lejtő teteje irányába néző függőleges falsíkja, a völgy felőli homlokzat az épület, vagy épületrész a lejtő alja irányába néző függőleges falsíkja.
5. **Hullámtér:** a folyók, vízfolyások partvonala és az árvédelmi töltés (fal) közötti terület.
6. **Hulladékátrakó és válogató:** a különleges bánásmódot igénylő/veszélyes hulladékok, újrahasznosításhoz szükséges szelektálására/válogatására, szelektív gyűjtésére és a továbbszállításra használt szelektív gyűjtőbe helyezésére szolgáló, térségi szerepkörű, különleges területfelhasználású üzemi telephely.
7. **Hulladékudvar:** A lakosságnál keletkező különleges bánásmódot igénylő/veszélyes hulladék szelektív gyűjtését, átmeneti tárolását szolgáló városi, illetve kistérségi szerepkörű, gazdasági területek övezetében kialakítható üzemi telephely.
8. **Intenzív zöldtető:** Az építmény felső födémén, vagy födémein kialakított, állandó tartózkodására alkalmas, rendszeres gondozást igénylő kert, melynek felületi tömege nagyobb, mint 150 kg/m², a talajréteg vastagsága nagyobb 50 cm-nél.
9. **Kialakult:** Az a meglévő állapot, mely a hagyományok, az illeszkedés, a korábban érvényben volt, illetve jelenleg is érvényben levő településrendezési, építészeti és egyéb előírások alapján – telekmegosztás, telekalakítás, telekösszevonás, épület-, építmény-, objektum-elhelyezés, beépítési mód, útkialakítás, növénytelepítés, közműelhelyezés által - jött létre.
10. **Kialakult beépítés:** Az olyan beépítés, ahol a célzott hasznosítás jellege, a telkek méretei, a beépítettség mértéke, az építménymagasság, a beépítési mód, az épületek elhelyezésének módja, rendeltetése (területfelhasználás) a terület korábbi beépítése következtében már jellemzően meghatározott, kialakult.
11. **Kialakult magasság (épületmagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság, gerincmagasság):** a meglévő magassági érték, illetve a telektömböt alkotó épületek magasságának átlagos értéke.
12. **Kiegészítő építmény:** a szabályzat szempontjából kiegészítő építménynek minősül a terület, illetve a terület elsődleges rendeltetésének megfelelő építmény működését kiegészítő rendeltetésű építmény.
13. **Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület:** jellegzetes, közösségi szempontból jelentős természeti értékkel rendelkező terület, amelyen a „Natura rendelet” 2. A) és a 3. A) számú mellékletében meghatározott fajokon és élőhelyeken kívül a közösségi szempontból kiemelten jelentős, a „Natura rendelet” 2. B) és a 3. B) számú mellékletében meghatározott faj jelentős állománya, élőhelye vagy a „Natura rendelet” 4. B) számú mellékletében meghatározott kiemelt jelentőségű élőhelytípus található.
14. **Levegőtisztaság védelmének határértéke:** A levegőszennyezés, illetve a levegőszennyezettség területre és szennyezőre vonatkozóan, a környezetvédelmi hatóság által jogszabály alapján meghatározott megengedett legnagyobb mértéke.

15. **Mértékadó árvízszint:** az árvízvédelmi művek, valamint a folyók medrét, a hullámteret és a nyílt árteret keresztező építmények megvalósításánál (tervezésénél) figyelembe veendő, a vízgazdálkodásért felelős miniszter által megállapított árvízszint.
16. **Szintterület:** az összes építményszint bruttó alapterülete.
17. **Szintterületi-mutató:** az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
18. **Támfalgarázs:** Személygépjármű tárolására szolgáló támfalépítmény.
19. **Támfalépítmény:** A bevágást megtámasztó támfalban, a lejtős terep hegy felőli oldalában kialakított, nem huzamos tartózkodásra szolgáló létesítmény. A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepszint alatt helyezkedik el, függetlenül attól, hogy végleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.
20. **Technológiai ok:** Az elhelyezhető létesítmény rendeltetéséből, funkciójából eredő technikai, műszaki ok.
21. **Ökológiai célú zöldfelület:** település és tájképi, valamint környezetvédelmi célokból kialakított összefüggő zöldfelület -többszintes növényállománnyal, amely alkalmas a vizuális elhatárolásra, a zavaró környezeti hatások (zaj- és rezgésterhelés, légszennyezés) mérséklésére, élő mikrokörnyezetével kisebb élőhelyek (pl. fészkelőhelyek) kialakulására, a környezet mikroklimájának javítására és egyben esztétikai élmény nyújtására.
22. **Természetközeli állapotú terület:** az az élőhely, táj, amelynek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (természeteshez hasonló körülményeket teremtve), ahol a természetben lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, az állapot közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmarad.
23. **Zöldsáv:** Közterületen, közhasználat céljára átadott területen létesített, közhasználatra szánt, vonalas jellegű, természetes talajon létesített olyan zöldfelület, amelynek szélessége minimum 0,5 m.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

3. Egyes építmények és sajátos építményfajták közterületen történő elhelyezésére vonatkozó előírások

3. §

(1) Új piac

- a) csak a vegyes, a különleges és a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben alakítható ki, melyhez önálló telek alakítandó ki;
- b) közterületen is elhelyezhető.

(2) A település területén állandó jellegű felépítmény nélküli úszómű, vagy **kikötő** – a szabályozási terven jelölt – területeken, meghatározott partszakaszokon helyezhető el.

(3) **Úszómű** (állóhajó) elhelyezéséhez előzetes sziluett vizsgálatot kell végezni, amellyel igazolni kell a környezethez illeszkedést.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. §

(1) Az 1. mellékleten „kötelező közterületi fásítás” elemmel jelölt közterületeken ültetett fasorok esetén biztosítani kell

- a) a fák életterét,

- b) a folyamatos, szakszerű gondozást és fenntartást,
- c) valamint a folyamatos megújítást szükséges esetén kivágással és pótlással.

(2) A Szabályozási terven „közterület zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt közterületi telekrészen – eltérő előírás hiányában –

- a) épület nem helyezhető el,
- b) a zöldfelületek aránya legalább 80%,
- c) a zöldfelületeket többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

(3) Közterületeken és közhasználat céljára átadott területen a fásított zöldsáv minimális szélessége 1,0 méter. A fák számára legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

III. Fejezet

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) A Duna-Ipoly Nemzeti Park területén, az Országos Ökológiai Hálózat övezeteiben, a Natura 2000 hálózat területein, valamint a helyi védett és helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel, az értékvédelemmel összefüggő rendelkezéseknek és követelményeknek a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során is érvényt kell szerezni. Ezen területek felhasználása, valamint bármely építési tevékenység és változtatás kizárólag a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(2) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, a biológiai sokféleség ne károsodjanak, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve.

(3) A Natura 2000 területeken, illetve az Országos Ökológiai Hálózat magterülete, vagy ökológiai folyosója övezetének lehatárolásával érintett mezőgazdasági övezetekben a meglévő fásszárú növényállomány megtartandó.

(4) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását, területi hiányának pótlását és bekapcsolását az országos hálózatba.

(5) A település területén fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajtákból kell választani.

(6) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – a zavaró környezeti hatások mérséklésére alkalmas többszintes telepítésű védő zöldsávot kell létesíteni.

(7) Az alábbi komplex tájrehabilitációt igénylő területek rendezése tájrehabilitációs terv alapján történhet:

- a) bányaudvarok, bányatelkek,
- b) bányatavak környezete,
- c) volt hulladék- és törmeléklerakók,
- d) a DDC kikötője és annak környezete.

IV. Fejezet
Környezetvédelmi előírások

5. A föld – a talaj és a termőföld - védelme

6. §

- (1) A termőföld hasznosításának elsődleges célja a mező- és erdőgazdálkodás, speciális esetben a természetvédelem területi alapjainak biztosítása.
- (2) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések a külön jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelően folytathatók.
- (4) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (5) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környeztkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (6) A mezőgazdasági területek feltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált talaj vagy nem talajidegen anyag használható. A 1,0 m-t meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a talajvédelmi szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (7) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (8) A település területén 1,5 m-nél magasabb támfal csak ott létesíthető, ahol azt a meglévő természetes terepadottságok, vagy védelmi szempontok (Duna-part, erózióveszély, árvízvédelem) teszik szükségessé.
- (9) A település területén talajszennyezést okozó tevékenység – szabályozatlan hulladék- és sítlerakás, szennyvízleürítés, stb.- nem végezhető.
- (10) A szennyezett, rehabilitációt igénylő területekről felmérést kell készíteni. A területekre vonatkozó meglévő anyagokat aktualizálni kell és az adatokat térképen is meg kell jeleníteni.
- (11) Az erózióveszélyes területeken a területet használni, építési-, felújítási munkát végezni csak a megfelelő erózió elleni védelem mellett, szükség esetén tereprendezési tervet is tartalmazó engedélyezett tervdokumentáció alapján lehet. A védelmet a tulajdonosnak, illetve közterületek esetén az önkormányzatnak kell biztosítani. Ilyen erózióveszélynek kitett, kiemelt védelmet igénylő területek, ahol építési-, felújítási munkát végezni minden esetben csak a megfelelő erózió elleni védelem mellett, tereprendezési tervet is tartalmazó engedélyezett tervdokumentáció alapján lehet, a következők:
- a) Kálvária domb rézsűje és a mögötte található bányafalak,

- b) Naszály felé vezető „lőszmélyutak” falai, melyek jellegzetességei a térségnek,
- c) Duna-parti löszfalak,
- d) Kápolna utca környéki löszfalak,
- e) a szigetek partvonalai, patakmedrek.

(12) A bányászati tevékenység felhagyott területeit a bányavállalkozónak, vagy jogutódjának rendeznie kell. A rekultivációs tervet a szabályozási tervnek megfelelően, tájépítészeti tervdokumentáció alapján kell elkészíteni, a bányászati tevékenység felhagyását követő 3 éven, vagy a bányászati engedélyben szereplő határidőn belül.

6. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

7. §

(1) A felszín alatti vízvédelmi területeken, a vízbázisok, vízmű-kutak védőövezetén, a vízbázisok és a távlati vízbázisok területein saját ellátási célra, magán kút fúrása nem megengedett, sem talajvizes, sem ivóvíz célra.

(2) A település külterületének szennyvízközművek által el nem látott, 1,0 hektárnál kisebb telkein csak zárt szennyvíztározó használata megengedett. A külterület legalább az 1,0 ha-t elérő méretű telkein a szennyvízközmű-hálózat kiépítéséig közműpótlóként biológiai szennyvíztisztító kisberendezés, vagy zárt szennyvíztározó használata megengedett.

(3) A vizek, vízfolyások védelme érdekében ezen vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, feliszapolódását vagy lefedését eredményező, valamint a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését károsan befolyásoló építési munka és területhasználat nem folytatható.

(4) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak is megfelelően kell megvalósítani.

(5) A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető. Csapadékvíz sem közterületen, sem magántelken nem kerülhet a szennyvízcsatornába.

(6) Szennyvíz a közcsontra hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsontra vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.

(7) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.

(8) A természetes vizek környezetében védőtávolságok, pufferzónák kijelölésére és azokra vonatkozó előírások meghatározására tájrehabilitációs tervet kell készíteni.

(9) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyai károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

(10) Egy telken belül 20, illetve annál több gépkocsit befogadó fedett vagy nyitott parkolók, gépjárműtárolók felületéről, és a területeket feltáró belső utakról az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a telken belüli szikkasztóba, tározóba vagy befogadói hozzájárulással a csapadékvíz csatornába.

7. A levegő védelme

8. §

(1) Vác közigazgatási területe a Budapest és környéke levegőtisztaság-védelmi agglomeráció zónába tartozik. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A közigazgatási területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

8. A zaj, rezgés és sugárzás elleni védelem, hulladékgazdálkodás

9. §

(1) Lakott területeken a transzformátor állomásokat, oszloptrafókat, mikrohullámú adó-, vevő- és átjátszó állomásokat olyan távolságban és műszaki védelemmel kell elhelyezni, hogy sugárvédelmi többletterhelést ne okozhassanak.

(2) A nagyközepfeszültségű és nagyfeszültségű vezetékeket földkábelben kell vezetni.

10. §

(1) A település területén keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. A szervezett szemétszállításhoz nem kapcsolódó területeken a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(2) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni. A szelektíven gyűjtött lakossági hulladékot háztól való elszállítással vagy a város területén kialakított hulladékgyűjtő szigetekben lévő szelektív tárolókban, zöldhulladék esetén közösségi komposztálóban lehet elhelyezni.

(3) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón helyezhető el.

(4) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

(5) A háztartásokban keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése a vonatkozó külön jogszabályoknak megfelelően végezhető. A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.

(6) A tervezett térségi szerepkörű hulladékáttrakó állomás telephelye a felhagyott kommunális hulladéklerakó területén, környezeti hatásvizsgálat környezetvédelmi engedélyében meghatározott módon (pl. védőövezet biztosítása), terv alapján helyezhető el.

(7) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A város közterületein és az intézményeknél és lakoságnál keletkező, egyedileg nem komposztált, összegyűjtött zöldhulladékot városi komposztáló telepen kell ártalmatlanítani, illetve újrahasznosíthatóvá tenni. Városi komposztáló telep a felhagyott kommunális hulladéklerakó területén, környezeti hatásvizsgálat környezetvédelmi engedélyében meghatározott módon, szabályozási terv alapján helyezhető el.

(8) Hulladék-lerakóhely, hulladékátvevő, hulladék-feldolgozó és kezelő csak a 44. §-ban erre a célra kijelölt helyen létesíthető.

(9) A település területén érintett minden telektulajdonosnak gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni. A közterületen lévő illegális hulladéklerakás felszámolásáról és az igénybe vett terület rendezéséről az önkormányzat gondoskodik.

9. Környezetvédelmi korlátozások, védőtávolságok

11. §

(1) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete: A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas épület, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény a környezetvédelmi engedély alapján helyezhető el. A védőtávolságot igénylő létesítmények és védőtávolságaik:

- a) városi szennyvíztisztító - a telephely körüli 300 m,
- b) DDC - a pontforrásaitól mért 1000 m,
- c) hulladékudvar – a telephely védőövezetét a környezetvédelmi engedély határozza meg,
- d) autópálya mentén az úttengelytől mért 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény (állandó lakás céljára alkalmas épület, oktatási-egészségügyi létesítmény, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény) nem helyezhető el.

(2) Zajos létesítmények védőtávolsága: A zavaró mértékű – határérték feletti – üzemi eredetű zajterhelést okozó DDC üzemi létesítménye környezetében a zavaró mértékű zajterhelés érvényesüléséig az 500 m-en belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas épület – a közegészségügyi hatóság hozzájárulásával – a környezetvédelmi hatóság felmentésével csak abban

az esetben építhető, bővíthető, ha a védendő belső helyiségek zajvédelmi határértékei műszaki zajvédelemmel biztosíthatóak. A védőtávolság mértéke a zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozott környezetvédelmi engedély alapján módosulhat.

(3) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:

- a) a vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, a tavak, tározók természetközeli állapotú külterületi partján, a telekhatártól mért 100 m széles természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát), valamint amelyen belül kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők,
- b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a parttól mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó.

(5) A felszíni vizek partja mentén a fenntartás céljára szabadon hagyandó sáv, ahol építmény és fás növényzet nem helyezhető el

- a) a KDVVIZIG kezelésébe tartozó vizek partján 6,0-6,0 m széles sávban,
- b) a társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján belterületen legalább egy oldalt 3,0 m, külterületen 3,0-3,0 m széles sávban.

V. Fejezet **Katasztrófavédelem**

12. §

A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

VI. Fejezet **Közművek előírásai**

10. Általános előírások

13. §

(1) Vác város területén közmű, távközlési és adatátviteli hálózatokat és létesítményeket a legkorszerűbb technológiák felhasználásával úgy kell kialakítani, hogy azok fenntartása, illetve javítása a lehető legkisebb közterületi munkával, forgalomkorlátozással járjon. Járda, út felbontása esetén (közmű elhelyezés, javítás) az érintett közterület teljes szélessége helyreállítandó.

(2) A közüzemi közművek, a termékvezetékek, az adatátvitel-hálózatok építményeit közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől csak értékvédelmi okból lehet eltérni, a közösségi célt szolgáló infrastruktúra műszaki elemeinek (pl. a közvilágítást szolgáló falikar)

közterület felőli épülethomlokzaton történő elhelyezését a tulajdonosnak, az esetlegesen szükséges helyreállítási munkák elfogadása mellett tűrnie kell.

(3) A meglévő közműlétesítmények biztonsági védőtávolságait a létesítésnél, vagy átalakításnál, felújításnál figyelembe kell venni.

(4) Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendők.

(5) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor egyidejű rekonstrukcióról is gondoskodni kell. A kiváltandó, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, vagy el kell távolítani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(6) A település beépítésre szánt területein a használatba vétel feltétele a teljes közművesítettség megléte.

(7) A külterületi beépítésre nem szánt területeken lakás céljára szolgáló, kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célokra történő rendeltetésmódosítása esetén legalább részleges közművesítettség biztosítása szükséges, de az egészséges ivóvízminőség és az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés ez esetben is biztosítandó, a 7. § (8)–(9) bekezdéseivel összhangban.

(8) Közműmunkálatok a veszély, illetve hibaelhárítás kivételével csak ütemezetten, egységes koncepció, genplán alapján végezhetők.

(9) A földalatti közműhálózatok burkolatfelbontás nélküli továbbépíthetősége érdekében a közművezetéseket a burkolat végétől mérten legalább 50 cm-rel hosszabbra kell építeni.

(10) Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Új fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(11) Magán, egyedi talajvizes kút, illetve 2. vízadó réteg kútja a hidrogeológiai védőövezeten és vízbázis területen belül nem létesíthető.

(12) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(13) A vízbázis és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, vagy a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetését is) a település teljes területén tilos.

(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 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 kocsik 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 10. § (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.

(15) A szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete:

- a)* védelem nélkül 150 m,
- b)* búzárral ellátva 20 m,
- c)* hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(16) A szennyvíztisztító telep kijelölt hatásterülete egyedi eljárással felülvizsgálható, annak határozatában rögzített mértékkel módosítható. A kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, terület-hasznosítás módosítására a területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(17) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(18) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni annak rendezéséig.

(19) Vízfolyások mentén a karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szükséges, előírások szerinti szélességű sáv szabadon hagyandó. A karbantartás céljára biztosítandó – a vonatkozó jogszabályban meghatározott – parti sáv a partvonaltól számítandó és vízgazdálkodási területként kezelendő.

(20) A nyílt árkok utólagosan csak a telek behajtójának szélességében, legfeljebb 4,5 m széles sávban burkolhatóak le, a csapadékvíz megfelelő szabad átfolyásának biztosítása mellett.

(21) Ha a telek beépítése, vagy burkoltságának növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a befogadó nyilatkozata alapján meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden új megkezdett 50 m² burkolt felület után minimum 1,0 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

11. Közmű korlátozások, védőtávolságok

14. §

(1) Közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:

- a) 400 kV-os villamosenergia átviteli távvezeték esetében a nyomvonal tengelyétől mért 38,5-38,5 m,
- b) 132 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonal tengelytől mért 16,0-16,0 m,
- c) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5,0 m, belterületen 2,5 m,
- d) kisértékű föld feletti légvezeték esetén 1,0 m,
- e) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknel 1,0 m,
- f) A vízművek védőterületei az előzetes lehatárolás után: belső védőövezet min. 10 m, külső védőövezet min. 100 m sugarú kör a vízkivételi helyektől számítva. A végleges kijelölés után a külső, belső, a hidrogeológiai „A”, „B” és „C” védőövezetek határai a hidrogeológiai védőidom felszíni metszetei lesznek, ezért a védőterületek minimum mértékéhez képest az egyes védőövezeteket megnövekedése várható. A védőövezetekben a területhasználatot és az építést országos hatókörű jogszabály szabályozza,
- g) az Alag-Vác DDC nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete a vezeték tengelyvonalától mérve 28,0-28,0 m.

(2) Ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott a szabvány alóli felmentést kell kérni, és meg kell oldani a közművek védelembe helyezését.

VII. Fejezet

A közlekedésre, járműtárolásra vonatkozó rendelkezések

12. Magánutakra vonatkozó előírások

15. §

(1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági (Gksz) és ipari (Gip) övezetek területét leszámítva – csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki. A **Gip** és **Gksz** jelű építési övezetek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánutak közforgalom elől elzárhatók.

(2) Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület vagy közút lenne.

- (4) Közforgalom elől el nem zárt magánút lakó- és kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be és vagy közterülethez, vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.
- (5) A magánút legkisebb telekszélessége, melyről
- a) legfeljebb 9 telek érhető el, legalább 8,0 m,
 - b) 10 vagy ennél több telek érhető el, legalább 10,0 m.

13. A járművek tárolására vonatkozó általános szabályok

16. §

- (1) Beépítésre szánt területeken, az új építmények esetében, az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket telken belül kell biztosítani.
- (2) Bővítésből, átépítésből, rendeltetési egységszám változásból, vagy rendeltetésmód változásból eredő parkoló-többlet az építéssel érintett telken belül szabadban is elhelyezhető, ha ott nem lehetséges, akkor közterületen is elhelyezhető, vagy megváltható.
- (3) A létesítendő parkolók száma:
- a) Minden önálló lakás és üdülő rendeltetési egység után 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, egyéb rendeltetések esetén a magasabb szintű jogszabályokban kötelezően előírt darabszámú parkoló biztosítandó telken belül. Parkolásra gépi eszköz csak e darabszám feletti parkolók esetében alkalmazható, kivéve a b) pont szerinti esetet,
 - b) A Belváros és kijelölt környezetében a kötelezően kialakítandó parkolómennyiség az építéssel érintett telken belül gépi eszköz alkalmazásával is megvalósítható.
- (4) A 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.
- (5) Kertvárosias lakóterületeken új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 3 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.
- (6) A település területén meglévő közhasznú, illetve telepszerű beépítés földszintjén levő gépkocsitároló, valamint közterületi parkolóhely csak annak egyidejű pótlásával szüntethető meg.
- (7) Gépjárműtárolók az **Ln-1, Ln-2a, Ln-3 és Ln-Kt** jelű lakóterületeken csak csoportosan, terepszint alatti elhelyezéssel, zöldtető kialakítással létesíthetők.
- (8) A többlakásos lakóépületek utcai homlokzatán a gépkocsitárolók rendeltetésmódosítása csak akkor lehetséges, ha az érintett ingatlanon lévő épület érintett homlokzatán a gépkocsitárolók legalább 75%-án a rendeltetésváltás az aktuális földhivatali nyilvántartás szerint is már megtörtént. A módosítás során a gépjárművek elhelyezéséről szóló önkormányzati rendelet szerint kell a gépjárművek elhelyezésének pótlását biztosítani legkésőbb a hatósági bizonyítvány kiállításáig.
- (9) A település belterületén új felszíni közparkoló – közterületek, vagy közhasználat céljára átadott területek kivételével – nem létesíthető.
- (10) 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.

14. Közlekedési korlátozások, védőtávolságok

17. §

Az országos közutak külterületi jellegének biztosítása érdekében az út tengelyétől számított

- a) 100 m-es védőtávolságon belül a közútkezelő engedélye szükséges bármely épület, vagy létesítmény elhelyezéséhez,
- b) 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni nem lehet,
- c) 30 m-es védőtávolságon belül kerítést elhelyezni nem lehet.

VIII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

15. Telekalakítás

18. §

- (1) A város területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan övezeti paraméterei a telekalakítás után is biztosítandók.
- (3) A település területén kijelölt építési övezetek és övezetek területén
 - a) a kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb méretét – az övezeti előírások tartalmazzák. A legkisebb telekszélesség a közterület felőli telekhatáron értendő,
 - 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. § (5) szerinti lehet, zsákutcás 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.
- (4) A meglévő adottságokhoz, kialakult állapothoz igazodóan az építési övezetekben, övezetekben előírt telekszélességi és telekhosszúsági méretek megcserélhetők.
- (5) Telken belülrre eső építési övezet, vagy övezet határán telket alakítani kötelező.
- (6) A kialakult úszótelkes építési övezetekben a meglévő épületek számára telek alakítható.

16. Elővásárlási jog

19. §

- (1) Az elővásárlási jog terhelést telekmegosztást követően az új kialakítású telekre, telkekre is értelmezni kell.
- (2) Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzékét a 3. melléklet tartalmazza.

IX. Fejezet

Az építés általános szabályai

17. Általános építési előírások

20. §

- (1) A település területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak a jelen rendelet előírásainak betartásával végezhető.
- (2) A Szabályozási terven „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt telekrészen
- a) épület nem helyezhető el,
 - b) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani,
 - c) parkoló nem helyezhető el.
- (3) A település területén az egyes építési övezetekben és övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő rendeltetések helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (4) Beépítésre szánt területen jelentős környezeti hatással járó rendeltetés nem helyezhető el.
- (5) Az egyes építési övezetekben az építési hely megállapításánál a szomszédos épületek kialakult elhelyezkedéséhez igazodni kell.
- (6) Az építési helyet - az általános előírások mellett – a Szabályozási Terv esetenként
- a) kötelező építési vonallal,
 - b) az építési hely egyedi kijelölésével szabályozza.
- (7) Ha a Szabályozási terv építési helyet jelöl vagy az építési övezeti előírások másként rendelkeznek, az egyes beépítési módokra vonatkozó elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó általános előírásokat nem kell alkalmazni.
- (8) Meglévő beépítés közbenső helyzetű telkeinek a közterület felőli beépítési vonala kötelező építési vonalnak tekintendő. A nem közbenső helyzetű meglévő beépítés építési vonala az OTÉK, illetve az illeszkedés szabályai szerint határozható meg.
- (9) Ahol az építési hely által kijelölt terület az övezeti beépíthetőségi határértéknél kisebb, a beépítést az építési hely nagysága határozza meg.
- (10) Ahol az építési hely, a megengedett épületmagasság, a megengedett beépítettség, szintterületi mutató különböző mértékű beépítést tenne lehetővé, az a nagyság valósítható meg, amelyik minden előírásnak egyidejűleg megfelel.
- (11) Szabadon álló beépítés esetén – a gazdasági területek kivételével – az épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza – az SZT eltérő jelölése hiányában – maximum 30 m lehet.
- (12) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az építési oldalhatártól a környezetben kialakult állapot szerinti távolságra kell elhelyezni. Amennyiben nincs a környezetben kialakult állapot, vagy az egyértelműen nem határozható meg, akkor az új épületet az oldalhatáron álló beépítési forma szerinti építési helyen belül, de legalább az oldalsó telekhatártól mért 1,0 m távolságra (csurgótávolság) kell elhelyezni, az épületek közti minimális tűztávolságot is betartva.
- (13) Zárt sorú beépítés esetén a csatlakozó új épület párkány- és gerincmagassága a kialakult épületmagasság szerinti érték lehet, amennyiben az épületmagasság „K”-val jelölt. Az eltérés mértéke legfeljebb 3,0 m lehet az alacsonyabb szomszédos épület megfelelő magassági értékétől, az övezetben meghatározott épületmagasság megtartásával.

(14) A település lakó övezeteiben a zárt sorú beépítéseknel a telek hátsó részének gépjárművel történő megközelítését minimum 3,0 m széles, maximum 4,5 m széles áthajtón keresztül biztosítani kell. A minimum szélesség abban az esetben csökkenthető, ha azt a terepadottságok indokolják, de a kézikocsival történő áruszállítást ebben az esetben is biztosítani szükséges.

(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.

(16) Új építmény létesítése az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben

- a) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel és
- b) a Szabályzatban előírt, illetve az SZT-n jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.

(17) Meglévő épület bővítése az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben

- a) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,
- b) a Szabályzatban előírt, illetve az SZT-n jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.

(18) Olyan épület esetén, amely a Szabályzat szerint bővíthető, de jelenleg a magassági illeszkedési szabályoknak nem felel meg, a meglévő tetőtér nem, illetve csak az illeszkedési előírások érvényesítése esetén építhetők be.

(19) Építmények részleges vagy teljes bontása a település területén védett, vagy védettséggel érintett építmény esetén csak a védelem megszüntetését követően megengedett.

(20) A Szabályozási terven építési vonallal, vagy szabályozási vonallal érintett építmények, építményrészek nem bővíthetők, átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból, felújításuk csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében végezhető.

(21) A város területén magasépítmény nem helyezhető el, kivéve technológiai okból.

(22) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(23) 10%-nál kisebb természetes lejtésű terepen az épülethez csatlakozó terepszint legfeljebb 50 cm feltöltéssel alakulhat ki.

(24) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a rézsú és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(25) A telek területén az eredeti terep felszínét megváltoztatni a telek területének legfeljebb 40%-án szabad.

(26) A Szabályozási terven a „telek nem beépíthető része”-ként jelölt területsávon belül épület, építmény nem helyezhető el.

18. A zöldfelületekre vonatkozó általános előírások

21. §

- (1) Az e rendeletben előírt zöldfelületek kialakítását a használatbavételi engedélyezésig, vagy a hatósági bizonyítvány megadásáig kell elvégezni.
- (2) A kötelező legkisebb zöldfelület legalább egyharmadát egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.
- (3) Zöldfelület kialakítási és fenntartási kötelezettség érinti mindazokat a beépített telkeket, amelyeknél
- az övezetben meghatározott zöldfelület kialakítható, de azt még nem alakították ki,
 - az övezetben meghatározott zöldfelület rendelkezésre áll, de azt nem, vagy nem megfelelően telepítették növényzettel.
- (4) Az építési telekre vonatkozóan 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35%-át minimum kétszintes növényállománnyal szükséges kialakítani, fa- és gyepszint kötelező alkalmazása mellett, a fásításra jelen jogszabályban meghatározott előírások szerint.
- (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.
- (6) A telek zöldfelületi fedettségébe nem számíthatóak be:
- közlekedésre (gyalogos és gépjármű) és gépjármű-elhelyezésre (2,5*5,0m) szolgáló területrészt,
 - az épített szegélyek, támfalak, egyéb épített kerti elemek,
 - az 1,0 m-nél keskenyebb ökológiailag passzív sáv,
 - a 1,5 m²-nél kisebb zöldfelület.
- (7) Az ingatlanok zöldfelületeinek minden megkezdett 100 m² -e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát nevelő őshonos fát kell telepíteni.
- (8) Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő fa védelméről gondoskodni kell.
- (9) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több rendeltetési egység létesül, a létrehozandó - fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem rendeltetési egységenként 30 m² -nél.
- (10) Felszíni gépjármű parkoló létesítése kizárólag fásítva, minden megkezdett 4 gépjármű-állásonként legalább 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével történhet minimum 1,5 m² szabad földterület biztosításával. A fákat közvetlen a gépkocsiállások mellett kell elhelyezni, legalább 1,25 m széles szilárd burkolat nélküli termőfelületet biztosító zóldsáv létesítésével.
- (11) Az épületek tájba, illetve környezetbe illesztését biztosítani kell alábbi esetekben:
- Gksz** jelű építési övezetekben építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén ökológiai célú zöldfelület kialakítással,
 - Gip** jelű építési övezetekben építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén ökológiai célú zöldfelület kialakítással,
 - Zkp** és **Zkk** jelű zöldterületi övezetekben,

- d) lakóövezetekben telkenként 4 lakásnál több lakóegység létrehozásával járó építési tevékenység esetén.

19. Az egyes építményszabványok sajátos előírásai

22. §

(1) Vác területén az épületek használatát **kiegészítő rendeltetésű épületek**:

- a) járműtároló (gépkocsi-, motorkerékpár, csónak-, munkagép),
- b) a háztartással kapcsolatos tároló épületek (nyári konyha, mosókonyha, szárító),
- c) tárolóépítmények (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr, pajta),
- d) kisipari, vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- e) kazánház,
- f) fedett kerékpártároló

a felsőbb jogszabályi előírások szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A kiegészítő rendeltetésű épületek lakás rendeltetési módra történő módosításánál a lakóterületek általános előírásait is figyelembe kell venni.

(2) Vác beépítésre szánt területén fekvő valamennyi építési övezetben, övezetben a következő **melléképítmények** helyezhetők el építési helyen kívül:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktároló-tároló, fedett hulladéktároló, fedett komposztároló,
- d) kerti építmény, kerti lugas,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Vác beépítésre szánt területén fekvő valamennyi építési övezetben, övezetben a következő **melléképítmények** helyezhetők el építési helyen belül:

- a) kerti víz- és fürdőmedence,
- b) szabadlépcső (az alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső kivételével),
- c) épített tűzrakó hely.

(4) **Állattartásra szolgáló** melléképítmények elhelyezése a 4. melléklet szerint történhet.

(5) **Üvegház, illetve fóliasátor** a Belváros és kijelölt környezetének területén közterületről látható módon, illetve országos és helyi természetvédelmi területen nem létesíthető.

(6) **Felvonulási épület** csak ideiglenesen, meghatározott időtartamra létesíthető.

23. §

(1) A **kerítés** magassága nem haladhatja meg az 1,8 métert, támfallal együtt a 2,5 métert.

(2) Sportpályát körülvevő védőkerítés legfeljebb 6,0 m magas lehet.

24. §

(1) A település területén meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért **támfalat** létesíteni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni a megengedett építmények elhelyezése, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.

(2) Garázs, gépkocsitároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető. Ha a teleknek az útra merőlegesen mért lejtése 10%-nál nagyobb, akkor a telekre vezető bejárati kapu telepítési szintje legfeljebb 20 cm-rel térhet el a szilárd burkolatú út átlagos szintjétől.

(3) A telek határvonalán, vagy attól 5,0 méteren belül a kerítéssel egybeépített támfalépítmény csak abban az esetben létesíthető, ha

- a) az utcavonalon a meglévő természetes terepszint-különbség miatt legalább 1,5 méter magas támfal építése szükséges, vagy
- b) a telek az utcától 15 %-nál meredekebben emelkedik és a már meglévő, vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15,0 méternél távolabb kerül(t) elhelyezésre.

(4) Meglévő támfalban támfallétesítmény csak az esetben létesíthető, ha annak magassága nem változik, illetve az eredetihez képest legfeljebb 0,5 m-rel növekszik.

(5) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell, mellyel együtt sem haladhatják meg a 2,5 m magasságot.

(6) A Duna-parton új támfal kizárólag az alábbi előírások szerint létesíthető:

- a) a funkcióval ellátott támfal kiszolgálása – parkolás, áruellátás, csónakszállítás - csak a Dunára merőleges utcák területén lehetséges, a kerékpátút és a gyalogos sétány erre a célra nem használható,
- b) a viszonyítási szintkülönbség változása esetén a támfal tetejének is visszalépcsőzve a szintet 20-40 cm közötti lépcsőzéssel követnie kell,
- c) a már meglévő szomszédos támfalakhoz 20-40 cm közötti lépcsőzéssel kell alkalmazkodni.

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

MÁSODIK RÉSZ

A beépítésre szánt építési övezetek előírásai

25. §

(1) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal és az építési övezetek előírásait tartalmazó melléklettel együttesen kell alkalmazni.

(2) A kialakult úszótelkes építési övezetekben a meglévő úszótelkek, épületek bővítése megengedett, ha legalább egy tömbre kiterjedően igazolható, hogy a telekalakítás és az épület-elhelyezés az általános előírások alapján, illetve azok szerint meghatározott építési helyen valósul meg.

X. Fejezet **Lakóterületek**

20. Általános előírások

26. §

(1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.

(2) A lakóterületeken nem helyezhető el:

- a) üzemanyag-töltő állomás,
- b) munkásszállás,
- c) az egyes építési övezetekben meghatározott további építmények.

(3) Az **Lke** és **Lk** jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynél a 22. § szerinti melléképítményeket nem kell figyelembe venni:

- a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
- b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
- c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
- d) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.

21. Nagyvárosias lakóövezetek (Ln)

27. §

(1) Az **Ln** jelű építési övezetek a nagyvárosias lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes, kialakult beépítésű területei.

(2) A nagyvárosias lakóövezetek építési előírásait a 2. melléklet 1. számú táblázata tartalmazza.

(3) Az **Ln** jelű építési övezetek területén önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére nem helyezhető el.

(4) A nagyvárosias lakóterületek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) **Ln-1** jelű, jellemzően többlakásos lakóépületekkel kialakított közepes intenzitású lakóterületek építési övezete,
- b) **Ln-2** jelű, jellemzően többlakásos, szabadonálló beépítésű lakóépületekkel telepszerűen kialakított **úszótelkes** lakótelepek építési övezete,
- c) **Ln-2a** jelű, jellemzően többlakásos lakóépületekkel, szabadonálló beépítésű **tömbtelkes** lakóterületek építési övezete,
- d) **Ln-3** jelű, jellemzően többlakásos, zárt sorú beépítésű lakóépületekkel kialakított magas intenzitású lakóterületek építési övezete,
- e) **Ln-4** jelű, jellemzően többlakásos, zárt sorú beépítésű lakóépületekkel kialakított magas intenzitású lakóterületek építési övezete,
- f) **Ln-5** jelű, zöld domináns nagyvárosias lakóterület övezete,
- g) **Ln-Kt** jelű, a nagyvárosias telepszerű lakótelepek közterülete, amelyek területe
 - ga) az épületek és építmények megközelítését szolgáló utak, járdák,
 - gb) az úszótelkeken álló épületek rendeltetéséhez szükséges parkolók,
 - gc) a lakótelepen élők számára szolgáló közterületek, közparkok, játszóterek,
 - gd) az itt élők ellátását kiszolgáló, közterületen elhelyezhető építmények – pl. ideiglenes építmények, hulladékgyűjtők építményei, kerti építmények – elhelyezésére szolgál.
- h) Az **Ln-g** jelű építési övezet kizárólag a lakótelepek területén található garázsok elhelyezésére szolgál, melyek rendeltettségmódosítása nem lehetséges.

(5) Az **Ln-3** övezetben elő- és hátsókertet nem kell tartani.

(6) Az **Ln-5** jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) kereskedelmi, szolgáltató épületek,
- b) park fenntartásához szükséges építmények,

- c) kulturális, közösségi szórakoztató épületek.

22. Kisvárosias lakóövezetek (Lk)

28. §

- (1) Az **Lk** jelű kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zárt sorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) A kisvárosias lakóövezetek építési előírásait a 2. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el
- a) termelő kertészeti építmény, növényház, fóliasátor,
 - b) ipari célú épület,
 - c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére.
- (4) A vasút és a Duna közötti terület **Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4aK, Lk-4bK, Lk-5a, Lk-5b, Lk-6a, Lk-6aK, Lk-6b, Lk-6bK, Lk-7a, Lk-7b, Lk-7c, Lk-8, Lk-9, Lk-13, Lk-14, Lk-15a, Lk-15b, Lk-15b, Lk-15aK, Lk-15bK, Lk-16a, Lk-16aK, Lk-16b, Lk-17K, Lk-18aK, Lk-18bK, Lk-19a, Lk-21 és Lk-19** jelű zárt sorú, kisvárosias lakóterület építési övezeteiben levő, 500 m² alapterületet meg nem haladó saroktelkeken a beépítési százalék maximuma 60% lehet. A 60%-os maximális beépítettség mellett az érintett saroktelkeken a további előírások:
- a) a terepszint alatti beépítettség maximuma 60%,
 - b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 20%,
 - c) a szintterületi mutató 2,0.
- (5) Az **Lk-8b** jelű zárt sorú beépítésű építési övezetben a kialakult beépítési viszonyokhoz alkalmazkodva az utcai telekhatáron állóan gépjárműtároló és egyéb funkciójú épület (szoba bővítmény, fedett terasz, üzlet, stb.) építhető a meglévő épülettől különállóan, vagy azzal egybeépíthetően az alábbiak szerint:
- a) az épületbővítmények a lakótömbök északi közterületi oldalán levő telekegységek déli határvonalán (elvi telekhatárán), a lakótömbök déli közterületi oldalán levő telekegységek északi határvonalán helyezhetők el, azoktól maximum 4,0 m széles területsávon,
 - b) az építési övezetben megengedett legnagyobb 60%-os beépítettségnek a telekegységekre és a teljes telekterületre egyidejűleg érvényesülnie kell.
- (6) Az **Lk-19a** jelű építési övezetben épület, épületbővítmény - a kiegészítő rendeltetésű épületek kivételével - a telekhatárhoz 5 m-nél közelebb nem helyezhető el.
- (7) A vasút és a Duna közötti terület **Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4aK, Lk-4bK, Lk-5a, Lk-5b, Lk-6a, Lk-6aK, Lk-6b, Lk-6bK, Lk-7a, Lk-7b, Lk-7c, Lk-8, Lk-9, Lk-13, Lk-14, Lk-15a, Lk-15b, Lk-15b, Lk-15aK, Lk-15bK, Lk-16a, Lk-16aK, Lk-16b, Lk-17K, Lk-18aK, Lk-18bK, Lk-19a, Lk-21 és Lk-19** jelű építési övezeteiben a zárt sorú és az oldalhatáron álló meglévő beépítés esetén a hátsókert nagysága lehet 0 m, de üres telek beépítésekor, vagy bontást követő újbóli beépítés, illetve meglévő épület bővítése esetén – kivéve a tetőtérbeépítést – a magasabb szintű jogszabályok általános előírásai alkalmazandók.
- (8) Az **Lk-g** jelű építési övezet a kisvárosias lakóterületen található garázsok elhelyezésére szolgál, melyek rendeltetismódosítása nem lehetséges.

(9) Az **Lk-á** jelű építési övezet a távlati településrendezési célok megvalósítására kijelölt terület, melynek a tervezett beruházások megvalósulása esetén átsorolása tervezett.

23. Kertvárosias lakóövezetek (Lke)

29. §

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

(2) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait a 2. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
- b) ipari rendeltetést szolgáló épület.

(4) Az **Lke-1** jelű építési övezetben, amennyiben az eredeti terepszint tereplejtése az építési helyen belül a 10%-ot meghaladja, úgy a völgy felőli homlokzatmagassága nem lehet több 6,50 méternél, a hegy felőli homlokzatmagassága nem lehet több 5,50 méternél.

(5) Az **Lke-2** jelű építési övezetben, amennyiben az eredeti terepszint tereplejtése az építési helyen belül a 10%-ot meghaladja, a hegy felőli homlokzatmagassága nem lehet több 6,50 méternél.

(6) Az **Lke-1** jelű építési övezetben a 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

(7) Az **Lke-1b** jelű építési övezetben

- a) telkenként egy lakóépület, és abban legfeljebb 2 lakás helyezhető el,
- b) az építhető lakóépületek bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 300 m²,
- c) az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 50 m, az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül,
- d) A Szabályozási terven „természet- és talajvédelmi szempontból be nem építhető terület”-ként jelölt területen épület, építmény nem helyezhető el.

(8) Az **Lke-1a** és **Lke-2c** jelű építési övezetben minden megkezdett 1000 m² telekterület után lehet 1 db lakást elhelyezni a telken.

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

(10) Az **Lke-10** jelű építési övezetben

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el,
- b) elhelyezhető a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény,
- c) nyilvános telek nem alakítható ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16,0 m-es lakóútca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett,
- d) telkenként legfeljebb 4 db lakó- vagy egyéb, a 29. § (10) bekezdés b) pont szerinti funkciójú épület helyezhető el,
- e) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(11) Az **Lke-12** jelű építési övezetben a további előírások:

- a) A Duna-folyam felőli hátsókert mérete min. 10 m, a lakó-pihenő kiszolgáló utca felőli előkert 5,0 m,
- b) Gépjárműtároló önálló építményként csak terepszint alatt alakítható ki.

(12) Az **Lke-12a** jelű építési övezetben teljes közműellátás biztosítandó, a Gombás patak, mint ökológiai folyosó közelsége miatt zárt csapadékvíz-csatornahálózat építendő ki.

(13) Az **Lke-3**, **Lke-15** és az **Lke-18** jelű építési övezetek területén, az építés az egyes telkek kiszolgálásához szükséges utak megléte, vagy egyidejű kialakítása esetén megengedett.

(14) Az **Lke-23** jelű építési övezetben létesíthető lakásszám legfeljebb 1 lakás/telek, az épület földszintjén az alábbi funkciók létesíthetők:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális.

(15) Az **Lke-g** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületen található garázsok elhelyezésére szolgál, melyek rendeltetésmódosítása nem lehetséges.

24. Falusias lakóövezetek (Lf)

30. §

Az **Lf** jelű falusias lakóövezet a jellemzően szabadonálló beépítésű és lazább beépítésű területet szabályozza a 2. melléklet 4. számú táblázata tartalmazza.

XI. Fejezet Vegyes területek

25. Általános előírások

31. §

(1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál, jellemző rendeltetése az intézményi (közösségi) funkció.

(2) A vegyes területen nem helyezhető el, nem alakítható ki

- a) a lakosságot közvetlenül nem szolgáló termelő, raktározási, közlekedési funkciók, valamint – kivéve a **Vi-7** jelű övezetet –
- b) üzemanyagtöltő állomás,
- c) munkásszálló.

(3) A vegyes területen intézmények rendeltetésének megváltoztatása csak a lakosság ellátását közvetlenül szolgáló más rendeltetésre megengedett, és csak oly módon, amely a környező lakások rendeltetését, illetve rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

26. Településközponti vegyes terület (Vt)

32. §

(1) A településközpont vegyes terület – a településszerkezet központi, vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezett épületek földszintjén lakórendeltetés legfeljebb 50%-ban létesíthető.

(2) A településközpont vegyes övezetek építési előírásait a 2. melléklet 5. számú táblázata tartalmazza.

(3) A **Vt-L-Kt** jelű övezet a településközponti vegyes területen belüli lakótelepi közterület övezete, amelynek területén

- a) az épületek és építmények megközelítését szolgáló utak, járdák,
- b) az épületek rendeltetéséhez szükséges parkolók,
- c) a lakótelepen élők számára szolgáló közterületek, játszóterek,
- d) az itt élők ellátását kiszolgáló, közterületen elhelyezhető építmények – pl. ideiglenes építmények, hulladékgyűjtők építményei, kerti építmények – elhelyezésére szolgál.

(4) A **Vt-14b** jelű építési övezet autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(5) A **Vt-14d** jelű építési övezet gépjárműtárolás céljára igénybe vehető terület a földszintet kivéve, ahol intézményi, közösségi felhasználás részben megengedett.

(6) Az **Vt-á** jelű építési övezet a távlati településrendezési célok megvalósítására kijelölt terület, melynek a tervezett beruházások megvalósulása esetén átsorolása tervezett.

(7) A **Vt-8** jelű építési övezetben elő- és hátsókert tartása nem szükséges.

27. Intézményterület (Vi)

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.

(2) Az intézményi vegyes területek építési előírásait a 2. melléklet 6. számú táblázata tartalmazza.

(3) A **Vi-4L** jelű építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken kívül lakó rendeltetés is létesíthető.

(4) A **Vi-7** jelű építési övezet a 3,5 tonna önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára gépjárműtároló, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben még elhelyezhető funkciók:

- a) járműjavító,
- b) gépkocsimosó,
- c) max. 200 m² kiskereskedelmi árusítóhely.

(5) A **Vi-8** jelű építési övezetben a gyalogos átjárást a fő közlekedési irányokban - a vasútállomás és a csatlakozó utcák között - lehetőség szerint biztosítani kell.

(6) A **Vi-10** jelű építési övezetben a földszinten csak a gépjárműtárolással kapcsolatos funkciók helyezhetők el.

(7) A **Vi-bv** övezetben büntetésvégrehajtási intézmény és ehhez a funkcióhoz kapcsolódó gazdálkodási, gazdasági termelő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(8) A **Vi-g** övezetben kizárólag gépkocsitároló épület helyezhető el, más rendeltetésű épület, építmény nem helyezhető el.

(9) A **Vi-14** övezetben

- a) csak gépkocsitároló épület, valamint kiskereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület helyezhető el,
- b) elő- és hátsókert mérete: 0 méter.

XII. Fejezet *Gazdasági területek*

28. Általános előírások

34. §

(1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: **Gksz**),
- b) ipari területek (jele: **Gip**).

29. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

35. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait a 2. melléklet 7. számú táblázata tartalmazza.

(3) Az övezetekben az építési hely az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki, kivétel ez alól a **Gksz-2a** jelű építési övezet, ahol az elő-, oldal- és hátsókertek mérete – egyéb korlátozó szabályozást nem tekintve – minimum 8,0 m.

(4) Az övezetekben szállásjellegű rendeltetés – ideértve a munkásszállót is – elhelyezése nem megengedett.

(5) A **Gksz-2** jelű építési övezetben teljes közműellátás biztosítandó (út /magánút/, vízellátás, elektromos energia-ellátás, zárt szennyvízcsatorna, nyílt-, illetve a gyalogos fővonalak mentén zárt csapadékvízelvezetés).

- (6) A **Gksz-9** jelű építési övezetben technológiai okból szükséges építmények építése céljára az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni a következők szerint: az építmény legmagasabb pontja 36,0 m.
- (7) A gazdasági területen, elsősorban a telekhatárok mentén ökológiai célú zöldfelületek kialakítása szükséges.
- (8) A **Gksz-14** és **Gksz-17** jelű építési övezetben üzemanyagtöltő elhelyezhető.
- (9) A **Gksz-17** jelű építési övezetben az SZT-n jelölt „telek zöldfelületként fenntartandó része” teleksáv az előkertben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható.
- (10) A **Gksz-18** jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság 20 m.
- (11) A **Gksz-21** jelű építési övezetben alkalmazandó további előírások:
- a) az elő- és oldalkertek mérete 6,0 m, a hátsókert mérete – amennyiben az SZT másként nem rendelkezik – 10,5 m,
 - b) az elő-, oldal- és hátsókertben többszintes zöldsáv létesítendő, mely zöldsáv az előkertben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható,
 - c) a 0,3 m átmérőjűnél nagyobb törzsátmérőjű faegyedek megtartandók.
- (12) A **Gksz-23** jelű építési övezetben üzemanyagtöltő állomás nem építhető.

30. Ipari övezetek (Gip)

36. §

- (1) A **Gip** jelű építési övezet a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági, valamint egyéb célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetekben az építési hely az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki, amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (3) Az ipari területek építési előírásait a 2. melléklet 8. számú táblázata tartalmazza.
- (4) A **Gip** jelű ipari területek kötelező zöldfelületeinek legalább 40%-át fásított zöldfelületként kell kialakítani. A gazdasági terület épületeinek tájba, illetve környezetbe illesztését ökológiai célú zöldfelület kialakítással kell biztosítani.
- (5) A **Gip-1** jelű ipari területeken inert hulladék-lerakóhely létesíthető, amennyiben az egyéb előírásoknak, környezetvédelmi feltételeknek megfelel.
- (6) A **Gip-2b** jelű övezetben a környező lakóterületek felé új épület elhelyezése esetén a különböző környezeti hatások elleni védelmet biztosítani kell úgy, hogy az egyes hatások az építés következtében nem növekedhetnek.
- (7) A **Gip-6** jelű övezetben a területre vonatkozó kormányrendeletben meghatározott szabályozási előírások és beépítési paraméterek alkalmazandók.
- (8) A **Gip-9a** jelű építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókertek mérete – egyéb korlátozó szabályozást nem tekintve – minimum 8,0 m.

- (9) A **Gip-9a** jelű építési övezetben a közterületek felé csak iroda rendeltetés helyezhető el.
- (10) A **Gip-9** jelű építési övezetben az előkert mérete 15,0 m, az oldalkert és hátsókert – amennyiben az SZT másként nem rendelkezik – 10 m, a 2. számú főútra nyíló telkek esetén az oldalkert mérete 6,0 m, hátsókert mérete 10 m. Az elő-, oldal- és hátsókertben többszintes zöldsáv létesítendő, mely zöldsáv az előkertben 10 m szélességben a bejárat számára megszakítható.
- (11) A **Gip-szv** jelű építési övezetben az épületek és építmények legmagasabb pontja 30 m lehet.
- (12) A **Gip-szv** jelű építési övezetben a vízminőség-védelmi terület övezetére tekintettel a következő szabályokat kell alkalmazni:
- a) a szennyvíztisztító telepre a vízminőség-védelmi terület övezetén kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető, ha a szennyvíztisztító telep az illetékes vízügyi hatóság által megállapított szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel,
 - b) a tisztított szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére vonatkozóan a területileg illetékes vízügyi és vízvédelmi hatóság által a vízjogi üzemeltetési engedélyben meghatározott kibocsátási határértékeket be kell tartani.

XIII. Fejezet **Üdülőterületek**

37. §

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Üh-1** jelű üdülőterület laza beépítésű hétvégi házas üdülő terület.
- (3) Az övezetben üdülőépületeken kívül elhelyezhető:
- a) a terület rendeltetésével összhangban álló és azt közvetlenül szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények,
 - b) sportépítmények.
- (4) Az övezetben üdülőépületeken kívül nem helyezhetők el
- a) lakóépületek,
 - b) munkásszálló,
 - c) üzemanyagtöltő állomások,
 - d) parkolóházak,
 - e) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére.
- (5) A hétvégiházas üdülőövezet építési előírásait a 2. melléklet 9. számú táblázata tartalmazza.

XIV. Fejezet **Különleges területek**

31. Általános előírások

38. §

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.

(2) Az övezetekben önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nagyobb teher- és szállító gépjárművek számára elhelyezhető, kivéve a **K-Sp-gő**, **K-Ke**, **K-Ká** és **K-Ám** övezeteket.

32. Jelentős zöldfelületű különleges intézményi övezetek (K-Sp, K-St, K-Rek, K-T, K-Ke és K-Ká)

39. §

(1) A jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek építési előírásait a 2. melléklet 10. és 11. számú táblázatai tartalmazzák.

(2) A **K-Sp**, **K-Sp-é** és **K-Sp-gő** jelű övezetek elsősorban a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(3) A **K-St** és **K-Sp-st** jelű építési övezetek elsősorban a vízi sportolási célú létesítmények (pl. uszoda, strand) elhelyezésére szolgálnak.

(4) A **K-Sp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú, a **K-Sp-é** jelű, jelentős építményigényű sportolási célú, a **K-St**, a **K-Sp-st** jelű vízi sportolási célú, valamint a **K-Sp-gő** jelű sportolási célú, gördeszkapálya elhelyezést lehetővé tevő különleges területek építési övezeteiben

a) elhelyezhető

aa) sportépítmény,

ab) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,

ac) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,

ad) kereskedelmi, szolgáltató épület,

ae) szolgálati lakás,

af) és a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények.

b) nem helyezhető el:

ba) önálló lakóépület,

bb) üzemanyagtöltő állomás,

bc) parkolóház,

bd) és munkásszállás.

(5) A **K-Sp-gő** jelű építési övezetben vendéglátó épület elhelyezhető.

(6) **K-Sp-gő** jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon „*telek zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt sávban a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s háromszintes növényállománnyal rendelkező ökológiai célú zöldfelület létesítendő.

(7) A **K-T**, illetve a **K-Ke** jelű övezetek elsődlegesen a temetők, kegyeleti parkok és létesítményeik elhelyezésére szolgálnak.

(8) A **K-Ká** jelű építési övezet a kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetőjének területe.

(9) A **K-T**, **K-Ke** és **K-Ká** jelű építési övezetekben

a) elhelyezhető:

aa) kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási épület,

ab) szolgálati lakás,

ac) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület.

b) nem helyezhető el:

ba) önálló lakóépület,

bb) üzemanyagtöltő állomás,

bc) és parkolóház.

(10) A **K-Rek** jelű építési övezet elsősorban rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben kizárólag

- a) szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítményeket kiszolgáló létesítmények,
- c) valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el.

33. Egészségügyi különleges terület övezete (K-Eü)

40. §

(1) A **K-Eü** jelű egészségügyi különleges terület övezetei elsődlegesen egészségügyi létesítmények és az azok működésével, kiszolgálásával kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, az építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) egészségügyi,
- b) oktatási,
- c) igazgatási,
- d) egyházi,
- e) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- f) a használó és személyzet számára szolgáló lakás,
- g) az egészségügyi rendeltetéshez kapcsolódó szálláshely,
- h) és a kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület.

(3) Üzemanyagtöltő állomás és parkolóház nem helyezhető el.

(4) Az egészségügyi különleges övezetek építési előírásait a 2. melléklet 12. számú táblázata tartalmazza.

(5) A **K-Eü-1** jelű építési övezetben

- a) az SZT-n „korlátozással érintett terület” jellel ellátott területen:
 - aa) elsősorban a kórház fogadóterét és látogatói parkolóját kell elhelyezni,
 - ab) továbbá kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és közlekedést kiszolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el, egyenként legfeljebb 50 m² alapterülettel.
- b) az oldalkert legkisebb szélessége 8,0 méter,
- c) az elő-, oldal- és hátsókertben kizárólag fedett kommunális hulladéktároló és nyitott kommunális hulladéktároló építmények helyezhetők el.

34. Idegenforgalmi különleges terület övezete (K-I)

41. §

(1) A **K-I** jelű idegenforgalmi különleges területek elsődlegesen az idegenforgalom meglévő épített és természeti értékek bemutatására szolgáló területek.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető

- a) sportolási célú épület,
- b) szállás jellegű szolgáltató épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató épület,

- d) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú (tároló, állattartó) épület,
- e) és telkenként 1 db szolgálati lakás.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el egyéb gazdasági rendeltetésű épület és munkásszállás.

(4) A **K-I** idegenforgalmi különleges területek építési előírásait a 2. melléklet 13. számú táblázata tartalmazza.

35. Bányatelkek területeinek övezet (K-B)

42. §

(1) A **K-B** jelű bányaterületek bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető építmények

- a) a bányaműveléshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények,
- b) porta és mérleg épület,
- c) a kitermelt anyag kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények,
- d) szolgálati lakás,
- e) és a terület, illetve egy része idényjellegű használatát (sport, szabadidő) biztosító épületek.

(3) A bányatelkek területe építési övezet előírásait a 2. melléklet 14. számú táblázata tartalmazza.

(4) Az építési övezetben csak ideiglenes létesítmény létesíthető.

(5) Az építési övezetben a technológiai okból szükséges építmények elhelyezésekor, ezen építmények esetében az építmény legmagasabb pontja 20 m lehet.

36. Honvédelmi területek övezeti (K-Hon)

43. §

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

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

(3) A **K-Hon** jelű terület 100 méteres védőtávolságán belül épület nem helyezhető el.

(4) A Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 100 és 400 méteres védőterületein az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.

37. Hulladékkezelő létesítmények területének övezetei (K-Hull)

44. §

(1) A **K-Hull** jelű övezet a hulladék-lerakóhely, hulladékátvevő, hulladék-feldolgozó és kezelő, valamint hulladékátrakó létesítmények elhelyezésére szolgáló terület, ahol kizárólag ezek építményei, létesítményei helyezhetők el.

(2) Az övezet építési előírásait a 2. melléklet 16. számú táblázata tartalmazza.

38. Állatmenhely területének övezete (K-Ám)

45. §

(1) A **K-Ám** jelű állatmenhely területe az elhagyott, gondozást igénylő állatok gyűjtő, átmenti gondozó telepe számára fenntartott terület.

(2) Az övezet építési előírásait a 2. melléklet 17. számú táblázata tartalmazza.

39. Közműlétesítmények területeinek övezetei (K-Kö)

46. §

(1) A **K-Kö** jelű közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló övezet kizárólag a közműlétesítmények, és azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetek építési előírásait a 2. melléklet 18. számú táblázata tartalmazza.

40. Üzemanyagtöltő-állomás terület övezete (K-Tö)

47. §

(1) A **K-Tö** jelű övezet kizárólag üzemanyagtöltő-állomás, valamint annak működését biztosító, azt kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A **K-Tö** jelű övezet előírásait a 2. melléklet 19. számú táblázata tartalmazza.

(3) A Gombási úti autóspihenő területén kijelölt **K-Tö** jelű építési övezetben a Felső-Gombás patak mentén kerítés csak patak 6,0 m széles, szabadon tartandó fenntartási sávján kívül létesíthető.

HARMADIK RÉSZ

A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

48. §

(1) A település területén jellemzően az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.

(2) Művészeti alkotás (köztéri szobor, köztéri plasztika, díszkút) létesítése a település teljes területén megengedett.

(3) A közterületek kialakítása:

- a)* a közhasználatú területek (utak, sétányok, parkok, terek) vagy ezek műszakilag, illetve szerkezetileg lehatárolható együtt kezelendő egységeinek kialakítása, illetve teljes felújítása csak a Szabályzat szerint végezhető,
- b)* a közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú, burkolt felületekkel szabad ellátni,
- c)* a közterületek burkolatlan felületeit – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani,
- d)* a közterületeket a hatályos jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani,

- e) új közterület és a közterület jelleggel használt területek kialakítása esetén – ahol ez műszaki okokból nem kizárt – fasort kell telepíteni, vagy fásított zöldsávot kell létesíteni.
- (4) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának is, a fák védőzónájának megtartásával.

XV. Fejezet **Közlekedési területek**

41. Általános előírások

49. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz-elvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az alábbi övezeteke tagozódnak:
- a) Gyorsforgalmi út közúti közlekedési övezete: **KÖu-1**,
 - b) Országos főút közúti közlekedési övezete: **KÖu-2**,
 - c) Országos mellékút közúti közlekedési övezete: **KÖu-3**,
 - d) Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút közúti közlekedési övezete: **KÖu-4**,
 - e) Közlekedési területen belüli parkolóövezetek: **KÖu-P**, **KÖu-P-g**
 - f) Egyéb közlekedési terület jele: **KÖu-E**,
 - g) Kötőtpályás (vasúti) közlekedési övezet: **KÖk**,
 - h) Kötőtpályás közlekedési védelmi célú zöldfelület övezetek: **KÖk-V**, **KÖk-V-g**,
 - i) Lakó- és kiszolgáló utak.
- (3) A közlekedési övezetek előírásait a 2. melléklet 20. számú táblázata tartalmazza.

42. Közúti és egyéb közlekedési területek övezetei (KÖu)

50. §

- (1) A közúti közlekedési területek a Szabályozási terven sárga (önálló területfelhasználással rendelkező) és szürke (lakó- és kiszolgálóutak) színezéssel megkülönböztetett területek.
- (2) Új utak, utcák nyitásakor az építetőnek a kétoldali fasor létesítésének feltételeiről gondoskodni kell. Ahol a szabályozási szélesség, illetve a közműadottságok lehetővé teszik útfelújítás esetén, a meglevő utcákban is fasorokat kell telepíteni.
- (3) A Duna-parton létesítendő gyalogos sétány szélessége a kisváci szakaszon 3,0 m, mely a meglevő Duna-parti regionális kerékpárút (6-jelű *Euro VeloR*) Duna felőli oldalán létesítendő.
- (4) A beépítésre nem szánt területeken fekvő mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén – amennyiben a Szabályozási terv azok szélesítése céljából külön szabályozási vonalat nem tüntet fel – az út tengelyétől mért 11,0-11,0 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(5) A külterületi beépítésre nem szánt területeken fekvő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutakat útépités, útkorszerűsítés (pl. közművesítés) esetén a Szabályozási terv szerinti szabályozási szélességgel és módon kell kialakítani.

51. §

(1) A **KÖu-P** jelű övezet kizárólag személygépjárművek számára létesülő gépjárműparkoló, valamint az annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az (1) bekezdésben megfogalmazottakon túl legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű szolgáltató, vagy legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű kereskedelmi rendeltetésű épület helyezhető el.

(3) A 20 férőhelynél nagyobb parkoló csak fásítva alakítható ki. A fásítást 4 férőhelyenként 1-1db, legalább közepes lombkoronájú fafaj egységes növényanyagával kell megvalósítani.

(4) A **KÖu-P-g** jelű övezet személygépjárművek számára felszín alatt létesülő gépjárműparkoló (mélygarázs) elhelyezésére szolgál.

52. §

(1) A **KÖu-E** jelű, egyéb közlekedési terület övezetei a közúti funkcióhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **KÖu-E-1** jelű övezetben elhelyezhető funkciók:

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) A **KÖu-E-2** jelű övezetben elhelyezhető funkciók:

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) üzemanyagtöltő állomás,
- d) nyilvános illemhely.

43. Kötőtpályás (vasúti) közlekedési területek övezetei (KÖk)

53. §

A kötőtpályás (vasúti) közlekedési területek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) **KÖk** jelű vasút üzemi terület övezete, melyen belül elhelyezhető
 - aa) vasúti üzemi célú építmény és épület,
 - ab) a vasút üzemeléséhez szükséges raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épület,
 - ac) az utazóközönséget kiszolgáló, ellátó épület,
 - ad) és a vasút üzemeltetéséhez szükséges szolgálati lakás.
- b) **KÖk-V** jelű kötőtpályás közlekedési terület védelmi célú zöldfelületeinek övezete, melyen belül kizárólag vasúti üzemi épület, építmény helyezhető el,
- c) **KÖk-V-g** jelű kötőtpályás közlekedési terület övezetben vasúti üzemi, valamint nagy zöldfelületi fedettségű gazdasági épület, építmény helyezhető el.

XVI. Fejezet
Zöldterületek

44. Általános rendelkezések

54. §

- (1) A zöldterületi övezetek olyan, jellemzően növényzettel fedett közhasználatú zöldfelületek, amelyek elsődlegesen közparki, közkerti vagy védő zöldterületi funkciót töltenek be.
- (2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a 2. melléklet 21. táblázata tartalmazza.
- (3) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) **Zkp** jelű közpark övezet területei, melyek a nagyméretű, rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott kertterületek,
 - b) **Zkk** jelű közkert övezet területei, melyek többnyire a helyi lakosság számára kijelölt, rekreációs szerepet betöltő kisebb méretű zöldterületek.

45. Közparkok területe (Zkp)

55. §

A **Zkp** jelű közpark övezetben

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények,
- b) vendéglátó építmény,
- c) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
- d) a terület használói számára kialakított parkolók helyezhetők el.

46. Közkertek területe (Zkk)

56. §

A **Zkk** jelű övezet területei az 1,0 hektárnál kisebb díszkertként funkcionáló közkertek, vagy közhasználatra átadott területek.

XVII. Fejezet
Erdőterületek (Ev, Eg)

47. Általános előírások

57. §

- (1) Az erdőterületek övezetei jellemzően az erdőállomány folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) az **Eg** jelű övezet területei elsősorban gazdasági célú erdőterületek,

- b) az **Ev jelű** övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és újonnan létesítendő erdőterületek, valamint a meglévő védett és védendő erdőterületek.

(3) Az erdő övezetek előírásait a 2. melléklet 22. táblázata tartalmazza.

48. Védelmi célú erdőterület övezete (Ev)

58. §

Az **Ev** jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

49. Gazdasági erdőterületek övezete (Eg)

59. §

(1) Az **Eg** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:

- a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők),
- b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó, parkolók).

(2) Az övezetben az SZT-n jelölt országos és/vagy helyi természetvédelemmel érintett területeken az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó bármely tevékenység kizárólag a védett értékek megőrzésének biztosításával, az 5. §-ban foglaltaknak megfelelően történhet.

XVIII. Fejezet **Mezőgazdasági területek**

50. Általános előírások

60. §

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
- b) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetre, ahol a kert- és szőlőművelés a jellemző.

(2) A mezőgazdasági övezetek előírásait a 2. melléklet 23. számú táblázata tartalmazza.

(3) Üdülőépület (-egység) egyetlen mezőgazdasági övezetben sem létesíthető.

(4) A mezőgazdasági övezetekben, ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, lakás csak a mezőgazdasági tevékenység folytatásához kapcsolódóan, és telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el. Lakó rendeltetés létesítése esetén a beépíthető alapterület legalább 50%-án csak gazdasági funkció létesíthető, a gazdasági tevékenység pontos megnevezésével.

- (5) A mezőgazdasági övezetekben építhető épületek összes szintterülete épületenként 200 m² lehet.
- (6) A mezőgazdasági övezetekben az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell: Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el.
- (7) A mezőgazdasági területeken belül az épületekhez kapcsolódóan megfelelő méretű, védelmi célú zöldfelületek létesítendőek.
- (8) A mezőgazdasági területeken környezetvédelmi (pl. eróziós károk, levegőtisztaság védelme, talajvédelem, és vízvédelem) és élőhely-védelmi (pl. bio-növényvédelem) céllal fásított mezővédő zöldsávok létesítendő.
- (9) Birtokközpont és kiegészítő központ az M2 gyorsforgalmi úttól keletre fekvő mezőgazdasági területeken helyezhető el úgy, hogy csak a közterületi csapadékvízelvezetés nem biztosítandó kötelezően.

51. Általános mezőgazdasági terület övezetei (Má)

61. §

Az általános mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) az **Má** jelű általános mezőgazdasági területek övezete, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző és ahol az elhelyezhető építmények:
 - aa) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
 - ab) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.
- b) az **Máü** jelű ültetvényes mezőgazdasági övezetre, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző és ahol az elhelyezhető építmények:
 - ba) a szőlő- és gyümölcstermesztéshez szükséges építmények (jellemzően tárolók, hűtőházak, prérházak, borfeldolgozó építmények, hűtőházak, gépjárműtárolók, gépjavítók),
 - bb) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.
- c) az **Máü-1** jelű ültetvényes mezőgazdasági övezetre, ahol
 - ca) a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése, valamint méhészet a jellemző,
 - cb) a közterületi telekhatártól 20 m-re épület nem helyezhető el,
 - cc) az elhelyezhető építmények: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), a mezőgazdasági termelés miatt indokolt, telkenként legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 1-1 lakással,
 - cd) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3 %-a lehet, de legfeljebb 300 m²,
 - ce) a lakóépületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az összes gazdasági épület bruttó alapterületét,
 - cf) lakóépület nettó alapterülete legfeljebb 100 m² lehet.
- d) az **Máü-2** jelű ültetvényes mezőgazdasági övezetre, ahol
 - da) a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző,
 - db) a közterületi telekhatártól 20,0 m-re épület nem helyezhető el,

- dc) az elhelyezhető építmények: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb 1 lakóépület, melynek alapterülete legfeljebb nettó 100 m²,
- dd) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága a telek 3 %-a lehet, de legfeljebb 300 m².
- e) az **Mátt** jelű természeti területek mezőgazdasági övezetére, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző és ahol az elhelyezhető építmények:
- ea) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
- eb) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.
- f) az **Má-f** jelű, fás mezőgazdasági területek övezetére, melyen jellemzően meglévő és megtartandó fás növényállomány – erdő – található, mely övezetben kizárólag az erdőterületek fenntartásához szükséges, legfeljebb 20 m² nettó alapterületű épület helyezhető el,
- g) és az **Má-tg** jelű tájgazdálkodási általános mezőgazdasági terület övezetére melyen jellemzően természetközeli állapotú, esetenként országos védelem alatt álló területek találhatók. Az övezet területén:
- ga) épület nem helyezhető el,
- gb) gépjármű parkoló nem létesíthető.

52. Kertes mezőgazdasági terület övezetei (Mk)

62. §

- (1) Az **Mk** jelű, kertes mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) az **Mk-1** jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott,
- b) az **Mk-2** jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat,
- c) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat,
- d) az **Mk-4 és Mk-5** jelű kertövezetek, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.
- (2) Az **Mk-1, Mk-2, Mk-4 és Mk-5** jelű övezetben kizárólag a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavítók, állattartó épületek, trágyatárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.
- (3) Az **Mk-3** jelű övezetben a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.

XIX. Fejezet Vízgazdálkodási területek (V)

63. §

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:
- a) a Duna-meder,

- b) a patakok, erek, tavak-tározók medrei,
- c) a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó, SZT-ben meghatározott vízmosások területe,
- d) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT-ben vagy a HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok,
- e) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
- f) a felszíni vízfolyások hullámterei,
- g) a vízbeszerzési területek és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom).

(2) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) a **V** jelű vízmedrek övezete,
- b) a **V_{vm}** jelű a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó vízmosások, árkok övezete,
- c) a **V_{ev}** jelű erdősült vízmedrek övezete,
- d) a **V_{fp}** jelű fásított parti sáv övezete.

(3) A vízgazdálkodási övezetek előírásait a 2. melléklet 24. számú táblázata tartalmazza.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A település mezőgazdasági területein építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembevételével és csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

XX. Fejezet

Természetközeli területek (Tk)

64. §

(1) A természetközeli terület övezetébe jellemzően a természeti értéket képviselő sziklás, gyepes területek, vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak tartoznak, továbbá azon felhagyott mezőgazdasági művelésű területek, amelyek természetes állapota ezt indokolja.

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

XXI. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

53. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület övezete (Kb-I)

65. §

(1) A **Kb-I** jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület övezeteiben elhelyezhető főépület

- a) vendéglátó,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) A **Kb-I** övezet telkein több épület is elhelyezhető, amennyiben (2) bekezdés a), b) pontok szerinti rendeltetést is tartalmaz.

(4) Az övezetben munkásszállás nem helyezhető el.

(5) Az övezet előírásait a 2. melléklet 25. számú táblázata tartalmazza.

54. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)

66. §

(1) A **Kb-B** jelű beépítésre nem szánt nyersanyagkitermelésre szolgáló övezet elsősorban felszíni nyersanyagkitermelésre szolgál.

(2) Az övezet területén épületnek nem minősülő toronyszerű építmény létesíthető, melynek legmagasabb pontja 8,5 m.

(3) A Szabályozási terven „*telek zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt területsávokon többszintes növényállomány kialakítása kötelező.

(4) Az övezet területének külső határától számított 10 m-en belül a meglévő fásszárú növényállomány megtartandó.

(5) A bányatelek felhagyása után, az övezet területének rekultivációja során rekreációs, pihenési célokat szolgáló horgásztó és közpark kialakítása szükséges az érintett területen.

(6) Az övezet előírásait a 2. melléklet 26. számú táblázata tartalmazza.

55. Különleges beépítésre nem szánt állatmenhely övezete (Kb-Ám)

67. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területének övezete elsősorban a szabadtéri állattartás és az ezt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet előírásait a 2. melléklet 27. számú táblázata tartalmazza.

56. Különleges beépítésre nem szánt közműterület (Kb-Kö)

68. §

(1) A **Kb-Kö** jelű különleges beépítésre nem szánt közműterület övezete kizárólag közműlétesítmények, és az azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet építési előírásait a 2. melléklet 28. számú táblázata tartalmazza.

57. Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér (Kb-Fk)

69. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt fásított közterek övezetébe olyan nagyrészt burkolt közterületek tartoznak, melyek zöldfelületi aránya maximum 20%.

(2) A fásított közterületek övezetében:

- a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények,
- b) vendéglátó-, valamint,
- c) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(3) Az övezet építési előírásait a 2. melléklet 29. számú táblázata tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ **Záró rendelkezések**

70. §

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

71. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Általános indokolás

2019-2021 nyara között teljesen átalakult a településtervezéssel összefüggő jogszabályok rendszere. A Képviselő-testület a 341/2021. (IX.22.) KT határozatával a hatályos településrendezési eszközök kötelező felülvizsgálatát és módosítását elindította, mely módosítás végső elfogadási határideje 2023. december 31. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9a) bekezdése szerint. A felülvizsgálat során a módosítások mennyisége miatt láthatóvá vált, hogy a meglévő rendeletet módosítani nem lehet, új rendeletet szükséges alkotni. A módosítás 2021. decemberében aláírt tervezési szerződéssel indult, így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (EljR) 45.§ (6) bekezdése alapján még ezen Korm.rendelet szerinti teljes eljárásban folytatható le a módosítás, a módosítás megindításakor hatályos időállapot szerint. Az Étv. 60. § (9a) bekezdése szerint fogadható el új településrendezési eszközként.

A helyi építési szabályzat szövegének rendszerét a hatályos építésügyi, telekalakítási jogszabályi és jogszabályszerkesztési előírások miatt teljesen újra kellett szerkeszteni, átrendezni. A szövegben a felsőbb jogszabályoknak nem megfelelő elemek törlésre vagy módosításra kerültek. Az értelmező rendelkezések pontosítása vált szükségessé.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A közterület alakítására vonatkozó előírások – az ideiglenes építményekről, közterületrendezési tervről szóló előírásokat törölni kellett, azokat más önálló önkormányzati rendeletbe kell áthelyezni.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

A közterületek alakítására, zöldfelületeire vonatkozó általános előírások maradhattak a HÉSZ szövegében, a részletes előírásokat más helyi önkormányzati rendeletbe szükséges áthelyezni.

Az 5–12. §-hoz

A táj és természeti környezet védelmére és a környezetvédelemre, katasztrófavédelemre vonatkozó előírások frissítésre kerültek.

A 13. §-hoz és a 14. §-hoz

A közművekre vonatkozó előírások pontosításra kerültek, főként a szennyvízelvezetés kérdésében, melyben figyelembe veszi a továbbiakban, hogy vízbázis védelmi területen belül található-e az érintett ingatlan.

A 15–17. §-hoz

A közlekedésre, járműtárolásra vonatkozó előírások külön fejezetbe kerültek, az OTÉK előírásaival összhangban. A járműtárolásra vonatkozó részletszabályokat más önkormányzati rendeletben kell szabályozni, szükséges annak felülvizsgálata!

A 18. §-hoz

A telekalakítás országos szabályai változtak 2023-ban, ezzel összhangban áll az új szövegrendszer.

A 19. §-hoz

Az elővásárlási joggal érintett telkek köre nem változott.

A 20–24. §-hoz

Az építés általános szabályai között új fejezetbe kerültek a zöldfelületekre vonatkozó általános előírások, mely az OTÉK szabályrendszerével összhangban áll.

A 25–47. §-hoz

A beépítésre szánt építési övezetek előírásai frissítésre kerültek (lakótelepek közterületei új övezetbe kerültek, mellyel azok beépíthetősége csökkent, a vasút és a Duna közötti területen a saroktelkek eddigi beépíthetősége csökkent, mivel az nem felelt meg az OTÉK előírásainak, és ezzel együtt egy telekméret korlátozás is bekerül mellé, hogy aránytalan nagy telkeken ne legyen érvényesíthető a kedvezmény, majdnem minden építési övezetben a munkásszálló rendeltetés tiltásra került).

A 48–71. §-hoz

A beépítésre nem szánt övezetek előírásai frissítésre kerültek (közlekedési területek kategóriájuktól függően külön övezeti besorolást kaptak, a legtöbb korábbi övezet elnevezést át kellett kódolni az új előírásoknak megfelelően). A mezőgazdasági területeken a kertes mezőgazdasági övezetekben az OTÉK-nak megfelelően lakófunkciót a továbbiakban nem lehet létesíteni. Az agglomeráció szerkezeti tervének megfelelés érdekében egyes erdőnek jelölt területek, melyek művelési ága szerint mezőgazdasági területek, egy új Má-f jelű fás mezőgazdasági terület övezet besorolásba kerültek, mely övezet beépítési paraméter sora azonos a korábbi övezeti besorolásával.

Az 1. melléklethez

A szabályozási terv a hatályos jelrendszer alkalmazásával újrarajzolásra került, felosztása A3 lapokra szervezett, melyből a beépítésre szánt területek 1:2000 méretarányú tervlapokra, míg a beépítésre nem szánt területek 1:4000 méretarányú tervlapokra készült.

A 2. melléklethez

A beépítési paraméterek táblázatban nagyon sok terepszint alatti beépítési érték nem felelt meg az OTÉK-nak, mert azt túllépte, ezeket az OTÉK legnagyobb értékére kellett módosítani, illetve egy-két övezetben a legnagyobb beépíthetőség és a legkisebb zöldfelület összege nagyobb értéket adott, mint a 100%, ezeknél a zöldfelület értékét kellett csökkenteni úgy, hogy még legalább 5% burkolt felületnek maradjon hely.

A 3–8. melléklethez

3-8. melléklet tartalma nem módosult.



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T **a Képviselő-testület 2017. november 23.-án megtartott** **üléséről készült jegyzőkönyvéből**

Tárgy: OTÉK szerinti jogharmonizáció – Településszerkezeti terv módosítása

268/2017.(XI.23.) sz. Képviselő-testületi **határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Vác Településszerkezeti Tervét a következők szerint hagyja jóvá:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – elkészítette a TSZT és TSZT-2 jelű (M=1:14.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2016. július 1-én hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembe vételével:

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Vác Város egész közigazgatási területére kiterjed.
2. A biológiai aktivitásérték egyenlege
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege pozitív, a törvényi előírásnak megfelel, kompenzációt nem igényel.
3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1. sz. táblázata szerint.
4. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti Terve, és a 2017. évi TRT módosítás területi mérlege: az M-1 melléklet 4.1. sz. táblázata szerint.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017
Raoul Wallenberg-díj 2015



Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

5. Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap 2017. év december hó 23. napján (megállapításuktól számított 30. napon) lép hatályba.

Határidő: Kt. 2017. 11. 23.

Felelős: Polgármester, Jegyző

K.m.f.



Rördös Attila s.k.
polgármester

A kivonat hitelélül:

PA

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2021. szeptember 22.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

341/2021.(IX.22.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 268/2017.(XI.23.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017.(XI.24.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát elindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester; mb. főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:


Palocz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003



KIVONAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2023. április 26.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

85/2023. (IV.26.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Vác város településrendezési eszközeinek több ponton való módosítása során az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett, a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsido Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

PA
Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Nagysaládások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbart Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023 JÚL 12. 9/1-39/2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T. A.

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2023. július 12.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a teljes városra vonatkozóan –
véleményezési szakasz zárás

156/2023.(VII.12.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a település több pontjára vonatkozó módosítási eljárásban a határozat mellékletét képező beérkezett partnerségi véleményeket és arra adott tervezői válaszokat elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Nagysaládások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023. JÚL 12.	
9/1-39/2023	
Szám:	
Melléklet:	T. f.

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2023. július 12.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a teljes városra vonatkozóan –
véleményezési szakasz zárás

157/2023. (VII.12.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a település több pontjára vonatkozó módosítási eljárásban a határozat mellékletét képező államigazgatási szervek véleményeket és arra adott tervezői válaszokat elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

CA
Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Nagyszalárdások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbárát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023 JÚL 12 9/1-39/2023	
Szám:	Előadó:
Melléklet:	Előadó: T. A.

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2023. július 12.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a teljes városra vonatkozóan –
véleményezési szakasz zárás

158/2023.(VII.12.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a település több pontjára vonatkozó módosítási eljárásban felkéri a polgármestert, hogy a záró véleményezési szakaszt kezdeményezze az illetékes állami főépítésznél.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:

CH
Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e