

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök módosítása
Hekk terasz 20038 hrsz-ú területre vonatkozóan
Partnerségi egyeztetés lezárásához előkészített anyag
2020. július



VÁC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁHOZ ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



Megbízó
Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Tel.: 06-27-513-462

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3221, 20-9138-575

Településrendezés: **Ferik Tünde** - okl. építész-mérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259
Ronyecz Zsófia - okl. tájépítész-mérnök TK 01-6737

**Tájrendezés,
környezetvédelem:** **Ronyecz Zsófia** - okl. tájépítész-mérnök



2020. július

VZM 1587/20
vác_TRE_mod_partnerségi_200618

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. BEVEZETŐ | 4 |
| II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK | 6 |
| TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA | 7 |
| HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA | 10 |
| III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT | 11 |
| 1. A módosítással érintett terület bemutatása, településrendezési javaslat ... | 12 |
| 1.1. Módosítással érintett terület bemutatása | 12 |
| 1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot | 12 |
| 1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök | 13 |
| 1.2. Módosítás céljának ismertetése | 14 |
| 1.3. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció | 15 |
| 1.4. Védelmi és korlátozó elemek | 16 |
| 1.4.1. Táj- és természetvédelmi elemek, területek..... | 16 |
| 1.4.2. Kulturális örökségvédelmi elemek | 16 |
| 1.4.3. Védőtávolságok..... | 16 |
| 2.A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása | 18 |
| 2.1. Új beépítésre szánt terület kijelölésére és a települési térség növekményére vonatkozó szabályok | 18 |
| 2.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése | 20 |
| 3. Tájrendezési javaslat | 23 |
| 3.1. Természetvédelmi javaslat | 23 |
| 3.2. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslat | 23 |
| 3.3. Biológiai aktivitásérték változása | 23 |
| 4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése | 23 |
| 5. Közlekedési javaslat | 23 |
| 6. Közművesítési javaslat | 23 |
| 7. Környezeti hatások és feltételek | 23 |
| 8. Környezeti értékelés | 24 |

I. BEVEZETŐ

Előzmények, a tárgyalásos eljárás indokoltsága

Vác településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei Vác Önkormányzat Képviselő-testületének 268/2017. (XI.23.) számú határozata Vác Város településszerkezeti tervéről és Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI.24.) rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

A jóváhagyott tervekkel kapcsolatban a település külterületén fekvő Hekk Terasz étterem tulajdonosa (továbbiakban: Megbízó) egy módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 20038 hrsz-ú ingatlanon fekvő étterme szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.)* 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötetlen településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte, amelynek elkészítésével a Megbízó a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A telepítési tanulmányterv 2018. novemberében készült el.

A Megbízó módosítási kérelme arra irányul, hogy a sikeresen működő étterme, a Hekk Terasz, beépítési paramétereit módosításra kerüljenek és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke növekedjen. A Megbízó 2009-ben kezdett építkezni a 20038 hrsz-ú telekre, ekkor gazdasági épület építésére kapott építési engedélyt. Ezt követően az épület bővítésére került sor, minden égtáj irányába egy földszintes épületrész került a meglévő épülethez. 2015-ben kezdte meg a Hekk Terasz étterem a működését, ehhez hatósági átminősítést kapott. A bővítést követően a telek beépítettsége jelentősen megnövekedett, a korábbi közel 3%-os beépítettséghez képest ~15%-ra emelkedett.

Annak érdekében, hogy az épület fennmaradjon, fennmaradási engedélyt kell kapnia. A fennmaradási engedély tervét a Kiss Építész Műhely Kft. készítette el 2019. júliusában, amelyet Vác Helyi Építészeti - Műszaki Tervtanácsa elfogadott. A fennmaradási terv az épület alaprajzi kialakításának megváltoztatására, az épülettömegek átalakítására nem tesz javaslatot, mindössze a tetőkialakítás, a nyílászárók anyaghasználatának és a homlokzati színezésnek a megváltoztatását irányozza elő.

A település önkormányzata a 42/2019. (III.11.) sz. képviselő-testületi határozatában a módosítás tárgyát képző 20038 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Ezt követően az elkészült telepítési tanulmányterv alapján a település polgármestere a településrendezési eszközök módosításáról döntött a 17/2020. (III.18.) sz. polgármesteri határozatában. A munkával a település önkormányzata szintén a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A tervezési folyamat

A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások kielégítik az Eljr. 32.§ (6) bekezdés c) pontjában foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történik.**

A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza, mely alapján tárgyalásos eljárás esetén a **polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel.**

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 7/2017. (III.14.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás **lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a helyi lapban való közzétételével** történik. Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása

esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Ezt követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelni kell:

- a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,
- b) a településrendezési eszköz tervezetét,
- c) a megalapozó vizsgálatot és szakmai javaslatot,
- d) valamint ezek másolati példányát elektronikus adathordozón.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök tervezetének megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, az érintett területi és települési önkormányzatokat.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon hatályba léptethető.

Jelen dokumentáció Vác Város településrendezési eszközei módosításának partnerségi egyeztetés lezárásához előkészített anyaga.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020.(.....) számú határozata
Vác Város településszerkezeti tervéről szóló
268/2017. (XI.23.) számú határozat módosításáról

Vác Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Vác Város Önkormányzat képviselő-testülete a 268/2017. (XI.23.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének 268/2017. (XI.23.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervének tartalma helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalom lép a Módosítás területi hatályán belüli terület tekintetében.
- 3) A településszerkezeti terv M-1. mellékletének 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) c. fejezete az alábbi táblázattal egészül ki:

| Terület (ha) | Helyrajzi szám (hrsz.) | TSZT területfelhasználás módosítás | |
|--------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| | | hatályos | tervezett |
| 0,2562 | 20038 | M Mezőgazdasági terület | Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület |
| 0,0135 | 20038 | M Mezőgazdasági terület | E Erdőterület |

- 4) A településszerkezeti terv M-1. mellékletének 3. A település területi mérlege c. fejezetében szereplő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

| Területfelhasználás | 2015 évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha) | 2016. évi változásai (ha) | 2018. évi változásai (ha) | 2020. évi változásai (ha) | 2016-2020. évi TSZT területfelhasználás |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Nagyvárosias lakóterület (Ln) | 48,32 | -0,263 | - | - | 48,06 |
| Kisvárosias lakóterület (Lk) | 202,76 | -0,89 | +0,3 | - | 202,17 |
| Kertvárosias lakóterület (Lke) | 566,4 | +6,97 | - | - | 573,37 |
| Falusias lakóterület (Lf) | 7,04 | - | - | - | 7,04 |

| | | | | | |
|----------------------------------------------------------|----------|---------|------|-------|----------|
| Hétvégiházias üdülőterület (Üh) | 4,8 | - | - | - | 4,8 |
| Településközpont terület (Vt) | 63,85 | -0,1248 | - | - | 63,73 |
| Intézményi terület (Vi) | 58,847 | +3,983 | - | - | 62,83 |
| Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület (Gksz) | 192,83 | +8,21 | - | +0,26 | 201,30 |
| Ipari gazdasági terület (Gip) | 250,95 | +6,73 | - | - | 257,68 |
| Különleges beépítésre szánt területek (K) | 351,19 | -17,96 | -0,3 | - | 332,93 |
| Zöldterületek (közpark) (Zkp) | 85,11 | +4,32 | - | - | 89,43 |
| Zöldterületek (közkert) (Zkk) | | | | | |
| Védelmi erdőterületek (Ev) | 1.378,38 | 0 | - | +0,01 | 1.378,39 |
| Gazdasági erdőterületek (Eg) | | | | | |
| Közjóléti erdőterület (Ek) | | | | | |
| Erdők a vízgazdálkodási és bányaterületen | 251,42 | - | - | - | 251,42 |
| Általános mezőgazdasági területek (Má) | 1838,95 | -6,2737 | - | -0,27 | 1832,41 |
| Kertes mezőgazdasági területek (Mk) | | | | | |
| Vízgazdálkodási területek (V) | 344,78 | - | - | - | 344,78 |
| Természetközeli terület (Tk) | 137,10 | - | - | - | 137,10 |
| Közúti Közlekedési terület (KÖu) | 315,23 | +0,0337 | - | - | 315,27 |
| Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk) | 57,16 | +0,032 | - | - | 57,20 |
| ÖSSZESEN: | -6.160 | 0 | 0 | 0 | -6.160 |

- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-1. mellékletének 1.3. fejeztében rögzített biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

| Biológiai aktivitás-érték | | | | | | | |
|---------------------------|-------------|------------------------------|---------------------|-------------|-----------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| Meglévő funkció | | | Tervezett funkció | | | Terület (ha) | Terület biológiai aktivitás-érték változása ¹ |
| Területfelhasználás | Értékmutató | Számított érték ² | Területfelhasználás | Értékmutató | Számított érték | | |
| M | 6 | 1,5372 | Gksz | 0,4 | 0,1025 | 0,2562 | -1,4347 |
| M | 6 | 0,081 | E | 9 | 0,1215 | 0,0135 | 0,0405 |
| | | | | | | | -1,3942 |

- 6) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a korábbi módosítás értékével korrigálva az alábbiak szerint változik:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 268/2017. (XI.23.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | +185,0154 |
| 230/2018. (IX.20.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás | +184,4794 |
| .../2020.(...) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás (jelen módosítás) | -1,3942 |
| Össz: | +183,0852 |

- 7) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) 8. mellékletében rögzített települési térség területéhez képest jelen módosítás során kijelölt beépítésre szánt terület növekményét az alábbi táblázat rögzíti:

| MATrT 8. mellékletében meghatározott települési térség területe | MATrT 8. mellékletében meghatározott települési térség területének 2%-a | Jelen módosítás során kijelölt beépítésre szánt terület növekmény |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1818,03 ha | 36,36 ha | 0,26 ha |

- 8) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester










dr. Zsidel Szilvia
jegyző

1. melléklet: Szerkezeti tervlap módosítása




¹ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

² A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.







JELMAGYARÁZAT

-  Módosítás területi hatálya
-  Belterület határ
-  Országos főút
-  Vasútvonal
-  Regionális kerékpárút
-  Buki-sziget hidrogeológiai "B" védőidom vízbasis védőövezet
-  Közlekedési és egyéb védőtávolságok
-  Natura 2000 terület határa
-  Intenzíven fásítandó terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- | MEGLÉVŐ | TERVEZETT | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|
|  | | Ipari terület |
|  | | Kereskedelmi, szolgáltató terület |
|  | | Hétvégházias terület |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- | MEGLÉVŐ | TERVEZETT | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  |  | Erdőterület |
|  | | Közúti közlekedési terület |
|  | | Kötőpályás közlekedési terület |
|  | | Mezőgazdasági terület |
|  | | Vízgazdálkodási terület |



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15.. Tel.: 1/439-04-91

| | |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Településtervezés | Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) |
| Tájérendezés, zöldfelület környezetvédelem | Ronyecz Zsófia, okl. tájépítésmérnök <i>Ronyecz Zsófia</i> |

VÁC
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Vác Város Képviselő-testületének
.../2020. (...) önkormányzati határozata a
Településszerkezeti terv módosításáról
1. melléklet
M = 1 : 4 000

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének .../2020. (...) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ (1) Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 43.§ (2) bekezdésben szereplő táblázat Gksz-16 jelű építési övezetre vonatkozó sora helyébe az alábbi sor lép:

| 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) |
| Gksz-16 | SZ | 3000 | 40 | 40 | 16 | 15 | 0,3 | 45 | 3,0 | 4,5 |

2.§ A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-F2 tervlapja a módosítás területi hatálya alá tartozó területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv módosítása tervlap „Módosítás területi hatálya”-ra vonatkozó normatartalma lép.























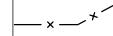
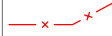








3.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.










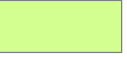

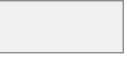



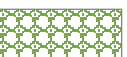
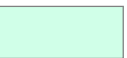
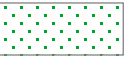


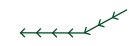



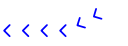








Vác, 2020.



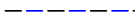




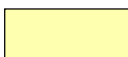











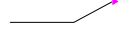



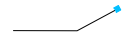


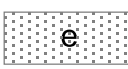
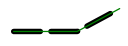


Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

dr. Zsido Szilvia
jegyző

1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási Terv módosítása

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT | JELMAGYARÁZAT | MEGLÉVŐ | TERVEZETT | JELMAGYARÁZAT |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Közigazgatási terület határa | |  | Közterület feletti beépítés építési helye és az összeépíthetőség iránya |
|  |  | Belterület határa | |  | Terepszint alatti szabályozáshoz csatlakozó, terepszint alatti beépítés határvonala (terezszint alatti gazdasági kiszolgálás, parkológarázs, parkolósínt) |
| |  | Beépítésre szánt terület határa | |  | Építési vonal |
| | | SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI | | | EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK |
| |  | Szabályozási vonal | |  | Fásított gépjárműparkoló |
| |  | Szabályozási szélesség | |  | P+R parkoló és a férőhelyek száma |
| |  | Építési övezet, övezet határa | |  | Kötelező közterületi fásítás |
| |  | Építési övezet, övezet jele | |  | Gyalogút terepszinten |
| |  | Terepszint alatti szabályozási vonal | |  | Gyalogút terepszint alatt |
| | | SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMÉI | |  | Gyalogos elsőrendű közlekedési terület |
| |  | Javasolt telekhatár | |  | Vegyes használatú közlekedési terület |
| |  | Kötelező megszüntető jel |  |  | Regionális kerékpárút |
| |  | Javasolt megszüntető jel |  |  | Kötőpályás tömegközlekedés /vasút terület |
| |  | Építési hely |  | | Vasúti peron |
| |  | Építési hely a gazdasági kiszolgálás előkerti létesítményeihez (kerítés, szeméttároló, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén) | | | |
| |  | Egyéb építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esőtető, vendéglátás, stb.) (a Déli Keresk. Közp. területén) | | | |
| |  | Üzemanyagtöltő állomás építési helye (a Déli Kereskedelmi Központ területén) | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT | JELMAGYARÁZAT | MEGLÉVŐ | TERVEZETT | JELMAGYARÁZAT |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| | | ÖRÖKSÉGVÉDELEM |  | | Országos ökológiai hálózat pufferterület határa |
|  | | Műemlék telke |  |  | Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa |
|  | | Műemléki jelentőségű terület határa |  | | Védett fa, fasor (helyi jelentőségű védett term. érték) |
|  | | Műemléki környezet határa (ill. a műeml. körny. érintett telkek) |  | | Meglévő, megtartandó fás növényállomány |
|  | | Nyilvántartott régészeti lelőhely azonosító számmal |  | | Zöldterület, közpark-közkert |
|  | | A várfal feltárt és feltételezett nyomvonala |  | | Jelentős zöldfelületű különleges terület (temető, sortpálya) |
|  | | Történelmi emlékhely |  | | Természetközeli terület |
| | | |  | | Belterületi erdősült terület |
| | | |  | | Fásított gyalogos fogadótér |
| | | |  | | Duna |
| | | |  | | Erdőterület |
| | | | | | EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK |
| | | |  | | Árvízvédelmi védvonal |
| | | TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM | |  | A telekalakítás feltétele a terület árvízmentesítése |
|  | | Natura 2000 terület határa |  | | Árvízvédelmi védmű |
|  | | Duna-Ipoly Nemzeti Park határa |  | | Gát-duzzasztó |
| |  | Nyugat-Cserhát Tájvédelmi Körzet határa |  |  | Nagyvízi mederrendezési terv területe, I.rendű árvízvédelmi védművének nyomvonala |
|  | | Országos jelentőségű természeti emlék (földvár, forrás) | |  | Felhasználás előtt ellenőrző talajvizsgálat szükséges |
|  | | Országos ökológiai hálózat magterület határa | |  | Beépítésre nem javasolt terület |
|  | | Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa | |  | Tervezett zajvédő fal |

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT | JELMAGYARÁZAT | MEGLÉVŐ | TERVEZETT | JELMAGYARÁZAT |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| | | VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK | | | TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK |
|  | | Közút és vasút védőtávolsága | |  | Támfal |
|    | | Vízbázis védőövezet határa | |  | Közhasználatra megnyitott magánterület |
|  | | Barlang felszíni védőövezete |  | | Országos és településszerkezeti jelentőségű út |
|  | | Természetközeli állapotú felszíni víz partvonala menti védőterület határa |  | | Kiszolgáló út, magánút |
|  | | Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (1000 m) |  | | Lakótelepi utak |
|  | | Környezetszennyező tevékenység védőter. határa (500 m) |  | | Turistaút (országos kéktúra útvonal) |
|  | | Bányatelek határa |  | | Turistaút (Pest megyei piros turistaútvonal) |
|  | | Vízvezeték védőtávolsága |  | | Turistaút (Helyi sárga turistaútvonal) |
| | | KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI |  | | Monitoring kút |
|  | | Villamosenergia hálózat |  | | Fúrásfeltárás során létesítendő injektáló kutak |
|  | | Gázvezeték |  | | Véglegesítendő monitoring kutak |
|  | | Vízvezeték |  | | Transzportmodellezéssel meghatározott kármentesítendő terület |
| |  | Rekultiválandó árok | | | |
| | | EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK | | | |
| |  | Elővásárlási joggal érintett terület | | | |
| |  | Beültetési kötelezettség (többszintes zöldsáv) | | | |
| |  | Beültetési kötelezettség (fa és cserjesor) | | | |
| |  | Beültetési kötelezettség (fasor) | | | |

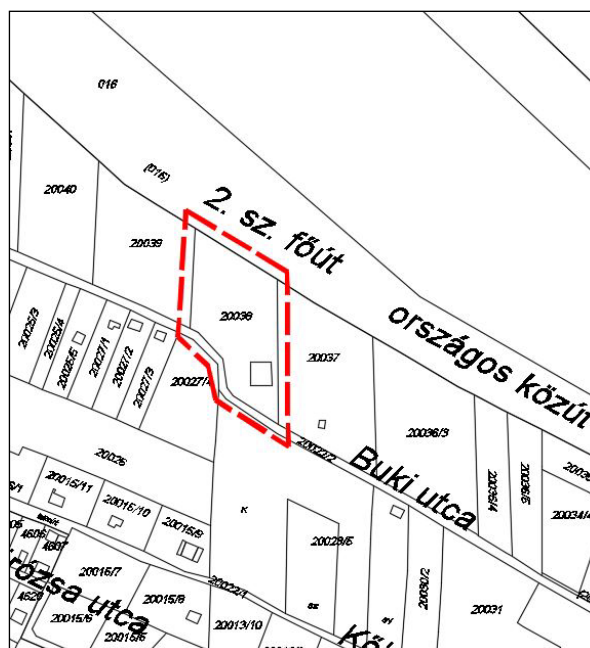
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett terület (a 20038 hrsz-ú telek) Vác külterületén, a 2. sz. főúttól délre fekvő egykori zártkerti területen fekszik. Északról a 2. sz. főút, keletről egy gépjármű és egyéb lerakat/telephely, délről a gyalogos és kerékpáros forgalmat bonyolító Buki utca, amelynek túloldalán beerdősült, cserjés-fás terület húzódik, nyugatról pedig egy üres, gyeppel borított terület határolja.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A 20038 hrsz-ú ingatlanon egy étterem, a Hekk Terasz áll. A telek enyhén lejtős, a 2. sz. főút irányába lejt kissé. Az étterem épülete a telek déli, Buki utca felőli telekhatára mentén áll, a telek északi, 2. sz. főút menti részén térkő burkolatú parkoló fekszik.

A telek területe 2697 m², az étterem földszint + tetőtér beépítéses. Az épülethez a Buki utca felől egy szabad téri terasz is csatlakozik. A telek északi részén parkoló került kialakításra.



A módosítással érintett terület légifotója
(Forrás: www.google.hu/maps)



Az épület északi, 2. sz. főút felőli homlokzata



Az épület déli, Buki utca felőli homlokzata a terasszal



A telek panorámaképe az északi, 2. sz. főút felőli telekhatárról

1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

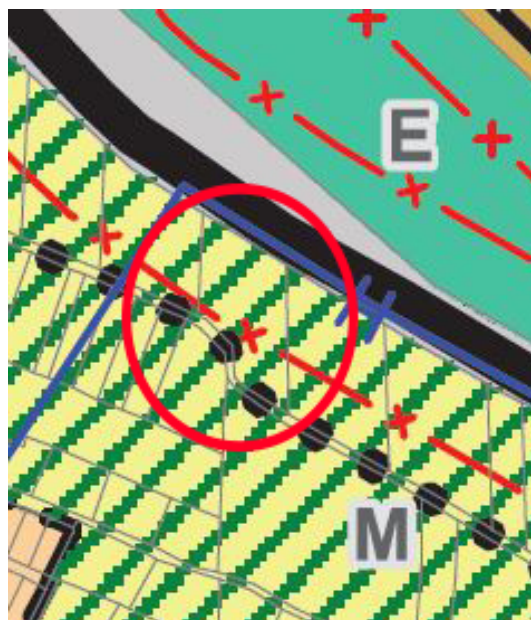
Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a 20038 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A terv az alábbi korlátozó tényezőket tünteti fel a telek területén:

- 2. sz. főút 50 m-es védőtávolsága
- a Buki-sziget hidrogeológiai „B” védőidom vízbázis védőövezete
- intenzíven fásítandó terület

(A 2. sz. főút védőtávolságára és a Buki-sziget hidrogeológiai vízbázis védőövezetére vonatkozóan a helyi építési szabályzat és országos jogszabályok fogalmazznak meg előírásokat - lásd 2.2.2. *Helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv* c. fejezet-, az intenzíven fásítandó terület pedig csupán a szerkezeti tervlapon jelölt rajzi elem, sem a szerkezeti leírás, sem a helyi építési szabályzat nem fogalmaz meg rá vonatkozóan előírást.)



Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

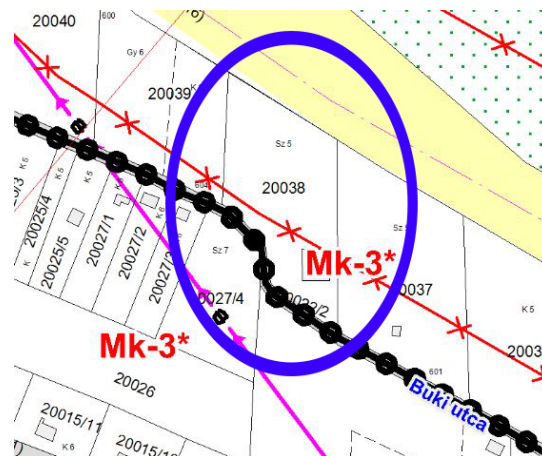
A szabályozási terv (F2 jelű szelvény) a 20038 hrsz-ú telket Mk-3* jelű övezetbe sorolja.

Mk-3* övezetre vonatkozóan a HÉSZ 68.§ (7) bekezdése határozza meg az elhelyezhető építmények körét:

„(7) Az Mk-3 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”



Mk-3 övezetben a telekalakítás és épület-elhelyezés feltételeit a 68.§ (10) bekezdés határozza meg:

| Az övezet | | | A telek | | | | | | | | | | Az épület | |
|-----------------------------|-------------|------------------|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------------|------|
| Sajátos területfelhasználás | Övezeti jel | A beépítés módja | A kialakítható új telek mérete (m ²) | | Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb | | | | A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint* | | | | Megengedett legnagyobb épület-magassága (m) | |
| | | | legkisebb | legnagyobb | területe (m ²) | | szélessége (m) | | felett (%) | | alatt (%) | | | |
| | | | | | gazdasági épület | lakó+gazdasági épület (tanya) | gazdasági épület | lakó+gazdasági épület (tanya) | gazdasági épület | lakó+gazdasági épület | gazdasági épület | lakó+gazdasági épület | min. | max. |
| Kistelkes kertövezet | Mk-3 | SZ | 800 | 10.000 | 720 | 3000 | 12 | 20 | 3 | 3 | 3 | 3 | 4,5 | 4,5 |

A tervezési terület a szabályozási terven Mk-3*-gal jelölt, amelyre a HÉSZ 68.§ (17) bekezdése az alábbi további előírást fogalmazza meg:

„(17) Az SZT-n „*„-gal jelölt mezőgazdasági övezetekben - az „önkormányzati erdőprogram” megvalósítása érdekében - a telek területének 80 %-a beültetési kötelezettségű. A beültetési kötelezettségű telekrész a telken belül területileg nem meghatározott elhelyezkedésű.”

1.2. MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ISMERTETÉSE

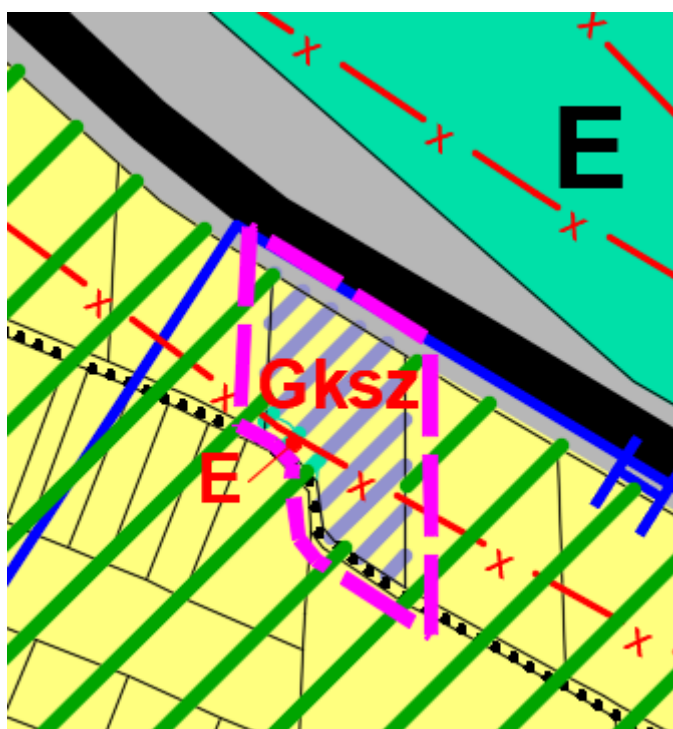
Az Előzményekben ismertetetteknek megfelelően a Megbízó 2009-ben kezdett építkezni a 20038 hrsz-ú telekre, ekkor gazdasági épület építésére kapott építési engedélyt. Ezt követően az épület bővítésére került sor, minden égtáj irányába egy földszintes épületrész került a meglévő épülethez. 2015-ben kezdte meg a Hekk Terasz étterem a működését, ehhez hatósági átminősítést kapott. A bővítést követően a telek beépítettsége jelentősen megnövekedett, a korábbi közel 3%-os beépítettséghez képest ~16%-ra emelkedett. A település önkormányzata és Vác Helyi Építészeti - Műszaki Tervtanácsa az épület és a benne működő étterem fennmaradását támogatja. Annak érdekében, hogy az épület fennmaradjon és az étterem tovább működhessen, a településrendezési eszközök módosítása szükséges a jelenlegi épülethez illeszkedő területfelhasználási besorolás és beépítési paraméterek meghatározásával.

1.3. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett cél megvalósítása érdekében a módosítással érintett területet Vác hatályos településszerkezeti tervében már létező (Gksz jellel jelölt) kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egységbe javasolt besorolni. E területfelhasználási egység a terület tényleges állapotához leginkább illeszkedő besorolás.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő zöldterületet vagy védelmi erdőterületet kell kijelölni, így a módosítással érintett területen 135 m² nagyságban védelmi erdőterület kerül kijelölésre a Buki utca felőli telekhatár mentén, a kerékpárúttal párhuzamosan. (Az MaTrT fenti előírásának való megfelelés részletes igazolását a 2.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása c. fejezet tartalmazza.)

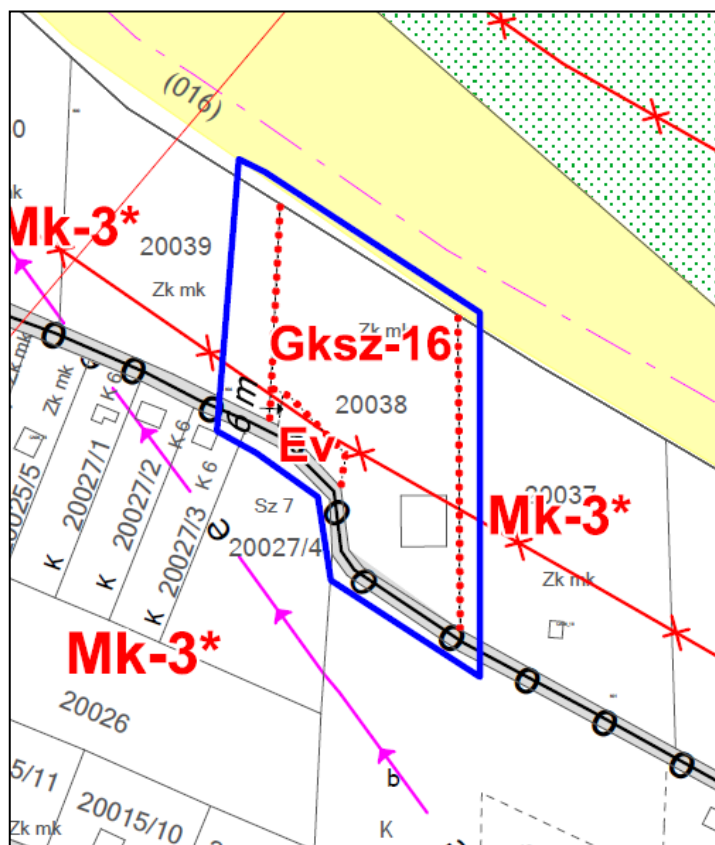


A településszerkezeti terv módosítási javaslata

Helyi építési szabályzat módosítása

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képező szabályozási terv (F2 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A módosítással érintett terület a meglévő Gksz-16 jelű építési övezetbe kerül besorolásra, amelynek építési paraméterei kis mértékben módosításra kerülnek. A meglévő és a tervezett építési paramétereket az alábbi táblázat mutatja be:

| | 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 | |
| | | | | szélesség e (m) | mélysége (m) | | | | | Legkisebb (m) | legnagyobb (m) |
| Hatályos | Gksz-16 | SZ | 3000 | 40 | 40 | 15 | 15 | 0,3 | 40 | 3,0 | 3,5 |
| Tervezett | Gksz-16 | SZ | 3000 | 40 | 40 | 16 | 15 | 0,3 | 45 | 3,0 | 4,5 |



A szabályozási tervlap módosításának tervezete, jelölve a módosítással érintett területet

Ezen építési paraméterek a meglévő beépítéshez igazodnak, a beépítettség mértékében és az épületmagasság tekintetében se biztosítanak bővítési lehetőséget. A fenti táblázatban bemutatottak alapján a Gksz-16 jelű építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%-kal nő, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 40%-ról 45%-ra emelkedik, a megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 1,0 m-rel nő, így lesz 4,5 m.

1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

1.4.1. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 20038 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

1.4.2. Kulturális örökségvédelmi elemek

A 20038 hrsz-ú ingatlan területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, így a tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

1.4.3. Védőtávolságok

A közlekedési, valamint a közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolságára, védőterületére vonatkozóan a HÉSZ 72.§ (6) bekezdése fogalmaz meg előírásokat:

- 2. sz. főút 50 m-es védőtávolsága: „országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő és közlekedési hatóság hozzájárulása szükséges.”
- a Buki-sziget hidrogeológiai „B” védőidom vízbázis védőövezete: „A vízművek védőterületei az előzetes lehatárolás után: belső védőövezet min. 10 m, külső védőövezet min. 100 m sugarú kör a vízkivételi helyektől számítva. A végleges kijelölés után a külső, belső, a hidrogeológiai „A”, „B” és „C” védőövezetek határai a hidrogeológiai védőidom felszíni metszetei lesznek, ezért a védőterületek minimum mértékéhez képest az egyes védőövezeteket megnövekedése várható. A védőövezetekben a területhasználatot és az építést országos hatókörű jogszabály szabályozza.”

A fenti előírás a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 23/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletre utal, amelynek előírásai az egyes védőidomok területére eső ingatlanok területhasználatára, azon belül is azokra a tevékenységekre vonatkozik, amelyek a felszín alatti víz minőségére hatással lehetnek. E Korm. rendelet előírásai jelen tervezett módosításra nincsenek hatással.

Az országos főutak védőtávolságára vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) is megfogalmaz előírásokat a 38.§-ban:

„(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület -a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével-

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen”

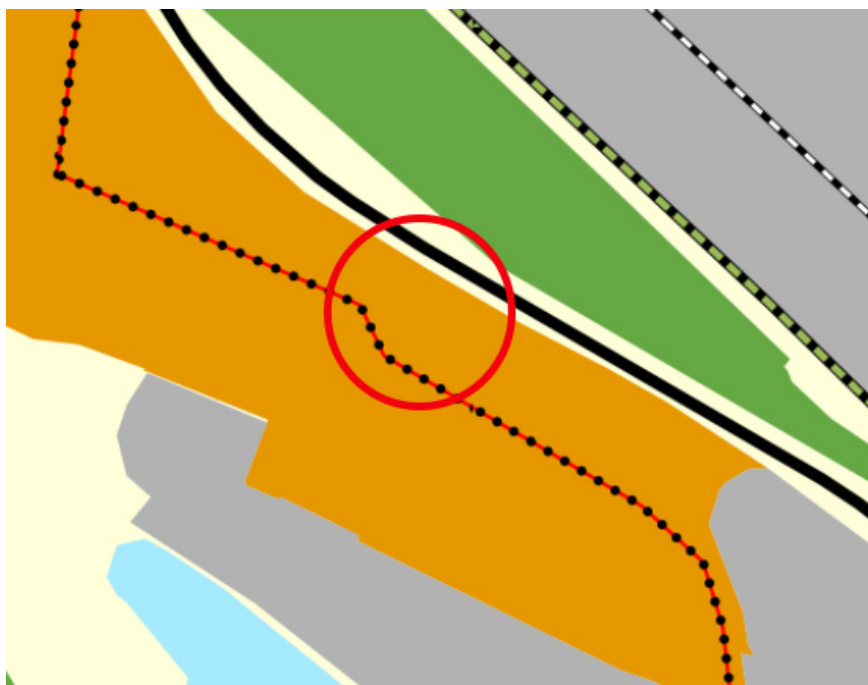
Az idézett előírásnak jelen módosítás megfelel, hiszen kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület kijelölés történik.

2.A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-jétől **jogszabályi változások léptek életbe**: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvénybe** (továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának **kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet** (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza. Vác területén a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) hatályos.

2.1. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE ÉS A TELEPÜLÉSI TÉRSÉG NÖVEKMÉNYÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BATrT-t az MATrT harmadik része tartalmazza. A módosítással érintett terület kertes **mezőgazdasági** térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik, amelyre vonatkozó szabályokról az MATrT 40.§-a rendelkezik.



A BATrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területet

MATrT 40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

Megfelelés igazolása: Jelen módosítás során kijelölt beépítésre szánt terület növekmény nem haladja meg az MATrT 8. mellékletében foglalt települési térség területének 2%-át, amit az alábbi táblázat igazol:

| MATrT 8. mellékletében meghatározott települési térség | MATrT 8. mellékletében meghatározott települési térség 2%-a | Jelen módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1818,03 ha | 36,36 ha | 0,26 ha |

MATrT 12. és 38.§ releváns előírásai:

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

Megfelelés igazolása:

- a) pont: A módosítással érintett terület elhelyezkedése és a speciális módosítási igény nem teszi lehetővé, hogy a települési térséghez csatolva történjen az új beépítésre szánt terület kijelölése.
- b) pont: Jelen módosítás során történő új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, a terület nem a településhatár mentén helyezkedik el.
- c) pont: A módosítás helyhez kötött speciális jellege miatt nincs lehetőség a települési térségen belüli kijelölésre.

MATrT 12.§ (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.

Megfelelés igazolása: A módosítással érintett terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap, így a fenti előírásnak való megfelelés érdekében véderdő kijelölése történik a telek délnyugati, Buki utca felőli határa mentén. A módosítással érintett telek területe 2697 m², amelynek 5%-a 135 m², így ekkora nagyságú területen történik véderdő kijelölés.

MATrT 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,*
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá*
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.*

Megfelelés igazolása: A tervezett területfelhasználás egy meglévő, évek óta működő étteremben fennmaradását biztosítja, társadalmi érdeket nem sért, hiszen az étterem a város lakossága által kedvelt, népszerű. A jelenlegi funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás biztosított.

MATrT 38. § (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Megfelelés igazolása: A módosítással érintett terület a közigazgatási határtól 200 m-nél távolabb helyezkedik el.

MATrT 40.§ (3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Megfelelés igazolása: A terület nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszterhez, illetve az ökológiai hálózat övezetinek sem képezi részét.

2.2. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az MATrT 42. § (1) bekezdése határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

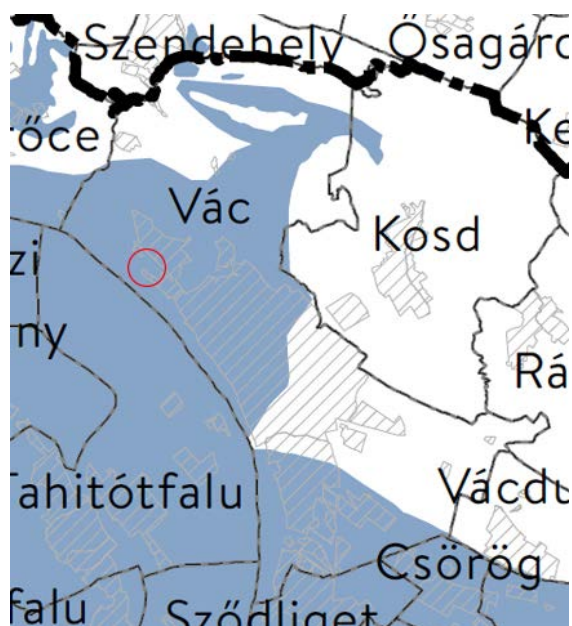
| Országos és kiemelt térségi övezet | Módosítási terület érintettsége | Előírás |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 1. ökológiai hálózat magterületének övezete | nem érinti | |
| 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | nem érinti | |
| 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete | nem érinti | |
| 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti | |
| 5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti | |
| 6. erdők övezete | nem érinti | |
| 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete | nem érinti | |
| 8. tájképvédelmi terület övezete | nem érinti | |
| 9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | nem érinti | |
| 10. vízminőség-védelmi terület övezete | érinti | MvM rendelet |
| 11. rendszeresen belvízjárta terület övezete | nem érinti | |
| 12. nagyvízi meder övezete | nem érinti | |
| 13. ásványi nyersanyagvagyon övezete | érinti | MvM rendelet |
| 14. földtani veszélyforrás terület övezete | érinti | MvM rendelet |
| 15. honvédelmi és katonai célú terület övezete | érinti | MATrT |

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

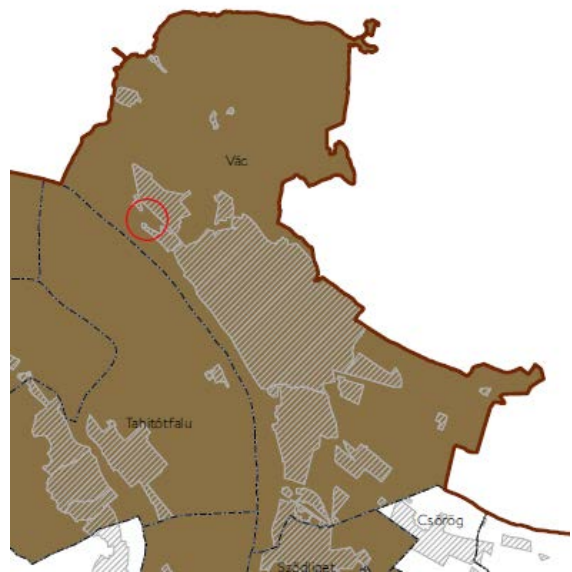


Megfelelés igazolása: A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével Vác Város hatályos helyi építési szabályzatának 17.§-a foglalkozik, a tervezett módosítás a felszíni, illetve a felszín alatti vizek minőségére nincs hatással.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM rendelet 8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a település-rendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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



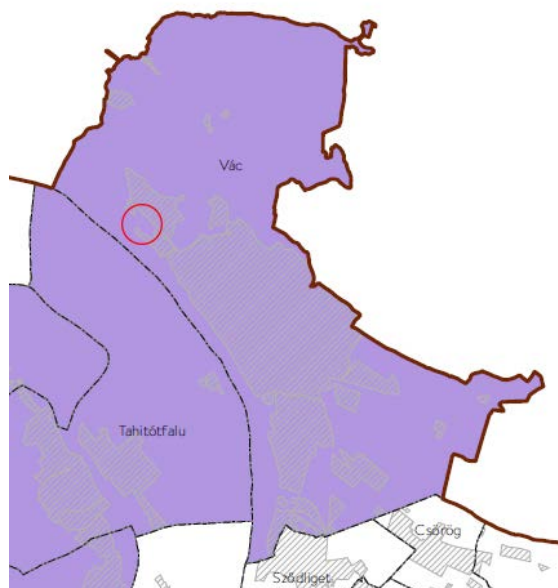
Megfelelés igazolása: A módosítással érintett élő bányatelek nem érinti, ásványi nyersanyag-lelőhely nem található rajta.

Földtani veszélyforrás terület övezete

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.



Megfelelés igazolása: A módosítással érintett területet földtani veszélyforrás terület nem érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarésze a földtani veszélyforrás területének övezetével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza, amely alapján megállapítható, hogy a tervezési terület az övezet által nem érintett:

„A BATrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú. Az adatszolgáltató a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya.

Az adatszolgáltatás alapján 3 db felszínmozgással érintett terület található Vácra. A terület 10-25° meredekségű lejtő részben bokros részben szőlő-művelésbe vont területen. A mozgás 1873 előtt történt.

(rétegcúszás) helye: Fenyves-hegy

Védekezési javaslat: rézsű rendezése, felszíni vízelveztetés.”

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

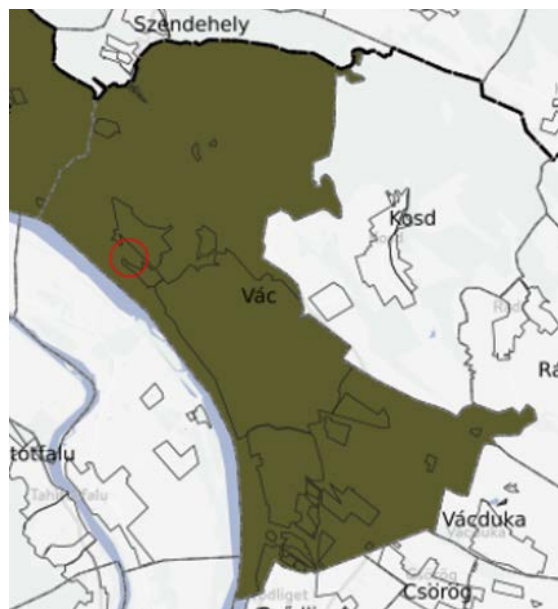
MATrT 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



Megfelelés igazolása: A módosítással érintett területen honvédelmi terület nem található.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítással érintett területet nem érinti természetvédelmi terület, így a természeti értékek sérülésével nem kell számolni.

3.2. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

Az épület fennmaradás engedélyének terve alapján az átalakítást követően egy településképi szempontból kedvezőbb megjelenésű épületté válik a jelenlegi étterem, ami tájképi szempontból is kedvező lesz.

3.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.³ Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető”.⁴

A jelen módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület hatására a település biológiai aktivitás értéke nem csökken, amit az alábbi táblázat igazol:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 268/2017.(XI.23.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | +185,0154 |
| 230/2018. (IX.20.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás | +184,4794 |
| .../2020.(...) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás (jelen módosítás) | -1,3942 |
| Össz: | +183,0852 |

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A település zöldfelületi rendszerére jelen módosítás nem lesz hatással, hiszen csupán a tényleges állapothoz igazodó területfelhasználás és építési paraméterek meghatározása történik. A jelen módosítás során kijelölt védendő sáv megvalósulásával egy, a jelenleginél biológiailag aktívabb felület jön létre a telken belül.

5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően északról továbbra is a 2. sz. főút, délről pedig a Buki utca biztosítja. A területen a 2. sz. főútra megnyitott kihajtó a közútkezelő hozzájárulásával lett kialakítva, biztonságosan használható.

6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését.

7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Jelen módosítást követően a környezeti elemeket várhatóan nem éri káros hatás, hiszen csupán a tényleges állapothoz igazodó területfelhasználás és építési paraméterek meghatározása történik. Az épület átalakítása némi többletforgalommal jár majd, ám ez a környezeti elemekre nem fejt ki számottevő hatást.

³ A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017. évi LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.

⁴ A 9. § (9) bekezdését a 157/2017. (VI. 16.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése iktatta be.

8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.5 (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Vác Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.