

VÁC VÁROS
HÉSZ
ESETI MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Vác, Felső - Törökhegy

**Kosdi út - Vác közigazgatási határa - 6320 hrsz.-ú út - 6319 hrsz.-ú út - 6250 hrsz.-
ú út - 6249-6247-6236-6235 hrsz.-ú telkek déli határa - Zabla köz - 6184 hrsz.-ú
telek - Alsó Törökhegy út által határolt terület**

és

a település kertvárosi lakóterületein a gépjárművek elhelyezésének szabályozása



Készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján

2020. december

MEGBÍZÓ:

Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

TERVEZŐK:

Településtervezés:

Tölgyesi Diána e.v.
okl. településmérnök, településtervező
TT-13-1374

Közlekedés:

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

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1 Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

2.2 Hatályban levő településrendezési eszközök

2.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

2.2.2 Hatályos Településszerkezeti Terv

2.2.3 Hatályos Szabályozási Terv

2.3 Zöldfelület vizsgálata

2.5 Környezetvédelem vizsgálata

2.6 Érték vizsgálat

2.7 Közlekedés vizsgálata

2.7.1 Közúti kapcsolatok

2.7.2 Főbb közlekedési csomópontok

2.7.3 Közúti tömegközlekedés

2.7.4 Kötőtpályás közlekedés

2.7.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

2.7.6 Parkolás

2.8 Közművizsgálat

2.9 Fotódokumentáció

3. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

3.1 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

3.2 A területhasználat vonatkozásában

3.3 Zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

3.4 A táji és épített értékekkel kapcsolatban

3.5 A közlekedéssel kapcsolatban

3.6 A közműellátottsággal kapcsolatban

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

5.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

5.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

6. SZAKÁGI JAVASLATOK

6.1 A javasolt módosítás infrastrukturális igényei

6.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

6.1.2 A fejlesztési terület közlekedés fejlesztési javaslata

6.1.3 Közmű infrastruktúra

6.1.4 Zöldfelületi rendszer

6.2 Táji- természeti és művi örökségi értékek védelme

BEVEZETÉS

Jelen tervdokumentáció a Helyi Építési Szabályzat, mint településrendezési eszköz módosításának szakmai megalapozására készül a változással érintett Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6375 hrsz.-ú út – 6271 és 6272 hrsz.-ú telek határa – 6267 hrsz.-ú út – 6226 és 6228 hrsz.-ú telek határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek határa – Alsó Törökhegy út – 6047 hrsz.-ú út – 6058 hrsz.-ú út – Felső Törökhegy út által határolt területre vonatkozóan, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi és eljárásjogi előírásainak megfelelően egyszerűsített véleményezési eljárásban.

A tervezett változtatás képviselő-testületi támogatására Telepítési Tanulmányterv készült, melynek alapján Vác Város Önkormányzatának képviselő-testülete, a 68/2020.(VII.15.) sz. képviselő-testületi határozatában döntött a HÉSZ módosítás támogatásáról.

A tervezési terület:

Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6375 hrsz.-ú út – 6271 és 6272 hrsz.-ú telek határa – 6267 hrsz.-ú út – 6226 és 6228 hrsz.-ú telek határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek határa – Alsó Törökhegy út – 6047 hrsz.-ú út – 6058 hrsz.-ú út – Felső Törökhegy út által határolt terület – melyre a telepítési tanulmány készült

Változtatással érintett terület – jelen véleményezési dokumentáció lehatárolt területe:

Kosdi út – Vác közigazgatási határa – 6320 hrsz.-ú út – 6319 hrsz.-ú út – 6250 hrsz.-ú út – 6249-6247-6236-6235 hrsz.-ú telkek déli határa – Zabla köz – 6184 hrsz.-ú telek – Alsó Törökhegy út által határolt terület

A módosítás célja:

A területre 2003-ban jelöltek ki lakóövezetet, laza szabályozással, az egykori szőlődomb-mezőgazdasági terület változatlan telekstruktúrája mellett és az útvonalhálózat jelentős átalakítása nélkül. A terület kezdetben spontán, de lassú átalakulásnak indult, a beépítés napjainkban felgyorsult a bevezetett egyszerűsített lakóépület építési előírások és kedvezményes hitelek miatt. A meglévő telekstruktúra és a hatályos helyi építési szabályzat beépítési paraméterei együttesen szerkezetileg és városképileg kedvezőtlen telekaprózódást, zsákutcás kialakításokat és a beépítés kritikus sűrűségét indították el.

A módosítással várhatóan a terület elaprózódása, túlépítése megszűnik, a laza kertvárosi beépítés megmarthatóvá válik.

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

RENDELET TERVEZET

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (.....) számú

önkormányzati rendelete a

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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 (a továbbiakban: Tr.) 32.§ (4) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Vác Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „HÉSZ”) 4.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(4) „Magánutakkal kapcsolatos szabályok:

- a.) Közforgalom előtt el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- b.) 10 teleknél kevesebb megközelítését biztosító magánút legkisebb telekszélessége 8 m.”

2. §

A „HÉSZ” 32.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(2) „A telekalakítás általános szabályai:

- a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb telekterület méretét – az övezeti előírások tartalmazzák
- b) A telek Szabályzatban megengedett, vagy előírt szabályozása esetén a közterületté váló terület a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- c) A Szabályzat szempontjából meglévő út szabályozása nem minősül telekalakításnak, így

amennyiben a területen meglévő telek mérete a telket érintő útszabályozás miatt az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.

d) Meglévő telek megosztható, ha a létrejövő telkek nagysága az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, de a teleknagyság-hiány nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5 %-a.

e) Amennyiben a d) pont szerinti telekalakítást útszabályozás is érint, a telekosztás engedélyezhető az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret további 5 %-ának engedménye mellett.

f) Meglévő épület bontása esetén a beépíthető legkisebb telekméret 110 m².

g) Új út, továbbá közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása esetén az út telkének kialakításánál az útterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a magánút legkisebb szélessége 8 m lehet, zsákutcás kialakítása esetén a kommunális járművek, tűzoltóautó, stb. megfordulását a magánút megfelelő szabályozásával biztosítani kell, melybe legalább 20 m átmérőjű körnek beírhatónak kell lennie.”

3. §

A „HÉSZ” 32.§ (10) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint módosul:

c) „A város teljes területén a parkoló gépjármű alatti terület (5,0×2,5 m) az előírt legkisebb kialakítandó zöldfelületi értékbe nem számítható be.”

4. §

A „HÉSZ” 32.§ (10) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) „Természetes terepfelszín megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet eltérni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.”

5. §

A „HÉSZ” 32.§ (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(11) „Parkolók kialakítása

a) Új épület építése esetén a kötelezően előírt parkoló mennyiséget elsősorban az építéssel érintett telken, épületen belül kell elhelyezni.

aa) Belváros és kijelölt környezetében új épület építése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 6 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 30%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.

ab) Kertvárosias lakóterületeken (Lke jelű) új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 6 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.

b) Bővítésből, átépítésből vagy új rendeltetésből eredő parkoló-többlet az építéssel érintett telken belül szabadban is elhelyezhető, de ha ott nem lehetséges, akkor közterületen, megváltás ellenében, melynek szabályait a helyi gépjármű elhelyezési rendelet írja elő.

c) Ha a helyi gépjármű elhelyezési rendelet lehetővé, és az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) az építéssel érintett telek határától mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók, melynek szabályait a helyi gépjármű elhelyezési rendelet írja elő.

d) A kereskedelemről szóló tv. szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó

alapterületű üzlet esetére jelen rendelkezések nem alkalmazhatók.

e) A város teljes területén közlekedési hatástanulmány készítendő minden nagyobb (összességében legalább 50 db parkoló/telek magában foglaló) fejlesztés előkészítése esetén, amelyben

ea) a tervezett fejlesztéssel létrejövő létesítmények megközelíthetőségét, a közútkapcsolat kialakítását,

eb) az általuk keltett forgalom szétosztását a városi közút hálózaton,

ec) parkolóhelyek elhelyezhetőségét telken belül

ed) víztelenítést (csapadékvíz elvezetése, olajfogók telepítése) is vizsgálni szükséges, meglévő épületek felújítása esetén is.”

6. §

A „HÉSZ” 33.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) „Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep lejtésének függvényében – ahol a tereplejtés a tervezett épület hosszában a végleges tereprendezés vonalában értelmezett – növelhető az alábbiak szerint:

a) 10%-os tereplejtésig az övezeti előírás szerinti érték,

b) 10%-os tereplejtés felett 10%-kal növelt érték.”

7. §

A „HÉSZ” 37.§ (3) bekezdésében foglalt 3.sz táblázat az alábbi sorokkal egészül ki:

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-1*	SZ	2500	20	60	20	20	0,4	70	3,0	5,0
Lke-13*	SZ	1000	20	35	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-23	SZ	1500	20	40	30	40	0,6	50	3,5	7,5

”

8. §

A „HÉSZ” 37.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(4) „Az **Lke-1, Lke-1*, Lke-2** építési övezetekben az épület legmélyebb tereptől mért közterület felőli homlokzatmagassága a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.,,

9. §

A „HÉSZ” 37.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) „Az **Lke-1 és Lke-1*** jelű építési övezetekben a további előírások:

a) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

- b) A „talaj- és tájvédelmi érdekből be nem építhető területen” telkenként legfeljebb 1 db, 50 m² hasznos alapterületű gazdasági épület helyezhető el.”
- c) A közbenső helyzetű építési telkeken belül lakóépület (a telek mélységében) csak az adott telek közterületi telekhatár-hosszának kétszeres távolságán belül helyezhető el.

10. §

A „HÉSZ” 37.§-a az alábbi ponttal egészül ki:

- (11) „Az **Lke-jelű** építési övezetekben elhelyezhető különálló épületek száma:
- a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy;
 - b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb két;
 - c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három;
 - b) 5000 m² telekméret felett az elhelyezhető épületek számát beépítési tanulmánytervben kell meghatározni, melyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés is szükséges.”

11. §

A „HÉSZ” 37.§-a az alábbi ponttal egészül ki:

- (12) „Az **Lke-23** jelű építési övezetben a további előírások:
- a) az épület földszintjén az alábbi funkciók létesíthetők:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális.
 - b) létesíthető lakásszám: legfeljebb 1 lakás/telek”

12. §

A „HÉSZ” 37.§-a az alábbi ponttal egészül ki:

- (13) „Az **Lke-jelű** építési övezetben lakásonként egy, legalább 4 m²-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására).
A tároló elhelyezhető:
- a) legalább 15 m²-es fedett-zárt garázson belül,
 - b) közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy
 - c) önálló külső bejárattal
- a földszinten, vagy a pincészetben.

13. §

A „HÉSZ” 65.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

- a) „A város területén a b) és c) és d) pontokban foglaltak kivételével a telken létesítendő első lakás esetén 2 parkolóhely/lakás, minden e feletti lakásszám esetén 1,5 parkolóhely/lakás létesítendő. Csak e feletti számú parkolóhely létesíthető gépi eszköz alkalmazásával. „

14. §

A „HÉSZ” 65.§ (2) bekezdése az alábbi ponttal kiegészül:

- d) „Kertvárosias lakóterületeken (Lke-jelű) minden létesítendő lakáshoz 2 parkolóhelyet kell biztosítani, melyet telken belül kell elhelyezni. Csak e feletti számú parkolóhely létesíthető gépi eszköz alkalmazásával.”

15. §

A „HÉSZ” 1. sz. mellékletét képező SZT G5, H5 és H6 jelű tervlapja a jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-M1 jelű szabályozási tervlap tartalma szerint módosul, a módosítás területi hatályra vonatkozóan.

16. §

A „HÉSZ” függeléke jelen rendelet 2. mellékletét képező M2 jelű mintakeresztszelvény tervlapjával egészül ki.

17. §

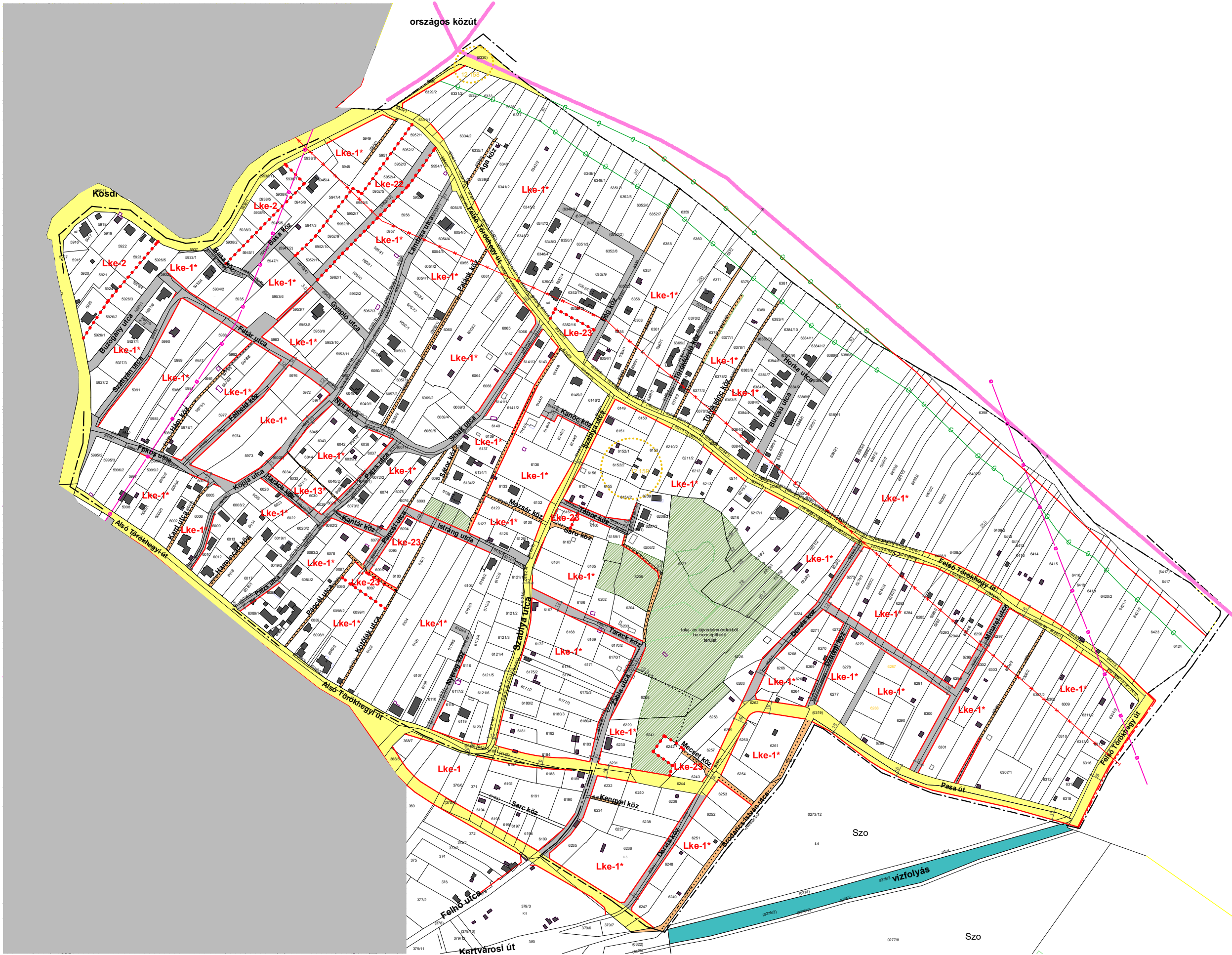
E rendelet a napján lép hatályba és a hatálybalépését követő 15. napon hatályát veszti.

.....

Polgármester

.....

Jegyző



- JELMAGYARÁZAT:**
- módosítással érintett terület határa
 - - - - - közigazgatási terület határa
 - szabályozási vonal
 - építési övezet, övezet határa
 - +—+—+ beültetési kötelezettség (többzintés növényállomány)
 - +—+ villamosenergia hálózat
 - +—+ közút védőtávolsága
 - gyalogút terepszinten
 - +—+ Lke-1* építési övezet jele
-
- településszerkezeti jelentőségű út
 - kiszolgáló út, magánút
 - gyalogos elsőrendű közlekedési terület
 - természet-és tájvédelmi szempontból nem építhető terület

A módosítással érintett terület vonatkozásában módosította a .../.../... önk.rendelet

**Vác,
Felső - Törökhegy**
HÉSZ-SZT eseti módosítása
Kosdi út - Vác közigazgatási határa - 6320 hrsz.-ú út -
6319 hrsz.-ú út - 6250 hrsz.-ú út - 6249-6247-6236-
6235 hrsz.-ú telkek déli határa - Zabla köz - 6184
hrsz.-ú telek - Alsó Törökhegy út által határolt terület
szabályozása

véleményezési dokumentáció

2020. december

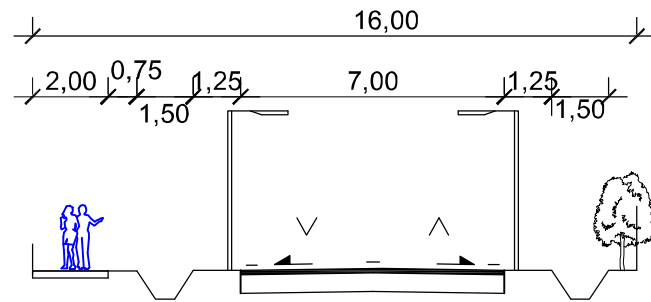
SZT-M1	m=1:5000
---------------	-----------------

MEGBÍZÓ:
Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

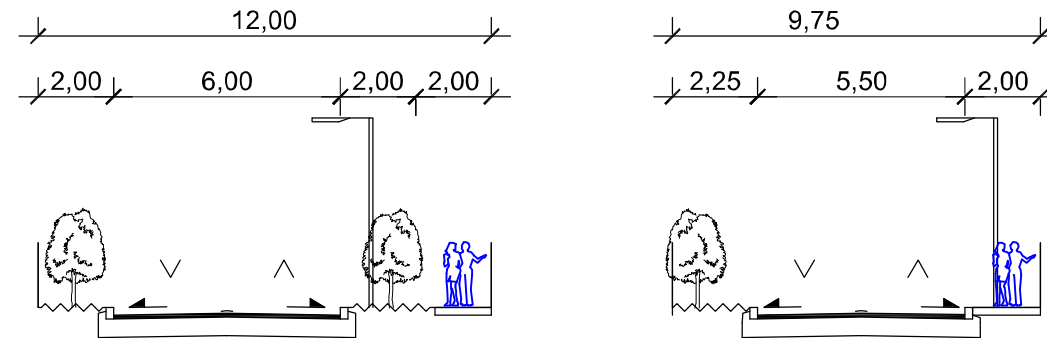
Tervezők:
Tölgyesi Diána
okl. településmérnök, településtervező
TT-13-1374
Vida Zoltán Ákos
okl. építőmérnök
(VIA Project & Plan Kft.)
MK: Tkó 05-1619, 05-51692

A helyszínrajz a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.-től 2020. májusában kapott adatszolgáltatás alapján készült.

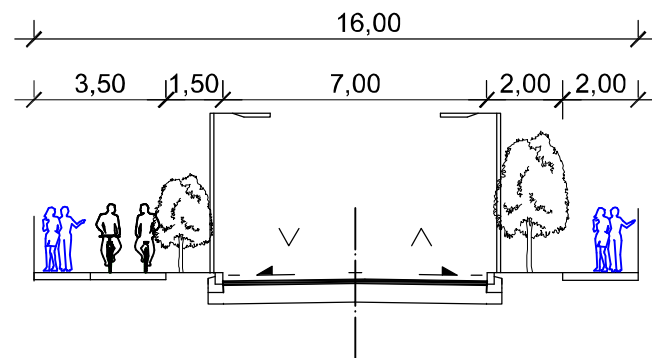
Gyűjtőút nyílt árokkal



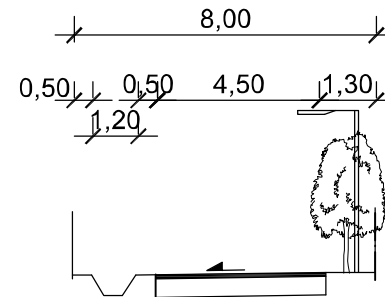
Kiszolgáló út (belterület) zárt csapadékvíz elvezetéssel



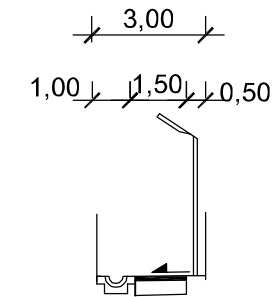
Gyűjtőút (belterület) zárt csapadékvíz elvezetéssel



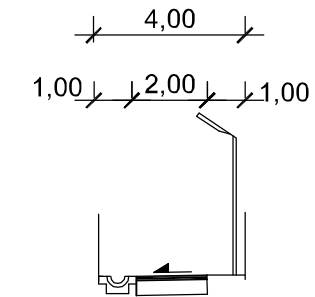
kiszolgáló utca



gyalogos utca



gyalogos utca



Vác,
Felső - Törökhegy
HÉSZ-SZT eseti módosítása
Kosdi út - Vác közigazgatási határa - 6320 hrsz.-ú út -
6319 hrsz.-ú út - 6250 hrsz.-ú út - 6249-6247-6236-
6235 hrsz.-ú telkek déli határa - Zabla köz - 6184
hrsz.-ú telek - Alsó Törökhegy út által határolt terület
szabályozása

út mintakeresztmetszelvény

2020. december

M2

függelék

MEGBÍZÓ:
Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tervezők:
Tölgyesi Diána
okl. településmérnök, településtervező
TT-13-1374
Vida Zoltán Ákos
okl. építőmérnök
(VIA Project & Plan Kft.)
MK: Tkó 05-1619, 05-51692

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1. Településszerkezeti összefüggések, a vizsgálati terület bemutatása

Vác a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű északi részén helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Váci járás része. A Dunakanyar déli kapujaként is ismert település Pest megye harmadik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa.

Vác lakosság száma 1715 és 1784 között csaknem megtízszereződött. A városban otthonra lelt betelepülők zöme német nyelvterületről érkezett, de találhatunk közöttük cseheket, morvákat, szlovákokat, szerbeket, horvátokat, sőt franciákat és olaszokat is. A megművelt területek - párhuzamosan a lakosság számának növekedésével - gyarapodtak, különösen a szőlővel beültetett területek nagysága nőtt ugrásszerűen.

A város fejlődése a 19. században lelassult. Ennek oka egyrészt sajátos jogi helyzetében, másrészt Buda, s különösen Pest ugrásszerű gazdasági és demográfiai fejlődésében kereshető. Vác ekkor mezőváros, püspöki székhely és ikerváros is egyszerre. Lakói, bár magukat „*váci polgárok*”-nak tartották, jogilag jobbágyoknak tekinthetőek. A váciak mezőgazdasággal – főként szőlőműveléssel -, kézműiparral és kereskedelemmel foglalkoztak. Az 1880-as években a filoxérajárvány következtében a szőlőterületek kétharmada kipusztult, s ennek nemcsak súlyos gazdasági, de társadalmi következményei is voltak. A szőlőtermelők - főként a kevésbé mobil kiskgazdaságok - tönkrementek. Míg a filoxérapusztítás előtt a lakosság több, mint 60%-a a mezőgazdaságból élt, addig a századfordulóra ez az arány csaknem 24%-ra csökkent. *(forrás: muzeumvac.hu)*

Mai nevén Törökhegy területe Vác történelme során szőlőhegy volt, melyen kisebb mezőgazdasági épületek sorakoztak, hosszú-keskeny telkeken, szőlőművelésre alkalmas felosztással. A területre 2003-ban készült szabályozási terven már lakóövezetet jelöltek ki, változatlan telekstruktúra mellett és az útvonalhálózat jelentős átalakítása nélkül. A terület lassú átalakulásnak indult, a beépítés napjainkban felgyorsult a bevezetett egyszerűsített lakóépület építési előírások és kedvezményes hitelek miatt. A meglévő telekstruktúra és a HÉSZ beépítési paraméterei együttesen szerkezetileg és városképileg kedvezőtlen telekaprózódást, és a beépítés kritikus sűrűségét indították el.

A területen kizárólag lakóövezet található a hatályos szabályozási terven.
A közelben található a Jávorszky Ödön kórház.

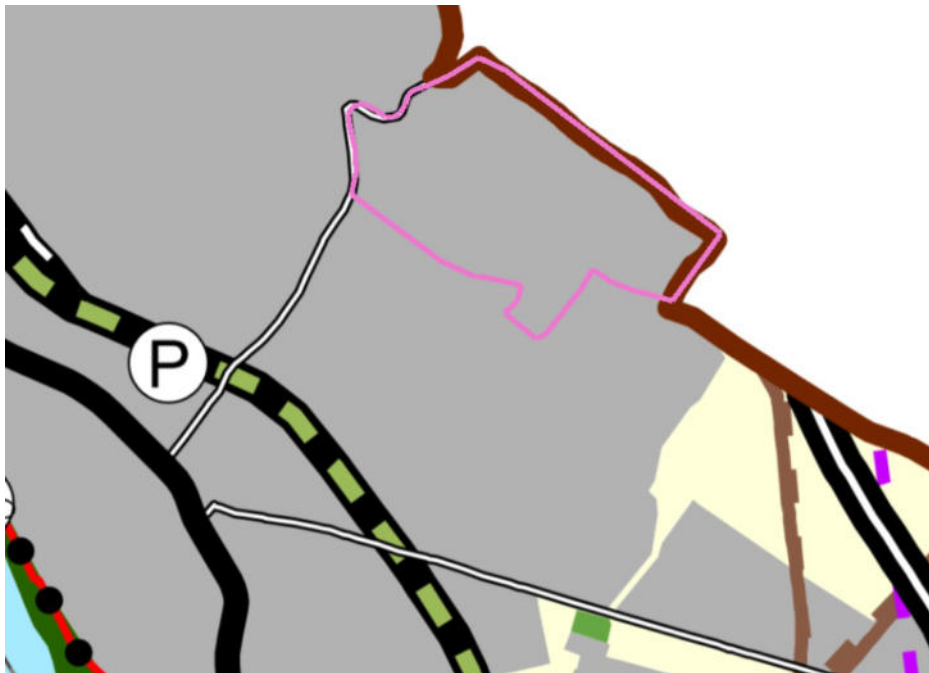
2.2 Hatályban levő településrendezési eszközök

Vác Város 268/2017. (XI. 23.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)

Vác Város 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

2.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Miután a tervezett módosítás csak HÉSZ módosítását igényli, a térségi tervek vizsgálata nem indokolt.



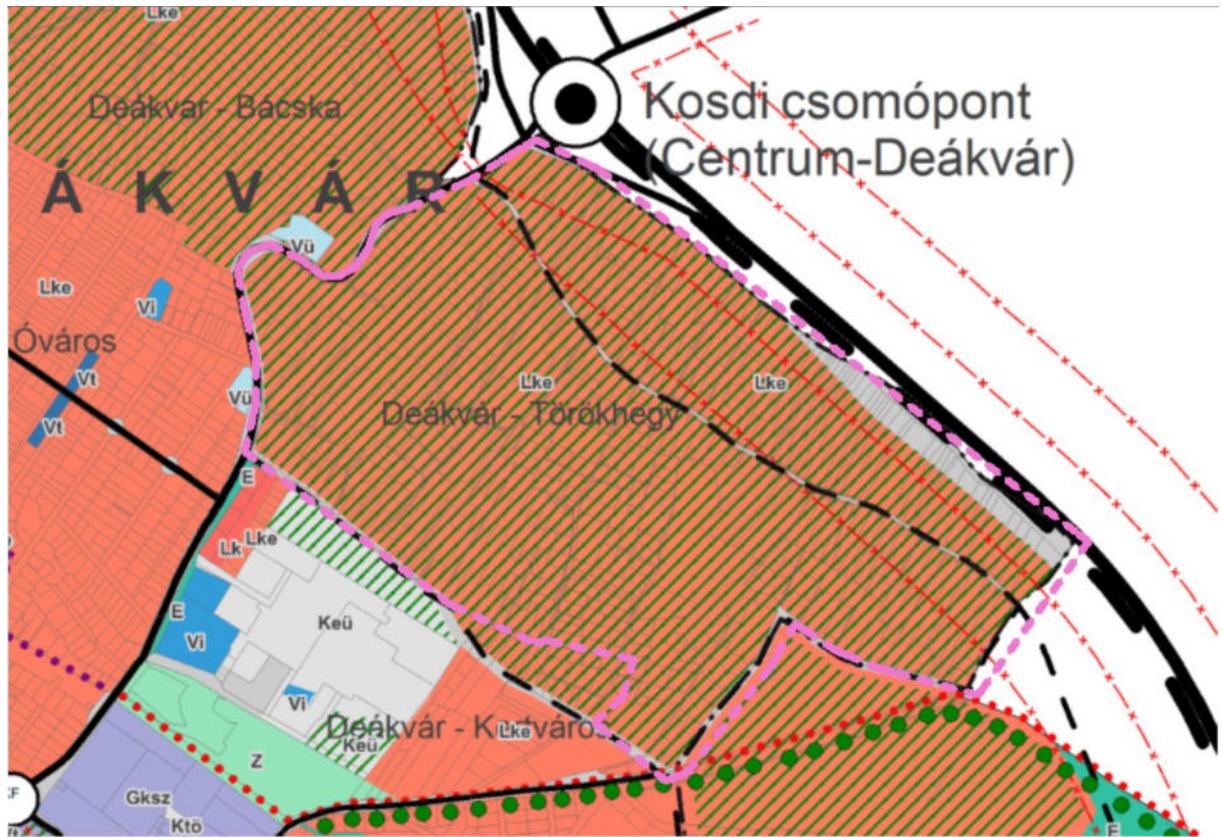
A hatályos budapesti agglomeráció szerkezeti tervének részlete – a teljes területet települési térségbe sorolja, mely nem változik.

A terület nem érint:

- ökológiai hálózat megterületének övezetét,
- ökológiai folyosó övezetét, puffert területet
- kiváló, illetve jó termőhelyi adottságú szántót,
- erdőt, illetve erdőtelepítésre javasolt területet,
- világörökségi területet,
- tájképvédelmi területet
- vízminőség-védelmi területet,
- nagyvízi meder területet

2.2.2 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 beépítésre szánt kertvárosias lakóövezet (Lke) területfelhasználási egységbe sorolja. A terület a város határán található, északkeletről a 2/a gyorsforgalmi út, északnyugatról a Kosdi út, délről a részben lakóterületek, részben egy beerdősült közpark területe található.



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

A teljes vizsgálati terület Kertvárosi lakóterület, mely intenzíven fásítandó.

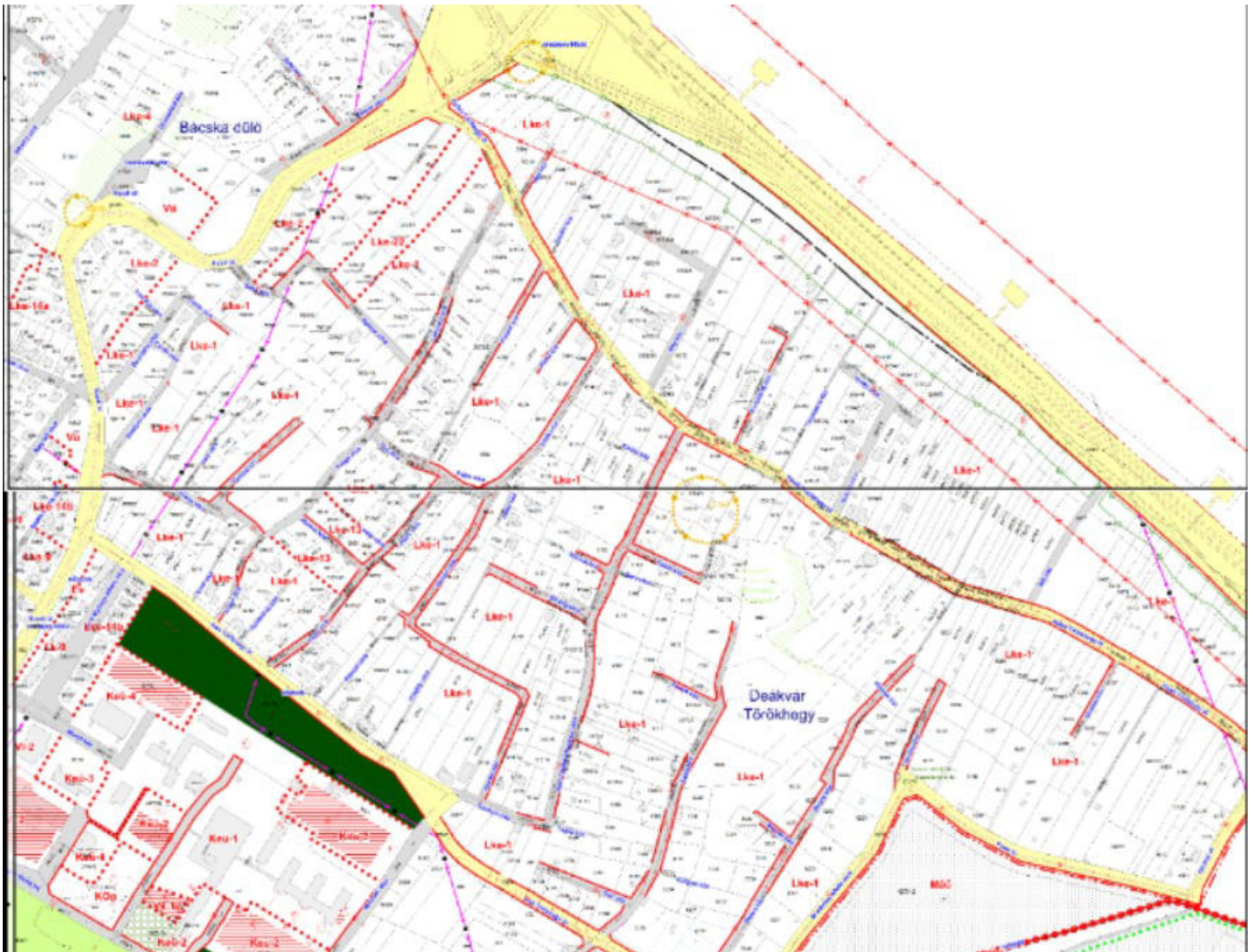
2.2.3 Hatályos Szabályozási Terv

Vác Város képviselő testülete a 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a vizsgálati területet Lke (Lke-1, Lke-2, Lke-13, Lke-22 jelű) kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja.

A terület a város határán található, északkeletről az M2 gyorsforgalmi út, északnyugatról a Kosdi út, délről a részben lakóterületek, részben egy beerdősült közpark területe található.

A területen meglévő utak kiszabályozása 2017 óta részben megtörtént. Jellemző a területen a zsákutcás, illetve keskeny magánutcás kialakítás. Szükséges az útvonalhálózat átgondolása a területen, hogy a terület átjárhatósága megoldható legyen. Sok utca magánút jellege miatt le van zárva. Ezeket a lezárásokat meg kell szüntetni. A zsákutcákat lehetőség szerint össze kell kötni.

A keskeny utcák sok helyen megtarthatóak, kiszélesítésük nem szükséges. A főbb közlekedési utaknál azonban a 6-8-10-12m szélességre való útszélesítés fontos továbbra is.



30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervének H5 és G5 tervlapjának részlete

A vizsgálati területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

Kertvárosias lakóövezetek

37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) ¹
- (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-1	SZ	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	5,0
Lke-13	SZ	500	16	30	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-22	SZ	720	20	30	20	30	0,6	65	3,5	6,5

- (4) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az épület legmélyebb tereptől mért homlokzati magassága a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.
- (5) Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:
- a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

33. §

- (5) Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep lejtésének függvényében – ahol a tereplejtés a tervezett épület hosszában a végleges tereprendezés vonalában értelmezett – növelhető az alábbiak szerint:
- a) sík terepen az övezeti előírás szerinti érték
- b) 10%-os tereplejtésig 10%-kal növelt érték
- c) 10% és 30 % között 30%-kal növelt érték.

2.3 Zöldfelület vizsgálat

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem található.

A közterületi zöldfelületek elemeit a közterületi fasorok alkotják, melyek a még folyamatban lévő útkiszélesítés miatt nem találhatóak meg a területen. Pedig a közterületi fasornak rendkívül fontos szerepe lenne nemcsak esztétikai szempontokból, hanem a közlekedés okozta negatív környezeti hatások csökkentése miatt is. Az utcafásítások megoldása, kivitelezése tehát fontos lenne.

A beépítetlen területek nagy része gyepes, melyek között a kezdődő invazív fás szárú vegetáció is megjelenik.

A lakótelkek 60-70%-a kötelező zöldfelületként kialakítandó a szabályozás szerint. Ezek egy része azonban parkolóként, gépjármű behajtó részeként végzi, főleg mivel nem található a HÉSZ-ben pontosabb előírás a gyeprács, illetve a parkolófelület-zöldfelület számításáról. Ezzel a hiányossággal a zöldfelület csorbul. Valamint a TSZT intenzív fásítási előírása nem egyértelműen jelenik meg a HÉSZ előírásai között, és nehezen ellenőrizhető a megvalósítása.

A vizsgálattal érintett területen már a jelenlegi SZT is jelöl „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet”, illetve egy védendő szilfát a 6319 hrsz-ú úton.

2.4 Környezetvédelem vizsgálata

A „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet” megtartandó, kiterjesztendő.

A változtatás környezetvédelmi szempontból változást nem tartalmaz.

2.5 Értékvizsgálat

A vizsgált területen lévő ingatlanok egy részét régészeti lelőhely érint. A 12159 azonosítószámú, Török-hegy régészeti lelőhely érinti az alábbi telkeket: 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6209, 6210.

Országos vagy helyi védelemmel érintett egyedi védelemmel érintett érték nincs a területen.

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 jelölnék a hatályos tervek.

Állapottérkép: Ortofotó (forrás: Google Maps)



2.6 Közlekedés vizsgálata

2.6.1 Közúti kapcsolatok

Vác városszerkezete és a térség legfontosabb szerkezeti elemei a városon áthaladó 2. sz. főút, a városon áthaladó vasútvonal, a várost elkerülő M2 út és a sugárirányú utak, melyek a Vác körüli térséggel jó kapcsolatot biztosítanak.

A vizsgálati területet az M2 gyorsforgalmi út és a Kosdi út, mint 21117 j. Kosd bekötő út (országos mellékút) belterületi szakasza határolja közvetlenül. A gépjárművel történő megközelítés így kedvező. A városközponttól a terület viszonylag távol helyezkedik el, azonban a területen nem található intézmény, illetve kereskedelmi terület, ezért az itt lakóknak ingázniuk szükséges a központ felé, mely a leginkább a Kosdi úton keresztül lehetséges. Ebből adódóan a Kosdi út forgalma a terület beépülésével várhatóan jelentősen növekedni fog.

2.6.2 Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgálati terület közvetlen környezetében jelzőlámpás, illetve körforgalmi csomópont nem található. A Felső-Törökhegyi és az Alsó-Törökhegyi utak, mint települési gyűjtőutak csatlakoznak a viszonylag nagy forgalmat bonyolító Kosdi útra. A területre történő ki- és behajtás a beépítés és a forgalom növekedésével nehezedni fog ezekben a csomópontokban. A gyűjtő utak kialakításakor a csomópontok kapacitásvizsgálatát el kell végezni, és a megfelelő szabályozást (pl. jelzőlámpa) ki kell alakítani.

2.6.3 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 14 helyi járat működik. A vizsgálati területhez legközelebb eső autóbusszmegálló a Kosdi járat két megállója a Kosdi úton: Lehár Ferenc utca és a Felső-Törökhegyi utcánál, valamint a Jávorszky Ödön kórház előtti buszfordulóban, a helyi járat fordulója.

A buszmegállótól a vizsgált terület felé gyalogos közlekedés csak részben megoldott, gyalogátkelőhely nincs. Gyalogátkelőhelyek létesítése mindenképp javasolt.

2.6.4 Kötőtpályás közlekedés

A vizsgált területet nem érinti.

2.6.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területen meglévő, illetve tervezett kerékpárút nem található.

A Felső-Törökhegyi és az Alsó-Törökhegyi utak, mint települési gyűjtőutak 16,0 m szabályozási szélességűek, melybe egyoldali kerékpárút tervezhető lenne és hosszú távon szükséges is.

A területen jelenleg a gyalogos közlekedés is nehézkes, mert sok utat, magánút vagy saját használatú út jellege miatt kapukkal lezárnak. Ezek szabályossá, nyitottá tételével átjárhatóbbá válik majd a terület.

2.6.6 Parkolás

A területen lakóházak találhatóak, minden lakáshoz telken belül kell megoldani a gépjármű elhelyezést. A jelenlegi szabályozás szerint az első új lakáshoz 2 db, minden további lakáshoz 1,5 db gépjárművet kell elhelyezni a telken belül. Nem kötelező az épületben elhelyezés. Többlakásos lakóparkok esetében nehézkes a parkolás, mely nem jól megoldott rendszerű. Családi házak esetén ez nem problémás.

A külső lakóterületektől a városközpont, intézmények, kereskedelmi létesítmények csak gépkocsival közelíthetőek meg. Ezért szükséges minden új lakáshoz 2 gépjármű elhelyezés kötelezettségét előírni. Lakóparkok, társasházak esetén az épületben való elhelyezést is elő kell írni.

2.7. Közművizsgálat

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

2.7.1 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 elosztóvezetékkel épült ki a kommunális és tűzi-vízigényének biztosítása. A terület délkeleti részén, és egyes utcákban még nincs vezetékes víz kiépítve.

Csapadékvíz-elvezetés:

A vizsgálati területen sehol nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, valamint nyílt árokrendszer sem, ezért a területre hulló csapadék teljes egészében elszikkad.

Szennyvízelvezetés:

A városban a szennyvízcsatornázás 90 %-os kiépítettségű. Vác Város szennyvízcsatornahálózata alapvetően gravitációs, elválasztott rendszerű, de található benne nyomott szakaszok is. A vizsgálati terület a város legelmaradottabb lakóterülete a szennyvízelvezetés kiépítésének szempontjából. Az Alsó-Törökhegyi úton és a Felső-Törökhegyi úton van csupán kiépített szennyvíz elvezető rendszer, az utóbbi az elmúlt egy évben épült ki.



Törökhegy vízellátása és szennyvízelvezetése forrás: e-kozmu.hu

2.7.2 Energiaközművek

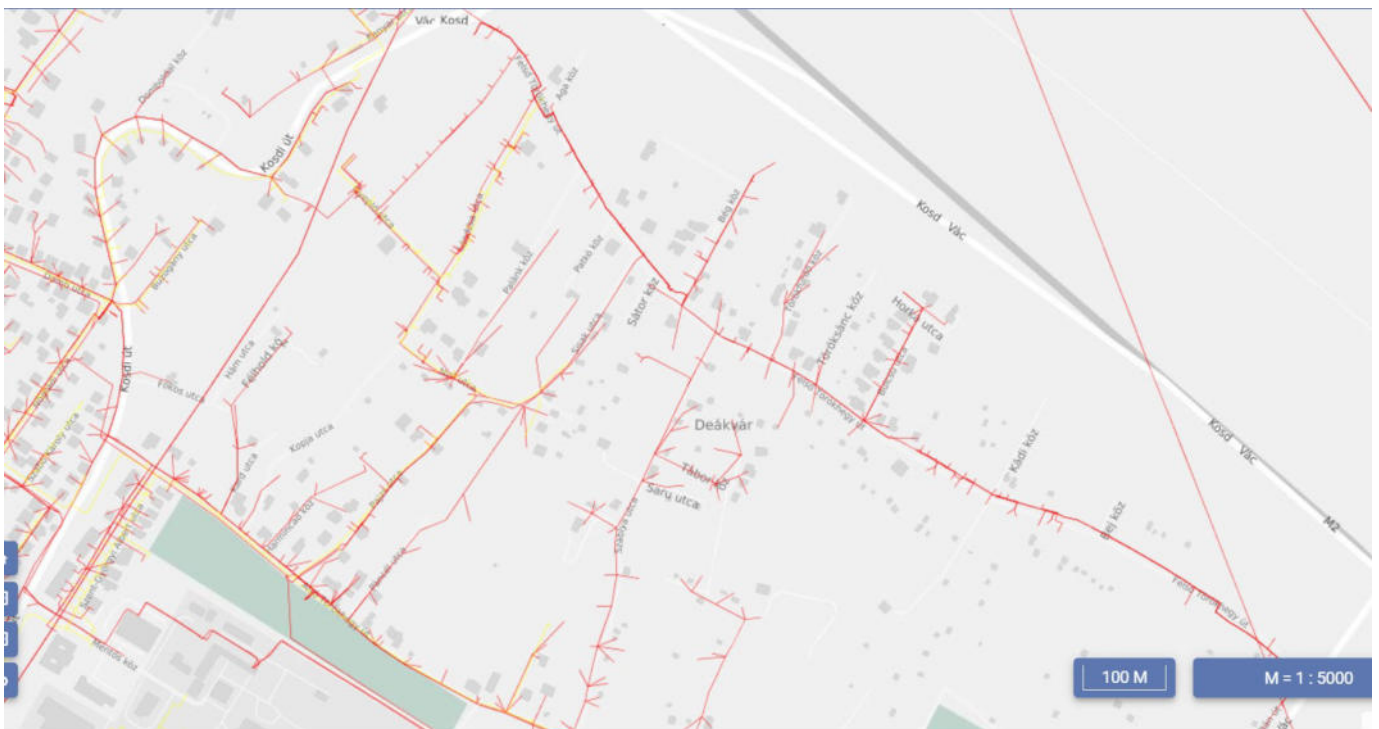
Gázellátás:

A település szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A vizsgálati területen a gázellátás csak néhány utcában van kiépítve: Kosdi út teljes szakasza, Alsó Törökhegyi út, Pajzs utca, Sisak utca déli része, Lándzsa utca, Gyepelő utca.

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. A vizsgálati terület vonatkozásában az elektromos ellátást részben földalatti kábelek, részben légkábelek biztosítják. A terület nyugati részén egy magasfeszültségű vezeték is áthalad, melynek földbe áthelyezése a szolgáltató közeljövőbeli célja.

A közvilágítás kiépítése Alsó-Törökhegyi úton és a Felső-Törökhegyi megoldott. A nagyfeszültségű rendszer, valamint a váci állomás és az abból kiinduló közép- és alacsony feszültségű rendszer megfelelő kapacitásokkal rendelkezik a távlati fejlesztések kiszolgálására is.



Törökhegy elektromos energia- és gázellátása forrás: e-kozmu.hu

2.7.3 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, mely csak a terület nyugati felében van jelenleg kiépítve.



Törökhegy hírközlési ellátása forrás: e-kozmu.hu

2.8. Fotódokumentáció



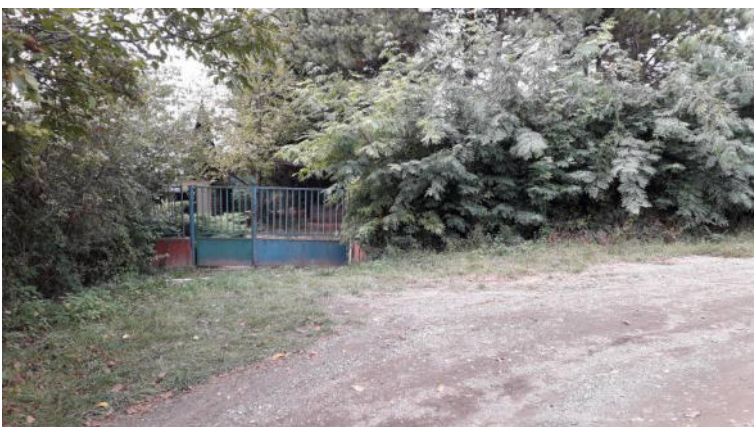
Új parcellázású utca a Felső-Törökhegyi út és a Gyepplő utca között



Lándzsa utca észak felé



Lándzsa utca dél felé



Kopja utca vége nem található a helyszínen, Lándzsa utca és a Sisak utca csatlakozásánál



Sisak utca kelet felé



Páncél köz – észak felé



Pajzs utca dél felé



Sátor köz



Sisak utca a Sátor köz felől



Kantár utca

- a Pajzs utca felől, a helyszínen nem létezik

Kantár köz – utcatáblával



Harács köz – a Pajzs utca felől



Pajzs utca észak felé

.....köz



Harmincad köz



a természetvédelmi szempontból védendő, be nem építendő terület

3. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

3.1 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A TSZT és a HÉSZ a vizsgálati területet Lke jelű kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. A területen a TSZT módosítása nem szükséges, az megfelel a város elképzeléseinek.

A hatályos HÉSZ a legkisebb kialakítható telekméretet az adott építési övezetekben 1000 m²-ben határozta meg. A módosítás során elérendő cél, hogy Törökhegy területén ne aprózódjanak el a telkek, és szellősebb, minőségi zöldövezetbe illő laza beépítés alakuljon ki. Ennek érdekében szükséges a legkisebb kialakítható telekméret növelése.

A HÉSZ-ben szereplő épületmagassági engedmények sokszor nem egyértelműen határozhatóak meg a tervezés során, ezzel az épületek aránytalanul magassá tudnak válni, ellenőrizhetetlenül. Ezért ennek az előírásnak a módosítása, pontosítása, szűkítése is szükséges.

A területen az új legkisebb telekméret miatt új építési övezeti jelet kell alkalmazni, valamint az utakat felül kell vizsgálni, ezért a HÉSZ és a szabályozási tervlap mellékletek módosítása is szükséges.

3.2. Zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A vizsgálati területen nagyobb, tervezett zöldfelület nem, de meglévő, összefüggő nagy zöldfelület található. Szükséges ezen természetes zöldfelületek megtartása, megvédése.

A települési gyűjtőutak kétoldali fásítása fontos szempont. A 10,0 – 12,0 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fásítás lenne szükséges.

A beépítetlen területek nagy része gyepes, melyek között a kezdődő invazív fás szárú vegetáció is megjelenik.

A lakótelkek 60-70%-a kötelező zöldfelületként kialakítandó a szabályozás szerint, ennek szigorúbb betartását elő kell írni a HÉSZ-ben. Valamint a TSZT intenzív fásítási előírása nem egyértelműen jelenik meg a HÉSZ előírásai között, és nehezen ellenőrizhető a megvalósítása.

A vizsgálattal érintett területen már a jelenlegi SZT is jelöl „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet”, illetve egy védendő szilfát a 6319 hrsz-ú úton.

3.3 A táji és épített értékekkel kapcsolatban

A vizsgált területen lévő ingatlanok egy részét régészeti lelőhely érint. A 12159 azonosítószámú, Török-hegy régészeti lelőhely érinti az alábbi telkeket: 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6209, 6210.

Ezen kívül táji védettséggel jelölt az SZT-n „talajvédelmi szempontból megtartandó zöldfelületet”, illetve a védendő szilfa.

3.4 A közlekedéssel kapcsolatban

A vizsgált terület közlekedési hálózata fokozatosan kiépülőben van. A gyűjtőutak egy részén már a szükséges telekszélesség rendelkezésre áll, azonban az útburkolat még nincs kiépülve. A területre jellemzőek a keskeny közök és zsákutcák. Ezek egy része megtartható, illetve a

zsákutcák lehetőség szerint összekötendők, meghosszabbítandók, hogy a terület átjárhatósága biztosítható legyen. A területen sehol sincs aszfaltos út, a gyűjtőutak egy része kőszórt. A településrész kiépíttetéséből adódóan gyalogos és kerékpáros létesítmények nem találhatóak a területen.

A területre történő ki- és behajtás a beépítés és a forgalom növekedésével nehezedni fog a Kosdi úti csomópontokban. A gyűjtőutak kialakításakor a csomópontok kapacitásvizsgálatát el kell végezni, és a megfelelő szabályozást (pl. jelzőlámpa) ki kell alakítani.

Javasolt lehet a gyűjtőutakon egy autóbuszjárat közlekedtetése a terület közösségi közlekedési ellátásának javítása és személyautó forgalom csökkentése érdekében.

A gyűjtőutak mentén javasolt a kerékpáros és gyalogos közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése.

3.5 A közműellátottsággal kapcsolatban

A vizsgálati terület közművesítettsége csak részben megoldott. A kiépült Kosdi út felőli nyugati rész teljes mértékben ellátott, míg a keleti területrészen semmilyen közmű nem található. Ez a telkek beépíttetésével van összefüggésben. Feltűnő, hogy a szennyvíz-elvezetés csak nagyon kevés helyen van megoldva, legtöbb helyen zárt tárolókat kell alkalmazni. Csapadékvíz elvezetés sehol sincs kiépítve, ez az utak kiépülésével egyidőben megoldandó feladat.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1 A módosítás célja és a tervezett változtatások ismertetése

Hosszabb távon szükség van a vizsgált terület újragondolt átszervezésére, hogy megfelelő minőségű telekstruktúra, megfelelő szélességű, és vonalvezetésű útvonalhálózattal jöjjön létre. Átjárható, átlátható, minőségi, intenzíven kertes – „panorámás villanegyed” lakóterület alakulhasson ki, melybe kisebb vegyes intézmény, illetve településközponti funkciók is ékelődhetnek, zöldfelületekkel együtt. Mivel a terület napjainkban gyorsan alakul át és épül be, ezért sürgető a még be nem épült területeken ezen elvek érvényesítése.

Az úthálózat átszervezésénél fontos szempont a meglévő telekstruktúra figyelembevétele, annak legkisebb csorbulásával kell elérni az utak összekötését.

Telekalakítási- és környezetalakítási javaslat:

A módosítás alapja, hogy a legkisebb kialakítható telekméret növekedjen minden érintett övezetben, minimum 2000 m²-re. Szükség szerint belső feltáró magánutak kialakítása mellett, melyek azonban nem lehetnek zsákutcás megoldásúak. A legkisebb kialakítható telekméret növelésével a telkek elaprózódása megakadályozható.

A telekalakítás során az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben meghatározandó telekszélességre/telekmélységre vonatkozó minimum értékek (20m/60m) betartása kötelező, valamint a HÉSZ hatályban maradó telekalakítási előírásait is figyelembe kell venni.

A Szabályozási javaslat fontos szempontjai, hogy:

- a beépítési paraméterek ne változzanak
- az épületmagasság ne növekedjen, egyértelműbb legyen az épületmagasság meghatározása (lejtésből adódó +kedvezmény sok esetben nem egyértelműen ítélné meg)
- épületszám korlátozás bevezetése (szellősebb beépítés)
- zöldfelületek védelmében, a fásítások kialakítására egyértelmű szabályozás kidolgozása

Közlekedési javaslat:

A meglévő kialakult úthálózat nagy részének megtartásával, a jelenlegi szabályozás szerinti nehezen kialakítható úthálózat helyett praktikusabb, rövid távon megvalósuló összefüggő úthálózat létesítése, a megfelelő úthierarchia kialakításával. Ennek megfelelően a terület feltárását egy új, a területet körbejáró és feltáró gyűjtőút kialakítása tervezett. Szabályozási tervlapokon jelölve.

Javasolt lehet a gyűjtőutakon egy autóbuszjárat közlekedtetése a terület közösségi közlekedési ellátásának javítása és személyautó forgalom csökkentése érdekében.

A gyűjtőutak mentén javasolt a kerékpáros és gyalogos közlekedés biztonságos feltételeinek megteremtése.

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

5.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A fejlesztéssel érintett területen a Településszerkezeti Tervet módosító javaslati elemek nincsenek. A Településszerkezeti Terv nem módosul.

5.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

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

A hatályos HÉSZ előírásai (feketével jelölve)

~~Áthúzással~~ jelölve a módosuló vagy törölhető rendelkezések

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

Általános előírások a zöldfelületről, gépjárművek elhelyezéséről:

31. A beépítésre szánt területek általános előírásai

32. §

(10) Kötelező zöldfelület kialakítása

a) A beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:

1. a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani,
2. a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig.

b) A zöldfelületi kötelezettség érinti mindazokat a beépített telkeket, amelyeknél

1. az övezetben meghatározott zöldfelület kialakítható, de azt még nem alakították ki
2. az övezetben meghatározott földfelület rendelkezésre áll, de azt nem, vagy nem megfelelően telepítették növényzettel,
3. 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35 %-át fásítani kell.
4. 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50 %-át fásítani kell.

c) ~~Belváros és kiemelt környezetében~~ **A város teljes területén** a parkoló gépjármű alatti terület (5,0×2,5 m) az előírt legkisebb kialakítandó zöldfelületi értékbe nem számítható be.

(11) Parkolók kialakítása

a) Új épület építése esetén a kötelezően előírt parkoló mennyiséget elsősorban az építéssel érintett telken, épületen belül kell elhelyezni.

aa) Belváros és kijelölt környezetében új épület építése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 6 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 30%-t telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.

ab) A kertvárosias lakóterületeken (Lke jelű) új épület építése esetén, ha a létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 6 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-t telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.

b) Bővítésből, átépítésből vagy új rendeltetésből eredő parkoló-többlet az építéssel érintett telken belül szabadban is elhelyezhető, de ha ott nem lehetséges, akkor közterületen, megváltás ellenében, **melynek szabályait a helyi gépjármű elhelyezési rendelet írja elő.**

c) Ha a **helyi gépjármű elhelyezési rendelet**, és az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) az építéssel érintett telek határától mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken

parkolóban, parkolóházban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók, **melynek szabályait a helyi gépjármű elhelyezési rendelet írja elő.**

d) A kereskedelemről szóló tv. szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetére jelen rendelkezések nem alkalmazhatók.

e) ~~Belváros és kijelölt környezetében~~ **A város teljes területén** közlekedési hatástanulmány készítendő minden nagyobb (összességében legalább 50 db parkoló/telek magában foglaló) fejlesztés előkészítése esetén, amelyben

1. a tervezett fejlesztéssel létrejövő létesítmények megközelíthetőségét, a közútkapcsolat kialakítását, 2. az általuk keltett forgalom szétosztását a városi közút hálózaton,
3. parkolóhelyek elhelyezhetőségét telken belül
4. víztelenítést (csapadékvíz elvezetése, olajfogók telepítése) is vizsgálni szükséges, meglévő épületek felújítása esetén is.

64. Járművek elhelyezése

65.§

(1) A járművek elhelyezését az OTÉK, a jelen rendelet, valamint a város gépjármű elhelyezési feltételeinek elősegítéséről szóló rendelet szabályozza.

(2) A létesítendő parkolók számítása:

a) A város területén a b) és c) **és d)** pontokban foglaltak kivételével a telken létesítendő első lakás esetén 2 parkoló/lakás, minden e feletti lakásszám esetén 1,5 parkoló/lakás létesítendő. Csak e feletti számú parkoló létesíthető gépi eszköz alkalmazásával.

b) Belváros és kijelölt környezetében a 200 m² alatti területű telken létesítendő első lakás esetén 1 gépjármű elhelyezését kell biztosítani.

c) Belváros és kijelölt környezetében a kötelezően kialakítandó parkolómennyiség az építéssel érintett telken belül gépi eszköz alkalmazásával is megvalósítható.

d) Kertvárosias lakóterületeken (Lke-jelű) minden létesítendő lakáshoz 2 parkolóhelyet kell biztosítani. Csak e feletti számú parkoló létesíthető gépi eszköz alkalmazásával.

32. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

33. §

(1) Vác területe a felhasználás és a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

(3) Az építési övezetek, övezetek jellemzőit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.

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

(5) Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság a terep lejtésének függvényében – ahol a tereplejtés a tervezett épület hosszában a végleges tereprendezés vonalában értelmezett – növelhető az alábbiak szerint:

~~a) sík terepen az övezeti előírás szerinti érték~~

~~b) 10%-os tereplejtésig 10%-kal növelt érték~~

~~c) 10% és 30 % között 30%-kal növelt érték.~~

a) 10%-os tereplejtésig az övezeti előírás szerinti érték

b) 10%-os tereplejtés felett 10%-kal növelt érték.

Az érintett építési övezetre vonatkozó előírások:

Az Lke-1 és Lke-2 jelű övezetek helyett egységesen Lke-1* jelű építési övezet létesül a vizsgált területen. Az Lke-22 építési övezet nem változik, mert csak egy helyen található a területen, ott a tavalyi évben felosztották a telkeket.

Kertvárosias lakóövezetek

37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (2) 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-1	SZ	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-1*	SZ	2500	20	60	20	20	0,4	70	3,0	5,0
Lke-2	SZ	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-13*	SZ	500	16	30	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-13*	SZ	1000	20	35	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-23	SZ	1500	20	40	30	40	0,6	50	3,5	7,5
Lke-22	SZ	720	20	30	20	30	0,6	65	3,5	6,5

- (6) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az épület legmélyebb tereptől mért **homlokzati magassága közterület felőli homlokzatmagassága** a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.
- (7) Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:
 - b.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.
 - b) A „talaj- és tájvédelmi érdekből be nem építhető területen” legfeljebb 1 db, 50 m² hasznos alapterületű gazdasági épület helyezhető el.”**
 - c) Az építési telken belül lakóépület (a telek mélységében) csak az adott telek közterületi telekhatár-hosszának kétszeres távolságán belül helyezhető el.**
- (11) Az Lke-jelű építési övezetekben elhelyezhető különálló épületek száma:
 - a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy;
 - b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb két;
 - c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három;
 - b) 5000 m² telekméret felett az elhelyezhető épületek számát beépítési tanulmánytervben kell meghatározni, melyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés is szükséges.

- (12) „Az Lke-23 jelű építési övezetben a további előírások:
- a) az épület földszintjén az alábbi funkciók létesíthetők:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális.
 - b) létesíthető lakásszám: legfeljebb 1 lakás/telek”
- (13) „Az Lke-jelű építési övezetben lakásonként egy, minimum 4 m²-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására).
A tároló elhelyezhető:
- a) minimum 15 m²-es fedett-zárt garázson belül,
 - b) közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy
 - c) önálló külső bejárattal
- a földszinten, vagy a pinceszinten.

A telekalakításra vonatkozó, hatályban maradó, de pontosítandó rendelkezések:

32.§

(2) A telekalakítás általános szabályai:

- a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb telekterület méretét - az övezeti előírások tartalmazzák
- b) A telek Szabályzatban megengedett, vagy előírt szabályozása esetén a közterületté váló terület a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- c) A Szabályzat szempontjából meglévő út szabályozása nem minősül telekalakításnak, így amennyiben a területen meglévő telek mérete a telket érintő útszabályozás miatt az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.
- d) Meglévő telek megosztható, ha a létrejövő telkek nagysága az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, de a teleknagyság-hiány nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5 %-a.
- e) Amennyiben a d.) pont szerinti telekalakítást útszabályozás is érint, a telekosztás engedélyezhető az építési övezetben meghatározott teleknagyság **legkisebb telekméret** további 5 %-ának engedménye mellett.
- f) Meglévő épület bontása esetén a beépíthető legkisebb telekméret 110 m².
- g) Új út, továbbá ~~közlekedő~~ **közforgalom előtt el nem zárt** magánút kialakítása esetén az út telkének kialakításánál az útterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a magánút legkisebb szélessége 6 m lehet, zsákutcás kialakítása esetén a kommunális járművek, tűzoltóautó, stb. megfordulását a magánút megfelelő szabályozásával biztosítani kell, **melynek minimum 20 m átmérőjű körnek kell lennie.**

(3) A telekalakítás egyedi előírásai:

- a) A meglévő adottságokhoz, kialakult állapothoz igazodóan az építési övezetekben, övezetekben előírt telekszélességi és telekhosszúsági méretek megcserélhetők.

A közforgalom előtt el nem zárt magánutak legkisebb telekszélességét egységesen **8,0** m-ben szükséges meghatározni, mivel erről jelenleg eltérő rendelkezések találhatók a HÉSZ előírásaiban. (6,0 m és 8,0 m is szerepel)