

Vácrátót Község Önkormányzatának .../2025. (.....) sz. Kt. határozata
Vácrátót Község 7/2020.(II.18.) sz. határozattal elfogadott
településszerkezeti tervének módosításáról

Vácrátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, úgy határoz, hogy 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 mellékletben foglaltak szerint hagyja jóvá:

Mellékletek:

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

Kelt: Vácrátót, 2025. napján

Felelős: Spiegelhalter László, polgármester

Határidő: 2025.09.30.

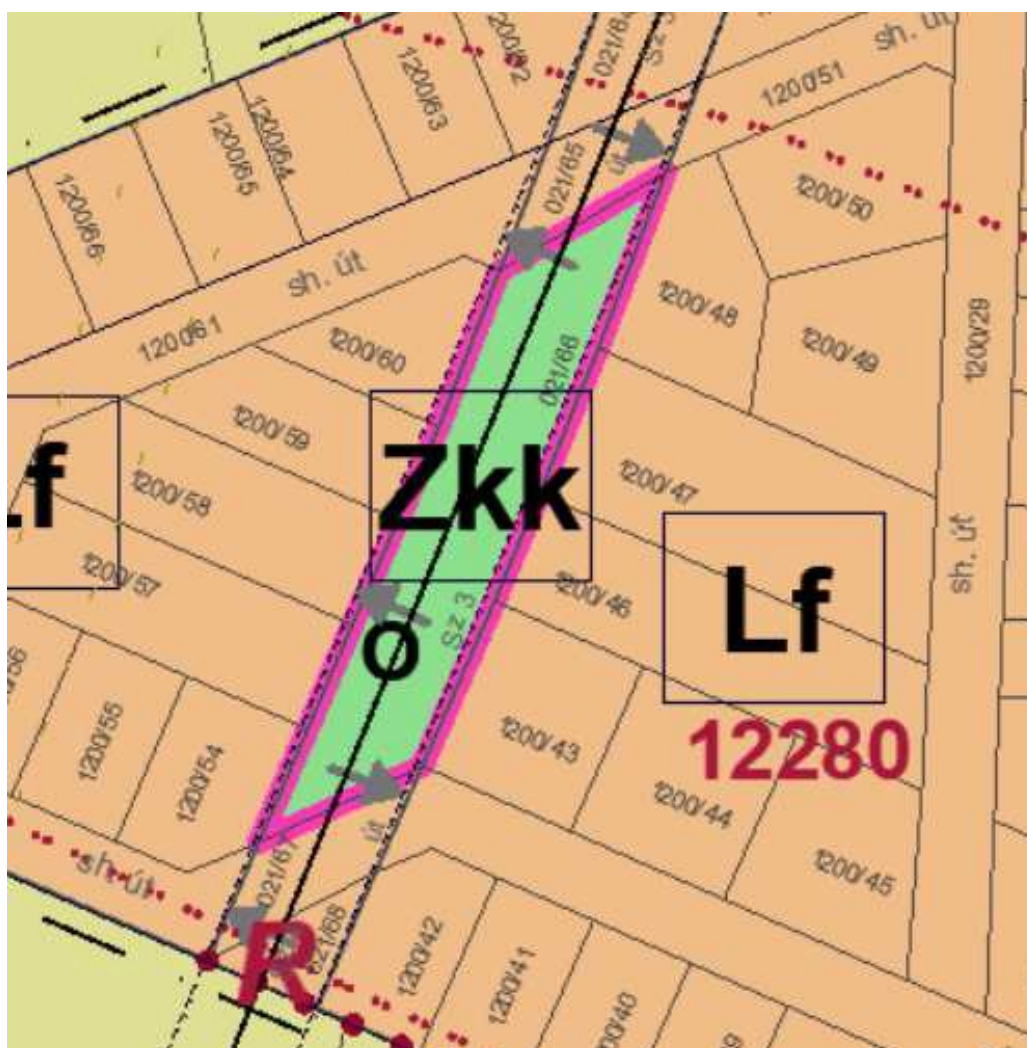
.....

Polgármester

.....

Jegyző

1. melléklet: Módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken
„TSZT-m” tervlap:



Jelmagyarázat:



Tervezési terület határa



Zöldterület (közkert)

Hitelesítés:

Vácrátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen Településszerkezeti tervet
a 7/2020.(II.18.) sz. öh. 1. mellékleteként fogadta el.

Vácrátót, 2023.

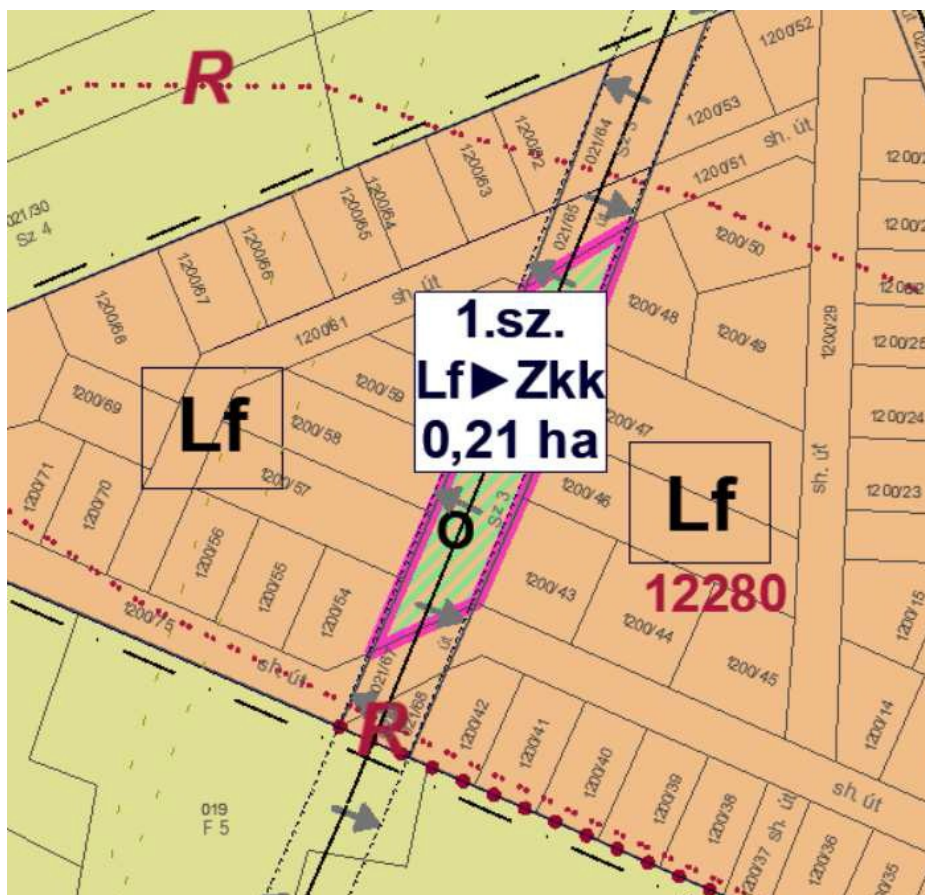
P.H.

.....
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



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 új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

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	132,87
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	0,37
közüti és kötöttpályás közlekedési terület	KÖ	68,98
Közigazgatási terület (Takarnet, ha):		1805,25

d) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Pest Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2020. évben megtörtént. A Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során.

A TSZT-módosítással érintett tervezési terület (1.sz., 021/66 hrsz.) az MaTrT tv. /2018. évi CXXXIX tv./ szerint az MATrT és a PMTrT szerkezeti tervén a tervezési terület települési térségben helyezkedik el, a TRE-módosítás során a települési térség mérete nem nő, a tv. 8. melléklete szerinti területi mérleg nem módosul.

MATrT és PMTrT Szerkezeti terv:

Települési térség (az MATrT 11.§ d) alapján):

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

► Az 1. sz. módosítás települési térséget érint, így a PMTrT-nek ez a módosítás megfelel.



MATrT Szerkezeti terv kivágata



PMTrT Szerkezeti terv kivágata

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

► **A módosítás során új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.**

24. A települési térség növekménye

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

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és

természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.

► A módosítás során új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.

► Az MATrT szerinti térségi (országos és megyei) övezetek a módosítással érintett terület nem érinti.

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

A módosítással érintett terület (1.sz.) 1-14. melléklete közül az alábbi érinti:

4.m.: Vízminőség-védelmi terület övezete (a teljes települést érinti)



5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. §

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

► Az előírást az új HÉSZ készítésekor kell érvényesíteni.

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

► A HÉSZ-ben bányaterület övezete nincs kijelölve.

Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet



A település északi részét érinti a 3.13.3. melléklet Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.

10. §

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

► Az előírást az új Településterv készítésekor kell érvényesíteni.

Vácrátót Község Önkormányzatának .../2025. (.....) 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 3 szintű növényállományt (fák, cserjék, gyepek) kell kialakítani. E területen burkolt felület, építmény nem helyezhető el."

- (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,

- (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) 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.”

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

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

(8) 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

(9) 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	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

.....
Matyó Anikó, jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2025.

.....
Matyó Anikó, jegyző