

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÁCRAÁTÓT



- A) Kiszolgáló utak kialakítása,
összekötése**
- B) Lakóövezetekre vonatkozó
HÉSZ-előírások módosítása**
- C) Gazdasági területek szabályozása**

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2024. január

Megbízó:



Vácrátót Község Önkormányzata
2163 Vácrátót, Petőfi Tér 3.
Spiegelhalter László polgármester

ALÁRÓLAP:

Munkarész:
tervezési jogosultság száma:

Név, Aláírás:

KÉSZÍTETTÉK:

TELEPÜLÉSTERVEZŐK:
Mindszenti-Varga Endre
településtervező
okl. építészmérnök
TT 13-0097
M'Érték Építészeti Tervező Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/a

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

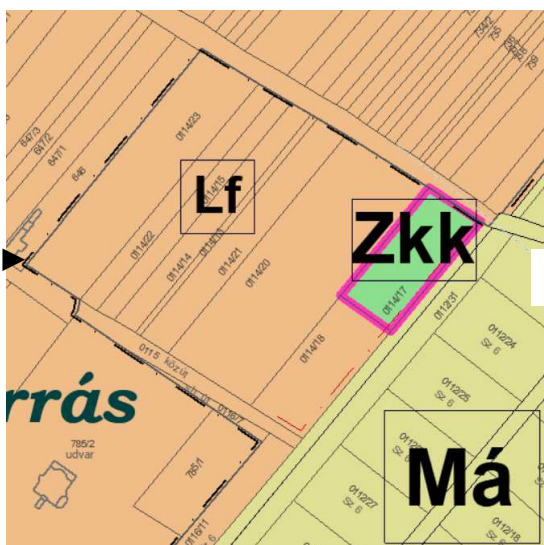
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1.1. A TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, A TERVMÓDOSÍTÁS RÖVID INDOKLÁSA

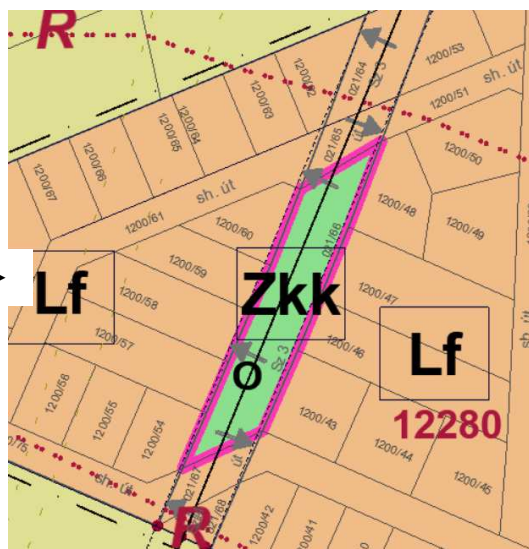
A) A napjainkban végbemenő építési hullámot tekintve szükségessé vált a településen a kiszolgáló utak nyomvonalának és szélességének átvizsgálása. Ennek következtében a Képviselő-testület döntött az utak fejlesztéséről az alábbiak szerint:

A1) A belterület északnyugati csücskében kijelölt, még be nem épült lakóterületen, a „zárvány külterületként” megmaradt **021/66 hrsz-ú**, Szántó3 művelési ágú telken olajvezeték megy, melynek védősávja a teljes telket lefedi, ezért beépíthetetlen. Annak érdekében, hogy ezt a területet telekszomszédai ne használják gépkocsival, telkeiket kizárólag az 1200/61 és az 1200/51 hrsz-ú sh. útról közelítsék meg a jövőben, a 021/66 hrsz-ú területet közlekedési területből (KÖu) közkert (Zkk) övezetté tervezzük módosítani.

Ezzel együtt a 0114/17 hrsz-on, magánterületen, tervezett belterületen lett kijelölve korábban egy 0,16 ha-os zöldterület-közkert. A környék még nincs belterületbe vonva, így nem alakult ki az új telekstruktúra sem, jelenleg még lakatlan. Ezt a falu széli zöldterület övezetet szeretnék „áthelyezni” a fent említett, már beépülőben lévő lakó településrészre, a falu északi részére, a 021/66 hrsz-ú lakóövezeti, 0,21 ha-os telekre.



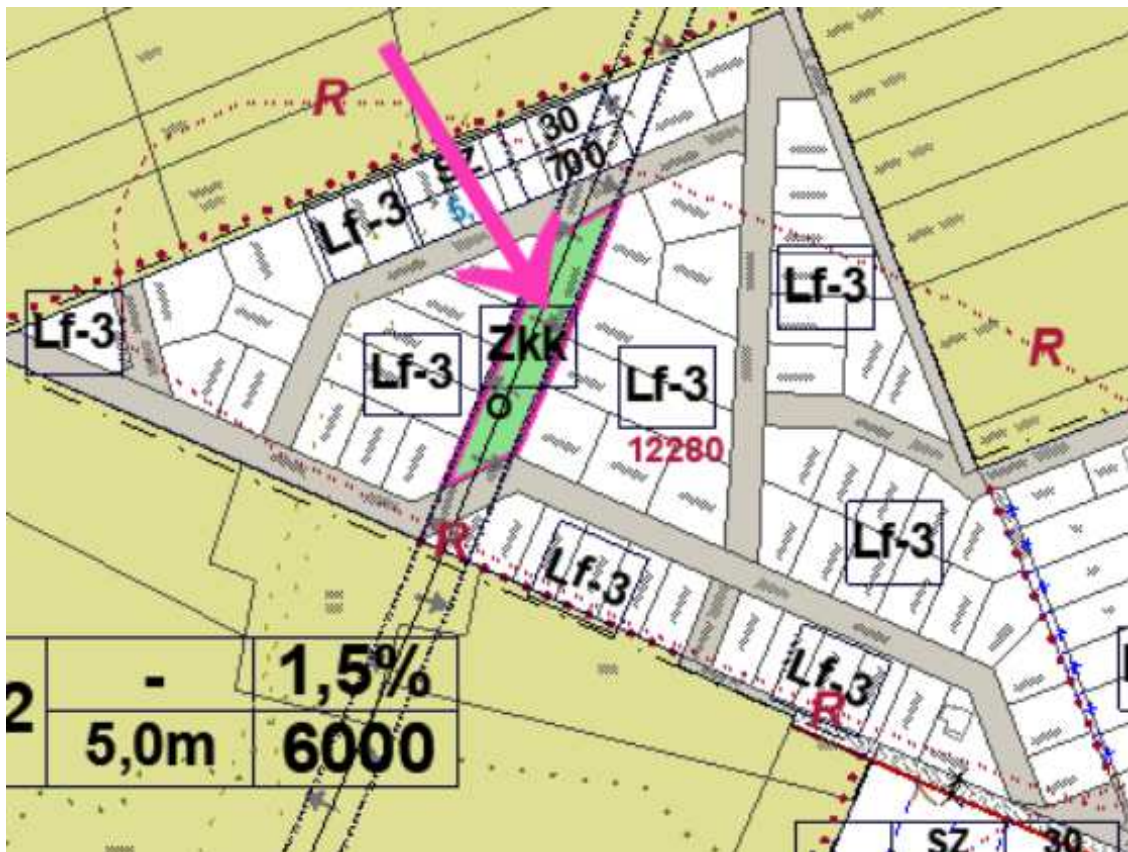
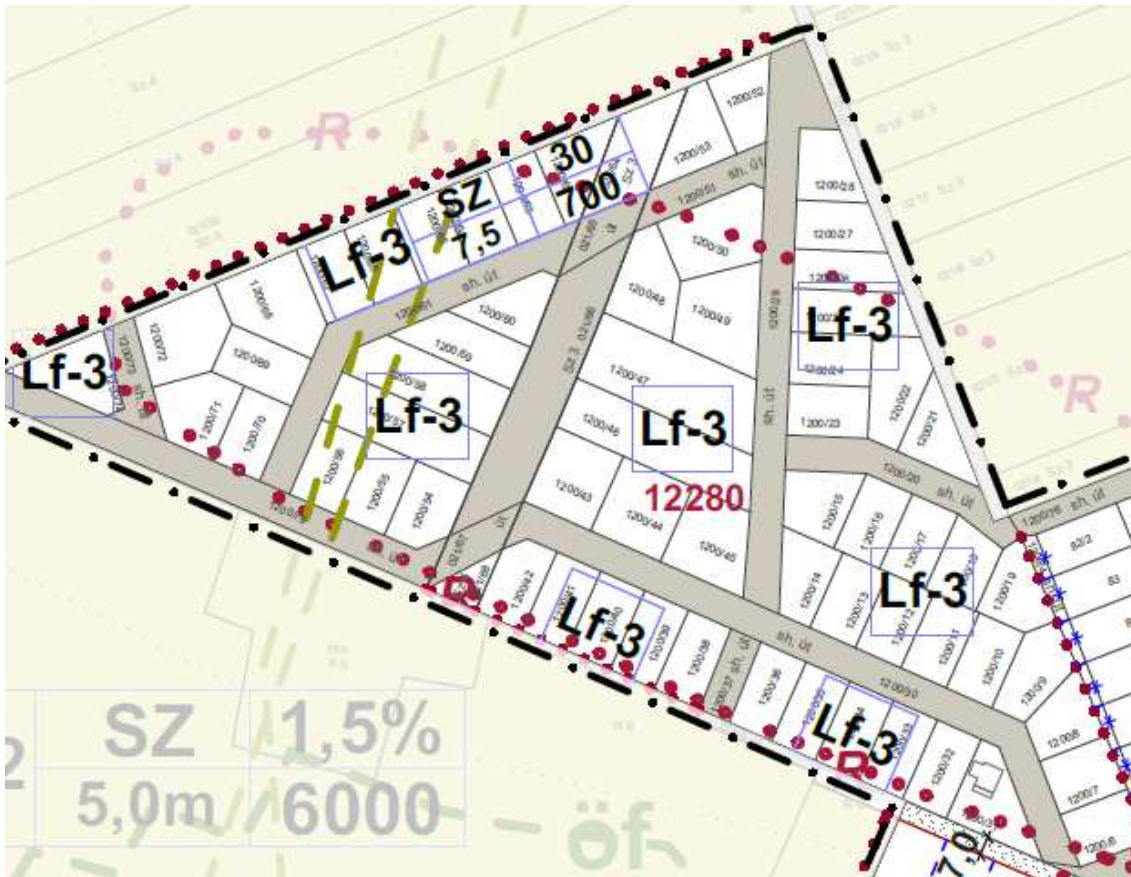
tervezett, távoli jövőben kialakuló
zöldterület a falu szélén, a
Hunyadi u. végén



áthelyezett zöldterület a beépülés
alatt álló lakóterületre, az
olajvezeték védősávjába

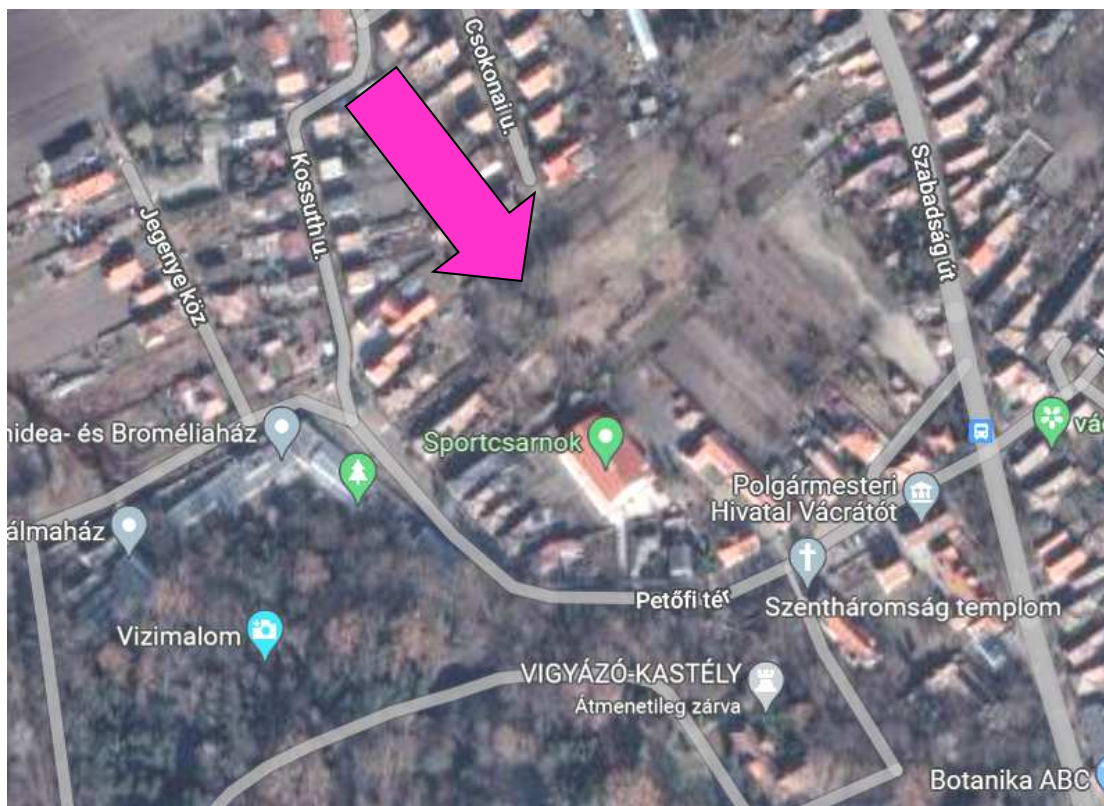


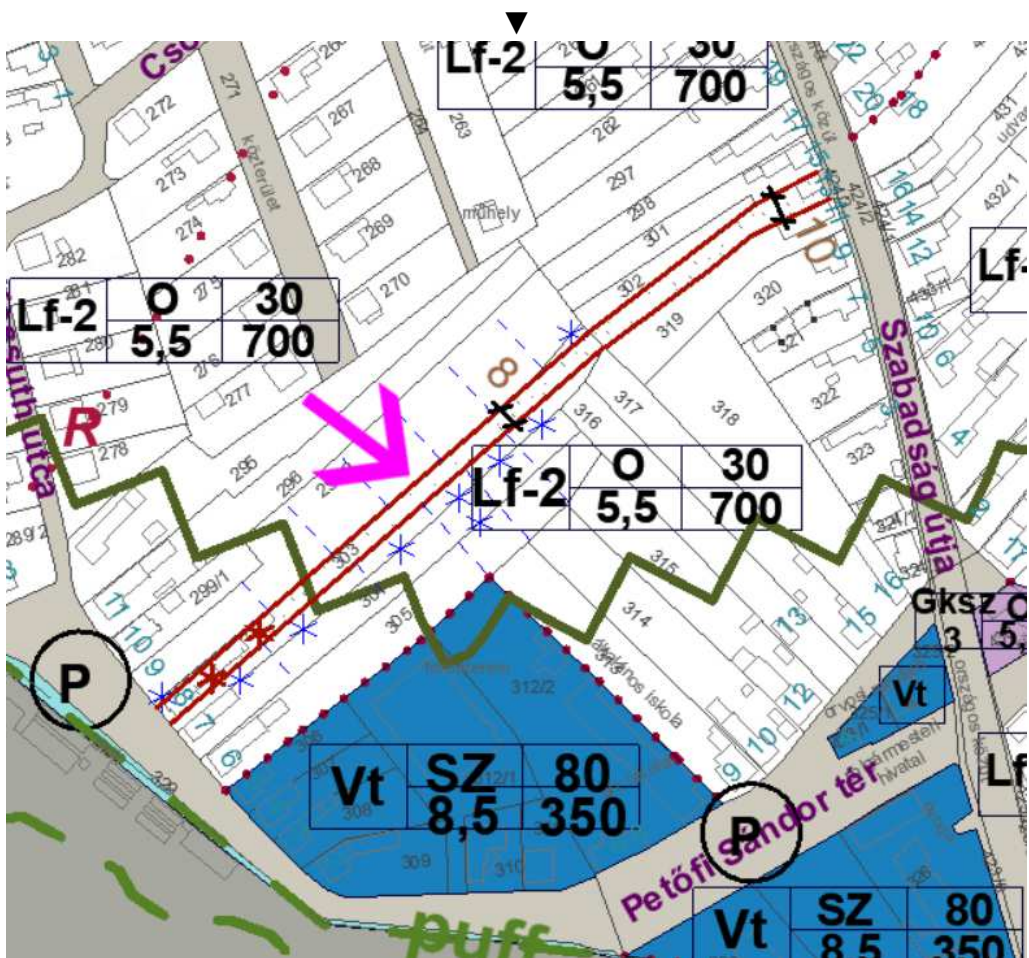
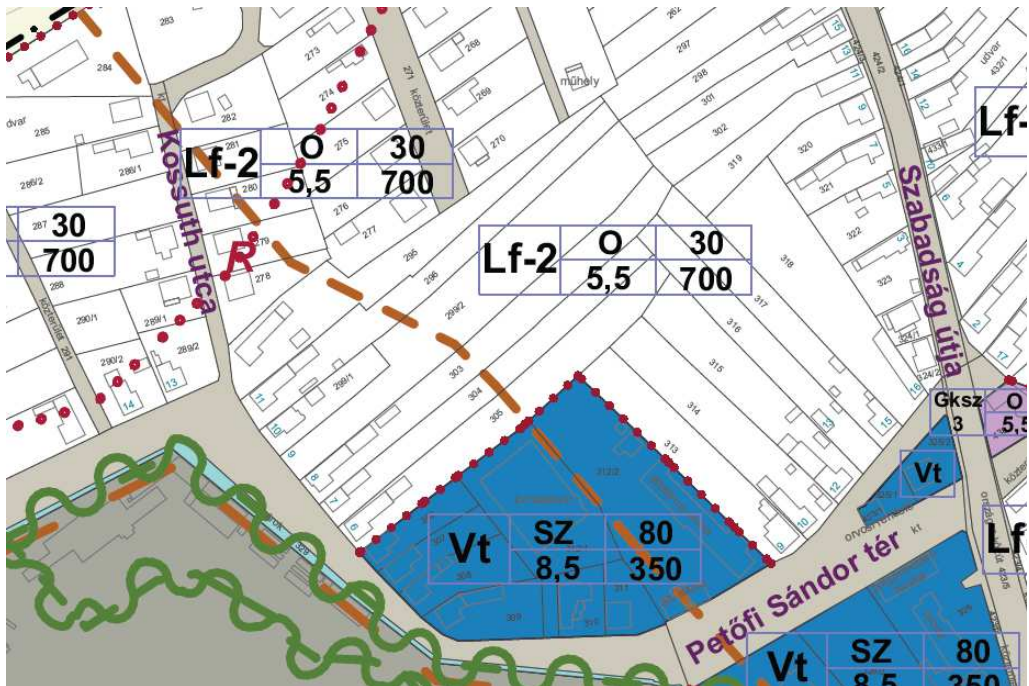
a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/



a tervezési terület elhelyezkedése és javasolt módosítása a Szabályozási tervlapon

A2) A Nemzeti Botanikus Kert területétől északra, a Szabadság útja és a Petőfi tér között **új utca nyitását** tervezzük, annak érdekében, hogy a Petőfi tér intézményei és a Botanikus Kert látogatói forgalmát a területen eloszlassuk.

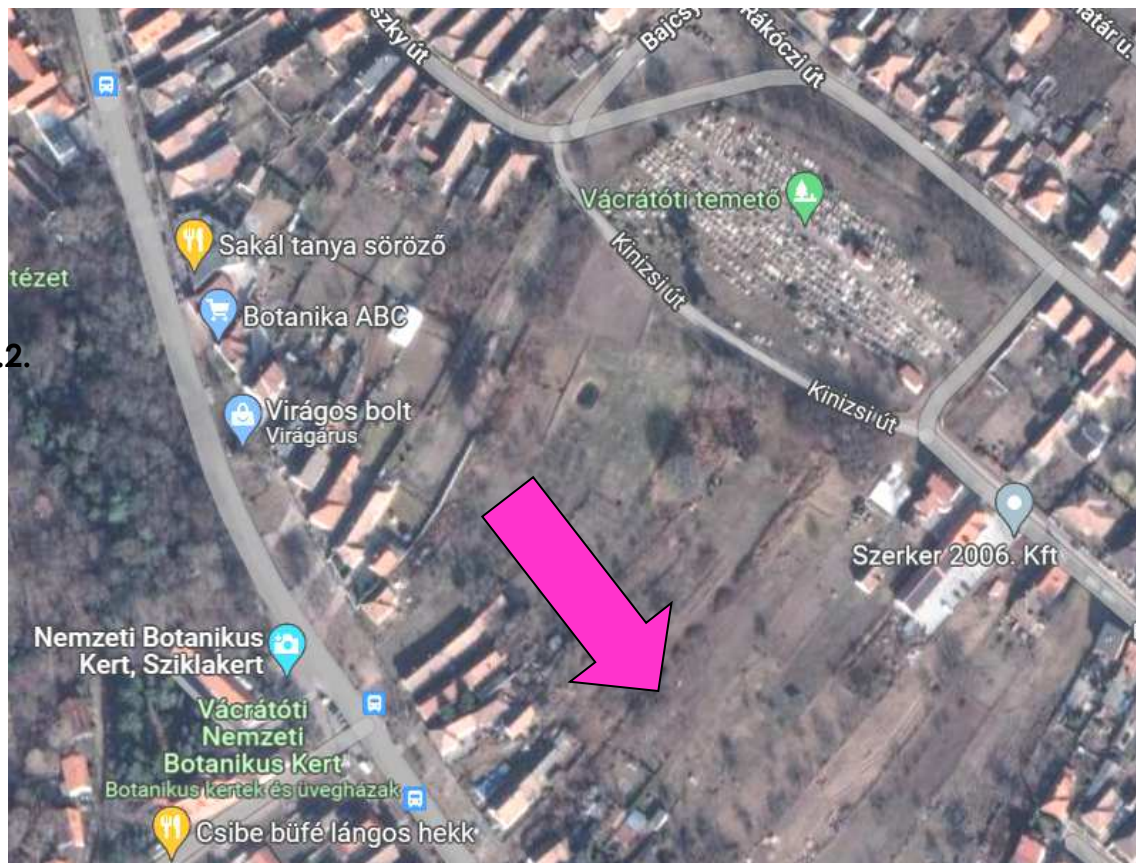


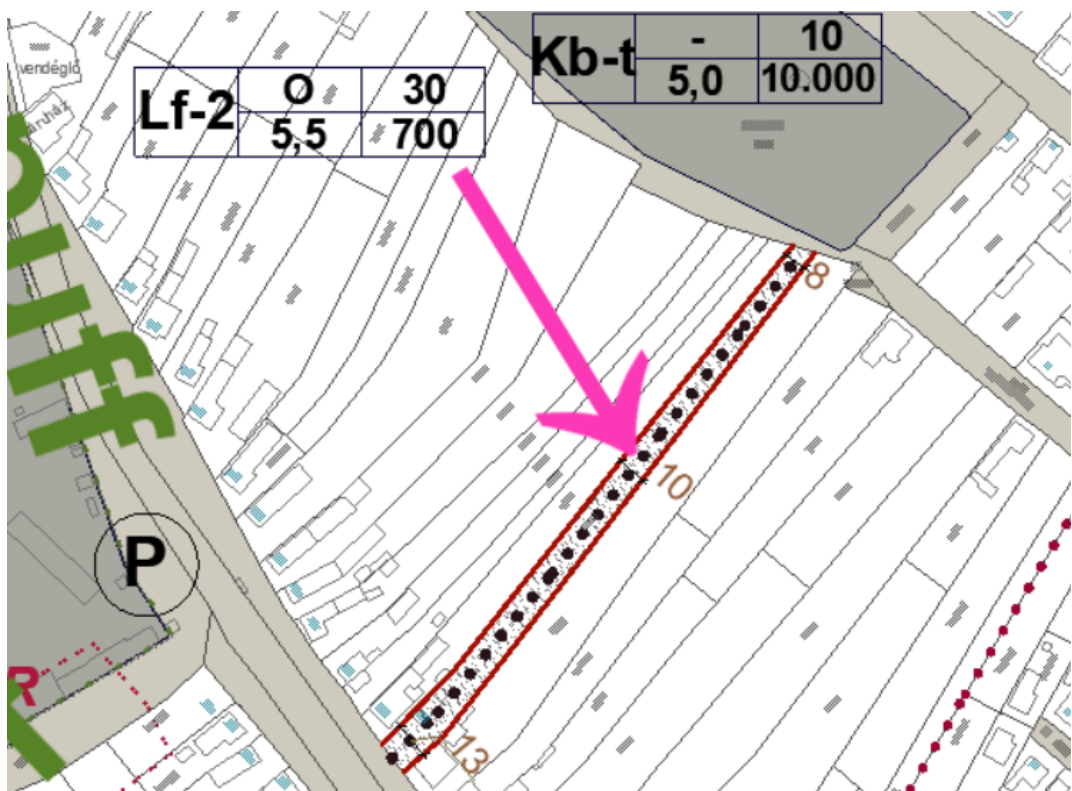
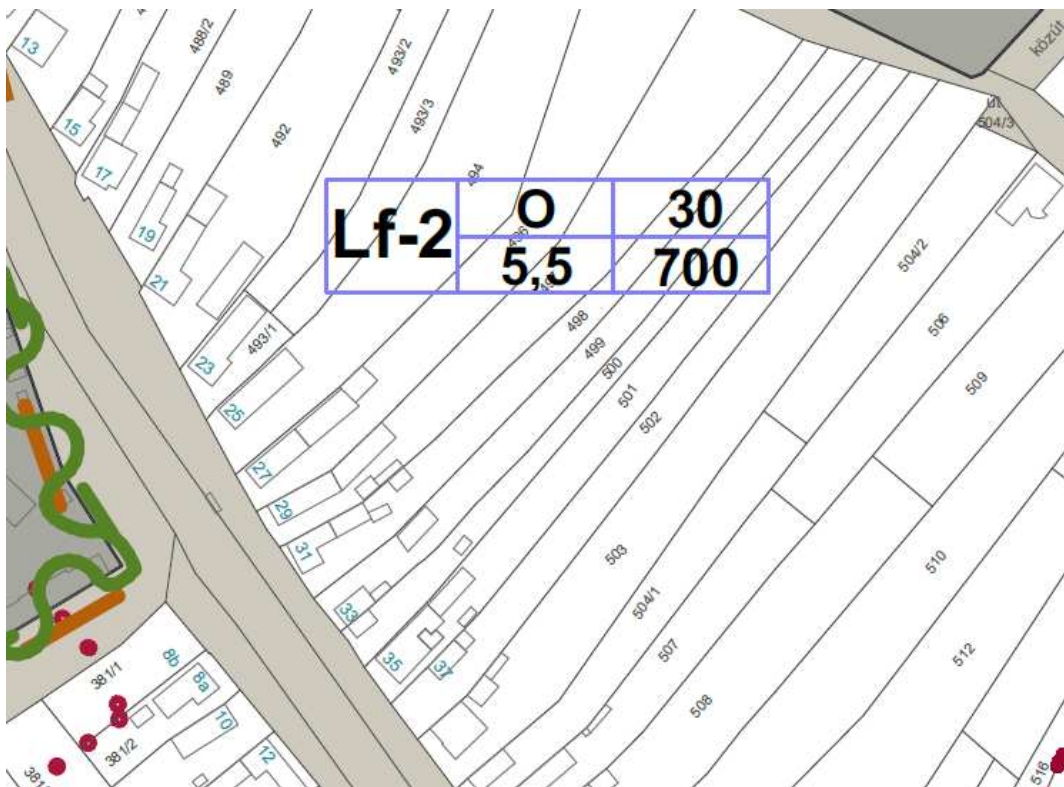


a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

A3) A temető és az Alkotmány út között, az 502 hrsz-ú beépítetlen, önkormányzati telken gyalogút kiszabályozása annak érdekében, hogy a temető a faluközpontból gyalogosan könnyebben megközelíthető legyen. A tervezett út szabályozási vonala a telekhatár, amely az Alkotmány útnál 13 méter széles, a temetőnél pedig 8 méter.

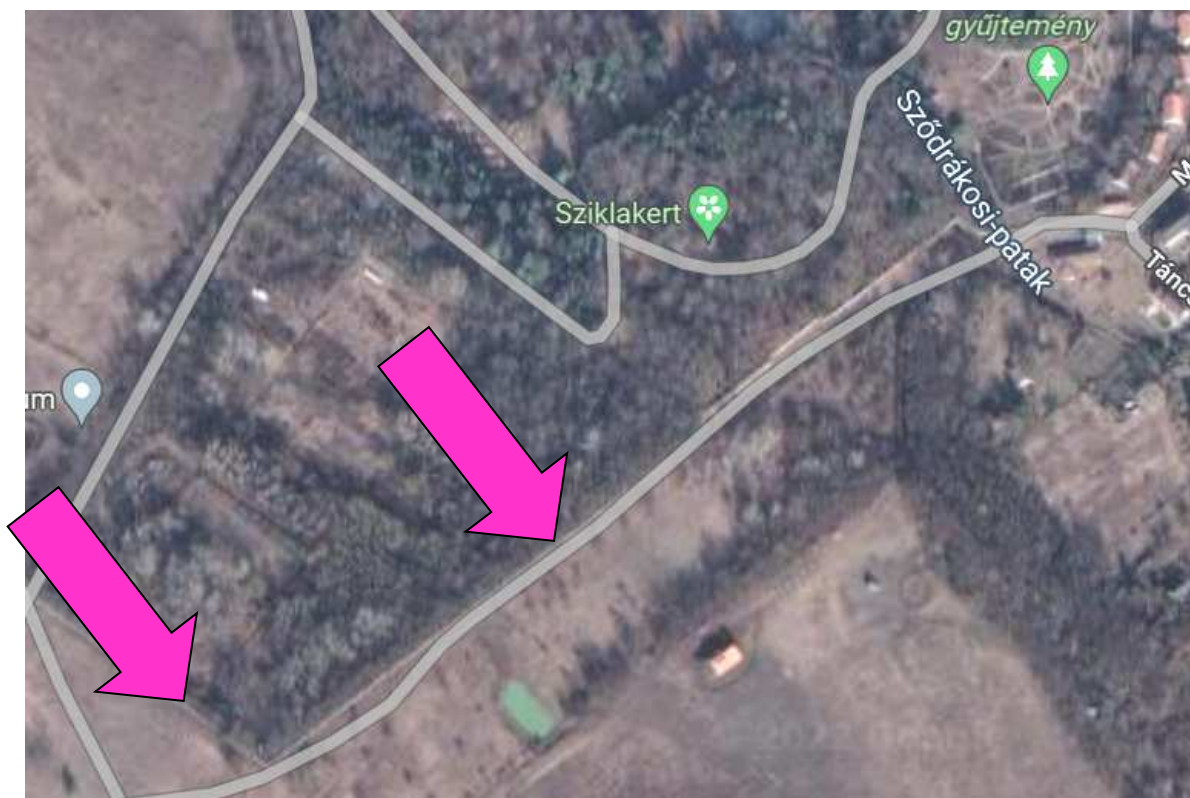
1.2.

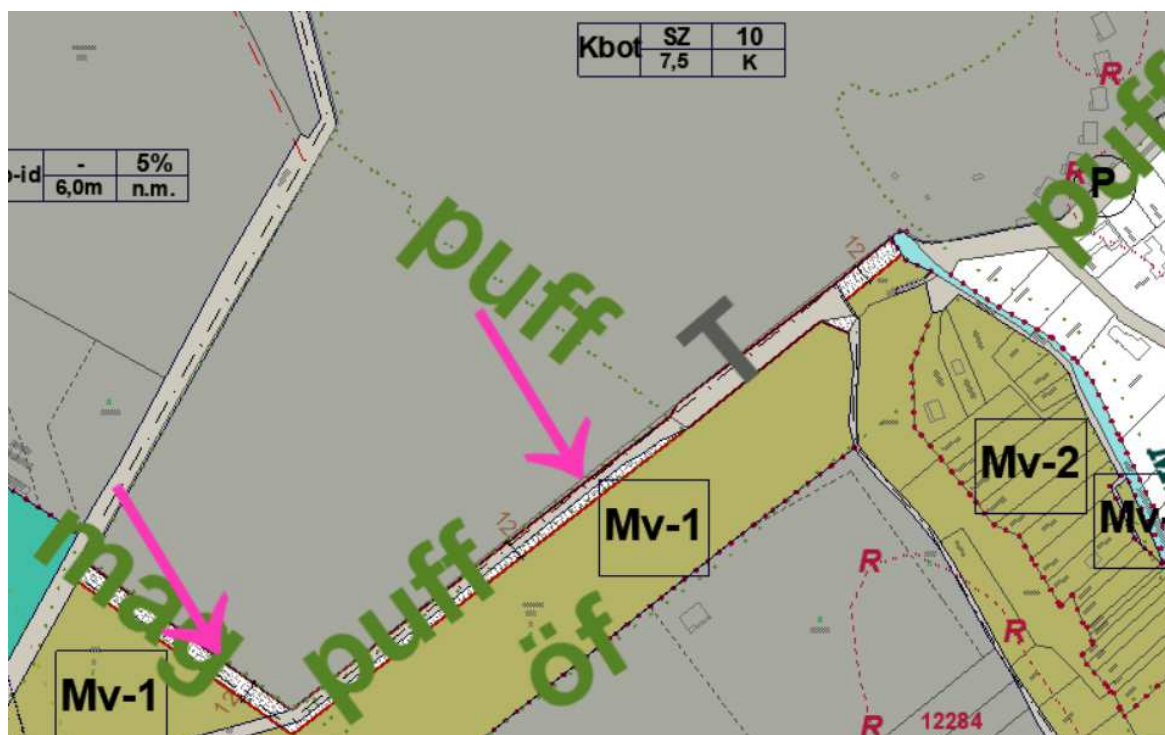




a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

A4) A Botanikus kert-menti dél-délkeleti út 12 méter szélességűre kiszabályozása, kiszolgáló út kialakítása.





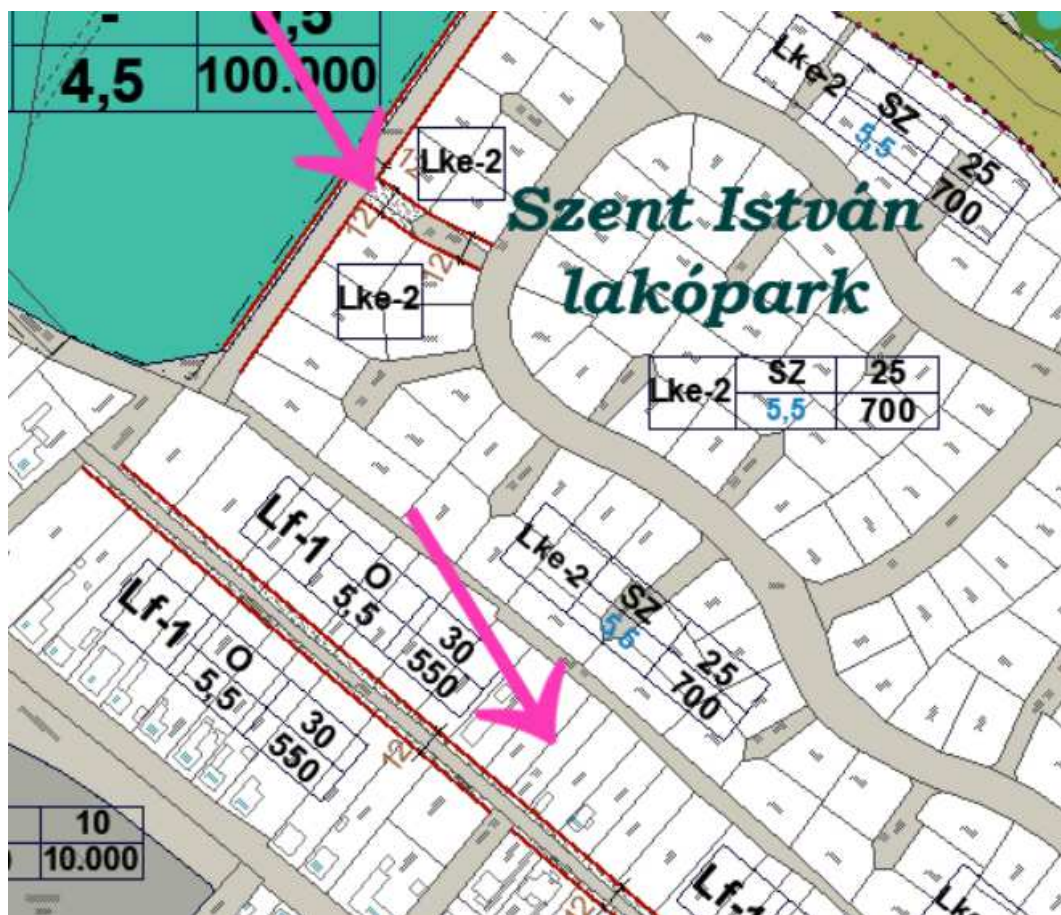
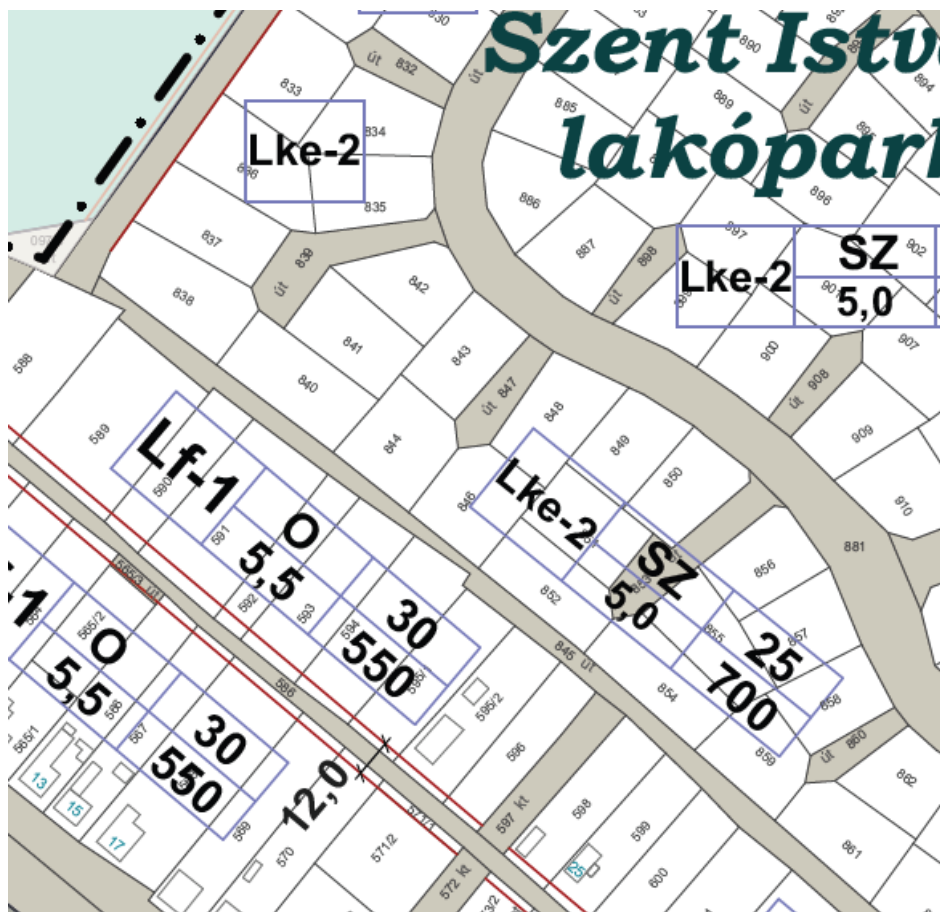
a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

A5) A Szent István lakóparkban és szomszédságában a Határ úton az alábbi utak valós használatnak megfelelő módosítása:

A.5.1. A Lakópark 832 hrsz-ú, „nyakkendő alakú” zsákutcáját a zsákutca-jelleg ellenére az ott építkezők és -lakók elkezdtek teljes értékű utcaként használni, oly módon, hogy kikötnek a Lakópark szélén lévő 786/2 hrsz-ú, 12 m szélesre szabályozott útra és azon keresztül a Bajcsy-Zsilinszky úton beérnek a Faluba. A valós használat értelmes és indokolt is, hiszen egy plusz összekötő kapcsolatot nyújt a Falu és a Lakópark között. A módosítás során tehát a 832 hrsz-ú út 12 méter szélesre szabályozását és a 786/2 hrsz-ú kiszolgáló útba való bekötését tervezzük.

A.5.2. Az 597 hrsz-ú, jelenleg közterület besorolású ingatlan útterületből való kivétele, lakóövezetté módosítása. Az út nem áll közvetlen kapcsolatban a Lakóparkkal, más utcákat használnak helyette, így a szabályozása okafogyottá vált.

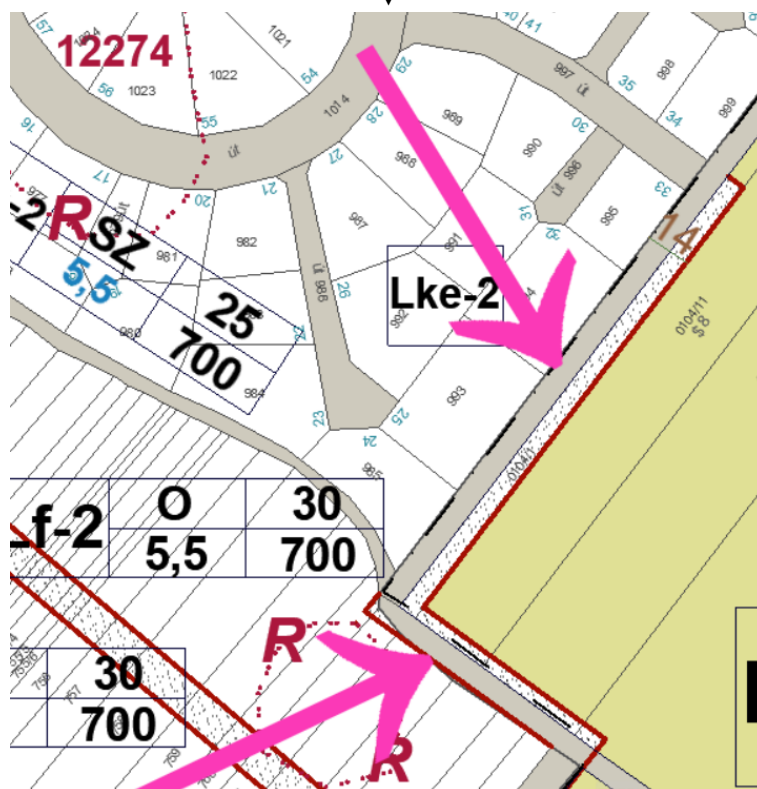
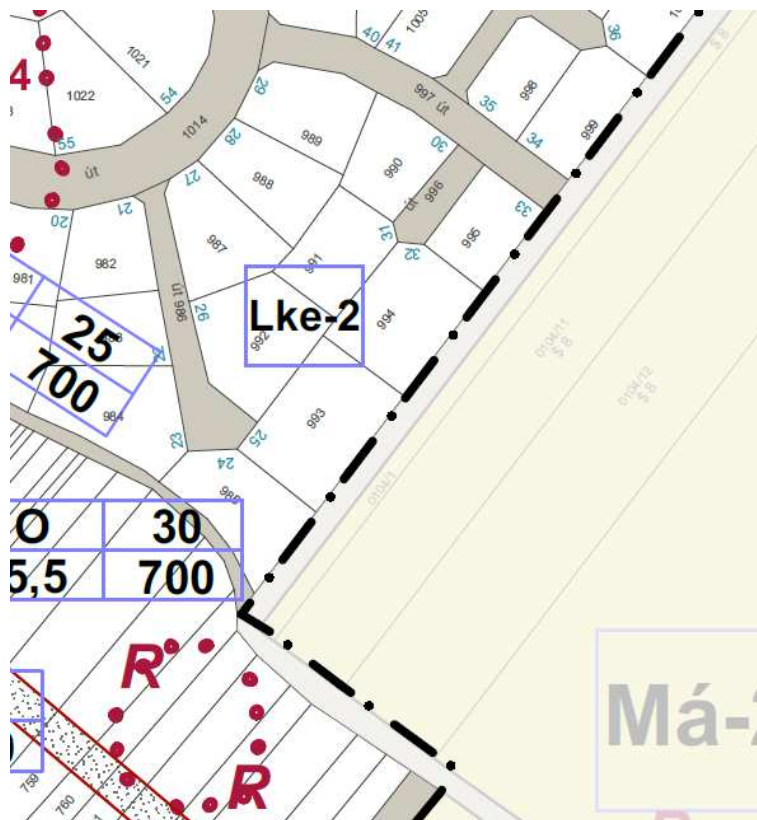




a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

A6) A Lakópark délkeleti szélén lévő, 0103 hrsz-ú út részleges szélesítése 14 m-re a 0104/1 hrsz-ú mezőgazdasági telek rovására, valamint a 0108 hrsz-ú út szélesítése 14 m-re, a 0104/11-12 hrsz-ú telkek rovására. A szabályozással a Lakópark keleti széle is kiszolgáló útként kapcsolódhat be a Falu úthálózatába.

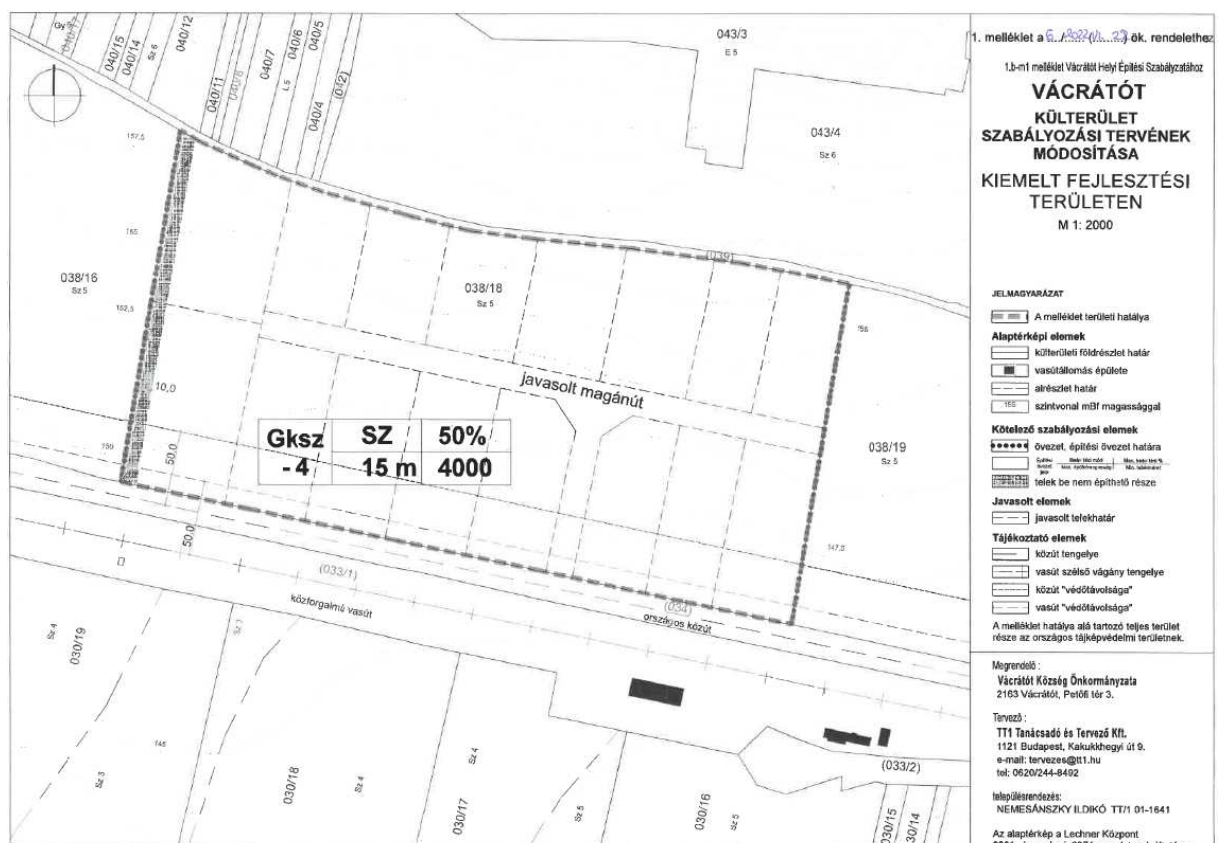
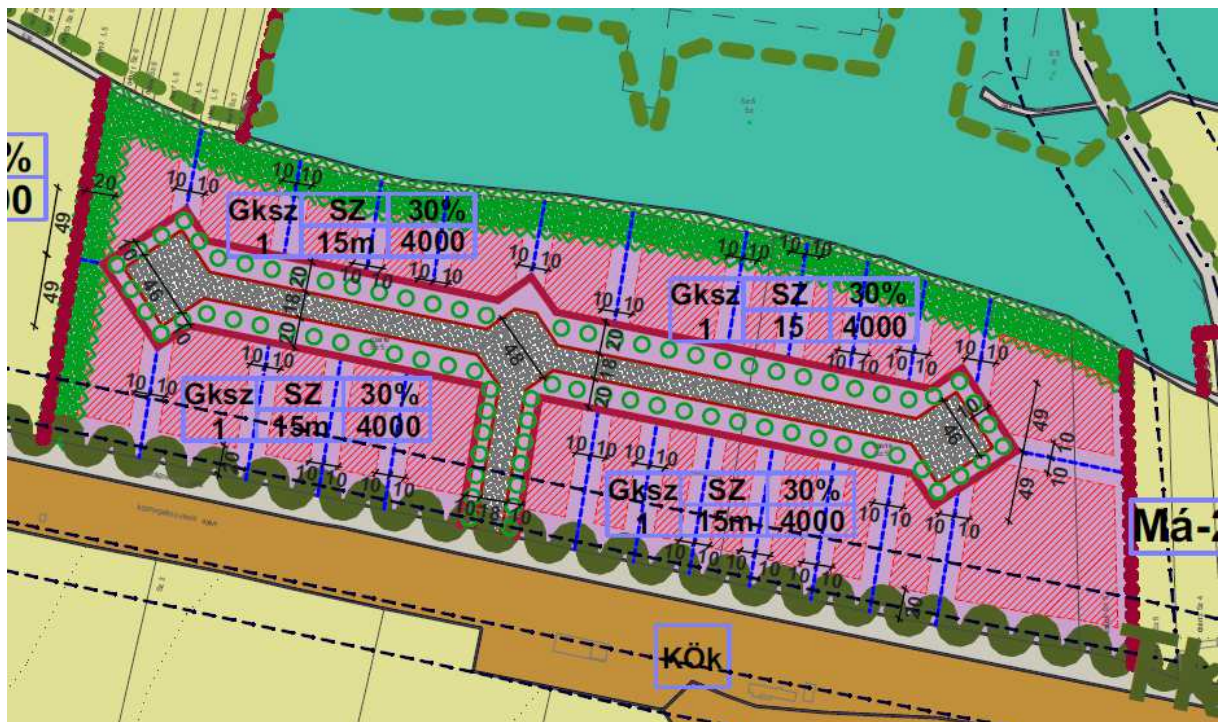




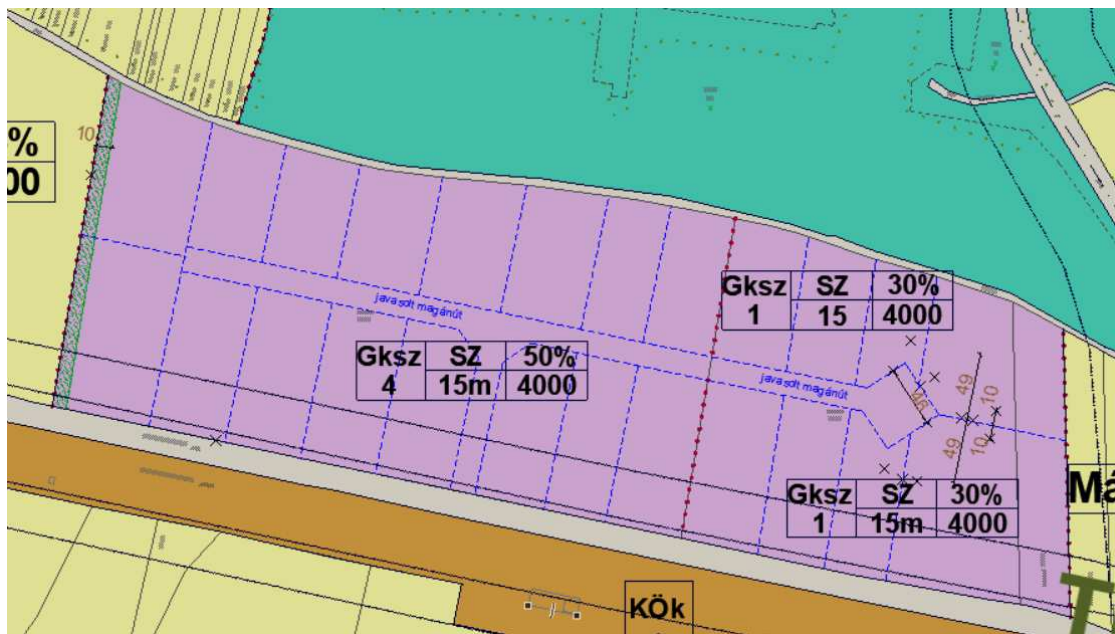
a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

B) A tervmódosítás a HÉSZ egyes, főként lakóövezetre vonatkozó előírásait is módosítja, melyek a jelenleg gyorsan növekvő lakónépesség és lakóházak minőségi környezetét hivatottak biztosítani.

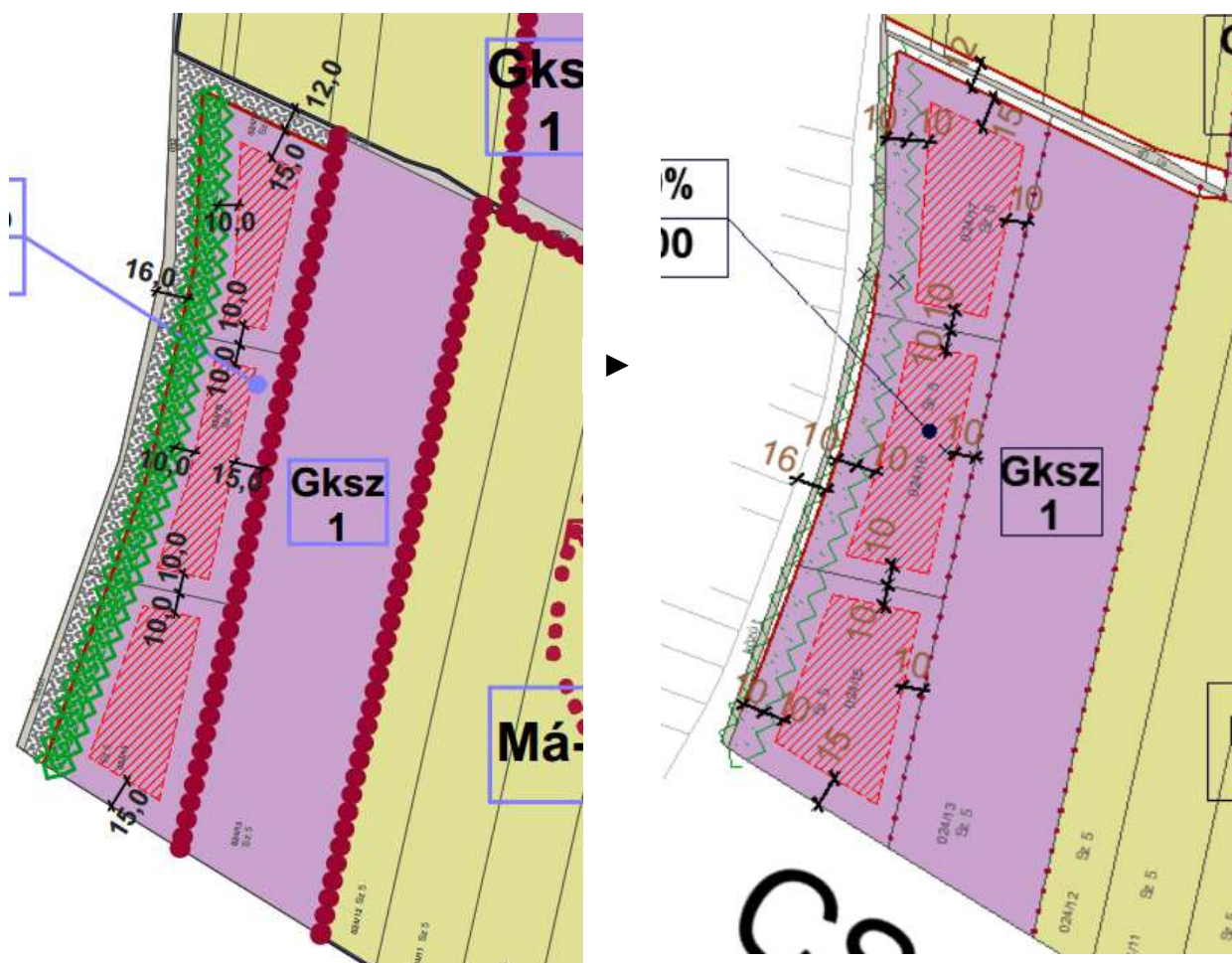
C1) A Gödöllői út északi részén lévő 038/18 hrsz-ú gazdasági terület szabályozása a tulajdonos kérésére módosítva lett 2022-ben:



A területen korábban szabályozási vonallal kiszabályozott feltáró utat letörölték, helyette javasolt magánutat jelöltek. Emiatt a szomszédos gazdasági területi 038/19 hrsz-ú telken lévő kiszabályozott „kötelező” út nem biztos, hogy csatlakozni fog a másik telken kialakított magánúthoz egy esetleges együttes használat esetén. Így a 038/19 hrsz-ú telken is javasolt magánútra cseréltük a szabályozási vonallal kiszabályozott utat.



C2) A csörögi határnál lévő gazdasági területen, a 024/15-17 hrsz-ú telkek tulajdonosa kérésére a hátsó (Gks1 övezet felőli) telekhatároktól a tulajdonos kérésére az építési hely távolságát 15 m-ről 10 m-re csökkentettük, az építési hely növelésével. A terület északi részére kiszabályozott utat padig teljes szélességében összekötöttük a korábban átellenesen kijelölt gazdasági területtel, a megközelíthetőség javítása érdekében. A Csörögi út mellé korábban tervezett plusz 16 méteres szabályozási vonalat az önkormányzat – a csörögi önkormányzattal egyeztetve – realizálta, és a Csörögi út túlsó szélétől mérten jelölte ki az új, módosított, 16 m-es szabályozási vonalat. A gazdasági telkek megközelíthetősége a természetben is biztosított ezen a nyomvonalon.



a hatályos és a tervezett szabályozás

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A **megszüntetett útterületek** (A1 és A.5.2.) ki nem épített utak, jelenleg parlagon vannak, mivel útként nem használják őket. Megszüntetésük infrastrukturális beavatkozást nem igényel.

Az **újonnan kiszabályozott, vagy kiszélesített utak** (A2, A3, A4, A.5.1., A6) a lakóterületek, a temető és a botanikus kert használatát segítik. OTÉK-ban meghatározott szélességüket a szabályozás biztosítja. Jogi kialakításuk előkészítése több útnál már elindult.



az **A2)** jelű tervezett útterület telke a Kossuth utca felől



Az **A3)** jelű tervezett útterület az Alkotmány út felől



az **A.5.1.)** jelű tervezett útterület a Lakópark felől



az **A6)** jelű szélesítendő útterület a Lakópark keleti szélén

1.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Az A1) jelű területen az útterületet a terv zöldterület-közpark területbe sorolja, ezzel a belterületi zöldterületek száma és mértéke nő.

A 12 méter szélesre újonnan kiszabályozott kiszolgálóutakon egyoldali fasort kell biztosítani.

1.4.1 Településszerkezeti terv

A hatályos, 7/2020.(II.18.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terven (TSZT) a kiszolgáló utak nincsenek jelölve, így azok szabályozásához a TSZT módosítása nem szükséges.

A **TSZT módosítása** egyetlen helyen, a belterület északi részén, a 021/66 hrsz-on, az **A1) módosítási területen szükséges**, ahol a Falusias lakóterületből Zöldterület-közpark lesz:



1.4.2.Vácrátót község hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

VII. Fejezet Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21. A beépítésre szánt területek általános előírásai

22.§

- (1) Területfelhasználás: A terület helyi építési övezetekre tagozódik, ezek szabályrendszerét az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) A telekalakítás általános szabályai:
 - a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb területét - az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) A beépítésre szánt területeken az előírt legkisebb telek területeknél kisebb méretű telkek is létrehozhatók a mérnöki létesítmények telepítésére, valamint utak és közterületek létesítésére.
 - c) Telekalakítás során a törtvonal-mentes és lehetőleg szabályos, a szemközti telekhatárok párhuzamos kialakítására kell törekedni.
- (3) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, valamint az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (4) A telkek beépítési módja:
 - a) Oldalhatáron álló (O)
 - b) Szabadon álló (SZ)
- (5) Építmények részleges vagy teljes bontása esetén a területen védett, vagy védelességgel érintett építmény bontása csak a védelem megszüntetését követően lehetséges.
- (6) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (7) Az építési helyen kívül eső meglévő épület nem bővíthető. Olyan épület, épületrész, amelynek csak egy része esik az építési helyen belülré, csak az építési helyen belül bővíthető, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.

22. Lakóövezetek általános előírásai

23.§

- (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a rendeletnek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) üzemanyag-töltő állomás, kivéve elektromos autó töltő állomás
 - b) parkolóház
- (3) Lakóterületeken előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén a kialakítandó új telek szélessége min. 15 m lehet.

- (4) Amennyiben a Szabályozási terv kötelező építési vonalat jelöl, az épület elhelyezésekor azt kell figyelembe venni. Az előkert legkisebb mérete
 - a) az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben: 5,0 m;
 - b) az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 építési övezetekben: 3,0 m.
- (5) Az építési hely a telek homlokvonalától mért 60,0 m mélységig tart.
- (6) Egy építési telken összesen 2 lakóépület állhat és legfeljebb 2-2 önálló rendeltetési egységgel rendelkezhet. Amennyiben a telken összesen egy lakóépület épül, abban maximum két rendeltetési egység alakítható ki. Ez az előírás új lakóépület építésére, meglévő lakóépület bővítésére és rendeltetési mód megváltoztatására egyaránt vonatkozik.
- (7) Lakóterületek telkein terepszint alatti épület, épületrész, építmény csak az építési helyen belül valósítható meg. A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az övezetre előírt beépítettség 1,25-szörösét. Ennek legfeljebb 30%-a helyezhető el az épület földszinti kontúrján kívül, vagy önálló, terepszint alatti építményként.
- (8) Lakóterületek telkein meglévő épület esetén különálló gépjárműtároló az építési helyen belül épülhet.
- (9) A közművesítettség mértéke: teljes.

23. Kertvárosias lakóterület övezetei

(Lke)

24.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szálláshely szolgáltató épület,
 - e) sportépítmény.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **2.melléklet** táblázata határozza meg.

24. Falusias lakóterület övezetei

(Lf)

25.§

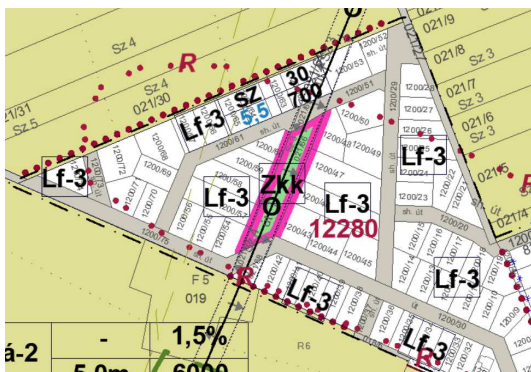
- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
 - e) a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szálláshely szolgáltató épület,
 - f) sportépítmény.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **3.melléklet** táblázata határozza meg.

► A tervben módosítani szükséges pontosítás és a lakóterületek éelhetőségének javítása céljából a parkolóhelyek előírásait, a telekszélességekre vonatkozó korlátozást, az elhelyezhető épületek számát.

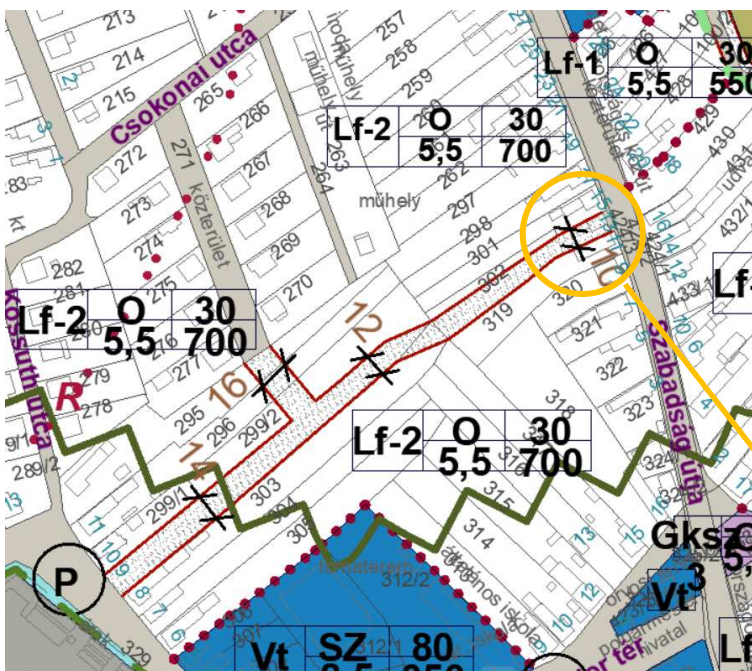
A szabályozási terv módosítása az A1) pontban szereplő zöldterületek és az utak szempontjából szükséges.

1.5. KÖZLEKEDÉS

A)

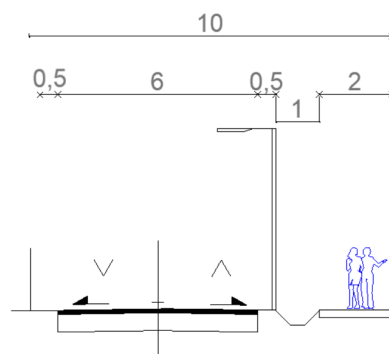


A1) Az északi „háromszög alakú” lakóterületen a 021/66 hrsz-ú út megszüntetése, azaz zöldterület-közkertté alakítása nem jelent közlekedési megszorítást, mivel az azzal határos telkek mind elérhetőek más útterületről.

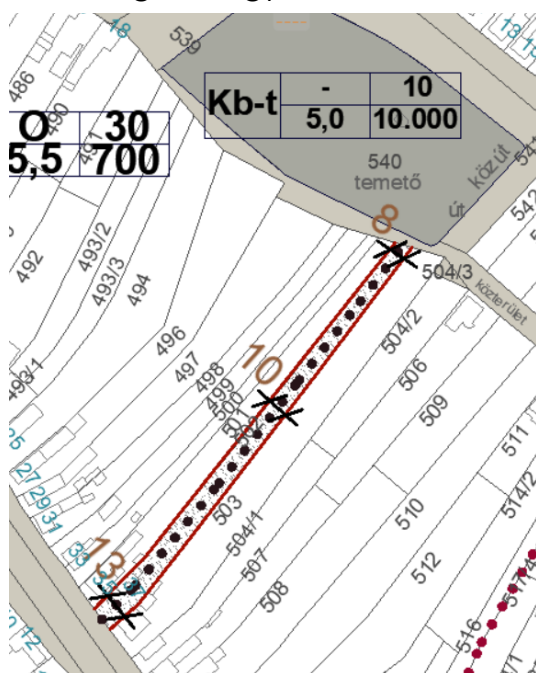


Az A2) jelű módosítás egy új utca nyitása a településközpontban, mely meglévő, részben beépítetlen, részben bontásra ítélt épületekkel. A felhasznált telkek tehát adott szélességűek, de nagyrészt teljesítik az OTÉK által előírt minimális szélességet: a Botanikus kerttől indulva 14 méter, közepén 12 méter szabályozási szélességűek. Csupán a Szabadság útjába csatlakozó utolsó 50

m-es szakasz kevesebb, 10 méter szabályozási szélességű, mely azonban biztosítani tudja a kétirányú gépkocsiforgalmat, a gyalogosforgalmat, és a csapadékvíz-elvezetést:



Az új utca a Csokonai utcába (271 hrsz) is beköt, annak 16 méteres szélességével, így tehermentesíti a faluközpontot.



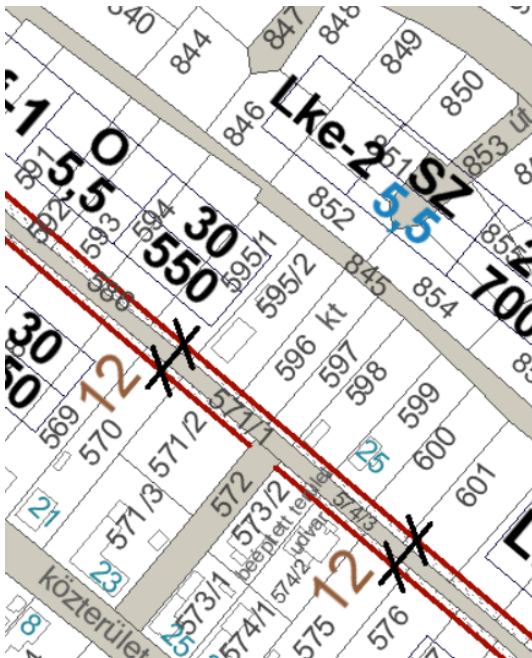
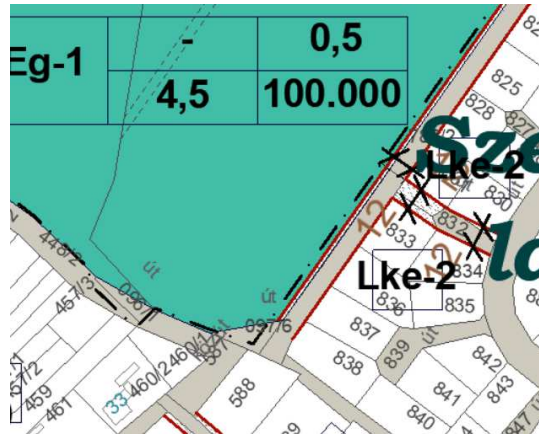
A3) A temető és az Alkotmány út között, az 502 hrsz-ú beépítetlen, önkormányzati telken gyalogút kiszabályozása annak érdekében, hogy a temető a faluközpontból gyalogosan könnyebben megközelíthető legyen. A tervezett út szabályozási vonala a telekhatár, amely az Alkotmány útnál 13 méter széles, a temetőnél pedig 8 méter, ami megfelel a gyalogút követelményeinek.



A4) A Botanikus kert körbejárhatóságának biztosítása, annak déli-délkeleti oldalán az út 12 méteresre való kiszabályozásával, és a 333 hrsz-on keresztül a Malom utcával való összekötéssel.

A5) A Szent István lakóparkban és szomszédságában a Határ úton az alábbi utak valós használatnak megfelelő módosítása:

A.5.1. A Lakópark 832 hrsz-ú, „nyakkendő alakú” zsákutcáját a zsákutca-jelleg ellenére az ott építkezők és -lakók elkezdtek teljes értékű utcaként használni, oly módon, hogy kikötnek a Lakópark szélén lévő 786/2 hrsz-ú, 12 m szélesre szabályozott útra és azon keresztül a Bajcsy-Zsilinszky úton beérnek a Faluba. A valós használat értelmes és indokolt is, mivel egy plusz összekötő kapcsot nyújt a Falu és a Lakópark között. A módosítás során tehát a 832 hrsz-ú út 12 méter szélesre szabályozását és a 786/2 hrsz-ú kiszolgáló útba való bekötését tervezzük.



A.5.2. Az **597** hrsz-ú, jelenleg közterület besorolású ingatlan útterületből való kivétele, lakóövezetté módosítása. Az út nem áll közvetlen kapcsolatban a Lakóparkkal, más utcákat használnak helyette, így a szabályozása okafogyottá vált.

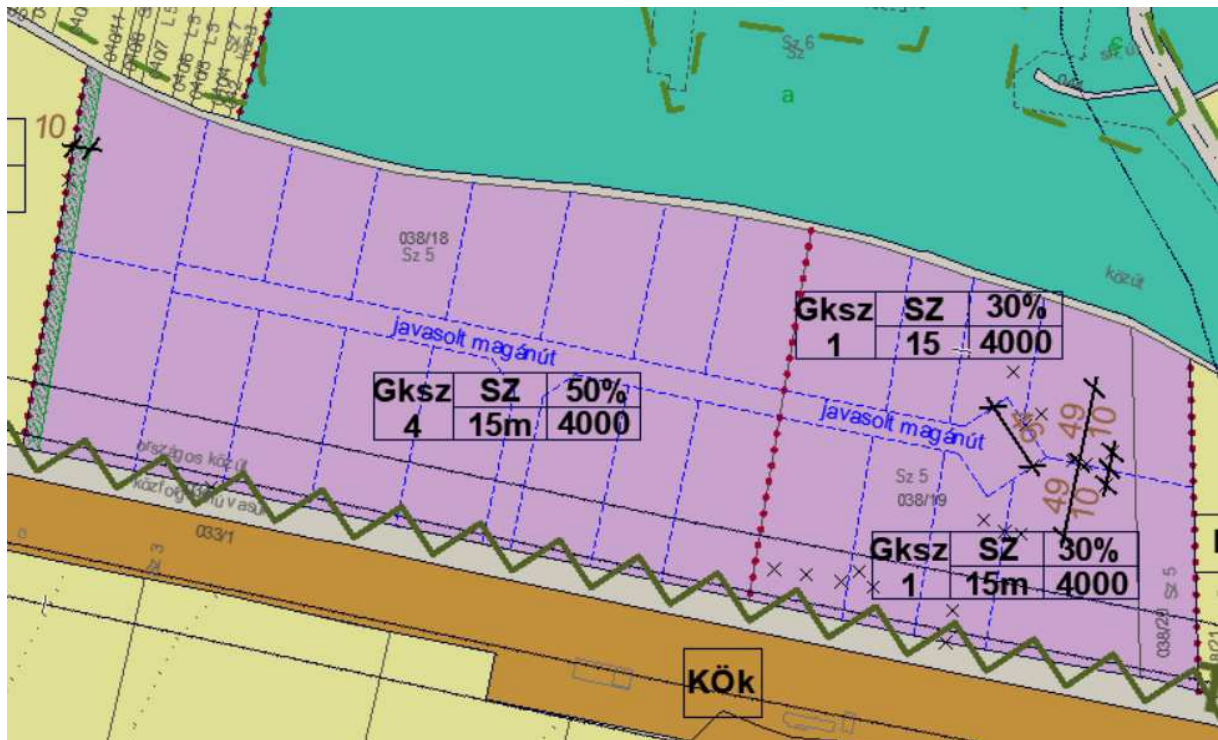


Az útként szabályozott 597 hrsz-ú telek használatlan, benőtte a gaz.
/fotó: Google Maps/

A **B)** jelű módosítások a HÉSZ-t érintik, közlekedési vonatkozásuk nincsen.

A **C1)** jelű módosítás a Gödöllői út északi felén lévő gazdasági terület egy részét érinti, a 038/19 hrsz-ot. 2022-ben a gazdasági terület nyugati fele, a 038/18 hrsz, a tulajdonos kérésére módosítva lett utak szempontjából oly módon, hogy a rajta korábban kiszabályozott feltáró utat törölték, és csak javasolt magánút jelenik meg, valamint a HÉSZ-ben az e területen lévő magánutak szélességét legalább 16 méter szélességben határozták meg. Mivel a 038/18 hrsz-ú telek ennek szomszédja, és a korábban kiszabályozott út folytatólagosan megjelenik ezen a telken is, így itt is indokolt annak „javasolt magánút”-ra módosítása, annak érdekében, hogy egy esetleges egységes használat során az utak a teljes területen csatlakozhassanak egymáshoz.

A **C2)** jelű módosítás során az építési hely nőtt, a hátsókert 15m-ről 10m-re csökkentésével.



tervezett szabályozás módosítás

1.6. KÖZMŰVEK

A közművek meglétének szükségessége a 0114/17 hrsz-ú ingatlan esetében merül fel (A1. jelű módosítás), mely falusias lakóterület besorolást kap a korábbi zöldterületből.

Minden közmű gerincvezeték a Dózsa György utca végéig megy:

- a DMRV ivóvíz elosztóvezetéke, és szennyvíz gravitációs gyűjtővezetéke,
- az ELMŰ kiefeszültségű szabadvezetéke,
- a Vodafone és a DIGI Kft. hírközlési szabadvezetéke,

így kb. 100 fm gerinc építése szükséges közmű szakáganként a 0113 hrsz-ú közút területén keresztül.



/forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Vácrátót Község Önkormányzatának .../2023. (.....) sz. Kt. határozata Vácrátót Község 7/2020.(II.18.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

Vácrátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Vácrátót 7/2020.(II.18.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervlapjának és Településszerkezeti terv leírásának módosítását a változással érintett területeken, a mellékletek szerint.

Mellékletek:

1. melléklet: TSZT-m jelű Módosított településszerkezeti tervlap TSZT-m
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Vácrátót, 2023. napján

Felelős: Spiegelhalter László polgármester

Határidő: folyamatos

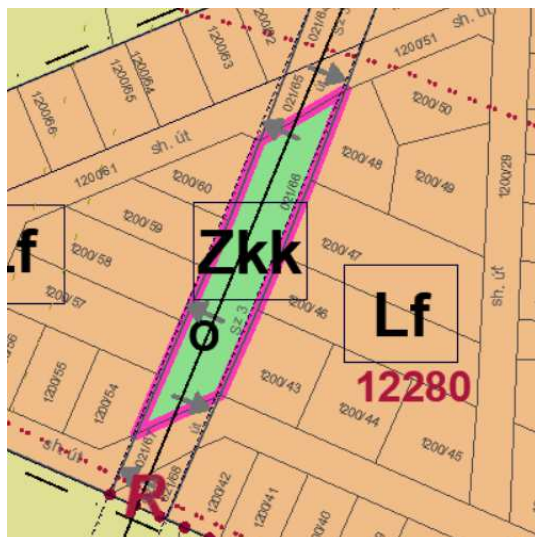
.....

Polgármester

.....

Jegyző

a)

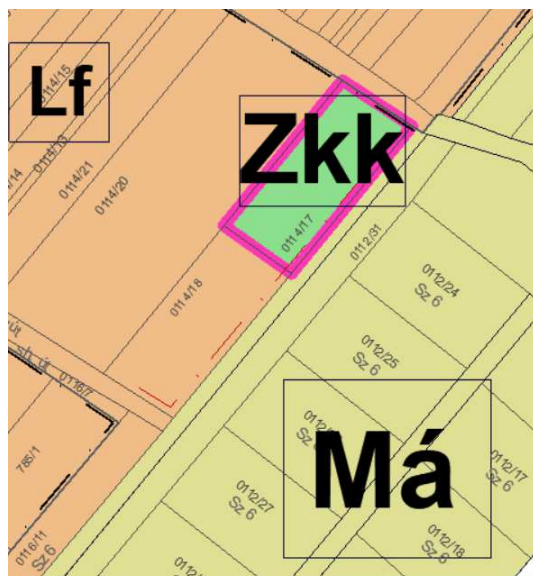


□

Zkk

Zöldterület (közkert)

b)



□

Zkk

0

Olajvezeték

Vácrátót, 2023.

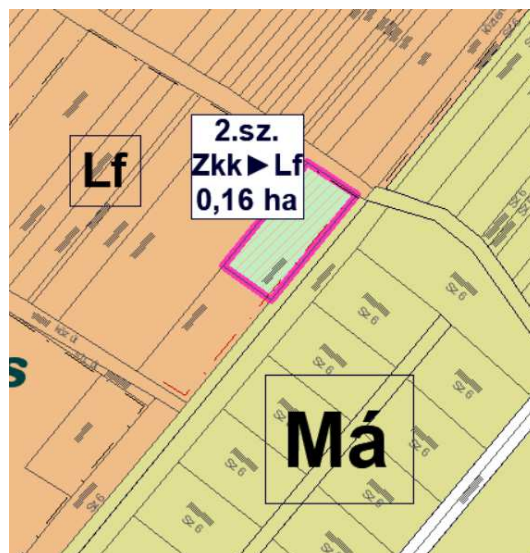
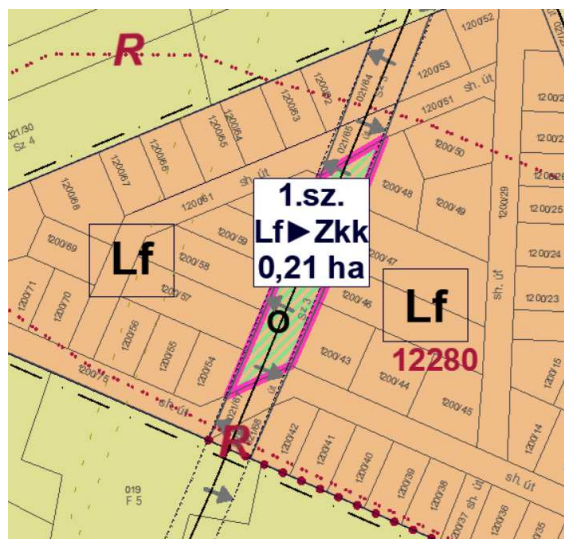
P.H.

.....
jegyző

2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1.	021/66	Lk	►	Zkk	0,21
2.	0114/17	Zkk	►	Lk	0,16



b) Biológiai aktivitásérték

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

- Mivel a terv a 2. sz. módosítás területén új beépítésre szánt területet jelöl ki, biológiai aktivitásérték számítása szükséges.

Ssz	TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT			BIA-érték változás
		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA	
1.	Lf	0,21	2,4	0,504	Zkk	0,21	6	1,26	0,756
2.	Zkk	0,16	6	0,96	Lf	0,16	2,4	0,384	-0,576
Összesen:				1,464	Összesen			1,644	
BIA-érték változás összesen:									+0,18

c) Területi mérleg

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

TERÜLETI MÉRLEG:		
Területfelhasználási kategória	Jele:	Területe:
Beépítésre szánt terület (ha):		91,69
kertvárosias lakóterület	Lke	45,73
falusias lakóterület	Lf	133,03
településközpont vegyes terület	Vt	2,79
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	35,31
különleges – botanikus kert	Kb	28,67
különleges - sportterület	Ksp	3,77
különleges – temető terület	Kt	1,12
Beépítésre nem szánt terület:	392,8	ha
különleges idegenforgalmi terület	Kb-i	41,39
védelmi erdőterület	Ev	6,36
gazdasági erdőterület	Eg	552,96
általános mezőgazdasági terület	Má	764,35
védendő mezőgazdasági terület	Mv	118,67
vízgazdálkodási terület	V	1,91
zöldterület (közkert)	Zkk	0,21
közúti és kötöttpályás közlekedési terület	KÖ	68,98
Közigazgatási terület (Takarnet, ha):		1805,25

d) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

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

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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.

► **Új beépítésre szánt terület kijelölésével járó fejlesztés (2. számú) települési térségben van.**

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

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

► A módosítás hatására 0,16 ha új beépítésre szánt terület keletkezik, melyen a zöldterületet (Zkk) az 1.sz. területre „helyezzük át”. Így egy kicsivel nagyobb méretű (0,21 ha) zöldterület keletkezik a település északi részén lévő lakóterületen, az olajvezeték védősávjában.

Vácrátót Község Önkormányzatának .../2024. (.....) önkormányzati rendelete Vácrátót

Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló

4/2020. (II.19.) önkormányzati rendeletének módosításáról

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

1.§

- (1) A Vácrátót Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2020. (II.19.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 4.§ az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

"(5) A "3 szintű növénytelepítés"-re kijelölt területen belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület. A védőzöld sávok telepítésénél 3 szintű növényállományt (fák, cserjék, gyepek) kell kialakítani. A telepítendő növényzet legalább 80%-ban az őshonos, illetve meghonosodott, tájra jellemző növényfajokból álljon."

- (2) A HÉSZ 20.§ az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A település területén nyeles telek nem alakítható ki.”

- (3) A HÉSZ 22.§ az alábbi (8)-(9) bekezdéssel egészül ki:

(8) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

a) minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után telken belül,

(9) Két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

a) kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

b) szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után,

c) vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is).

- (4) A HÉSZ 23.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:

(3) "Lakóterületeken előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén a kialakítandó új telek szélessége, telekszélességet érintő:

a) telekegyesítés esetén: legalább 12 m,

b) telekosztás esetén: legalább 15 m."

- (5) A HÉSZ 23.§ (5) bekezdés az alábbira módosul:

(1) „Az építési hely a telek homlokvonalától mért legfeljebb 60,0 m mélységig tart, az ezen túli telekrészeket hátsókertnek kell tekinteni. Amennyiben a telken berajzolt építési hely eltér az elő-, oldal-, hátsókert által előírt területtől, a rajzon szereplő építési helyet kell betartani.”

”

(6) A HÉSZ 23.§ (6) bekezdés az alábbira módosul:

„a) Egy építési telken összesen 2 lakóépület állhat és legfeljebb 2-2 önálló rendeltetési egységgel rendelkezhet. Amennyiben a telken összesen egy lakóépület épül, abban legfeljebb két rendeltetési egység alakítható ki. Ez az előírás új lakóépület építésére, meglévő lakóépület bővítésére és rendeltetési mód megváltoztatására egyaránt vonatkozik.

b) 2027 április 1-től: Egy építési telken összesen 1 lakóépület állhat és legfeljebb 1 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel rendelkezhet. Ez az előírás új lakóépület építésére, meglévő lakóépület bővítésére és rendeltetési mód megváltoztatására egyaránt vonatkozik.”

(7) A HÉSZ 23.§ az alábbi (10) és (11) bekezdésekkel egészül ki: „

(10) Lakó rendeltetés terepszint alatt, vagy szuterénben nem alakítható ki.

(11) Építési telek kizárólag közútról megközelíthető módon alakítható ki.”

(8) A HÉSZ 24.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

”Az Lke-2 övezetben tárolóépítmény önállóan nem, csak a lakóépülettel egybeépítetten helyezhető el.”

(9) A HÉSZ 42.§ (4) bekezdés b) pontja az alábbi alpontokkal egészül ki: „

„bd) Ságvár utca

be) Ady Endre utca.”

(10) A HÉSZ 2. melléklet táblázatának 2. sora az alábbira módosul:

A. Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:				Építményre vonatkozó előírások:
	B. beépítési mód:	C. min. terület (m ²):	D. max. beépíthetőség (%):	E. min. zöldfelület (%):	F. max. épületmagasság (m):
2. Lke-2	SZ	700	30	65	5,5

(11) A HÉSZ 3. melléklet táblázatának

a) 1. sora az alábbira módosul:

A. Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:				Építményre vonatkozó előírások:
	B. beépítési mód:	C. min. terület (m ²):	D. max. beépíthetőség (%):	E. min. zöldfelület (%):	F. max. épületmagasság (m):
1. Lf-1	O	550, 2027. ápr. 1-től: 700 m ²	30	60	5,5

b) 3. sora az alábbira módosul:

A. Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:				Építményre vonatkozó előírások:
	B. beépítési mód:	C. min. terület (m ²):	D. max. beépíthetőség (%):	E. min. zöldfelület (%):	F. max. épületmagasság (m):
3. Lf-3	SZ	700	30	60	5,5

2.§

A HÉSZ 1/a. és 1/b. mellékletét képező Kül- és Belterületi Szabályozási terv helyett jelen rendelet 1. melléklete lép hatályba.

3.§

E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

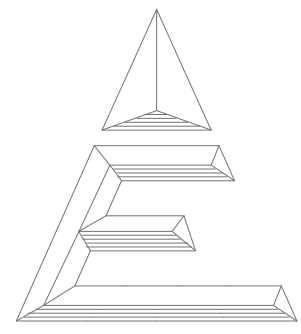
.....
Spiegelhalter László
Polgármester

.....
Dr. Törőcsik Edit
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2024.

.....
Dr. Törőcsik Edit
Jegyző



JELMAGYARÁZAT:

ALAPTERKÉPI ELEMEK:

Meglévő:

Tervezett:

	Módosított terület határa
	Helyrajzi szám
	Házszám
	Telekhatár
	Belterület határ
	Közigazgatási határ (érvényes szabályozás határa)

ÉPÍTÉSI TELEKRE TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

	Szabályozási vonal (tervezett köztérületi telekhatár)
	Szabályozási szélesség, védőtávolság
	Övezethatár, építési övezet határa
	Lke-1 Övezet, építési övezet jele
	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely
	Gyalogút

ÖRÖKSÉGVÉDELME:

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTEKVÉDELME

	Régészeti lelőhely határa
--	---------------------------

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME:

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME

	Magterület határa
	Ökológiai folyosó határa
	Puffer terület határa
	Tájkép védelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület /botanikus kert/
	Országos jelentőségű védett természeti terület (ex lege védett lap)
	Országos jelentőségű védett természeti emlék (ex lege védett forrás)

HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME

	Helyi jelentőségű védett természeti terület
--	---

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK VÉDELMEK:

	Védőtávolság, karbantartási sáv
	120 kV-os Villamosenergia fűelőző hálózat
	400kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
	Magyar-Szlovák nagynyomású földgáz szállítóvezeték (10-21 m közötti védőtáv.)
	Nagy-középnomású gázvezeték (biztonsági övezete 5-5 m)
	Barátság I. DN450 közlekedési vezeték (biztonsági övezete 5-5 m)
	3 szintű növénytelepítés

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK:

	Falusias lakóövezet övezete
	Kertvárosias lakóövezet övezete
	Településközpont vegyes terület övezete
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete
	Különleges nagykereskedési sportolási célú terület övezete
	Különleges botanikus-kert övezete

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

	Különleges temető terület övezete
	Különleges idegenforgalmi terület övezete
	Közüti közlekedési terület övezete
	Kötőpályás közlekedési terület övezete
	Zöldterület (közpark)
	Védelmi erdőterület övezete
	Gazdasági erdőterület övezete
	Közművelődési erdőterület övezete
	Általános mezőgazdasági terület övezete
	Védendő mezőgazdasági terület övezete
	Vízgazdálkodási terület övezete (vízfelület, árok, vízmű terület)

Ábrák Václav Módosított Szabályozási Terv A 1/2021. (I. 19.) sz. önkormányzati rend Václav, 2021. február 10.	P.H.
---	------

Václav Község Önkormányzata 2163 Václav, Petőfi tér 3. VÁCLAVI KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINÉK MÓDOSÍTÁSA			
Módosított Szabályozási terv egyrészes szerkezetben az 1/2021. (I. 19.) sz. önkormányzati rend módosításokkal			
Vezető tervező: Mindszenti-Varga Endre Jámbor László Tervező: M'Érték Kft. 2600 Vác, Tabán u. 27/A Méret: M=1:7500	Tervező: Tölgyesi Dána Ormos István Péter Dátum: 2020. február hó	Készítette: Vincze Attila Román Péter Attila Rajz: Rajz	1/2021. (I. 19.) sz. önkormányzati rend módosításokkal Tervező: Tölgyesi Dána Ormos István Péter Dátum: 2020. február hó

SZT-2m