



Korényi és Társai Építésziroda Kft.

H-1124 Budapest, Sashegyi út 15. T: 4660 300, 3810 411

**Vác-Északkeleti Városkapu, Rádi út -
Vásár utca -
Damjanich utca - Magyar utca
által határolt terület
Szabályozási terv módosítása**

TERVEZŐ:
KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.

ALÁÍRÓLAP

VÁC-ÉSZAKKELETI VÁROSKAPU, RÁDI ÚT - VÁSÁR UTCA - DAMJANICH UTCA - MAGYAR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Korényi és Társai Építész Kft.
1113 Budapest, Edömer u. 4. 
.....

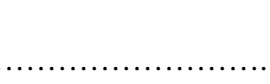
Városrendezés: Korényi András
TT1 01-2590 
.....

Nagy Csilla
TT1 01-1210 
.....

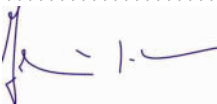
Tóth Zoltán
TT1 01-4470 
.....

Kimle Olga
É 01-4762 
.....

Zöldfelületek: Nemes Zoltán 
.....

Környezetvédelem SZK1 01-5053 
.....

Közlekedés: Rhorer Ádám
K1 1-01-3157 
.....

Közművek: Jordán Péter
T-01-0088 
.....

Dima András
T-01-8635 
.....

Leitner Gábor
T-01-9117 
.....



Vác-Északkeleti Városkapu, Rádi út - Vásár utca - Damjanich utca - Magyar utca által határolt terület
Szabályozási terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

Tervezési terület határa

Telekhatár

Épületek

Lakótelep

Javasolt telekhatár

Tervezett épület

Tervezett terepszint alatti épület

Távlati beépítési lehetőség

Zöldfelület

Útburkolat

Sétány

Tervezett fák

Vízfelület

TERVEZŐ:

KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TERVEZŐ:

Javaslat

Dátum:
2021. október

Rajzcím:

Beépítési javaslat

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

ZOLTAI ISTVÁN
É1 01-0147

NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

JORDÁN PÉTER
T-01-2129

DIMA ANDRÁS
T-01-2130

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

NEMES ZOLTÁN
K1 01 5053

Lépték:

1:2000

Rajzszám:

J-1

JELMAGYARÁZAT



TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

Javaslat

Dátum:
2021. október

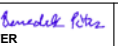
Rajzcím: **Látványképek**

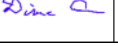
VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ: 
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

ZOLTAI ISTVÁN
É/1 01-0147


NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

Lépték:

KÖZMŐ: 
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

JORDÁN PÉTER
T-01-2129

DIMA ANDRÁS
T-01-2130

KÖZLEKEDÉS: 
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: 
NEMES ZOLTÁN
K1 01 5053

Rajzsorszám:

J-5

JELMAGYARÁZAT



TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

Javaslat

Dátum:
2021. október

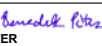
Rajzcím: Látványképek

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ: 
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

ZOLTAI ISTVÁN
É/1 01-0147

NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

Lépték:

KÖZMŰ: 
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

KÖZLEKEDÉS: 
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: 
NEMES ZOLTÁN
K1 01 5053

Rajzszám:

J-6



Vác-Északkeleti Városkapu, Rádi út - Vásár utca -
Damjanich utca - Magyar utca által határolt terület
Szabályozási terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Épületek
- Lakótelep
- Javasolt telekhatár
- Tervezett épület
- Tervezett terepszint alatti épület
- Garázs és behajtó kontur
- Útburkolat
- Gyalogos burkolat
- Magánkert
- Lakókert
- Tetőkert
- Közpark
- Tervezett és meglévő fák
- Vízfelület

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT Dátum: 2021. október

Rajzcím: ZÖLDFELÜLETI BORÍTOTSÁG ÉS TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ: **KORÉNYI ANDRÁS** **ZOLTAI ISTVÁN** **NAGY CSILLA**
TT1 01-2590/01 É1 01-0147 TT1 01-1210/06 Lépték: 1:2000

KÖZMŰ: **BENEDEK PÉTER** **KÖZLEKEDÉS:** **KÖRNYEZET:** **Rajzszám:**
VZT-13-16318 **RHORER ADÁM** **NEMES ZOLTÁN**
JORDÁN PÉTER **K1 01-3157** **K1 01 5053**
T-01-2129
DIMA ANDRÁS **T-01-2130**

ZFT-1



Vác-Északkeleti Városkapu, Rádi út - Vásár utca -
Damjanich utca - Magyar utca által határolt terület
Szabályozási terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

Telek szám	Lakás szám db	Lakásokhoz+Üzletekhez Szükséges Parkoló szám db	Parkoló szám db	
1.	87	174+22	194	Félszint eltolódásos kétszintes és Kétszintes
2.	58	116+14	141	
3.	76	152+34	194	
4.	88	176+20	208	
5.	61	122	149	
6.	68	136	154	

Össz.: 438 db

996 db

1040 db

+
7. telek

+
8. telek

+
Felszíni
parkoló

90 db

250 db

70 db

Kétszintes

TERVEZŐ:

KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

javaslat

Dátum:
2021. október

Rajzcím:

Parkoló számítás

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

ZOLTAI ISTVÁN
É/1 01-0147

NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

Lépték:
1:2000

KÖZMŰ:

BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

JORDÁN PÉTER
T-01-2129

DIMA ANDRÁS
T-01-2130

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

NEMES ZOLTÁN
K1 01 5053

Rajzszám:
J-2

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzat 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.§ Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező F2 jelű szabályozási tervlap a módosítással érintett vonatkozásában jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.

2. § A HÉSZ 35.§ (1) bekezdése az alábbi pontokkal egészül ki

- d) az **Ln-4** jelű építési övezet a nagyvárosias, jellemzően többlakásos, zárt sorú beépítésű lakóépületekkel telepszerűen kialakított magas intenzitású lakóterületek.
- e) az **Ln-5** jelű építési övezet zöld domináns nagyvárosias lakóterület

3.§ A HÉSZ 35.§ (2) bekezdés 1.számú táblázata az alábbiak szerint módosul és egészül ki.

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	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)
Ln-4	Z	2500	-	-	40	65	1,8	40	10,5	16,0
Ln-5	Sz	4500	-	-	10	60	0,1	80	0	12,5

4. § A HÉSZ 35. §. további bekezdésekkel egészül ki:

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

- a) kereskedelmi, szolgáltató épületek,
- b) park fenntartásához szükséges építmények,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató épületek,

(4) Ln-5 övezetben terepszint alatt elhelyezhető parkoló építményt a szintterületi mutatóba nem kell beszámítani.

5. § A HÉSZ 41.§ (2) bekezdés 6.számú táblázata az alábbi két övezet beépítési paramétereivel egészül ki.

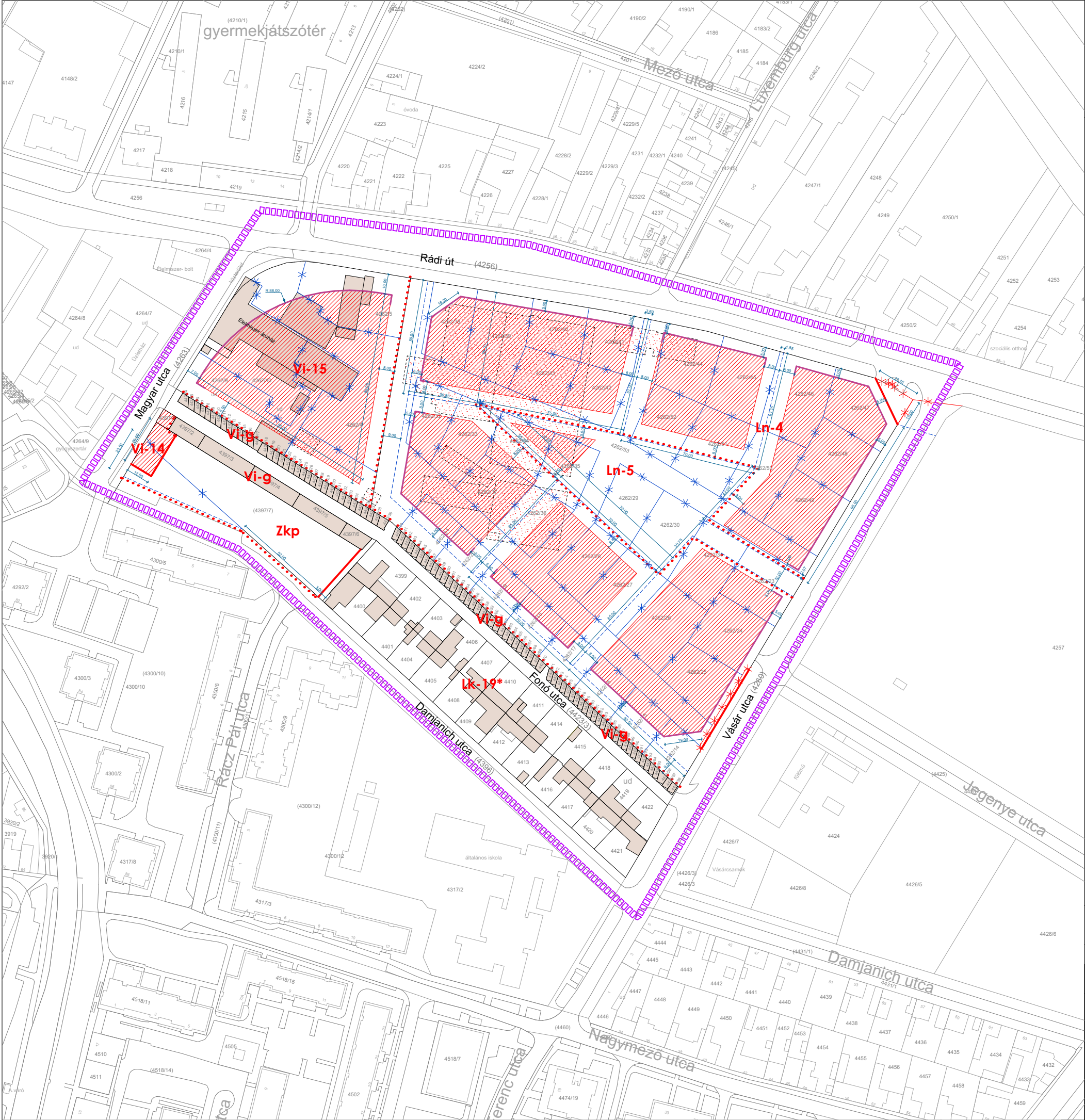
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítési mód	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-14	Z	100	-	-	100	0	1,5	0	3,0	5,0
Vi-15	Z	1000	-	-	50	65	1,5	25	7,5	16,0

6. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba

Vác, 2021.

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

dr. Zsido Szilvia
jegyző



Vác-Északkeleti Városkapu, Rádi út - Vásár utca -
Damjanich utca - Magyar utca által határolt terület
Szabályozási terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Épület
- Elbontott épület
- Útburkolat

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek jele

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén)
- Kötelező építési vonal
- Építési hely

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1 Irányadó szabályozási elemek:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt telekhatárt megszüntető jel

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

SZABÁLYOZÁSI TERV

Dátum:
2021. december

Rajzcím:
SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

Lépték:
1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: **KORÉNYI ANDRÁS**
TT1 01-259001
ZOLTAI ISTVÁN
T-01-0147
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŐ: **BENEDEK PÉTER**
VZT-13-16318
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

KÖZLEKEDÉS: **RHORER ÁDÁM**
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**
K1 01 5053

SZ-1



Vác-Északkeleti Városkapu, Rádi út - Vásár utca -
Damjanich utca - Magyar utca által határolt terület
Szabályozási terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek jele
- Kötelező övezethatár megszüntető jel
- Kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén)

- Ln-4 (nagyvárosias lakóterület)
- Lk-2 (kisvárosias lakóterület)
- Lk-19* (kisvárosias lakóterület)
- Vi-11 (intézményterület)
- Vi-14 (intézményterület)
- Vi-g (intézményterület)
- Zkp (közpark)

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

SZABÁLYOZÁSI TERV

Dátum:
2021. december

ÖVEZETI JAVASLAT

Lépték:
1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: **KORÉNYI ANDRÁS**
TT1 01-2590/01
ZOLTAI ISTVÁN
É1 01-0147
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŐ: **BENEDEK PÉTER**
VZT-13-16318
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

KÖZLEKEDÉS: **RHORER ADÁM**
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**
K1 01 5053

ÖV-1

INDOKOLÁS

**Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) önkormányzati rendelete
Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

1.§-hoz

A rendelkezés rögzíti a HÉSZ 1. mellékletének módosítását, jelen rendelet 1. mellékletével..

2.§-hoz

A rendelkezés kiegészíti a HÉSZ 35.§-át az új nagyvárosias övezetekkel.

3.§-hoz

A rendelkezés kiegészíti a HÉSZ 35.§ (2) bekezdés 1. számú táblázatát az új övezetekkel és rögzíti azok beépítési paramétereit..

4.§-hoz

A rendelkezés kiegészíti a HÉSZ 35. §-át az Ln-4 és Ln-5 övezetre vonatkozó rendelkezésekkel.

5.§-hoz

A rendelkezés kiegészíti a HÉSZ 41.§ (2) bekezdés 6. számú táblázatát a két új intézményi övezetekkel és rögzíti azok beépítési paramétereit.

6.§-hoz

A rendelet hatálybalépésére és vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

1. melléklet a/2021 (....) önkormányzati rendelethez: Szabályozási Terv módosítása