



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00185-16/2023

Tárgy: Vác településrendezési eszközeinek módosítása  
**314/2012. Kr. teljes eljárás keretében egyeztető  
tárgyalás - jegyzőkönyv**

Időpont: 2023. november 7.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: jelenléti

szakigazgatási szervek véleményei

## JEGYZŐKÖNYV

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:** köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy 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. § (2) bekezdés b) pontja szerint összehívott 2023.11.07 napon 09:00 kezdődően megtartott egyeztető tárgyalás kezdeményezett, Vác településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő módosítását érintően.

A tárgyalás teljes körűsége érdekében az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek.

A R. 34. § (2) alapján azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A megküldött végső véleményezési dokumentációt megvizsgálva megállapítása került, hogy annak tartalmával kapcsolatosan eltérő vélemények állnak fenn.

**PVKH Állami Főépítési Iroda részről, Tóth Olympia:** Ismertette a módosítással kapcsolatosan tett állami főépítési észrevételeket.

Alátámasztó javaslat 11. számú módosítás: mezőgazdasági területből közlekedési területté való átsorolás, mely egy magánberuházás, közterület területfelhasználású területen.

Közúti közlekedési területbe, a közterületnek minősülő telkek tartoznak. (OTÉK. 26. § *A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –*, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.)

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A közlekedési terület elsőszámú célja a környéket kiszolgáló parkoló létrehozása, és a parkoló közepében helyezkednének el a terület ellátását biztosító hiányzó funkciók, mit szolgáltatás és kereskedelem. A szomszédos Csendesréti lakótelep funkcióhiányos. A terület korlátozottan közhasználatra átadott területként kerülne kialakításra.

---

A terület egy Vácon már létező Köe övezetbe került besorolásra, melybe minden közterülethez kapcsolódó egyéb közterületi kategóriának minősülő terület tarozik, ami nem közvetlenül a közút terület, de ahhoz csatlakozik. A telepítési tanulmány terv készítője nem kívánt egy új övezetet létrehozni, ezért a rendeltetések elhelyezhetőségét egy meglévő övezettel tudta biztosítani.

**PVKH Állami Főépítési Iroda részről, Tóth Olympia:**

Magánterületen közcélú magán beruházás valósulna meg parkolóval, ahol élelmiszerüzlet és szolgáltató épület létesülne. Tehát nem a kereskedelem és szolgáltatás számára létesülne a parkoló.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

Nem, a parkoló a lakóterületet gépjármű elhelyezését szolgálná.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

A területre az OTÉK. 10. § (2) szerinti igazolást szükséges elkészíteni az alátámasztó javaslatban, hogy a területre az OTÉK.-ban meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetés kívánna elhelyezni.

**PVKH Állami Főépítési Iroda részről, Tóth Olympia:**

Alátámasztó javaslat 15. számú módosítás: Észrevételezzük, hogy az *alátámasztó javaslatban* bemutatott tervezett szabályozási tervlap tartalmában eltér a jóváhagyandó tervezett szabályozási tervlapjától. (a vasút déli oldalán)

A jelölt Köu-P övezet több helyen való kijelölésével kapcsolatosan jelezzük, hogy a helyi építési szabályzat 90% felszín alatti beépíthetőséget enged. A 90% terepszint alatti beépíthetőség OTÉK alóli eltérést igényel. Az OTÉK-tól való eltérés jellemzően kialakult állapotot feltételez, ezért speciálisan csak az érintett területre való jelölése lehetséges, mert így az engedmény szabályát kiterjesztik a többi területre, melyet ilyen övezetbe soroltak.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

Az alátámasztó javaslatban szereplő tervezett szabályozási terv módosítást bemutató tervlapon, a szabályozási terven és rendelkezések, a paramétereket tartalmazó mellékletek között a Köu-P övezet differenciálásra kerül, hogy a 90% terepszint alatti beépítési lehetőség csak a meglévő felszín alatti parkoló területére vonatkozzon. A terepszint alatti beépítési paraméterre OTÉK felmentési kérelmet nyújtunk be.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

Jelezzük, hogy mivel a település új helyi építési szabályzatot kíván elfogadni, ezért *az összes eltéréssel rendelkező területre ismételten meg kell kérniük*, az állami főépítész hozzájárulását az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározhatóságához.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

Az alátámasztó javaslat kiegészítésre kerül az összes eltérést igénylő és eltéréssel rendelkező területtel.

**PVKH Állami Főépítési Iroda részről, Tóth Olympia:**

Alátámasztó javaslat 19. számú módosítás: Észrevételezzük, hogy az *alátámasztó javaslatban* a szerkezeti terven nem került átvezetésre a szabályozási tervről a K-sp övezetbe tartozó területfelhasználás, a jóváhagyandó szerkezeti terven már megfelelően van feltüntetve.

---

Alátámasztó javaslat 10. számú módosítás: Kérjük a megfelelő védőterület biztosítását az OTÉK 38. § alapján a Gip és a Lke övezetek között.

A település OTÉK eltérést kér:

Ln-g, Lk-g, Lke-g meglévő garázsok 100% terepszint feletti beépíthetőség\_OTÉK 80%  
0% legkisebb kialakítható zöldfelület\_OTÉK 10%

Továbbra is javasolt a kizárólag gépkocsi tárolást szolgáló, garázsok elhelyezését biztosító területek részére egy övezet megalkotása (Ln-g, Lk-g, Lke-g, Vi-g). A tervezetben meghatározott övezetek minden esetben közel 100%-os beépíthetőséggel rendelkeznek, azonos adottságúak.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A tervezési szándék szerint nem kívántuk megszakítani a területfelhasználásokat, egy beékelődő eltérő területfelhasználással. A garázssorok intézményi, kertvárosias, vagy lakótelep környezetében illetve telkén alakultak ki. Ezek a területek egy területfelhasználásúak, ezért tettük a hozzájuk tartozó garázsokat egy külön garázs övezetbe.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

Kérjük az övezeti paraméterekre megkérni az OTÉK eltérést, de továbbra is javasoljuk az övezetek felülvizsgálatát, a településtervre való áttéréskor.

**PVKH Állami Főépítész Iroda részről, Tóth Olympia:**

A település OTÉK eltérést kér:

Gip-9a beruházás 40% terepszint feletti/alatti beépíthetőség\_OTÉK 30%  
25% legkisebb kialakítható zöldfelület\_OTÉK 40%

Az alátámasztó javaslat szerint a terület csak hibából kifolyólag nem rendelkezik eltéréssel. Kérjük ennek magyarázatát.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

Az alövezet létrehozásakor nem került kijelölésre új terület, csak a telekméret, és a szintterületi mutató paraméterek differenciálása miatt került a Gip-9a övezet meghatározásra.

**Vác Város Önkormányzat Főépítésze Taskovics Andrea:**

A területen kiemelt beruházás megvalósítása van folyamatban, és használatba vételi engedélyezés közeli állapotban van. A területre paramétert, kormányrendelet határoz meg.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

Kérjük a dokumentációban hivatkozni a kiemelő kormányrendeletre, az alátámasztás érdekében, és az abban szereplő értékeket kell a helyi építési szabályzatba átemelni, a magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés érdekében. Mivel új rendelet kerül elfogadásra, az összhangot biztosítani kell, nem határozhat meg attól eltérő paramétert. Az átvezetési kötelezettség elmulasztása azonnali törvényesség észrevétel von maga után.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A kormányrendelet szerinti paraméter értékeket átemeljük a helyi építési szabályzatba.

---

---

**PVKH Állami Főépítészeti Iroda részről, Tóth Olympia:**

A település OTÉK eltérést kér:

Zkk-P – tervezett beruházás 60% terepszint alatti beépíthetőség\_OTÉK 3%

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A tervezési területen meglévő övezeti paraméterek továbbvitele történik úgy, hogy változik az övezet elnevezése.

A felszínen tervezett funkció miatt kapott a terület közkert besorolást. A terület egy tulajdonképpeni zöldtető.

**Vác Város Önkormányzat Alpolgármestere Kiss Zsolt:**

A település nem rendelkezik további közterület fejlesztési lehetőségekkel, ezért közterületi funkciókat szeretnénk ha ellátna olyan magántulajdonú ingatlan, melynek fejlesztésre nem használt területe keletkezik.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

A területen a zöldfelületi mutató nem tud teljesülni, és nem felel meg az OTÉK zöldfelület fogalmának, valamint a zöldterület közkert meghatározásnak. (OTÉK 1. melléklet 113. alapján, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.) Megjegyezzük, hogy a zöldterület az OTÉK alapján közterület, de a jelen terület magántulajdonú terület.

A tulajdonjoghoz nem célszerű hozzányúlni oly módon, hogy kötelezik a szabályzatban közterületcélja történő átadásra vagy, hogy közterületnek minősülő zöldterületet jelölünk ki egy magántulajdonú ingatlanra. Ilyen esetben a tulajdon jog védelme érdekében azonnali és teljes kártalanítást kell biztosítani az ingatlantulajdonos részére.

**Vác Város Önkormányzat Főépítésze Taskovics Andrea:**

Az állapotot felülvizsgáljuk.

Lehetőség a Köu-P övezet kiterjesztése vagy differenciálása a területre, azzal, hogy a terepszint felett a területre kijelölésre kerülő övezetnél zöldfelület kialakítás kötelezettsége legyen.

**PVKH Állami Főépítészeti Iroda részről, Tóth Olympia:**

Nem kérelmezett OTÉK eltérést:

Köu-P - beépítésre nem szánt övezet 90% terepszint alatti beépíthetőség\_OTÉK max:10%

A korábbiakban megbeszéltek alapján szükséges.

Nem kérelmezett OTÉK eltérést:

K-Sp-st (strand) - beépítésre szánt övezet 2% terepszint feletti beépíthetőség\_OTÉK min:10%

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A terület önkormányzati tulajdonú, ezért az OTÉK-nak megfelelő legalacsonyabb beépítési százalék (10%) biztosítható az övezetben.

**Vác Város Önkormányzat Alpolgármestere Kiss Zsolt:**

A terület továbbfejlesztése tervezett, ezért nincs akadálya beépítési százalék emelésének.

---

---

**PVKH Állami Főépítési Iroda részről, Tóth Olympia:**

Felhívjuk a figyelmet, hogy az eltéréssel rendelkező építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telekhez – biológiai aktivitás értéket, differenciált számítással – érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása szerint - kell meghatározni.

Az OTÉK 18. § (9) alapján a legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő – kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott – zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy differenciált számítással az adott területen belüli különböző felületminőségekhez tartozó 9. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható, helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A biológia aktivitás érték meghatározása pontosításra kerül.

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjében Mike Eszter:**

A véleményezési szakaszban megküldött véleményünkben megfogalmaztunk, hogy a be erdősült – különösen a Natura 2000 vagy ökológiai hálózat elemeivel érintett területek – kerüljenek áthelyezésre a mezőgazdasági területfelhasználású Máf övezetbe.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

Az érintett területek, képviselő testületi, bizottsági és főépítési javaslatra kerültek átsorolásra a kért övezetbe, ezek jellemzően az ökológiai hálózat elemeivel érintett területek.

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjében Mike Eszter:**

Kérjük, hogy a Látó-hegynél és Vaskapu aljánál található területrész, Mk-2 övezetből kerüljön szintén a Máf övezetbe.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

Az Mk-2 övezetbe sorolt telkeknek van építési joga, amit a település nem kíván elvonni, mert kártalanítási igényeket keletkeztethet. A területen a legnagyobb beépíthetőség 0,5%

**Vác Város Önkormányzat Alpolgármestere Kiss Zsolt:**

A területek nagyon részletesen kerültek átvizsgálásra, és azon a területen ahol korábbi igény volt, vagy folyamatban van a terület hasznosítása, ott nem került az övezet módosításra. A természetvédelmi érdekeket a legtöbb terület esetében érvényesíteni tudtuk.

**Vác Város Önkormányzat Főépítésze Taskovics Andrea:**

A kéressel érintett területeket felülvizsgáljuk, és lehetőség szerint kiegészítő előírásokat tennénk a szabályzatba a Natura 2000 és ökológiai háló elemével érintett területek vonatkozásában, hogy a védelemmel érintett területeken a természeti értékek megőrzésével lehet tevékenységeket folytatni.

A védelem biztosítása érdekében a szabályzat 5. § (3) bekezdése rendelkezik a természetvédelmi területekről, ennek további kiegészítését tudjuk megtenni.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

Figyelemmel kell lenni arra, a hivatkozott bekezdésnél, hogy a helyi építési szabályzat hatáskört ne telepítsen. A természetvédelem érdekében más jogszabályok behivatkozása, csak „puha” jogszabályi hivatkozással történhet.

---

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjében Mike Eszter:**

A helyi vagy országos jelentőségű védett területen az erdők védelmi erdőterületbe kerüljenek besorolásra.

A válasz szerint erdőgazdálkodás szerinti adatszolgáltatás alapján lettek lehatárolva a területek. Az erdőgazdálkodás szerinti lehatárolás erdőgazdálkodási szempontú és nem építési szempontú lehatárolás. Az erdő övezeteket, a használat szerint kell meghatározni az OTÉK szerint.

A védett területekre vonatkozóan a természetvédelmi törvény (Tvt. 32. § (1) bekezdés) kimondja, hogy elsődlegesen a védelmet kell használati szempontból tekinteni.

A Naszály teljes területét javasolt Ev övezetbe sorolni, és jelezzük, hogy több Natura 2000 területtel érintett erdő van Eg területfelhasználásba sorolva. A védendő erdőterületeken nem kívánt erdőgazdálkodási tevékenység végzése, vagy bármilyen építmény elhelyezése, melynek akár megépítése, vagy használata során is természetkárosítás valósulhat meg.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A gazdasági erdőterületek övezeti előírásai tartalmazzák, hogy milyen építmények helyezhetők el a területen a gazdasági tevékenységek kiszolgálására.

Az érintett területek átsorolási lehetősége megvizsgálásra kerül.

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjében Mike Eszter:**

Jelezzük, hogy vannak már olyan Ev területfelhasználásba sorolt erdőterületek a településen, melyekben nem a „hagyományos” védelmi funkciójú erdőterületek, hanem a védett erdők kerültek besorolásra és ezt a védett erdő besorolást kérjük kiterjeszteni a helyi védelemmel érintett erdőterületekre.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A gazdasági erdő területen belül további előírás tehető a helyi védett erdőkre vonatkozóan, vagy átsorolás esetén kiegészítésre kerülne a védett erdőkre vonatkozó rendelkezés azzal, hogy nem csak a védő, hanem a védendő erdőterületeket is tartalmazza a területfelhasználás.

**Vác Város Önkormányzat Alpolgármestere Kiss Zsolt:**

Önkormányzati oldalról az övezeti előírás kiegészítése támogatottabb.

**Szendehely Község Önkormányzat Főépítésze Jámbor László:**

Szendehely Község Önkormányzata a módosítással kapcsolatban észrevétel nem tesz.

**PVKH Állami Főépítész Iroda részéről, Tóth Olympia:**

Helyi építési szabályzat rendelkező részével kapcsolatos további észrevételek:

3. § (5) Az idényjellegű közterületi létesítmények elhelyezési szabályainak meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata. Az közterület szabályozási rendelkezés.

10. § (8) Kérjük törölni a Gip övezetre való hivatkozást, az elhelyezhető rendeltetéseket az övezeti előírások között kérjük szabályozni.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A rendelkezés módosításra kerül.

---

---

**PVKH Állami Főépítési Iroda részről, Tóth Olympia:**

13. § (18) Kérjük felülvizsgálni vagy törölni a patakmeder ingatlanjogi rendezésre való kötelezettséget.

16. § (8) Kérjük törölni a gépkocsi tároló funkcióváltási lehetőségére vonatkozó előírást, javasolt ez annál is inkább, mert a település folyamatos parkoló hiánnyal küzd.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

A gépkocsi tároló a rendeltetések a része, tehát egy épületen belüli helység, vagy annak kiszolgálására létesített egység. Az ingatlan tulajdonosnak a használatba vételi engedély idején bizonyítani kell, hogy a gépkocsi tárolót megvalósította. Annak használatát megváltoztatva a gépjármű elhelyezése közterületre tevődhet.

A garázssorokban okozza ez az előírás a legnagyobb problémát.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A garázssorokra bevezetett új övezettel tulajdonképpen a garázssorokra ez az előírás nem érvényes.

**Vác Város Önkormányzat Alpolgármestere Kiss Zsolt:**

A társasházak, lakótelepek földszintjén jellemző, a garázsok átminősítés kérése, különböző kereskedelmi, szolgáltató egységgé. Ilyen esetben az előírás alapján szükséges gondoskodni a kérelmezőnek a parkolóhely pótlásáról, amit, ha közterületen akar megvalósítani, a megszüntetésre kerülő parkoló-szám két vagy háromszorosát kérjük teljesíteni.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

Az előírás minden övezetre egyaránt vonatkozik, nem csak a társasházak és lakótelepek övezetére.

Továbbá a rendelkezés egyéb hatósági engedélyezési eljárásról szól, ilyen előírás nem tehető a helyi építési szabályzatba.

16. § (9) Kérjük a rendelkezésből az „általában” szó törlését, mert így szubjektív szabályt állapít meg.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A rendelkezés pontosításra kerül.

18. § (5)-(6) Kérjük törölni, mert ellentétes a 384/2016 Kr. telekalakításra vonatkozó rendelkezéseivel.

20. § (2) b) Kérjük törölni, mert a telek zöldfelületként fenntartandó részét zöldfelületként kell fenntartani, az nem burkolható felület.

20. § (3) Kérjük a „funkció” szó törlését, mert építési szabályokban rendeltetéseket határozunk meg.

20. § (4), 48. § (2) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetést az övezeti szabályok, annak hiányban az OTÉK, állapítja meg. A magasabbrendű szabályozás szerint, környezet-károsító rendeltetés nem létezik, csak környezetre jelentős hatást gyakorló.

Továbbá jelezzük, hogy minden rendeltetés keletkeztet forgalmat. Annak megállapítására, hogy a település által megengedett rendeltetés milyen forgalmat generál, minden új beépítésre szánt terület kijelölés esetében vizsgálatokat kell végezni – agglomerációs település esetében ennek igazolása is szükséges településrendezési eszköz módosítás esetén az OTÉK 10/A. §, melyről az eljárásrend szerint külön fejezetet is kell készíteni.

---

20. § (8) Kérjük pontosítani a rendelkezést, mert feltételezhetően ezt kívánták megfogalmazni, hogy az előkert határvonal kötelező építési vonal.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A rendelkezés javításra kerül. A szándék szerint, a szomszédos épületek homlokzat vonalához illeszkedő határvonalat kívántunk meghatározni.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

20. § (20)-(21) Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási vonal nem keletkeztet bontási kötelezettséget.

A szabályozási vonal jelölése esetén az önkormányzat szeretné azt a területrészt megszerezni.

Ha az érintett ingatlan tulajdonosa kisajátítási eljárást kezdeményez a kormányhivatalnál, mert nem tudott megegyezni az önkormányzattal, akkor a kisajátítás során, mivel nem lehet megosztani telek mert épületet vág ketté, ezért az önkormányzatnak a teljes teleket, teljes kártalanítás mellett kell átvennie.

21. § (2) Kérjük javítani a rendelkezést, mert az OTÉK 9. § - 9/B. § szerint a telek növényzettel fedett része biztosítja a zöldfelületet, a meghatározásban a gyeperő, talajtakaró, virágágyás, cserje, fa elhelyezés a terület többszintű növényállomány fogalmát meríti ki. A részletezés nem szükséges.

Továbbá a rendelkezést az OTÉK szabályának szigorításának tekintjük, mert a zöldtető kihagyásra került a rendelkezésből.

21. § (8) Felhívjuk a figyelmet, hogy az a telek, amely nem teljesíti az övezeti paraméterekben meghatározott zöldfelületi paramétert, nem építhető be. Egy telek akkor építhető, ha az övezeti paraméterekben meghatározottakat tartani tudja.

A paraméterek nem tartása esetén építési engedély nem adható, lehetséges olyan átalakítás melyben a zöldterületi mutató nem változik.

Az „építés” kifejezés nem mondja meg, hogy milyen építés tevékenységet ért alatta.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A rendelkezés törlési lehetősége megvizsgálásra kerül.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

22. § (3) f) Kérjük törölni, mert az OTÉK 1. melléklet 86. pontban meghatározott melléképitmények körét, melyet nem bővíthet. A kerékpártároló egyéb tároló épületnek minősíthető.

26. § (3) Kérjük felülvizsgálni a bekezdésben, a szakaszra való vissza hivatkozást.

29. § (9) Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályzatban meghatározott legnagyobb beépíthetőség, nem növelhető. Fedett terasz és kerti tároló részére, a legnagyobb meghatározott beépíthetőségen belül kell biztosítani lehetőséget.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A tervezet átdolgozásra kerül, hogy a paraméterek között megadott beépítési százalékából mennyi használható fel az adott egység kialakítására.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

32. § (3), 35. § (5), 40. § (4) A porta épület az előkertben nem helyezhető, mert az huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló épület, ami építési helyen belül helyezhető el.



---

40. § (2) Javasolt az „épület” szó törlése, és rendeltetésként való meghatározása.

40. § (5) a) és 40. § (5) b) bb) alpont Kérjük felülvizsgálni a parkolóház, parkoló létesítmény esetében az övezettől eltérő épületmagasság megállapítását és kérjük összhangba hozni a két említett rendelkezés szövegét. Az utóbbi meghatározza, bizonyos épületek legmagasabb pontját, mely támogatható, mert egy övezetben csak egyetlen legnagyobb épületmagasság határozható meg.

41. § (2) és (3) Kérjük összhangba hozni, a munkásszállásra vonatkozó rendelkezéseket.

54. § (2) Kérjük törölni a kertépítészeti tervre való hivatkozást, a közterületeket (zöldterületeket) az önkormányzat alakítja, így a tervek tartalmát is ők állapítják meg.

**Vác Város Önkormányzata által megbízott Urbanitás Kft képviselőjében Beleznai Teodóra:**

A tervezet a megbeszéltek alapján módosításra kerül.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor  
állami főépítész