

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÁC

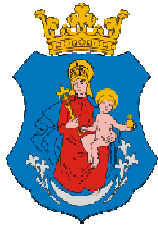
- 1. DERECSKE: Amur utca
(7001/70-71; 7001/73-
74 hrsz.)**



- 2. ALSÓVÁROS: Avar
utca (4530/10,
4530/424 hrsz.)**

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ:



Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

TERVEZŐK:

Településtervezés:
Tölgyesi Diána e.v.

okl. településmérnök, településtervező
PMÉK: TT-13-1374

Tölgyesi Diána

Közlekedés:

Vida Zoltán Ákos

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Vida Zoltán Ákos".

2022. január

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK	5
2. TERVEZŐI NYILATKOZAT	5
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
3.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)	6
Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása	6
Területhasználat vizsgálat	7
A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok.....	9
Zöldfelület vizsgálat	9
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat	10
Közlekedés vizsgálata	10
Közművizsgálat	12
Környezetvédelem vizsgálata	16
Humán infrastruktúra.....	16
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése	17
A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése.....	19
Fotódokumentáció.....	23
3.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)	24
Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása	24
Területhasználat vizsgálat	24
Zöldfelület vizsgálat	27
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat	29
Közlekedés vizsgálata	30
Közművizsgálat	30
Környezetvédelem vizsgálata	31
A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése	31
A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése.....	34
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	36
4.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.).....	36
Településrendezési javaslatok	36
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	36
Tájrendezési javaslatok	36
Zöldfelületi rendszer fejlesztése	36
Közlekedési javaslatok.....	36
Közművesítési javaslatok.....	37
Környezeti hatások.....	37
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	37

4.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)	40
Településrendezési javaslatok	40
Tájrendezési javaslatok	40
Zöldfelületi rendszer fejlesztése	40
Közlekedési javaslatok.....	41
Közművesítési javaslatok.....	41
Környezeti hatások.....	41
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	42
5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	45
5.1. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) sz. Kt. határozata Vác Város 268/2017.(XI.23.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról.	45
5.2. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról.....	52

1. BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Vác Város Önkormányzatához az elmúlt időszakban érkezett négy, hasonló léptékű lakossági kérelem a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan.

Az Önkormányzat településrendezési szerződés megkötésével helyt adott a kérelmeknek.

A szerződés megalapozásaként a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a) pontja alapján a Tervezők Telepítési tanulmányterveket készítettek, melyeket a városi építészeti-műszaki tervtanács elfogadásra javasolt.

2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Tölgyesi Diána településtervező kijelentem, hogy Vác Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Vác, 2021. április 19.



Tölgyesi Diána
településtervező
TT 13-1374

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

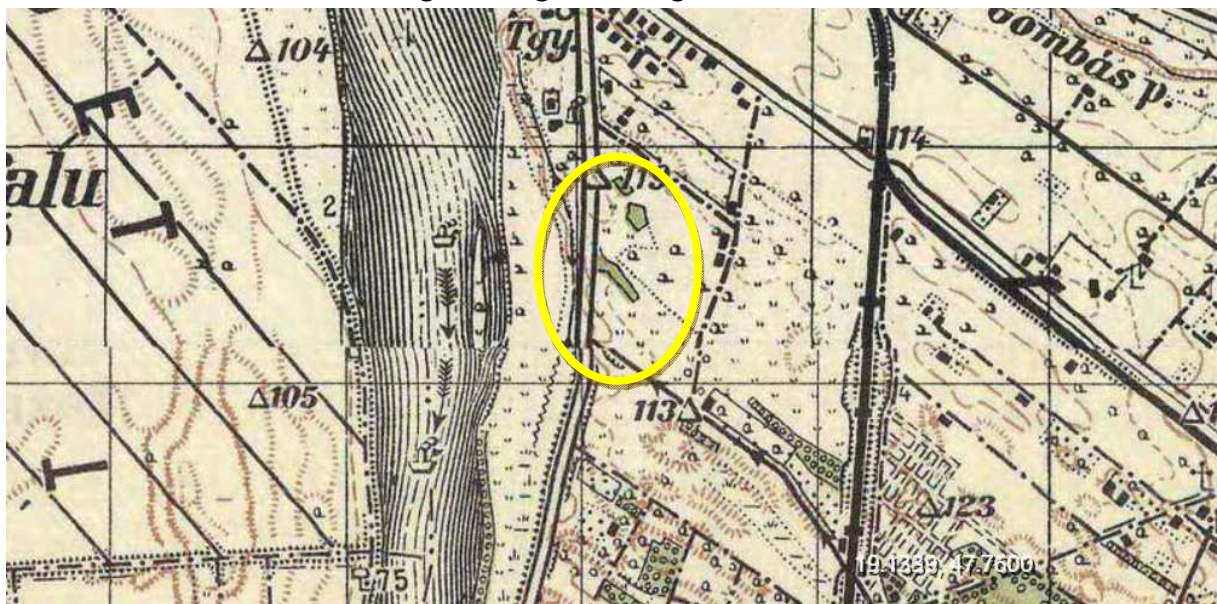
3.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)

A terület tulajdonosai építési céllal birtokolják telkeiket, melyeket a közeljövőben szeretnének beépíteni. A Helyi Építési Szabályzat /HÉSZ/ övezeti besorolása szerinti, telkenkénti 4 db lakóépület építhetősége megfelelő volt a fél hektáros telkek gazdaságos beépítéséhez. Idő közben azonban a Településkép védelmi rendeletbe /TKR/ új előírások kerültek, melyek az építhető épületek számát a telkek méretétől tették függővé. Ezen előírások korlátozták a HÉSZ-ben szereplő beépíthetőséget, ami a tulajdonosok számára jogvesztést okozott. Mivel a TKR fenti előírásait a város vezetése nem tervezi hatályon kívül helyezni, e Telepítési tanulmányterv javaslatot tesz – az övezetben előírt legkisebb telekméret csökkentésével – a korábban szerzett jog „visszaállítására”, a területen a kívánt mennyiségű lakóépület építhetőségére.

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

A tervezési terület – vagyis a 7001/70 és 7001/74 hrsz-ú telkek – Derecske – Kisderecske településrészen, belterületen helyezkedik el. A telkek a Csuka utca, Amur utca, Horgásztói utca, Szent László út által határolt tömbben helyezkedik el.

A területet a 1990-es évekig mezőgazdasági területként használták.



Magyarország Katonai Felmérése (1941) a terület még beépítetlen volt, mezőgazdasági terület volt. (forrás:mapire.hu)

Derecske területének lakóterületté minősítése, és belterületbe vonása az 1990-es évek végén történt. Azóta a terület nagy része beépült, ebben a tömbben nem indult még el az építkezés.



forrás: maps.google.com

Területhasználat vizsgálat

Vác déli részén, a Várostól különállóan, Szódligettel összenőve, a 2. sz. főút és a bányatavak közötti részen alakult ki egy nagytelkes, kevés lakásszámú társasházakkal beépült kertvárosias lakóterület. Az elmúlt években, és jelenleg is nagy igény mutatkozik a környéken új építésű lakásokra, így a tulajdonosok e célra szeretnék hasznosítani telkeiket. A terület a 2. sz. főútról könnyen megközelíthető, ezáltal a város elérhető, a Duna közelsége pedig kifejezetten vonzóvá teszi. A kérelemmel érintett ingatlanok területe, földhivatali besorolása:

7001/70 hrsz.: 4938 m²; lakóház, udvar
7001/74 hrsz.: 5528 m²; beépítetlen terület
7001/73 hrsz.: 5000 m²; beépítetlen terület
7001/71 hrsz.: 5000 m²; beépítetlen terület

A tervezés tárgyát jelentő telkek Lke-10 övezeti előírásaiban a legkisebb kialakítható telekméret csökkenne, ami által a telkek megoszthatóvá válnának. Három ingatlan jelenleg karbantartott beépítetlen terület, a harmadik telken pedig már áll egy társasház.



A terület elhelyezkedése Vácban belül

(Vác településképvédelméről szóló rendelet 3. melléklete)

A település gazdasága, ingatlanpiaci viszonyok

A település növekedése, terjeszkedése elsősorban a már meglévő lakóterületek felhasználásával oldható meg. Egyre nagyobb a kereslet a beépítetlen területekre, melyeken többlakásos lakóházak építhetők. A mai lakástámogatási rendszer mellett rendkívül nagy a kereslet a közepes méretű kertvárosi lakásokra.

Zöldfelület vizsgálat

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem található.

A terület Erdő Adattári erdőterületet nem tartalmaz.



Kivágot a településkép védelméről szóló 31/2017. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletéből – A területen régészeti lelőhely található.

Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat

A 7001/74-70 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A 7001/74-73 hrsz-ú területet a 12152 azonosító számú nyilvántartott késő bronzkori vagy kora vaskori telep régészeti lelőhelye érinti. Mivel a területen társasházépítéseket terveznek, a beruházások földmunkával, közműkiépítéssel járhatnak/járnak, ezért szükséges a régészeti örökség érintettségének vizsgálata. A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges: - minden 30 centiméter mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez - régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz

E lelőhelyek védelmére megelőző feltárás javasolt. Minden földmunkával járó beavatkozást (alapásás, közművesítés stb.) fokozott figyelemmel kell kísérni az ismert régészeti lelőhelyen. Ezekben a kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat. Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a 2001. évi LXIV. tv. szerint kell eljárni. Földmunka esetén régészeti szakfelügyelet javasolt. A régészeti szakfelügyelet részben az ismert lelőhely kiterjedésének meghatározására ad lehetőséget, részben konkrétan „leletmentesíti” a beruházási területeket, így elkerülhető kulturális örökségünk megsemmisülése.

Beépítési jellemzők:

beépítési mód – szabadonálló

beépítési mérték – 30%,

beépítési sűrűség a tömbben: a tömb nagy része még beépítetlen

szintszám: földszint + 1 szint + tetőtér

tetőidom: magastető

településkarakter: modern kertváros, egység nélküli társasházak

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

A térség gyorsforgalmi útja az M2 Budapest-Vác autóút.

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

A vizsgálati területet a Kisderecske városrészben található. A tervezési területet nyugaton a 2 sz. Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút (Szent László út) határolja közvetlenül, mely jelentős átmenő forgalmat bonyolít. A terület feltárásában a határoló a Csuka u., Amur u. és Horgásztó u. kiszolgáló utcák jelentősége meghatározó.

A Csuka és Horgásztó utcák szilárd burkolatúak, azonban az állapotuk felújítást igényel. Az Amúr utca jelenleg kiépítetlen szőrt út.

Forgalmi vizsgálat

A 2 sz Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút forgalomterhelését és forgalom összetételét az alábbi táblázat mutatja be:

2019. évi forgalomszámlálási adatok alapján	ÁNF E/nap	Személy gk. j/nap	Tehergk. j/nap	Autóbusz j/nap	Motor j/nap	Kerékpár j/nap	Lassú jármű j/nap
29+074-32+744 kmsz között	16855	15.159	419	154	291	47	7

ÁNF: átlagos napi forgalom

E: személygépjármű egyenérték

J: jármű

Az út kapacitáskihasználtsága 76%, forgalmi jellege a2

A főút forgalma nagynak mondható, a forgalmi összetételében ezen a szakaszon jelentős az átmenő forgalom.

A területen a Horgásztó utcában található autószerelv és vendéglátó hely forgalomvonzó hatása figyelhető meg.

Közösségi közlekedés

A városon belüli utasforgalmat a VOLÁNBUSZ Zrt. helyközi járatai az országos közutak városi szakaszai mentén részben lebonyolítják, a helyi járatok az ezektől távolabb eső területek és egyes jelentős intézmények közösségi közlekedését biztosítják.

Vácon összesen 12 helyi járat működik.

A vizsgálati területtől 300 m gyaloglási távolságra található a Sződliget, Harcsa u. buszmegálló.

A településről a főváros felé ingázók forgalmának lebonyolításában jelentős a vasút szerepe.

Kötőtpályás közlekedés

A város érintő vasútvonalak:

Budapest–Szob-vasútvonal a MÁV 70-es számú, 62,9 km hosszú, kétvágányú, villamosított vasútvonala a Dunakanyarban. A magyar és az európai törzshálózat tagja. A Pest és Vác között Magyarország legelső közforgalmú gőzvontatású vasúti pályájaként épült 1846-ban.

Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (gyakran: Budapest–Veresegyház–Vác-vasútvonal) a MÁV 71-es számú, villamosított egyvágányú vasútvonala.

A Vác–Balassagyarmat-vasútvonal a MÁV 75-ös számú, a Börzsöny lábánál, majd az Ipoly völgyében haladó egyvágányú, nem villamosított mellékvonala.

A vizsgálati területhez Sződligeti vasútállomás van a legközelebb, ahonnan el lehet jutni a városközpontba és Budapestre egyaránt.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési területtől nyugatra, a Duna mentén halad az Eurovelo 6 Duna-menti

6-os számú kerékpáros útvonal.

A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.

A területen kiépített gyalogos járda nem található.

Parkolás

A kertvárosi területen elsődlegesen telken belül parkolnak a gépjárművek. A Horgásztó utca elején az autószervíz és vendéglátó hely előtt az út menti parkolás a jellemző. Ezért itt jelentős szórt parkolófelületek találhatóak.

Közművizsgálat

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

Víziközművek

Vízellátás:

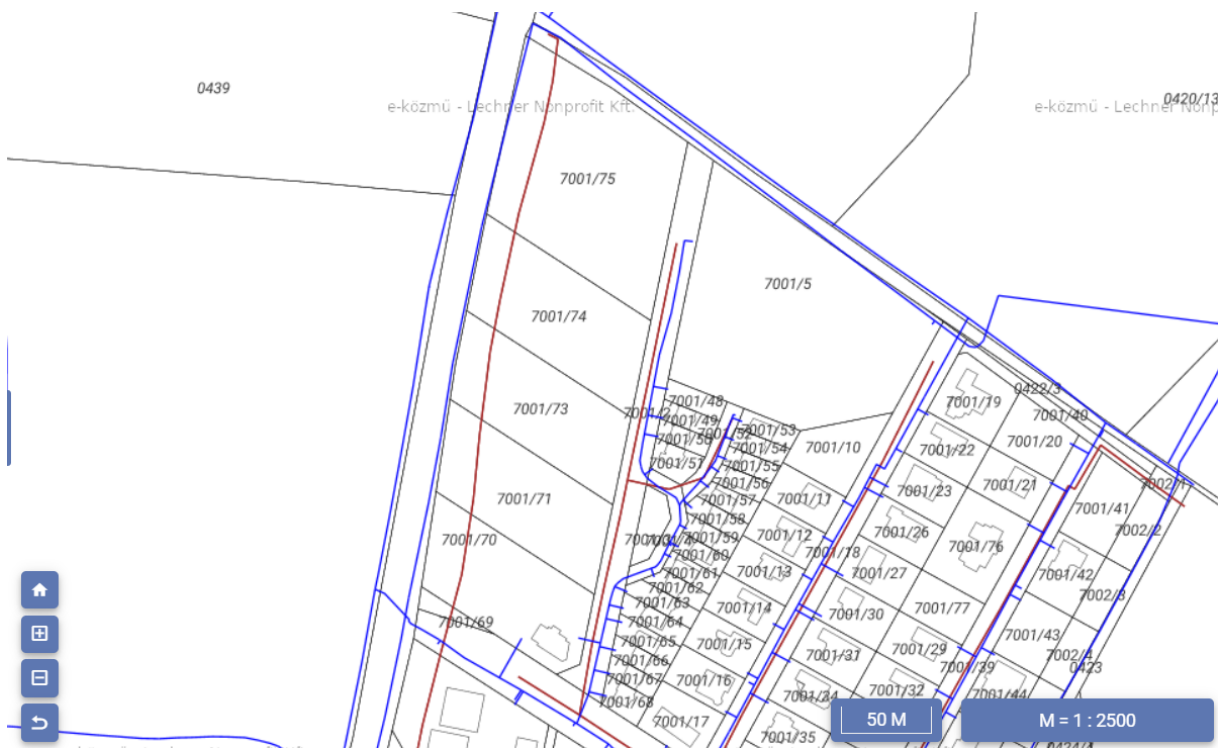
A város a közszolgáltatást a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban: DMRV Zrt.) bevonásával nyújtja. A vizsgálati terület nagy részén a lakóterületekre jellemzően elosztóvezetékekkel épült ki a kommunális és tűzvízigényének biztosítása. A terület teljesen ellátott. Az ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat üzemel az Amur utcában.

Csapadékvíz-elvezetés:

A vizsgálati területen nincs kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer. A telken belül kell elszikkasztani a csapadékvizet, az utak kiépítésekor kell a csapadékvíz elvezetést megoldani.

Szennyvízelvezetés:

A városban a szennyvízcsatornázás 90 %-os kiépítettségű. Vác Város szennyvízcsatornahálózata alapvetően gravitációs, elválasztott rendszerű, de található benne nyomott szakaszok is. A vizsgálati területen teljesen kiépített a szennyvízelvezetés. Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat üzemel. Az ingatlanok két oldalról is feltártak: az Amur utcában és a Szent László úthoz közelebbi telekvégeken.



Vízellátás, csapadék- és szennyvízelvezetés forrás: e-kozmu.hu

Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A vizsgálati terület gázszolgáltatással ellátott. A gázvezeték hálózat kiépített a Horgász tó utca felől az Amur utcában. Gázellátás csak a 7001/73-as telekig tart, a 7001/74 hrsz-ú telket már nem éri el, itt a kiépítése szükséges.



Gázellátás forrás: e-kozmu.hu

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. A vizsgálati terület vonatkozásában az elektromos ellátást légkábélek biztosítják. A Szent László út felől érinti az elektromos hálózat a telekvégeket. Az Amur utcában is kiépített a hálózat, de nem érinti el a telkeket.



Villamos energia ellátás forrás: e-kozmu.hu

Táv – és hírközlés

Vác hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológián keresztül is lehetséges. A vizsgálati területen a kiépített táv – és hírközlési hálózat ellátását az Invitel Távközlési Zrt. alépitményben biztosítja, a helyi elosztó hálózat részeként.



Hírközlés kiépítettség forrás: e-kozmu.hu

Környezetvédelem vizsgálata

A változtatás környezetvédelmi szempontból változást nem tartalmaz.

A vizsgálati terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint. A területet nem érinti az országos Ökológiai hálózat övezetei és egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területeket, természeti értékeket sem jelölnek a hatályos tervek.

Humán infrastruktúra

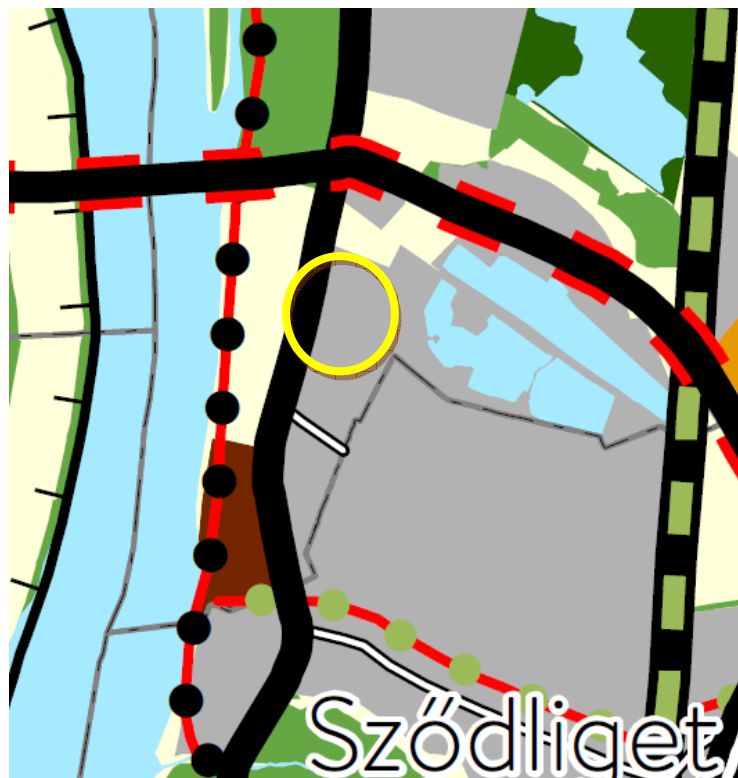
A tervezett módosításnak humán-infrastruktúra vonzata a terület lakónépesség-növekedéssel arányos. A településrész intézményekkel alig ellátott, a megjelenő többletet csak részben tudja kiszolgálni. Javasolt a teljes déli lakóterületen belül egy települési alközpont létrehozása (bölcsödével, óvodával, egészségügyi ellátással, kereskedelmi létesítménnyel).

A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. tv (MaTrT), Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik. (lásd: kivágat)

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

Az MaTrT vonatkozó megállapításai



Kivonat a 2018.évi CXXXIX. tv Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervéből –
Vác

A tervezett módosítás településszerkezeti változással jár, de a változás a települési térségen belül van, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

A terület nem érint:

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

A terület érintett:

- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete



► A tervezési terület nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érint, földtani veszélyforrás területet nem érint, valamint a tervezett módosítás a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

► A kijelölt tervezési terület környezetében a 0419/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe az MaTrT. 3/5 melléklete és a II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont alapján – az országos térségi övezetbe sorolt honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt.

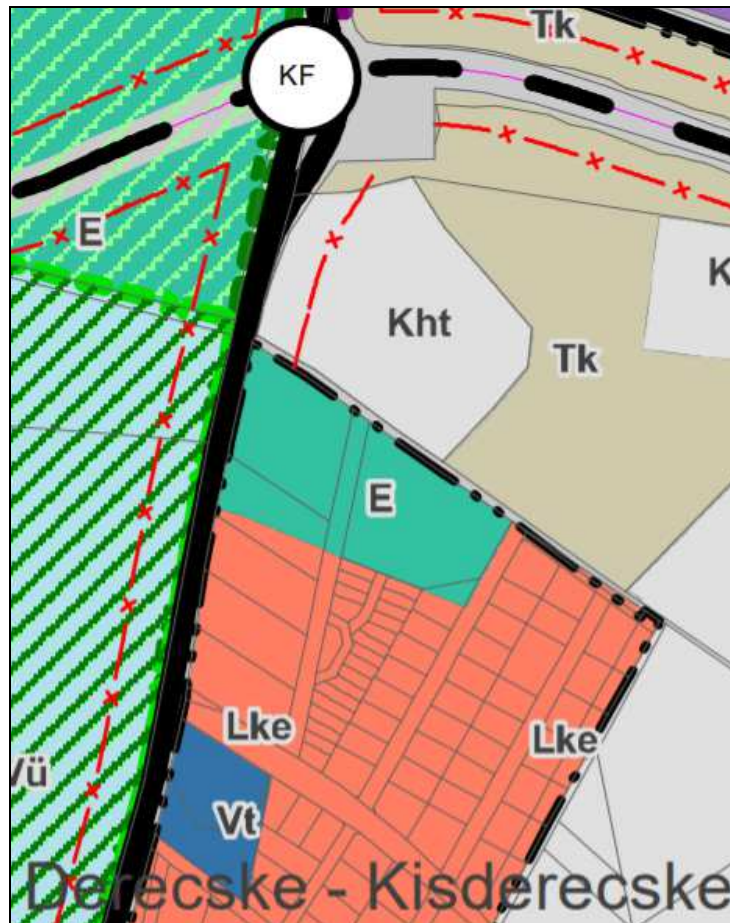
A hatályos településrendezési eszközökben a fentiekkel összhangban a terület beépítésre szánt különleges honvédelmi terület (Kht) építési övezetbe sorolt.

A fent nevesített honvédelmi területen a közszolgálati feladatokat is ellátó Magyar Honvédség 1. Tűzszerész és Hadihajós Ezred veszélyes anyag gyűjtőhelye található. A területet a honvédelmi tárca előzetes állásfoglalása alapján a továbbiakban is korlátozásmentesen kívánja használni, melyhez a jogszabályokban előírt védőtávolságokat biztosítani szükséges.

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Hatályos Településszerkezeti Terv

Vác Város képviselő testülete a 268/2017. (XI. 23.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a vizsgálati területet kertvárosias lakóterületbe sorolja.



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

A terület Lke lakóövezetbe sorolt, módosítás nem szükséges.

Hatályos Szabályozási Terv

Vác Város képviselő testülete a 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a vizsgálati területet Lke-10 kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja.

A vizsgálati területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások

38. Kertvárosias lakóövezetek

39.§

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

(2) –

(3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-10	SZ	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

(6) Az Lke-10 jelű övezetben a további előírások:

a) Az övezetben elhelyezhető:

1. kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület

2. a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény

b) Az övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16 m-es lakóutca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett

c) A telken legfeljebb 4 db lakó- vagy egyéb, az a) 2. pont szerinti funkciójú épület helyezhető el.

d)

e) Az épületeket a terepre kell illeszteni.

f) Föld alatti építmény kialakítható a főforgalmi út védőtávolságán belül is, a beültetési kötelezettségű terület határáig, a SZT szerint jelölt sávon belül.

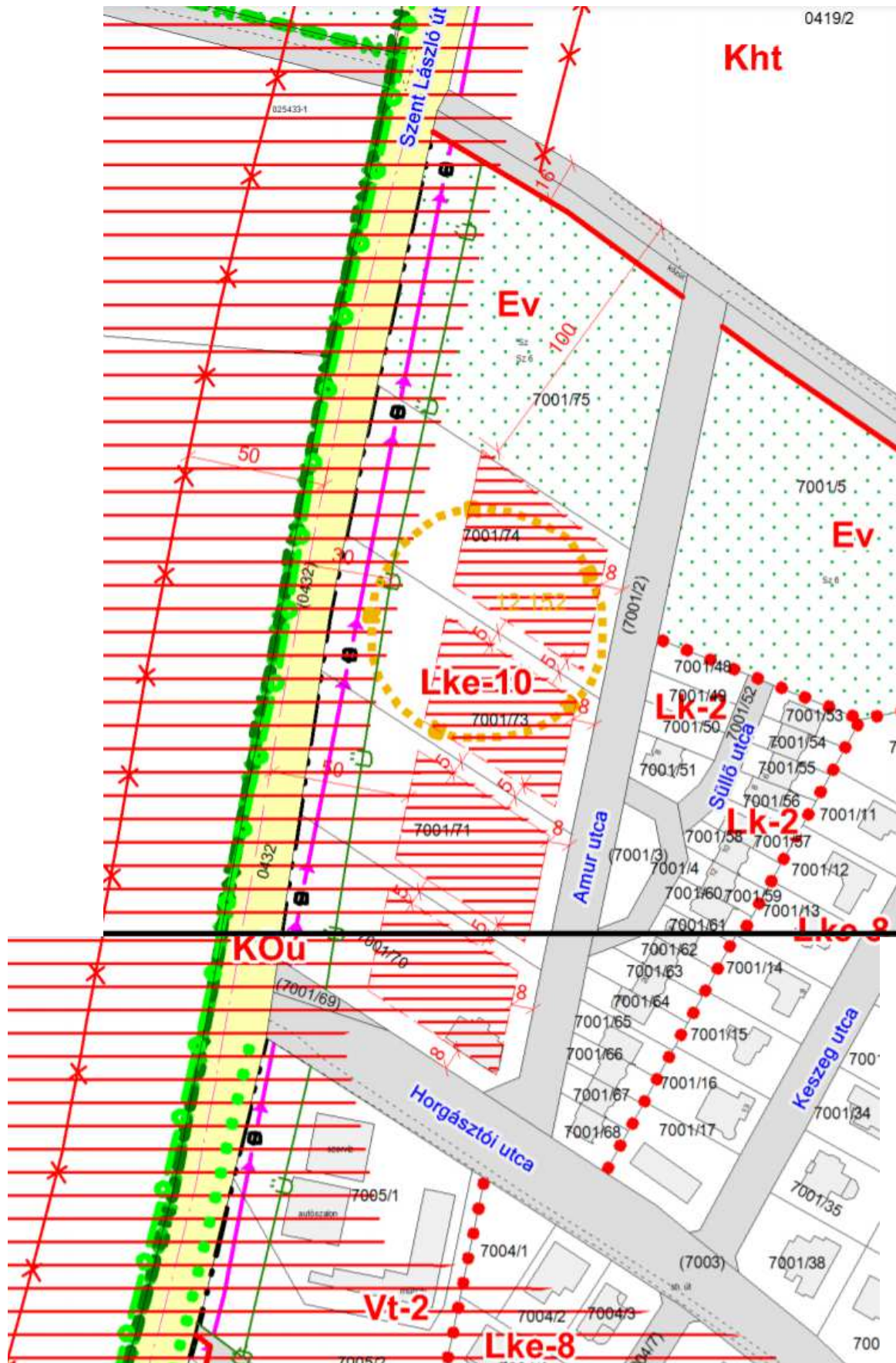
g) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

A tervezési terület közelében:

50. Honvédelmi területek

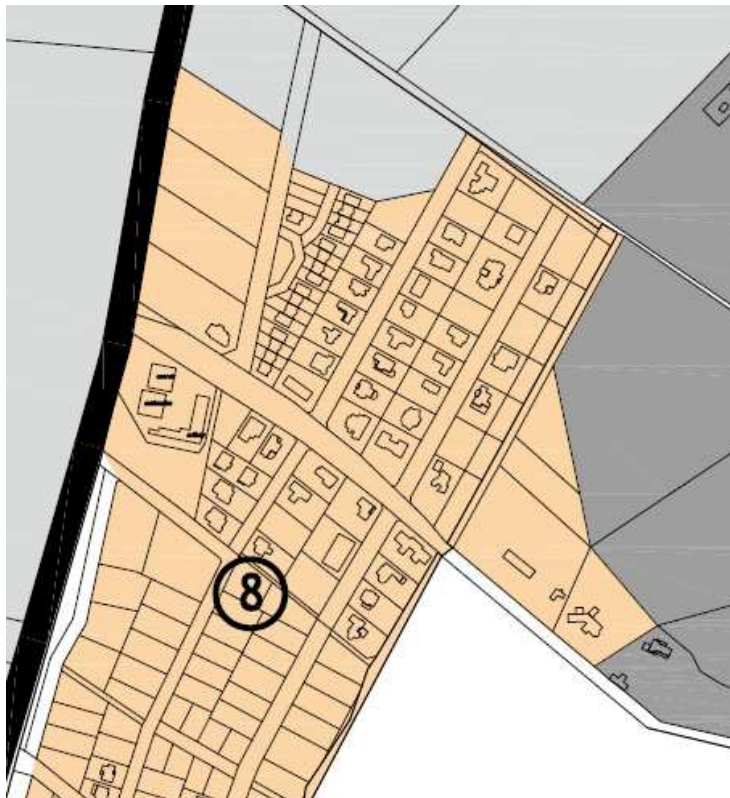
51.§

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



30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervének hatályos L4 és M4 tervlapjának részlete

Hatályos Településképi Rendelet



Vác Város képviselő testülete a 31/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a településképi védelméről szóló rendeletet.

8 Modern kertváros

14. A településképi szempontból meghatározó területek anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

16.§ (1) Egy épületen csak egymással harmonikus egységet alkotó, azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók.

(2) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen

színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

(3) A városképben megjelenő támfal felületét a környezethez igazodó természetes anyagokkal kell kialakítani.

(4) Fényes, ragyogó, tükröződő felület az épületeken nem alkalmazható, napelem, napkollektor kivételével, ahol azt a jogszabály megengedi.

17.§

(4) Modern kertváros TMT-n:

a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:

- aa)égetett cserép,
- ab) beton cserép,
- ac)korcolt vagy lécezett fémlemez,
- ad) azbeszt mentes műpala,
- ae)természetes anyagú pala.

b) épületburkolatként nem alkalmazható:

- ba) hullámlemez, cserepeslemez,
- bb) trapéz lemez,
- bc) bitumenes zsindely.

c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:

- ca)fa,
- cb) fém,
- cc) vakolt, falazott szerkezet,
- cd) falazott természetes,
- ce)legalább 3 cm vastag természetes vagy klinkertégla burkolat.

Fotódokumentáció



Az

Amur utca – Horgásztói utca sarkán meglévő épület



Amur utca

3.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)

Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

A tervezési terület a Földváry tér közelében lévő, Avar utca mentén található, a Gombás patak és a Spar áruház szomszédságában, 4530/10 és 4530/424 hrsz-on.

A telkek az áruház mögött vannak, rajtuk két kisebb 5-5 garázból álló garázssorral.

A telkek önkormányzati tulajdonúak, viszont a garázsok magánszemélyeké, akik a telekrészek használatáért földhasználati díjat fizetnek.

Az épületek ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése hibás, és hiányos. Az épületek a tulajdoni lapokon nincsenek feltüntetve, a helyszínrajzon is csak az egyik garázssor szerepel.

Kérelmező a 4530/424 hrsz-on lévő egyik garázs tulajdonosa. Ő vette észre néhány éve a problémát, amikor is vevő érkezett a garázsára. Az adás-vétel a nyilvántartási hiányosságok miatt meghiúsult, ő pedig a helyzet rendezését kérte az önkormányzattól.

Az építésügyi szabályok szerint az ingatlan-nyilvántartásba való visszakerülése az épületeknek akkor lehetséges, ha azok megfelelnek a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásainak. A telkeken fennálló építési paraméterek a jelenlegi övezeti besorolásnak nem felelnek meg.

Mivel a városvezetés és a tulajdonosok közös érdeke a terület rendezése, megállapodás született közöttük a telepítési tanulmányterv és a majdani HÉSZ-módosítás finanszírozásáról.

A tervezési terület garázsok melletti keskenyebb részén felmerült az igény egy termelői piac létesítésére, mivel ilyen, kisebb léptékben gyakorlatilag a Spar áruház parkolójában is működik, ott ül mindig néhány árus a portékájával. A piac időszakosan működne, amelyben épületek nem jelennének meg, mivel a beépítésbe nem is férne bele. A temető közelségére is építve, néha virágvásár lenne ott, néha pedig kistermelői piac, mely a Sparhoz köthető, azt kiegészítő kínálatot nyújt.

Területhasználat vizsgálat

Jelenleg a telken lévő garázsoknak csak kis részét használják, a nem használt garázsok tulajdonosaival nem tudtak kapcsolatot létesíteni.

A 4530/424 hrsz-on lévő garázssor a Spar áruházhoz közelebbi, ez aszfaltburkolatról használható, míg a 4530/10 hrsz-on lévő garázsok előtt mára elgazosodott terület van, látható, hogy ez utóbbit régen használták.

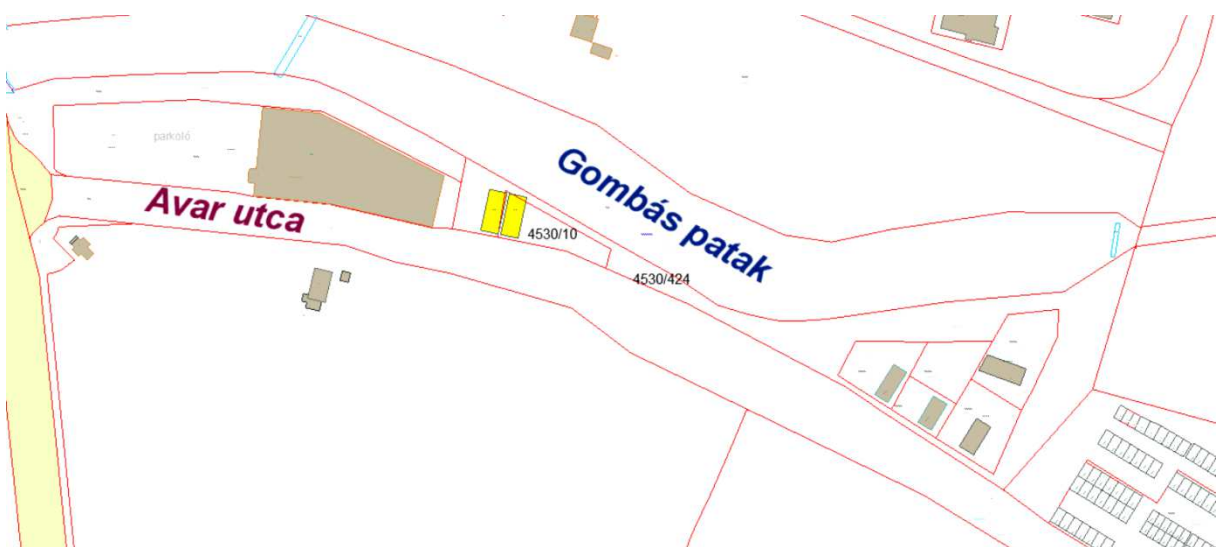


A kérelemmel érintett telkek földhivatali nyilvántartásban belterület, a 4530/10 hrsz „kivett beépítetlen terület”, a 4530/424 hrsz pedig „kivett közterület”.

A garázsok közvetlen környezete több funkciót ellát: mellette található az élelmiszer áruház, mögöttük a kőfaragó műhelyek és a 401 garázból álló „Avar utcai garázssor”. Az Avar utca szemközti oldalán pedig az Alsóvárosi temető.



a tervezési terület használata



a tervezési terület földhivatali alaptérképe és a rárajzolt hiányzó garázssor (4530/10 hrsz)

Zöldfelület vizsgálat

A tervezési területen elhanyagolt gyepek jellemző, néhány koros vadgesztenye fával, melyek megőrzése javasolt.



Vadgesztenye fák a tervezési területen /forrás: Google Maps/

A terület mellett lévő Gombás patak az ökológiai folyosó része, melynek előírásait a szabályozás során figyelembe vettük.



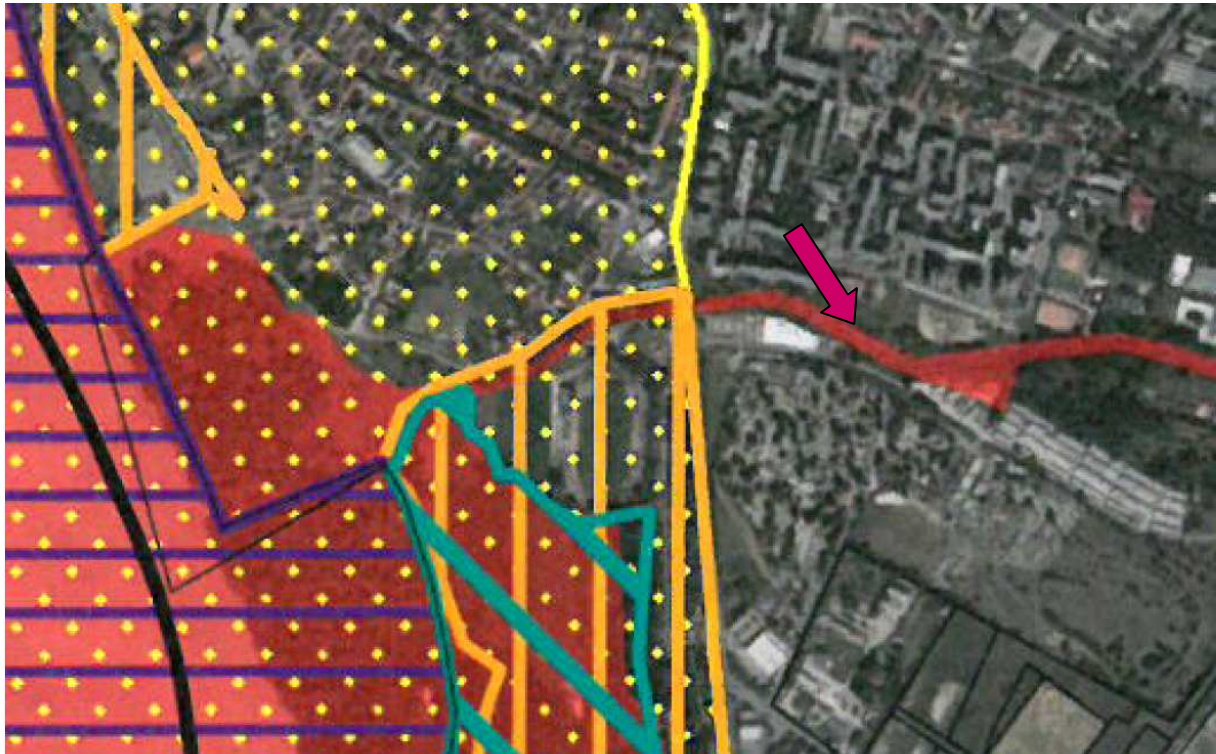
a Gombás-patak medre /forrás: Google Maps/

A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

Az ökológiai folyosó a 4530/424 hrsz-ot is érinti. A telek „befolyik” a kőfaragó műhelyek mögé is, ahol az ökológiai folyosó túlnyúlik a patak telkén.



a pirossal jelölt ökológiai folyosó övezete (forrás: Duna-Ipoly NP adatszolgáltatás)

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MaTrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - **kivéve, ahol** az Ország Szerkezeti Terve, **a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve** vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve **települési térséget határoz meg** - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a **településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó

és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

► **A jelenlegi szabályozási javaslat nem jelöl ki az övezetben új beépítésre szánt területet, a korábbi Zfk jelű fásított köztér övezetet megtartja.**

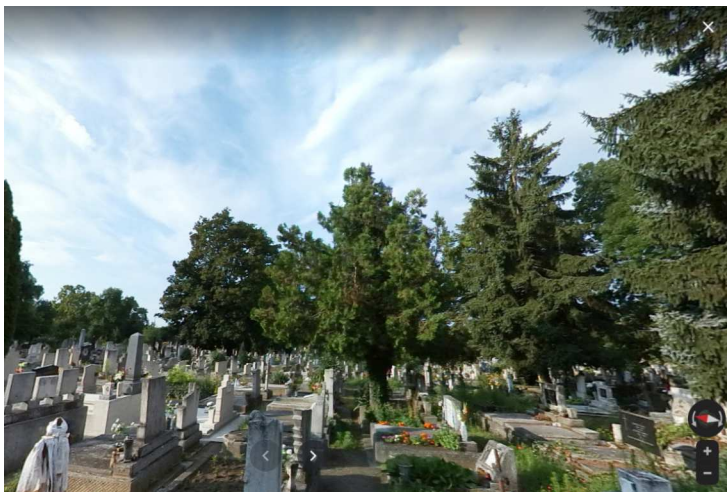
Az épített környezet vizsgálata, értékvizsgálat



A tervezési területen épített érték nem található. Annak közelében, a 2.sz. főúton át vezet a műemléki védelem alatt álló Kőszentes híd. Magyarország legrégebbi, ma is használt közúti hídja. A hidat Althann Mihály Károly püspök építtette 1753-1757 között Bechert József váci kőfaragó és társai közreműködésével

Nepomuki Szent Jánosnak, a hidak, kikötők, vízen járók védőszentjének tiszteletére. A faragott kváderkövekből rakott, mederpilléres építmény falazott mellvédjéből hat szobortalapzat emelkedik ki, rajtuk Nepomuki Szent János, Szent Kamill, Szent Venánc, Szent Borbála, Péter és Pál, valamint Szent Tádé apostolok szobra áll.

/Fotó: mek.oszk.hu, Tahin Gyula/



A tervezési területtel szemben, az Avar utca túlsó oldalán fekszik az Alsóvárosi temető, számos épített értékkel.

/Fotó: Google Maps/

A tervezési terület közvetlen szomszédságában a Spar áruház csarnoképülete található, háttérében a patak túloldalán pedig a F+5 szintszámú panel lakótelep épületsora.



/Fotó: Google Maps/

Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

Az ingatlanok az aszfaltburkolattal ellátott Avar utcáról közelíthetők meg. Az Avar utca hálózati szerepe települési gyűjtőút. Jelen módosításhoz a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgálati területet közvetlenül önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem érinti.

A területen kiépített gyalogos járda található a SPAR áruház mentén a garázsok felé.

Parkolás

A területen a meglévő garázsokban történik parkolás. Egyéb parkolás közterületen nem lehetséges.

Közművizsgálat

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljeskörűen ellátott.

A közműtérképen látszik, hogy az ivóvíz elosztóvezeték egy szakaszon a 4530/424 hrsz-ú telken halad, amit a jövőbeni építésnél figyelembe kell venni.



A módosítással érintett telek közműellátottsága
 (piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetés)
 /forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

Környezetvédelem vizsgálata

A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
 b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

A területre vonatkozó területrendezési tervek értékelése



A Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervén a terület települési térségként (szürke szín) van jelölve, mely a 2018. évi CXXXIX tv. alapján bármilyen területfelhasználási térségbe besorolható.

A település érintett:

- ökológiai hálózat – ökológiai folyosó
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete



► A tervezési terület nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érint, földtani veszélyforrás területet nem érint, nagyvízi medret nem érint, honvédelmi területet nem érint, valamint a tervezett módosítás a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

► **Az új beépítésre szánt terület (1a. jelű Köu ► Vt, 0,23 ha) települési térségben helyezkedik el.**

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

► **Az új beépítésre szánt terület a település közepén, települési térségben található, így nem okoz szomszédos településekkel való összenövést.**

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

► **A tervben az egyetlen, kis kiterjedésű, (1) a) pontban leírt új beépítésre szánt terület közlekedési területként kihasználatlan, valamint két beépítésre szánt terület – Spar áruház és a temető melletti kőfaragó vállalkozások között fekszik, az alközponti terület összekötését szolgálja.**

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

► **A tervben az (1) a) pontban említett új beépítésre szánt terület mellé a terület kb. 50%-a nagyságú zöldterületet jelöltünk ki az ökológiai folyosó területén.**

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

► **Az övezet az Alsóváros: Avar utca tervezési területet érinti, azonban a terület települési térségként jelölt.**

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

► **A tervezési terület övezetre eső részén új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki, sőt a korábbi településközpont vegyes (Vf) övezetet zöldterületre (Z) módosítottuk.**

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

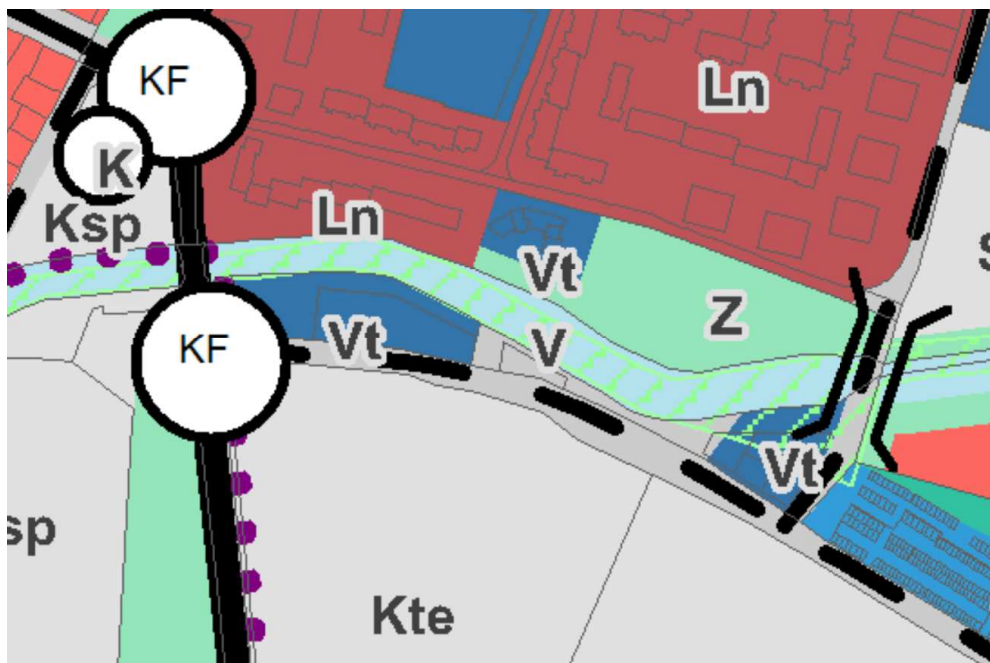
► **Az előírást helyi szinten a Településképi rendelet biztosítja.**

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

► **A tervezési területen bányászati tevékenység nem végezhető.**

A területre vonatkozó településrendezési tervek értékelése

Településszerkezeti terv



A településszerkezeti terv a tervezési területet közlekedési területbe (KÖu - szürke) sorolja. Szomszédjait, a Spar áruházat és a kőfaragó műhelyeket pedig – funkciójukkal egyezően - településközponti vegyes (Vt - kék) építési övezetként jelöl.

Vác Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

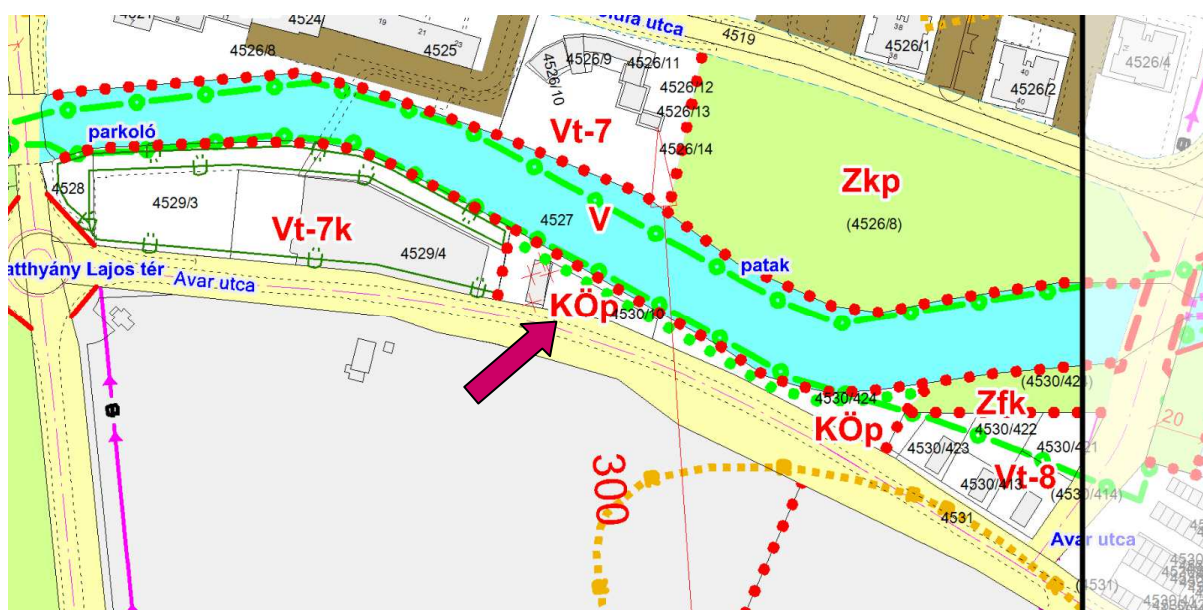
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) számú rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza a tervezési területre:

59. **Parkolóterület**
60.§

- (1) A **KÖp** jelű övezet kizárólag gépjárműparkoló személygépjárművek számára, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben még elhelyezhető funkciók:
 - a) Személygépkocsi-mosó, bruttó 200 m²,
 - b) maximum 150 m² kiskereskedelmi árusítóhely
- (3) A 20 férőhelynél nagyobb parkoló csak fásítva alakítható ki. A fásítást 4 férőhelyenként 1-1 db, legalább közepes lombkoronájú fafaj egységes növényanyagával kell megvalósítani.
- (4) A **KÖp** jelű övezet előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

20. sz. táblázat

Az övezet		A telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
KÖp	SZ	-	-	-	5	90	0,005	10	3,0	3,5



a hatályos Szabályozási terv kivonata

► A vizsgált telkeken lévő garázssorok nem felelnek meg a hatályos 5%-os beépítettségnek, és/vagy a beépítési módnak:

Hrsz.:	Telekméret (m ²):	Épület méret (m ²):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
4530/424	4510	114	2,53	<	5	Megfelel
4530/1	534	114	21,35	>	5	Nem felel meg

Az épületek a telkek oldalhatárain állnak, így az előírt szabadonálló beépítési mód sem teljesül.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. DERECSKE: AMUR UTCA (7001/70-74 hrsz.)

Településrendezési javaslatok

A módosítás célja az érintett 7001/70-74 hrsz-ú ingatlanok esetében az Lke-10 övezetben a kialakítható legkisebb telekméretet csökkentése 3500 m²-ről 2400 m²-re. Így több telken több épület helyezhető el a településképi rendelet módosítása nélkül. A módosítás által a helyrajziszámonként kialakítható két új telken telkenként 2 db, egyenként legfeljebb 6 lakásos társasház építése lehetővé válik.

Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

Településszerkezeti változások

Mivel a vizsgált terület az Agglomerációs szerkezeti terven települési térség, ezért ezen belül változás nem történik. Nem változik beépítésre szánt terület, nyomvonalas elem, védelmi- illetve korlátozó elem.

A településfejlesztési koncepció – Településfejlesztési elvek:

„Derecske fejlesztési célja A városrész olyan rekreációs övezet kialakítását tervezi rövid távon, amellyel az egész város számára vonzerőt jelent. Másik fejlesztési célja a terület infrastruktúrával való minél teljesebb ellátása. A Liget, mint közkedvelt kirándulóhely megújítása részben megvalósult, tanösvény létesült, a horgásztó fejlesztése továbbra is feladat. A KSH által Vácon kimutatott szegregátumok egyike ebben a városrészben található. A felszámolásához szükséges feladatokat az antiszegregációs terv tartalmazza.”

Tájrendezési javaslatok

Tájrendezési, természetvédelmi, tájvédelmi javaslat nem merül fel, biológiai aktivitásérték nem változik.

Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A vizsgálati területen belül nagyobb, tervezett zöldfelület nem található.

Közlekedési javaslatok

A vizsgált terület közlekedés hálózata kialakult, tervezett szabályozással nem érintett.

A terület úthálózatán fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek. Az útburkolatokat a kétirányú forgalomnak megfelelő keresztmetszetben javasolt kiépíteni. Az Amúr utcán fenntartási jellegű beavatkozások szükségesek a megfelelő burkolatminőség fenntartása érdekében.

Célszerű a terület közelében egy buszmegálló létesítése, mert jelenleg a terület közösségi közlekedéssel nehezen megközelíthető.

Javasolt az utak mentén a gyalogos felületek szilárd burkolattal történő ellátása, valamint a hiányzó járdakapcsolatok kialakítása. Javasolt a gyalogosok és kerékpáros forgalmat elősegítő biztonságos közúti keresztmetszet és forgalomtechnika kialakítása.

Ott, ahol intenzívebb gyalogos forgalom várható az úton (pl. buszmegállóknál), célszerű kijelölt gyalogátkelők létesítése a gyalogosok biztonságos átvezetése érdekében.

A parkolást OTÉK szerint biztosítani szükséges. A parkolókat telken belül kell elhelyezni.

Közművesítési javaslatok

A vizsgálati terület közművesítettsége teljesen megoldott. Csapadékvizet telken belül el kell szikkasztani.

Környezeti hatások

Környezetvédelmi szempontból a tervezett módosításnak nincs hatása.

A föld, a felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj-és rezgésterhelés, hulladékgazdálkodás vonatkozásában a tervezett módosítás csak igen kis mértékű változással jár.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges Vác Város 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása.

A szabályozási koncepció a Helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (L4 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 7001/70-74 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához azaz építési helyek törlése, ezáltal az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírások OTÉK szerint értendőek. Javasolt az új telekhatárok kialakítása a jelenlegi telekstruktúrát folytatva átmenő telkenként az Amur utca és a 2.sz. főút között.

A Helyi építési szabályzatban az Lke-10 övezetben a legkisebb telekméret 2400 m² -re módosuljon, valamint ennek következményeképp a kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m-ről 20 m-re csökkenjen. Máshol nincs a településen Lke-10 övezet, így a módosítás csak a tervezési területet érinti.

A területet a honvédelmi tárca előzetes állásfoglalása alapján a továbbiakban is korlátozásmentesen kívánja használni, melyhez a jogszabályokban előírt védőtávolságokat biztosítani szükséges.

A honvédelmi terület telekhatárától mért 100 méteres (szabályozási terven jelölt) védőterületi szabálya:

- Épület nem építhető,
- tűz és robbanásveszélyes anyagok, valamint ezek tárolására szolgáló építmények a területen nem helyezhetők el.
- a beruházás megvalósítása és a terület használatából adódó forgalom nem akadályozhatja a katonai objektumba (robbanóanyag raktár) a szabad ki-, bejárást,
- beruházás során a robbanó anyagraktár közmű szolgáltatásában még átmenetileg sem kiesés nem történhet,
- a katonai szervezet közszolgálati tevékenységének folyamatosan biztosítottnak kell lennie.

A hatályos HÉSZ előírásai (feketével jelölve)

Áthúzással jelölve a módosuló vagy törölhető rendelkezések

Javasolt szabályozás – félkövér, kékkel jelölve az új vagy módosuló részek

38. Kertvárosias lakóövezetek

37.§

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

(2) –

(3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-10	SZ	3500 2400	40 20	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0

- (6) Az Lke-10 jelű övezetben a további előírások:
- a) Az övezetben elhelyezhető:
 - 1. kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület
 - 2. a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény
 - b) Az övezetben nyúlványos telkek nem alakítható ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16 m-es lakóútca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett
 - c) A telken legfeljebb 4 db lakó- vagy egyéb, az a) 2. pont szerinti funkciójú épület helyezhető el.
 - d)–
 - e) ~~Az épületeket a terepre kell illeszteni.~~
 - f) ~~Föld alatti építmény kialakítható a főforgalmi út védőtávolságán belül is, a beültetési kötelezettségű terület határáig, a SZT szerint jelölt sávon belül.~~
 - g) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

50. Honvédelmi területek

51.§

- (1) A Kht 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 Kht terület 100 m-es védőtávolságán belül épület nem helyezhető el.

71. Tilalmak, korlátozások védőterületeken belül

72. §

(10) A Kht terület telekhatárától számított 400 méteres védőterületen belül a honvédelem előírásait is figyelembe kell venni.

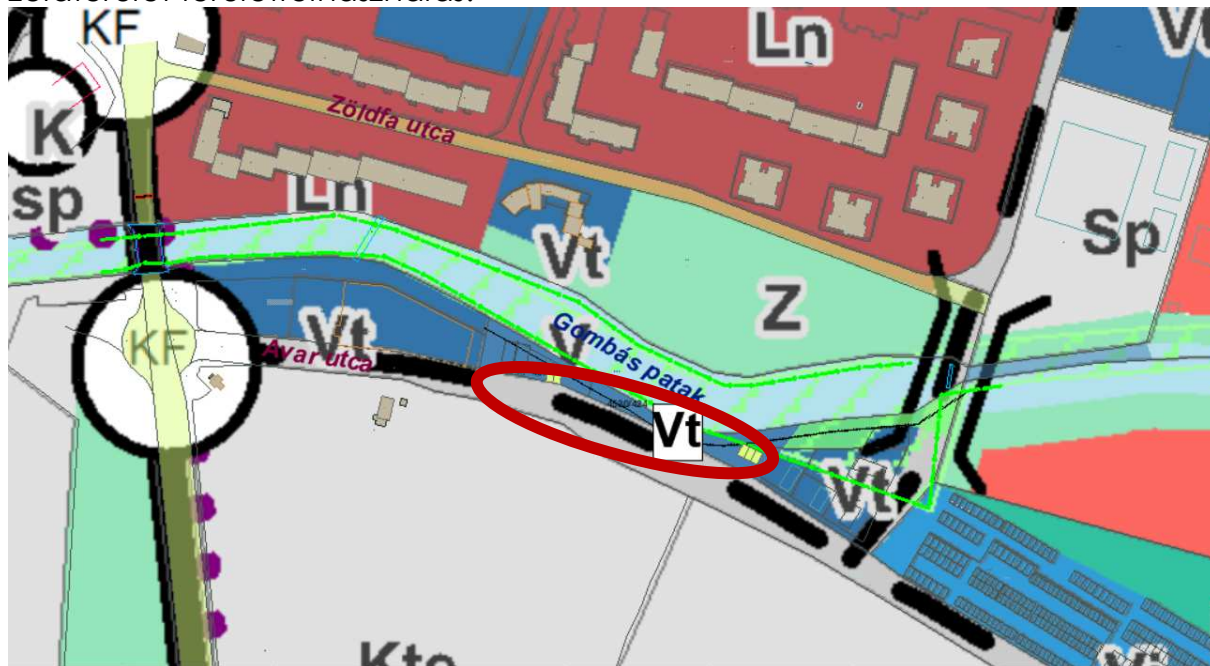
4.2. ALSÓVÁROS: AVAR UTCA (4530/10, 4530/424 hrsz.)

Településrendezési javaslatok

Településszerkezeti változások

Mivel a vizsgált terület az Agglomerációs szerkezeti terven települési térség, ezért ezen belül változás nem történik. Nem változik beépítésre szánt terület, nyomvonalas elem, védelmi- illetve korlátozó elem.

A TSZT-n a 4530/10 hrsz és a 4530/424 hrsz egy része, a Spar áruház és a kőfaragó műhelyek közötti rész a patak mentén – Közlekedési – parkoló (Köp) területről településközponti vegyes (Vt) területre módosul, összesen 2270 m²-en. A 4530/424 hrsz fennmaradó területe a patak menti ökológiai folyosó része, így a vonatkozó jogszabályok miatt is megmarad e területen a Z jelű zöldterület területfelhasználás:



Tájrendezési javaslatok

Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Mivel a módosítás a Gombás-patak partján tervez, igen kis területen új beépítésre szánt, településközponti vegyes (Vt) területet kijelölni, kiemelt figyelmet fordítottunk a patakra, mint ökológiai folyosóra. A módosítás az ökológiai folyosó területét nem érinti, és a tervezési területen belül, ahol a telek elkeskenyedek, és emiatt az Avar utca és a patak közti távolság lecsökken, a patak partján be nem építhető területsávot jelöltünk ki.

A tervezési területen lévő koros vadgesztenye fákat megtartásra javasoltuk.

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, amely során a településen az ún. Biológiai aktivitásérték csökken, az értéket a jelenlegi nagy mértékű pozitív egyenlegből levonjuk.

Közlekedési javaslatok

Az ingatlanok az aszfaltburkolattal ellátott Avar utcáról közelíthetők meg, a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.

A vizsgált terület közlekedési hálózata teljesen kiépült, nem változik.

Közúti hálózati kapcsolat, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros, gyalogos közlekedés nem változik.

Parkolás: telken belül kell elhelyezni a jogszabályban előírt gépjármű mennyiséget.

Közművesítési javaslatok

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését, csupán a telekre való bevezetését. A terület közművekkel teljeskörűen ellátott.

A közműterképen látszik, hogy az ivóvíz elosztóvezeték egy szakaszon a 4530/424 hrsz-ú telken halad, amit a jövőbeni építésnél figyelembe kell venni.



A módosítással érintett telek közműellátottsága
(piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetés)
/forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

Környezeti hatások

A patak partján egy ún. karbantartási sávot szabadon kell hagyni, melyet a HÉSZ is szabályoz:

„72.§

(4) Természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó”

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja, hogy a két telken álló épület az ingatlan-nyilvántartásba bekerülhessen a valóságos állapotnak megfelelően. A jelenlegi jogszabályok alapján fennmaradási engedélyt csak akkor kaphatnak, ha a hatályos településrendezési előírásoknak megfelelnek. Mivel ez a helyzet nem áll fenn, ezért a HÉSZ és Szabályozási terv módosítása szükséges.

A tervezési terület garázsok melletti keskenyebb részén felmerült az igény egy termelői piac létesítésére, mivel ilyen, kisebb léptékben gyakorlatilag a Spar áruház parkolójában is működik, ott ül mindig néhány árus a portékájával. A piac időszakosan működne, amelyben épületek nem jelennének meg, mivel a beépítésbe nem is férne bele. A temető közelségére is építve, néha virágvásár lenne ott, néha pedig kistermelői piac, mely a Sparhoz köthető, azt kiegészítő kínálatot nyújt.

A hatályos HÉSZ előírása szerint:

„7. Piacok
7. §

(1) Új piac csak a vegyes, a különleges és a gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben alakítható ki.

(2) A piac létesítéséhez önálló telek alakítandó ki, de közterületen is elhelyezhető.”

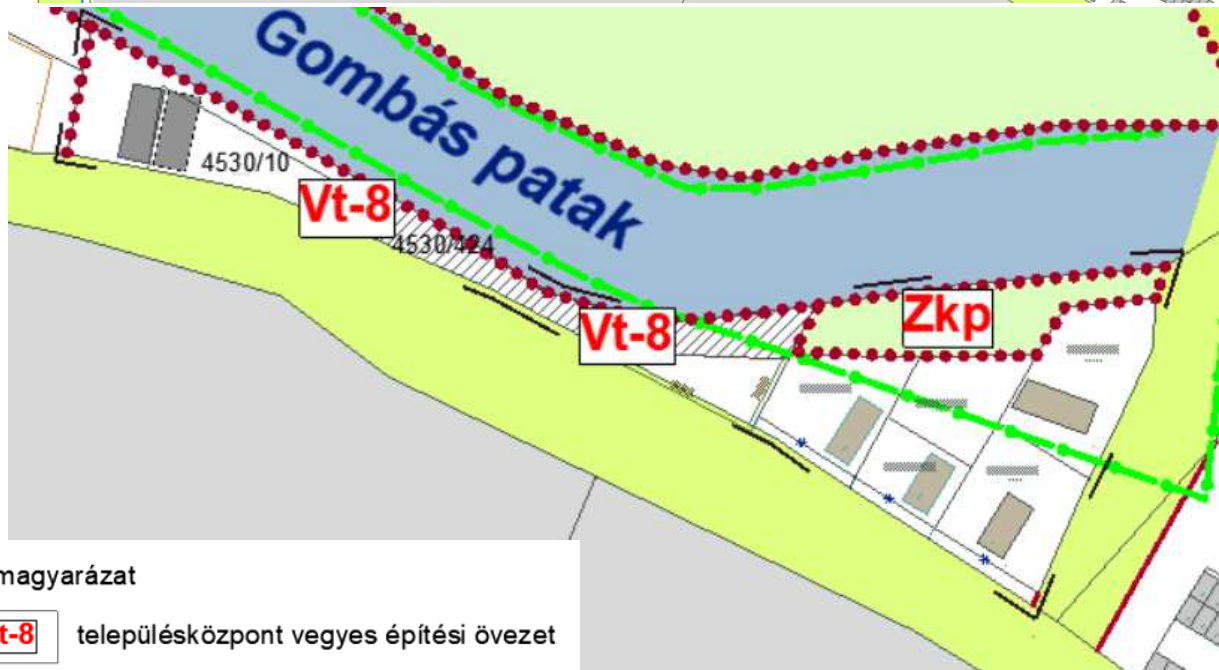
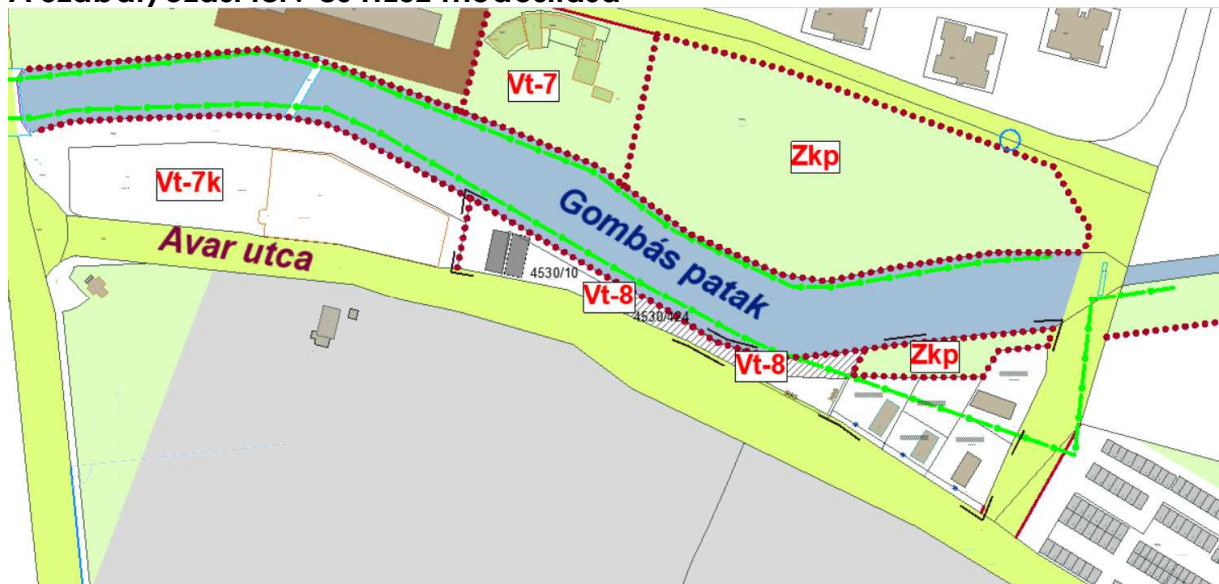
Fentiek alapján a tervezett településközpont vegyes területi átsorolással a termelői paic kialakítása is lehetővé válik.

A javasolt szabályozás legfontosabb elemei:

1. a terület Vt-8 jelű építési övezetbe sorolása – a mellette lévő kőfaragó műhelyekével egyezően – a jövőbeni építhető funkciók körét a korábbi közlekedési parkoló övezethez képest kibővítette;
2. a Vt-8 övezetben tervezett beépíthetőség is mindössze 10%, amit a telkek geometriája indokol, a beépíthető telekrészek kihasználásához ez a paraméter elegendő;
3. mindkét garázssor feltüntetéséhez a 4530/10 és a 4530/424 hrsz-ú telkek összevonása szükséges – és minden szempontból javasolt – annak érdekében, hogy a 10%-os beépíthetőségnek és a szabadonálló beépítési módnak az épületek megfeleljenek;
4. a Vt-8 övezetben az elő- és hátsótertek kialakításának megszüntetése javasolt a telkek geometriája miatt. /Az ugyanezen övezetbe tartozó kőfaragó műhelyek épületei sem tartják meg az előírt elő- és hátsóterti méreteket./
5. a terület egy részén áthalad az ivóvíz ellátó körvezeték, így e területet a „telek be nem építhető része”-ként javasoljuk megtartani;

6. a kőfaragó műhelyek és a Gombás patak közötti telekrészt továbbra is zöldterület – fásított köztér (Zfk) övezetben tartaná a javaslat, mivel ez a terület az ökológiai folyosó része.

A Szabályozási terv és HÉSZ módosítása



Jelmagyarázat

- Vt-8** településközpont vegyes építési övezet
- Zkp** közpark övezet
- építési övezet / övezet határa
- telek be nem építhető része
- ökológiai folyosó határa
- közút terület

javasolt szabályozás az övezeti átsorolással

Áthúzással jelölve a módosuló vagy törölhető rendelkezések
Javasolt szabályozás – félkövér, kékkel jelölve az új vagy módosuló részek

A „Vt-8” építési övezet előírásai

(1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elő- és hátsókert kialakítása nem szükséges.

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

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vt-8	SZ	800	15	—	10	20	0,2	80	-	5,0

Hrsz.:	Telekméret (m ²):	Épület méret (m ²):	Beépítési %:		HÉSZ-ben megengedett beépítési %:	Megfelelés:
Javasolt szabályozás szerinti telekalakítással:	2312	228	9,86	<	10	Megfelel

5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5.1. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) sz. Kt. határozata Vác Város 268/2017.(XI.23.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Vác 268/2017.(XI.23.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a változással érintett területeken.

A határozat mellélete a „TSZT-m” jelű módosított településszerkezeti tervlap.

Melléletek:

1. melléklet: TSZT-m jelű Módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Vác, 2021. ... napján

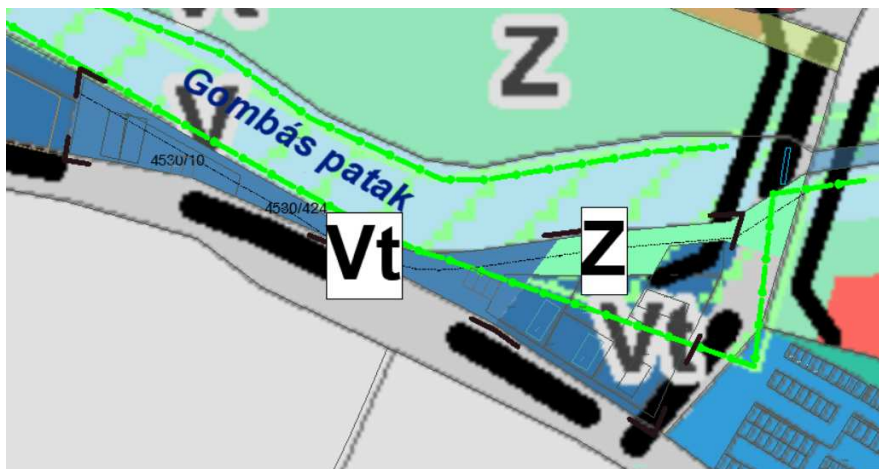
Felelős: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester

.....
Dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

1. melléklet: A módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken („TSZT-m”
tervlap):

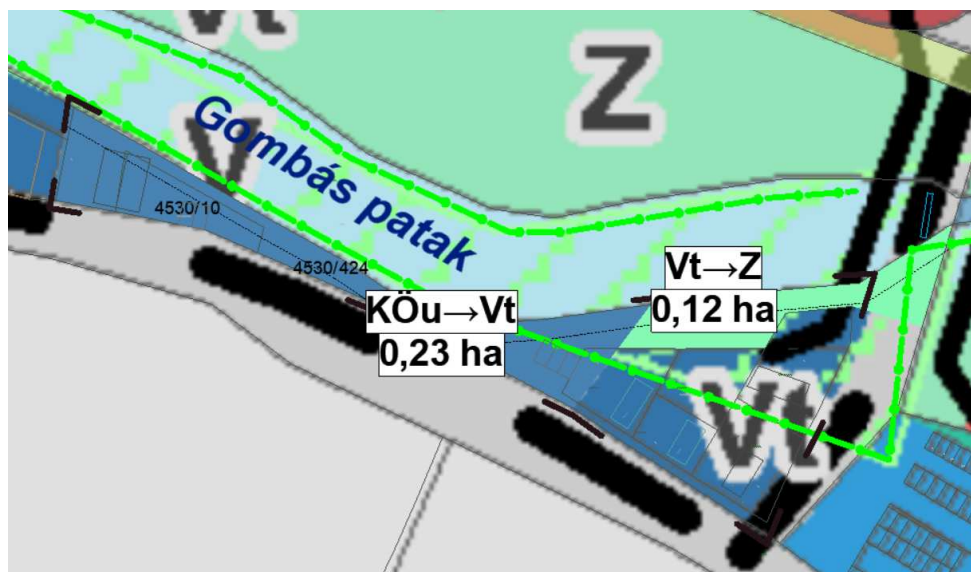


- — tervezési terület határa
-  településközpont vegyes terület
-  intézményi vegyes terület
-  zöldterület
-  közúti közlekedési terület
-  vízgazdálkodási terület
-  OÖH - ökológiai folyosó

2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	▶	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1a.	4530/10, 4530/424 egy r.	KÖu	▶	Vt	0,23
1b.	4530/424 egy r.	Vt	▶	Z	0,12



- — tervezési terület határa
- Vt településközpont vegyes terület
- Vi intézményi vegyes terület
- Z zöldterület
- közúti közlekedési terület
- V vízgazdálkodási terület
- OÖH - ökológiai folyosó

b) Biológiai aktivitásérték (BAÉ)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet (...)”.

► Mivel a terv az „Alsóváros” területén újonnan jelöl ki beépítésre szánt területet, a biológiai aktivitásérték pótlása, vagy a meglévő értékből való levonása szükséges. A hatályos, többször módosított településszerkezeti terv Biológiai aktivitásérték egyenlege jelenleg +185,0154. Jelen módosítás során az alábbi táblázat alapján módosul a BAÉ:

Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Terület-nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	Megl. BA-érték	MEGLÉVŐ BA-ÉRTÉKPONT	►	Új ter. felh.	Új BA-érték	ÚJ BA-ÉRTÉKPONT	BA-ÉRTÉK VÁLTOZÁS:
1a.	4530/424 egy r.	0,23	KÖu	0,6	0,138	►	Vt	0,5	0,115	-0,02
1b.	4530/424 egy r.	0,12	Vt	0,5	0,06	►	Z	6	0,72	+0,66
BAÉ egyenleg:										+185,015
BAÉ összesen:										+185,65

c) Területi mérleg

A településszerkezeti terv M-1. mellékletének 3. A település területi mérlege c. fejezetében szereplő táblázatának értékei az alábbiak szerint módosulnak:

Köu: -0,23 ha

Vt: -0,1 ha

Z: +0,12 ha

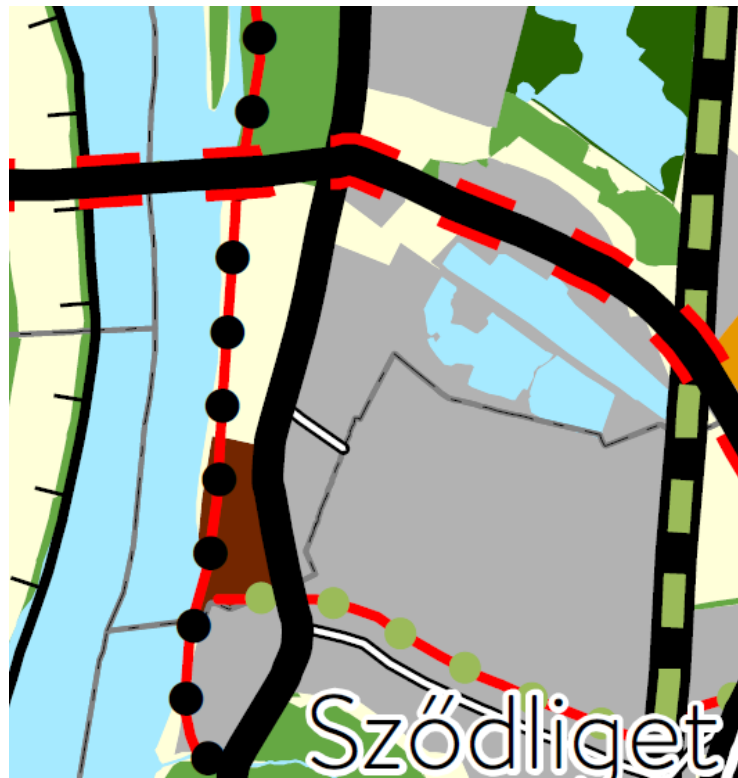
d) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A tervezési területek az MaTrT tv. /2018. évi CXXXIX tv./ szerinti települési térségben található, a TRE-módosítás során a **települési térség mérete nem nő, a tv. 8. melléklete szerinti területi mérleg nem módosul.**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. tv (MATrT), Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a tervezési területek **Települési térségbe** tartoznak. (lásd: kivágat)

A területre hatályos ezen kívül a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról.

Az MaTrT-vel és MvM rendelettel való összhang igazolása:



Kivonat a 2018.évi CXXXIX. tv Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervéből – Vác

A tervezett módosítások egy része településszerkezeti változással jár, de a változások a települési térségen belül vannak, ezen belül egy helyen – **Alsóváros: Avar utca** – kerül kijelölésre **új beépítésre szánt terület**.

A település érintett:

- országos ökológiai hálózat
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett település
- földtani veszélyforrás terület övezet által érintett település
- nagyvízi meder területet
- országos vízminőség védelmi terület övezete

► **A tervezési területek nyilvántartott ásványanyag lelőhelyet nem érintenek, földtani veszélyforrás területet nem érintenek, nagyvízi medret nem érintenek, valamint a tervezett módosítások a felszíni, felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.**

► **A Derecske: Amur utca tervezési területe környezetében a 0419/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe az MaTrT. 3/5 melléklete és a II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont alapján – az országos térségi övezetbe sorolt honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt.**

A hatályos településrendezési eszközökben a fentiekkel összhangban a terület beépítésre szánt különleges honvédelmi terület (Kht) építési övezetbe sorolt.

A fent nevesített honvédelmi területen a közszolgálati feladatokat is ellátó Magyar Honvédség 1. Tűzszerész és Hadihajós Ezred veszélyes anyag gyűjtőhelye található. A területet a honvédelmi tárca előzetes állásfoglalása alapján a továbbiakban is korlátozásmentesen kívánja használni, melyhez a jogszabályokban előírt védőtávolságokat biztosítani szükséges.

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

► **Az új beépítésre szánt terület az Alsóváros: Avar utcai tervezési terület egy része (1a. jelű Köu ► Vt, 0,23 ha) települési térségben helyezkedik el.**

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

► **Az új beépítésre szánt terület a település közepén, települési térségben található, így nem okoz szomszédos településekkel való összenövést.**

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

► **A tervben az egyetlen, kis kiterjedésű, (1) a) pontban leírt új beépítésre szánt terület közlekedési területként kihasználatlan, valamint két beépítésre szánt terület – Spar áruház és a temető melletti kőfaragó vállalkozások között fekszik, az alközponti terület összekötését szolgálja.**

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

► **A tervben az (1) a) pontban említett új beépítésre szánt terület mellé a terület kb. 50%-a nagyságú zöldterületet jelöltünk ki az ökológiai folyosó területén.**

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

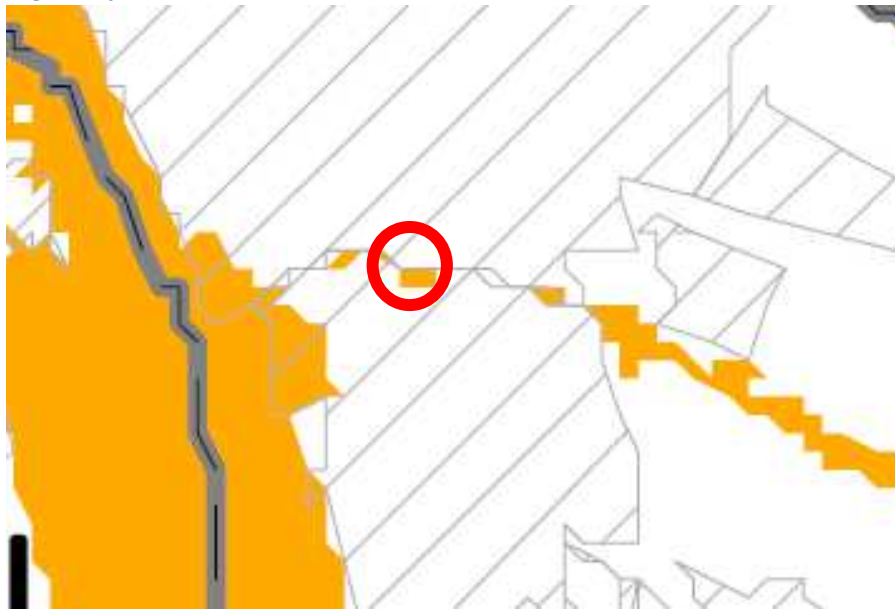
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► **Az előírás a területet nem érinti.**

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

► Az övezet az Alsóváros: Avar utca tervezési terület egy részét érinti, azonban a terület települési térségként jelölt.



(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

► **A tervezési terület övezetre eső részén új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki, sőt a korábbi településközpont vegyes (Vf) övezetet zöldterületre (Z) módosítottuk.**

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

► **Az előírást helyi szinten a Településképi rendelet biztosítja.**

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

► **A tervezési területen bányászati tevékenység nem végezhető.**

Fenti igazolás alapján a tervezett módosítások a hatályos területrendezési terveknek nem mondanak ellent.

5.2. Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdés, 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában, b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

1.§

- (1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 37.§ (3) bekezdés 3.sz. táblázatának, az Lke-10 övezeti paramétereit tartalmazó 16. sora az alábbira módosul:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-10	SZ	2400	20	–	30	50	0,6	50	4,5	6,0

2.§

(4) A HÉSZ 40.§ (2) bekezdés 5.sz. táblázatának, a Vt-8 övezeti paramétereit tartalmazó 12. sora az alábbira módosul:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vt-8	SZ	800	15	—	10	20	0,2	80	—	5,0

3.§

(5) A HÉSZ 40.§ az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Vt-8 övezetben elő- és hátsókert tartása nem szükséges.”

4.§

A HÉSZ 51.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Kht terület 100 m-es védőtávolságán belül épület nem helyezhető el.”

5.§

A HÉSZ 72.§ az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Kht terület telekhatárától számított 400 méteres védőterületen belül a honvédelem előírásait is figyelembe kell venni.”

6.§

(1) Vác Város Helyi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező Szabályozási terv

- a) a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 1. pontja,
- b) a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet 2. pontja szerint módosul.

7.§

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

.....
 Matkovich Ilona Zsuzsanna
 Polgármester

.....
 dr. Zsidel Szilvia
 Jegyző

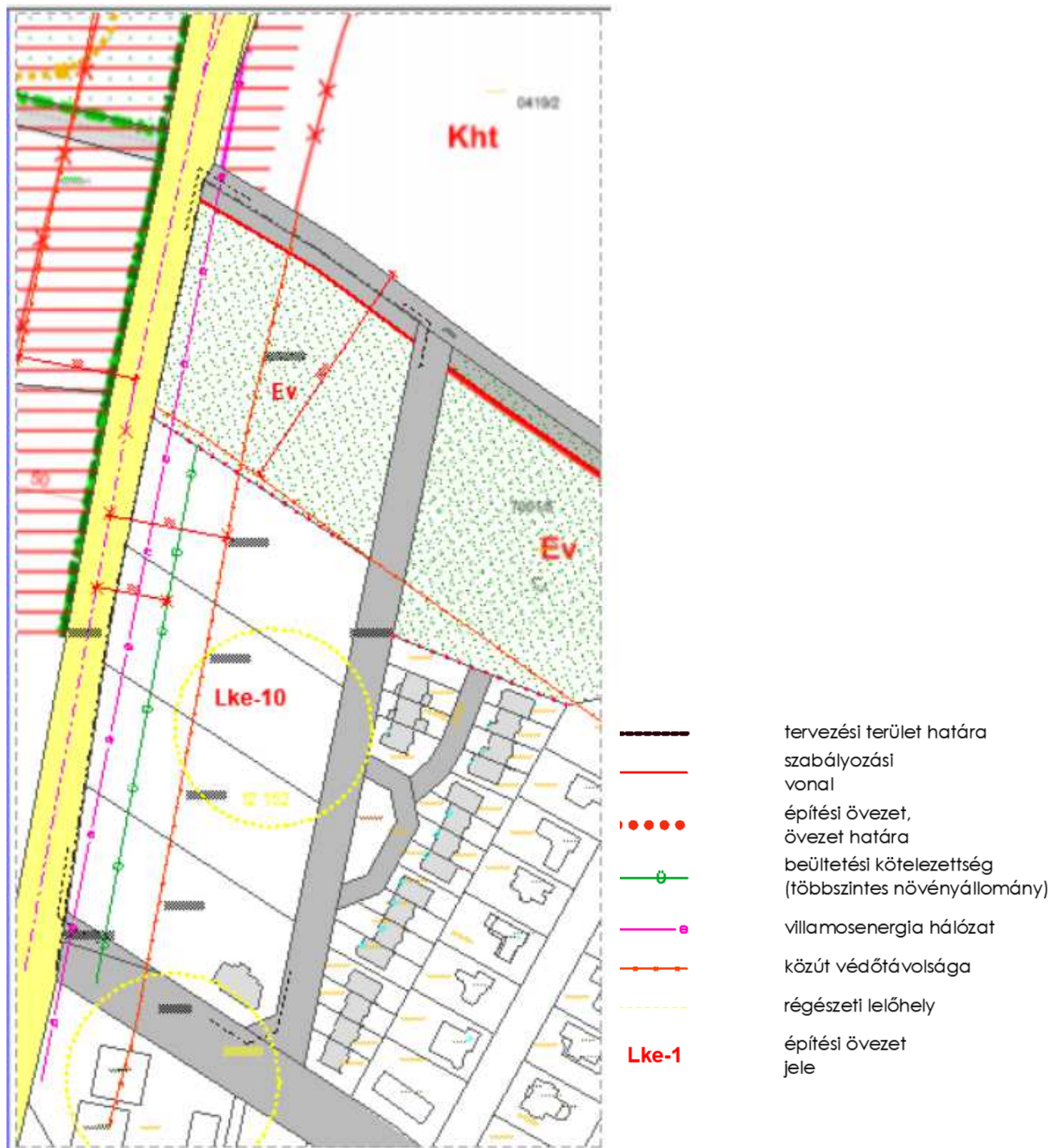
Záradék:

Kihirdetve: 2021.

.....
 dr. Zsidel Szilvia
 Jegyző

1. Melléklet a .../2021. (.....) sz. rendelethez:

1. A HÉSZ 1. melléklete módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



.....

ph.

.....

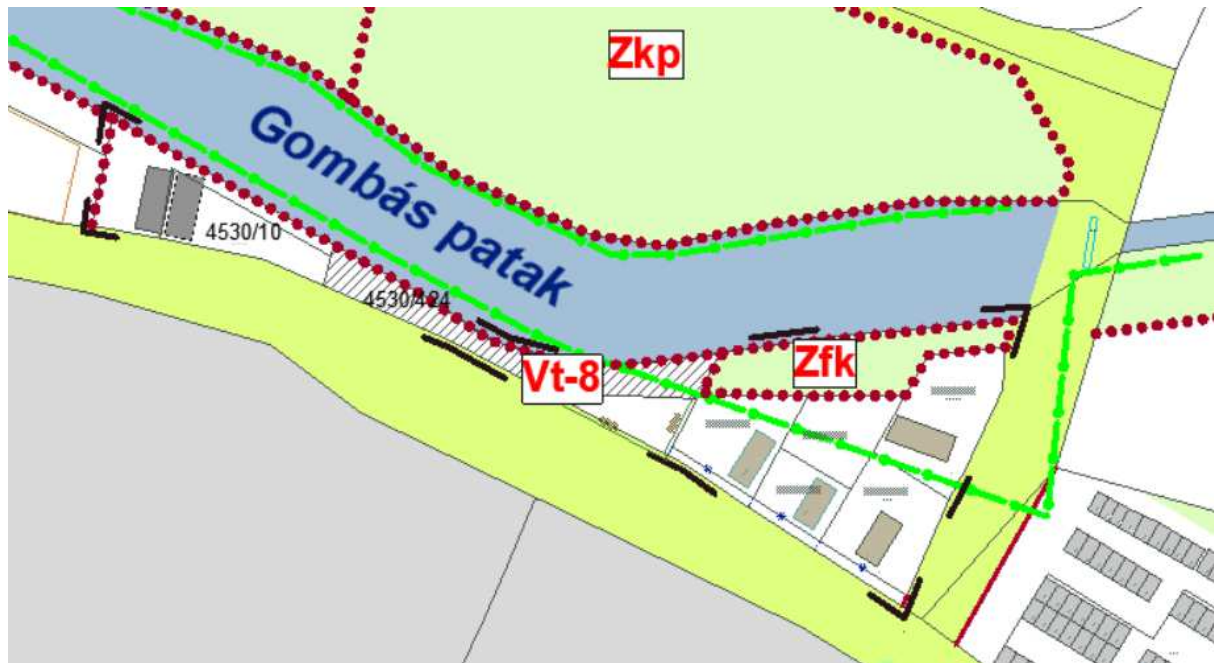
Polgármester

Jegyző







1. Melléklet a .../2021. (.....) sz. rendelethez:

2.

A HÉSZ 1. melléklete módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:



Jelmagyarázat

-  településközpont vegyes építési övezet
-  zöldterület - fásított köztér
-  építési övezet / övezet határa
-  telek be nem építhető része
-  ökológiai folyosó határa
-  országos és településszerkezeti jelentőségű út

.....
Polgármester

ph.

.....
Jegyző