

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÁCRÁTÓT



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

ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG
2025. július

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, appearing to be 'Mindszenti-Varga Endre'.

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Tölgyesi Diána'.

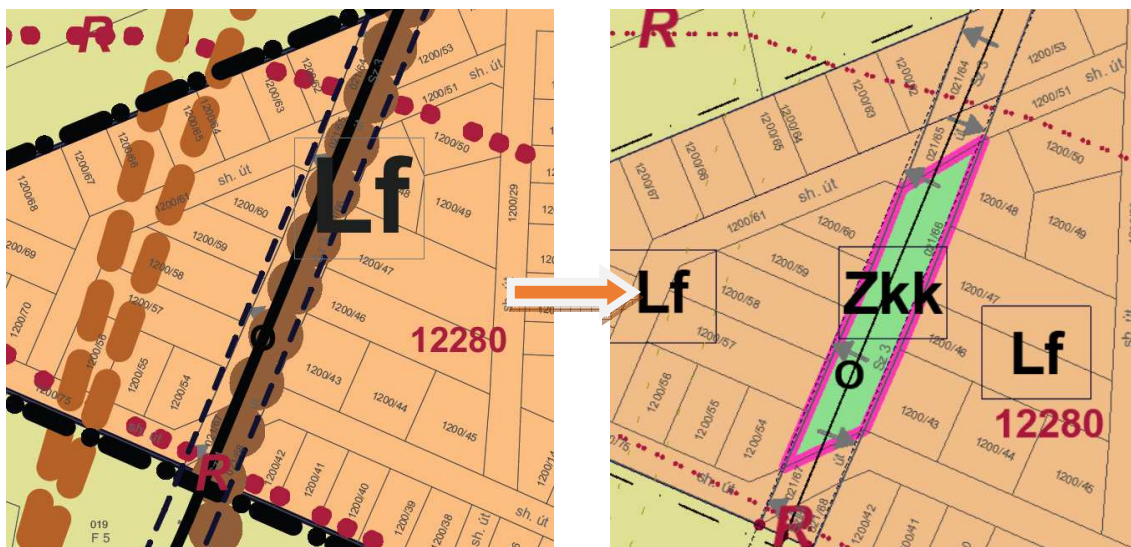
MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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:

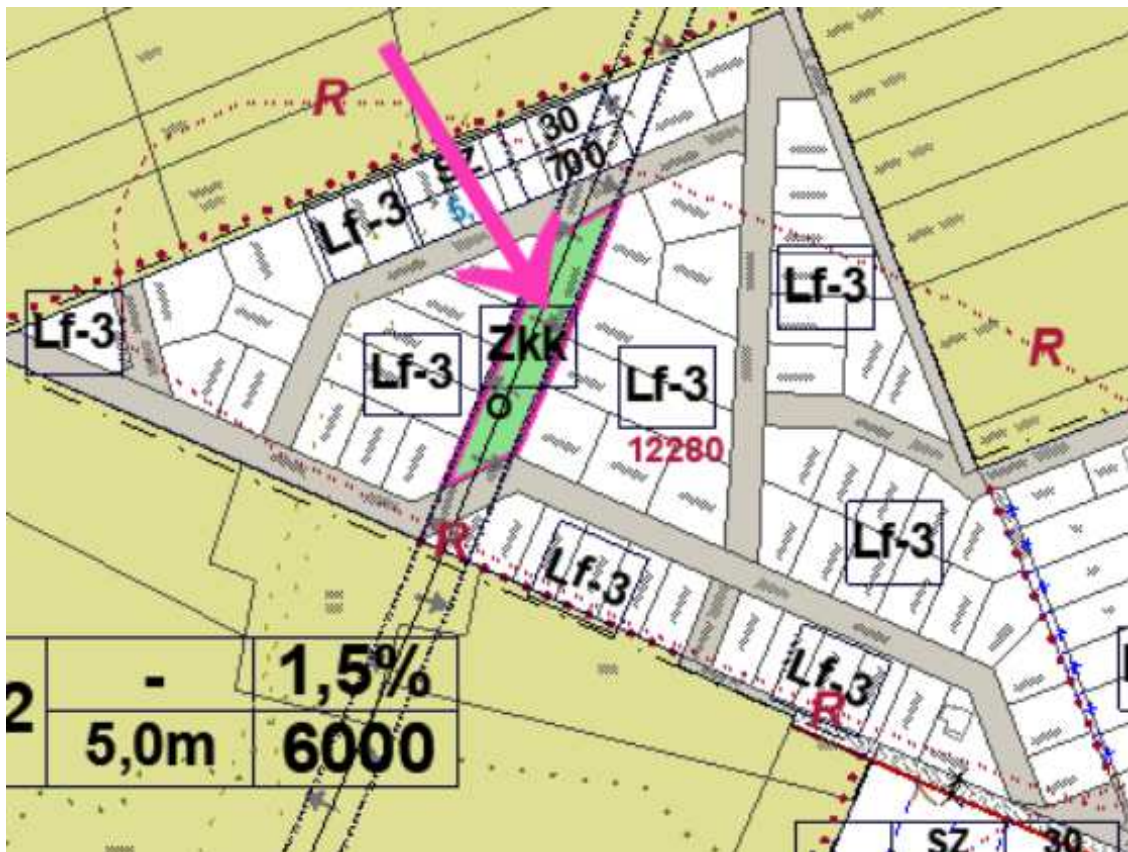
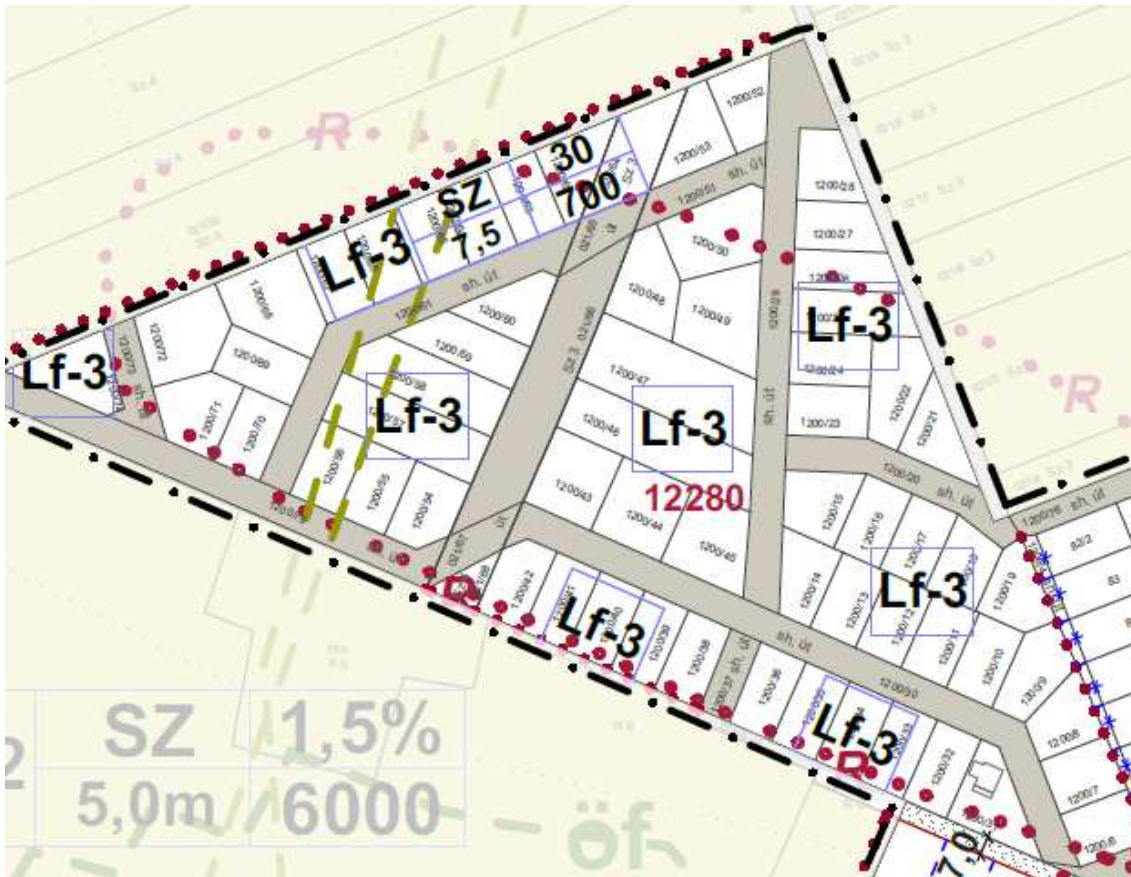
A1) A belterület északnyugati csücskében kijelölt, még be nem épült lakóterületen, a „zárvány külterületként” megmaradt **021/66 hrsz-ú**, Szántó3 művelési ágú telken olajvezeték megy, melynek védősávja a teljes telket lefedi, ezért beépíthetetlen. Annak érdekében, hogy ezt a területet telekszomszédai 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, falusias lakóterületerületbe (Lf) (szabályozási terven közlekedési terület) sorolt területet közkert (Zkk) övezetté tervezzük módosítani.



A 021/66 hrsz-ú ingatlan besorolása a hatályos és a tervezett TSZT-n

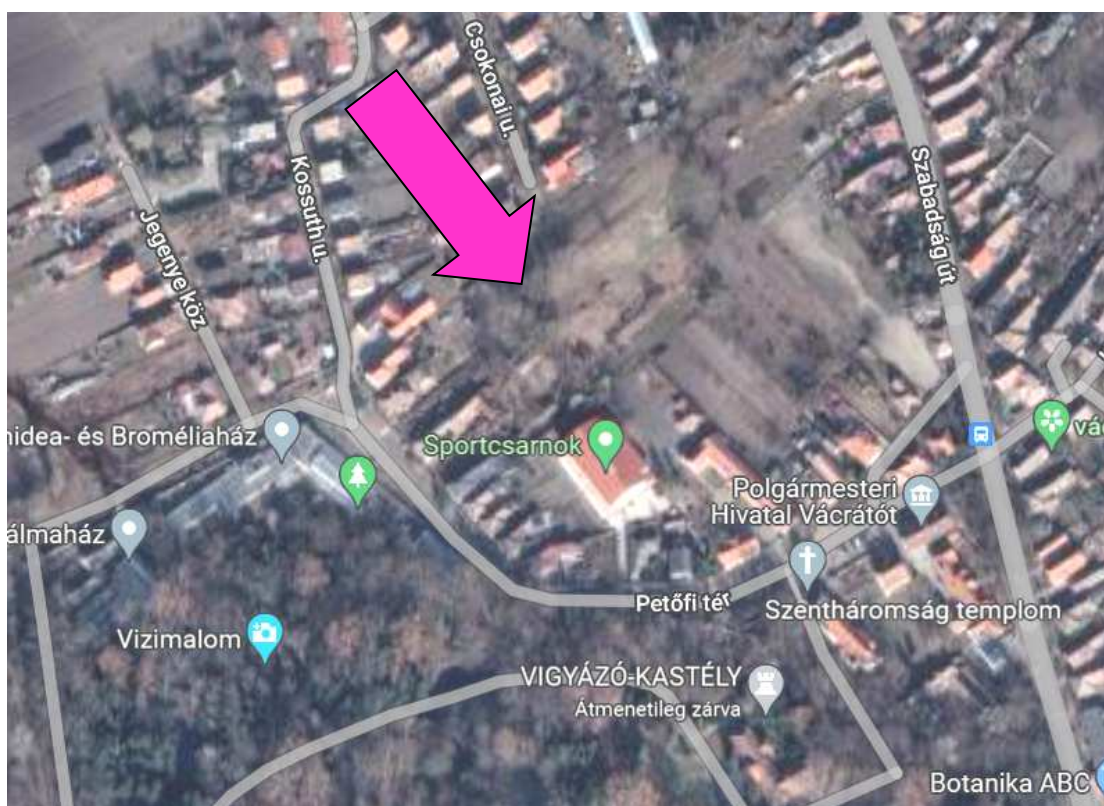


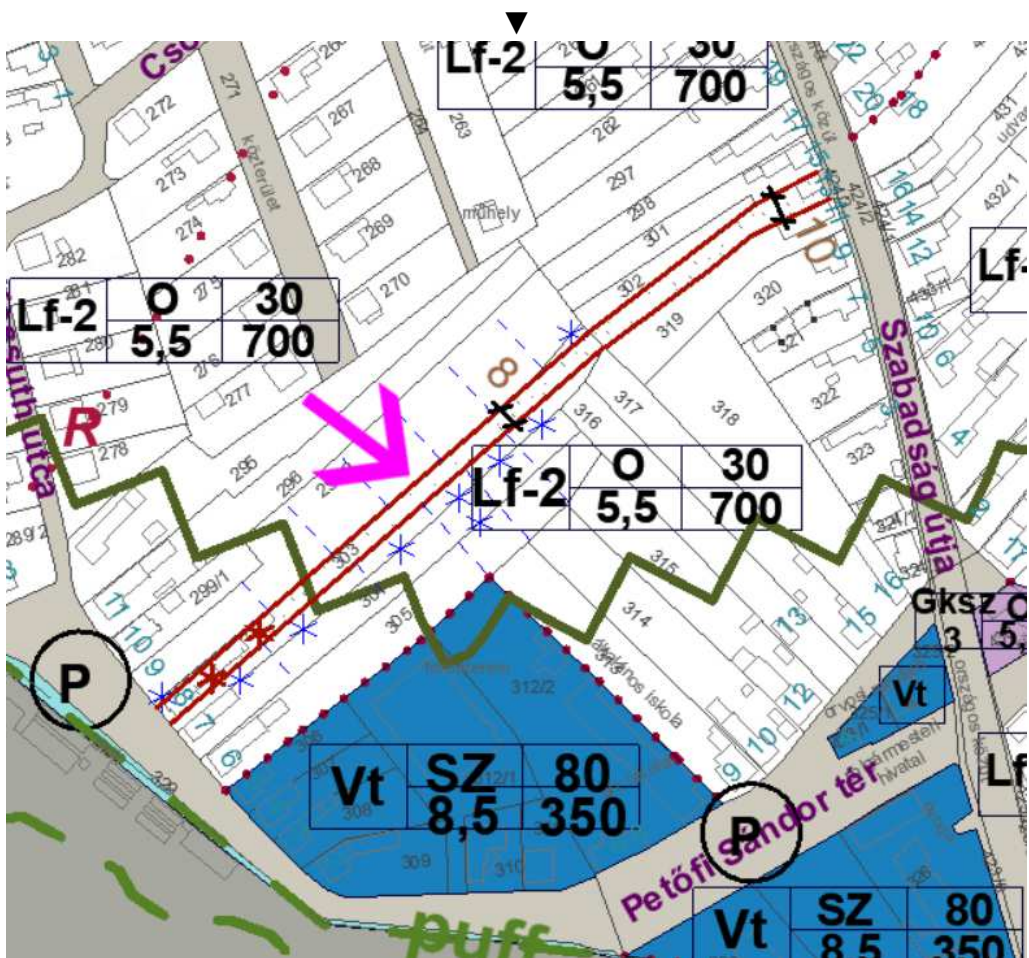
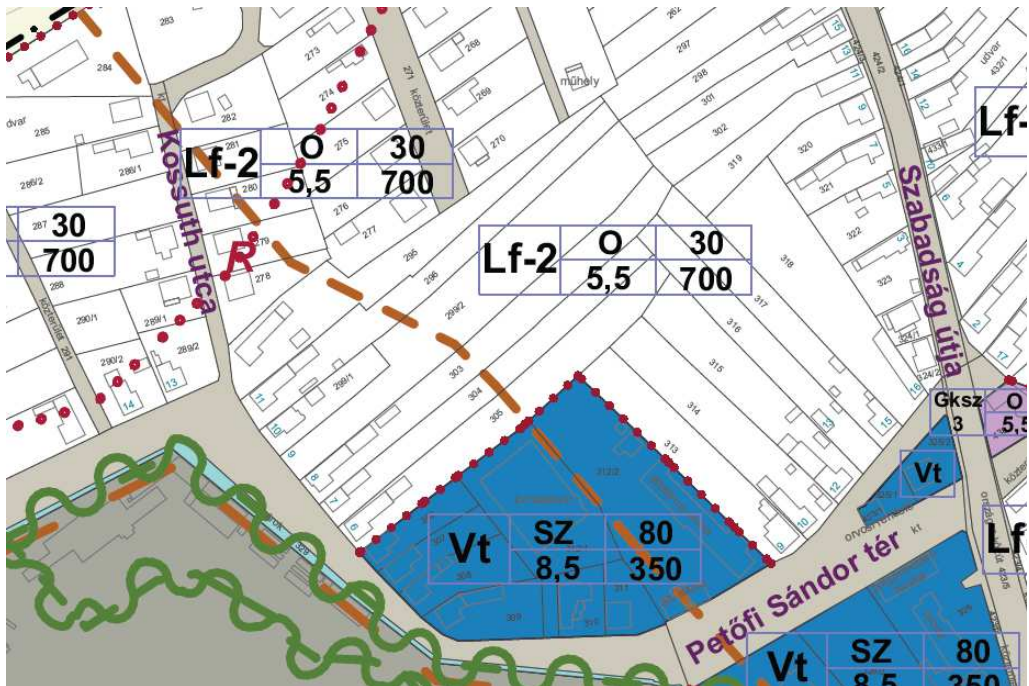
a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/



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.

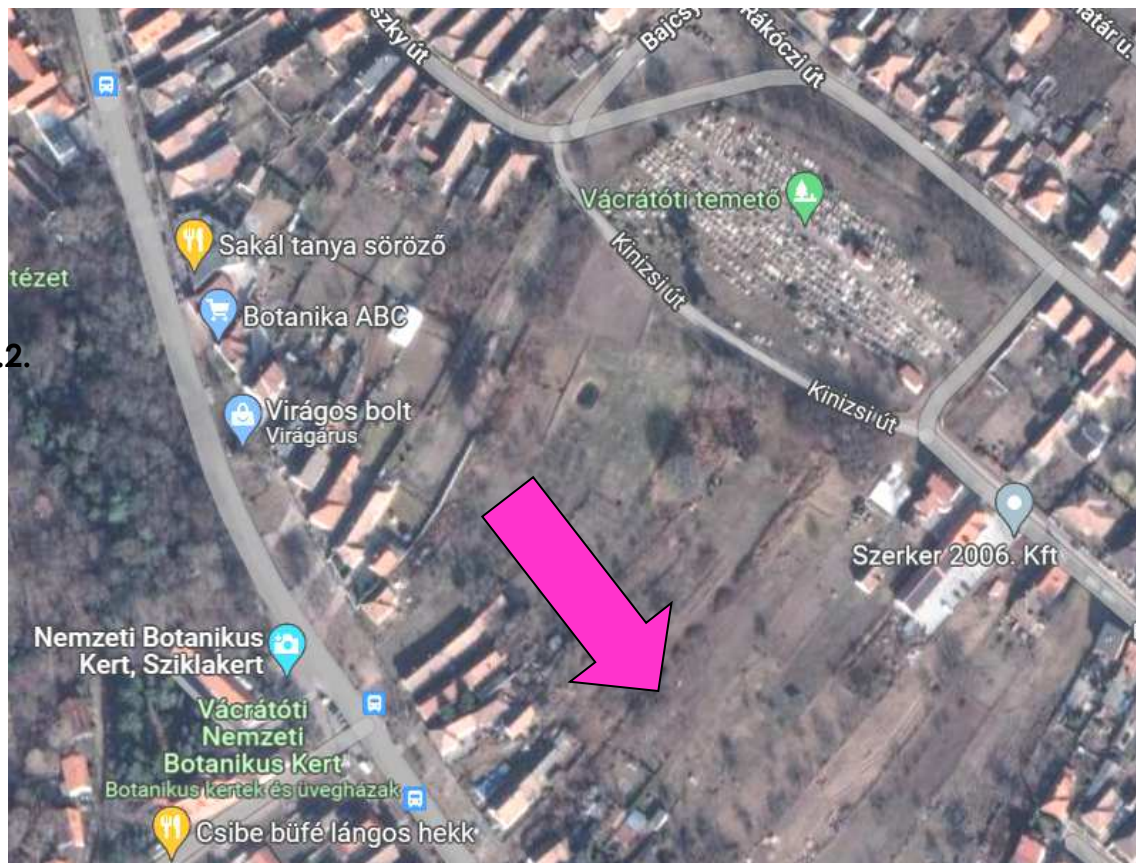


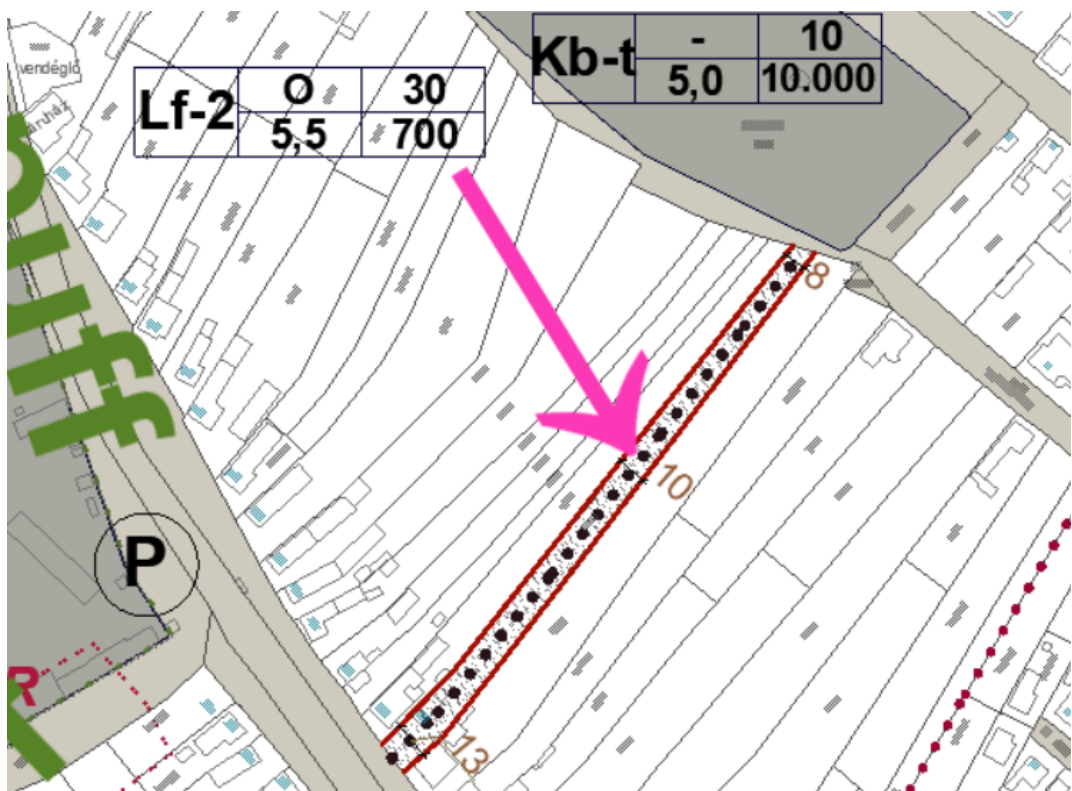
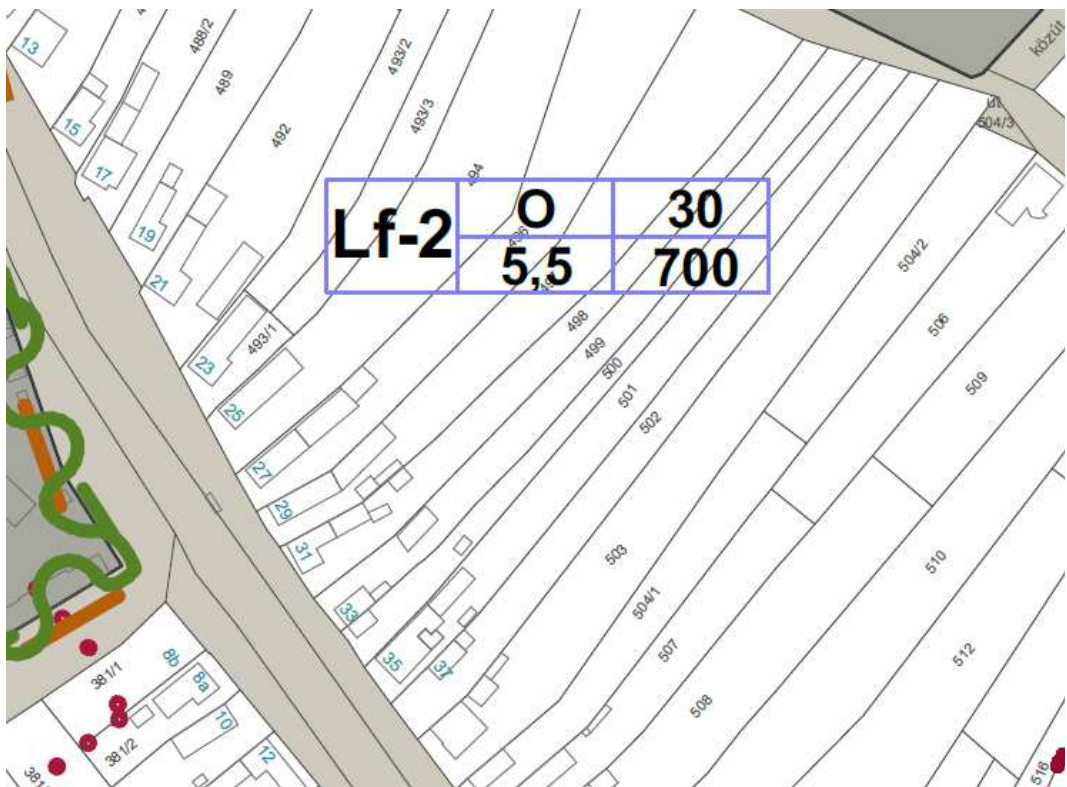


a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

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.





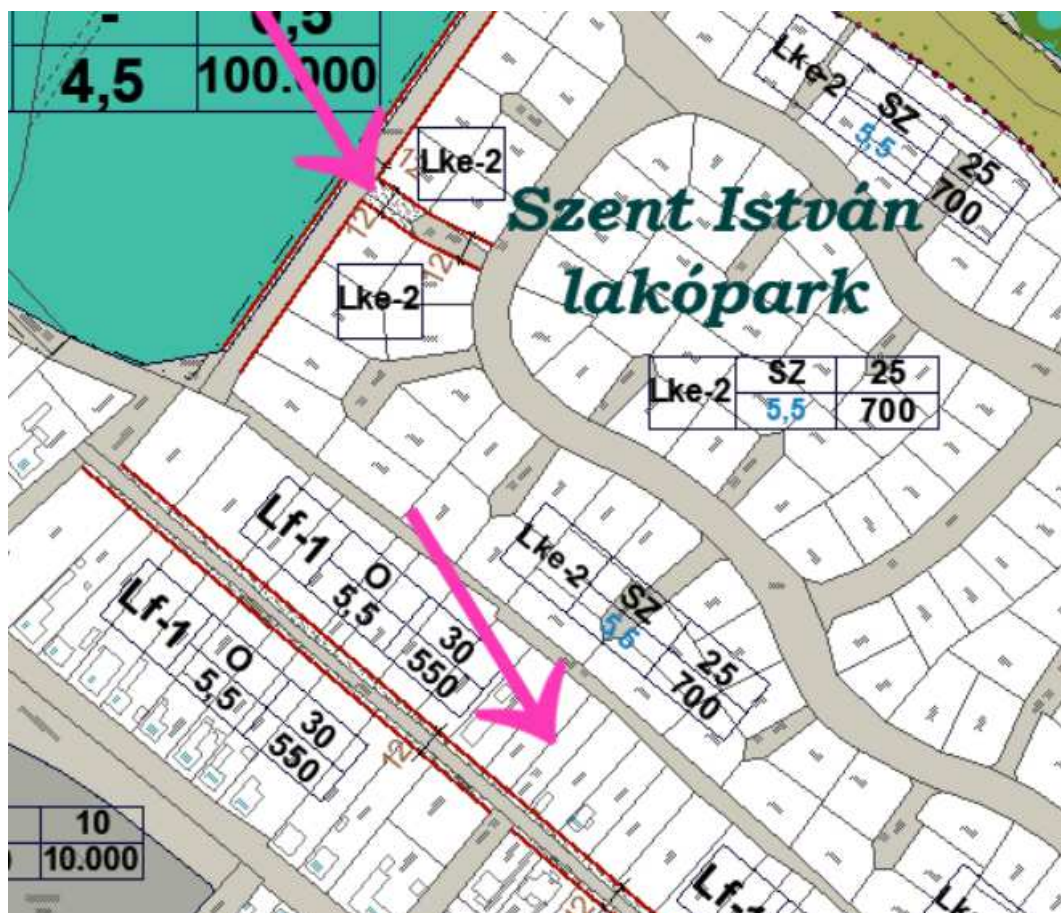
a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

A4) A Szent István lakóparkban és szomszédságában a Határ úton az alábbi utak valós használatnak megfelelő módosítása:

A.4.1. 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.4.2. 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.

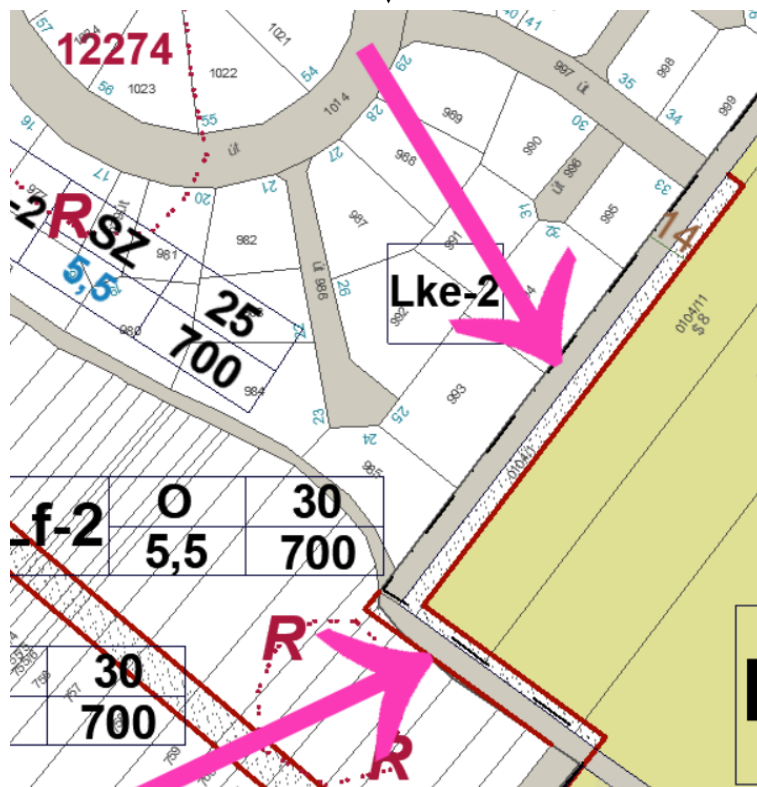
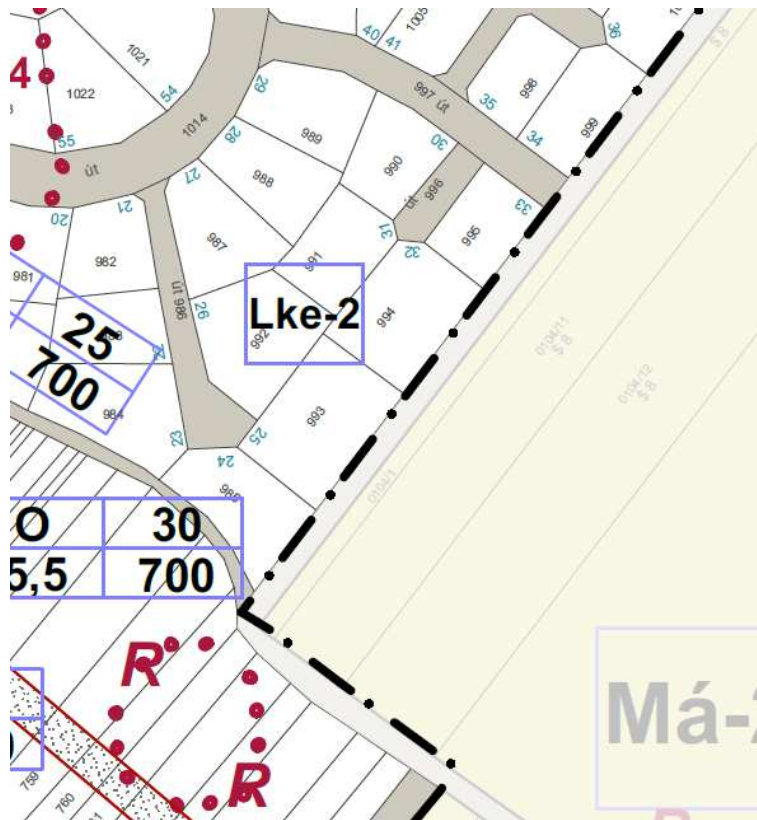




a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

A5) 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.

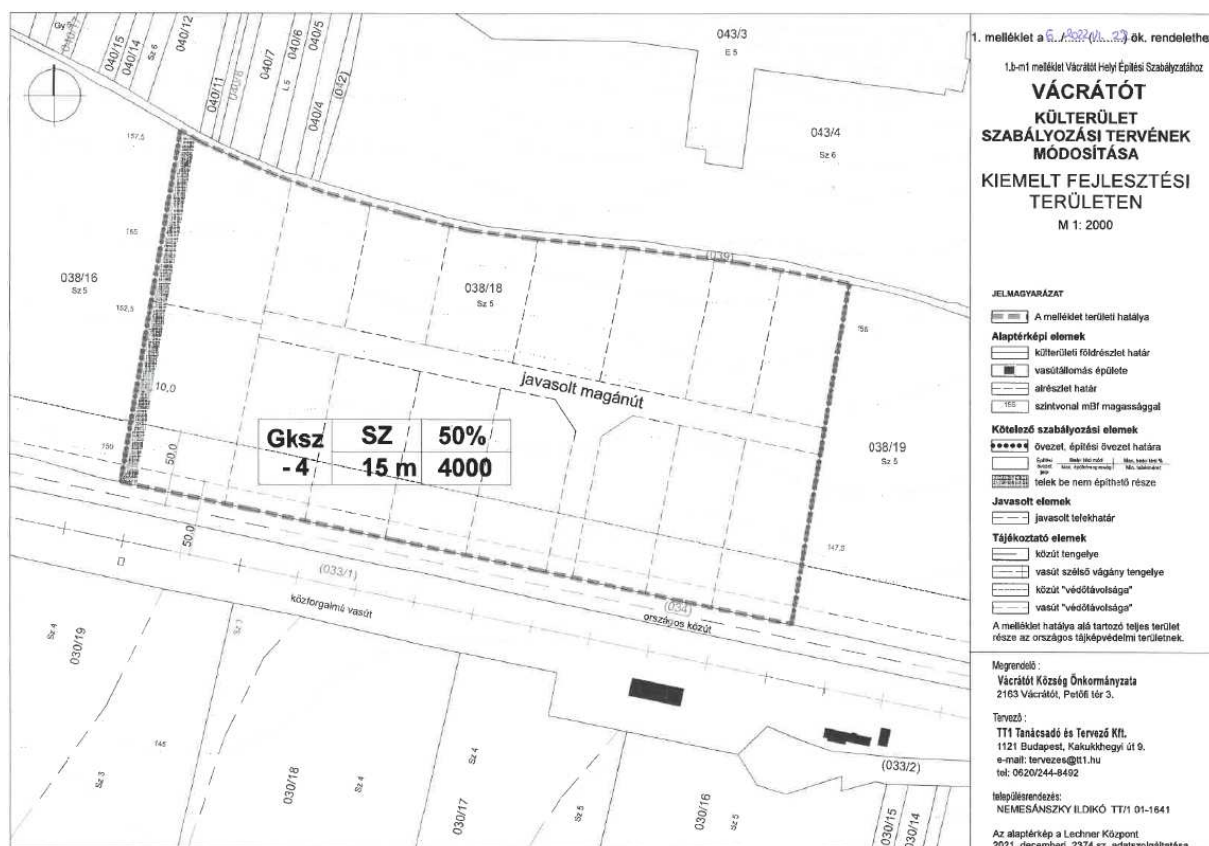
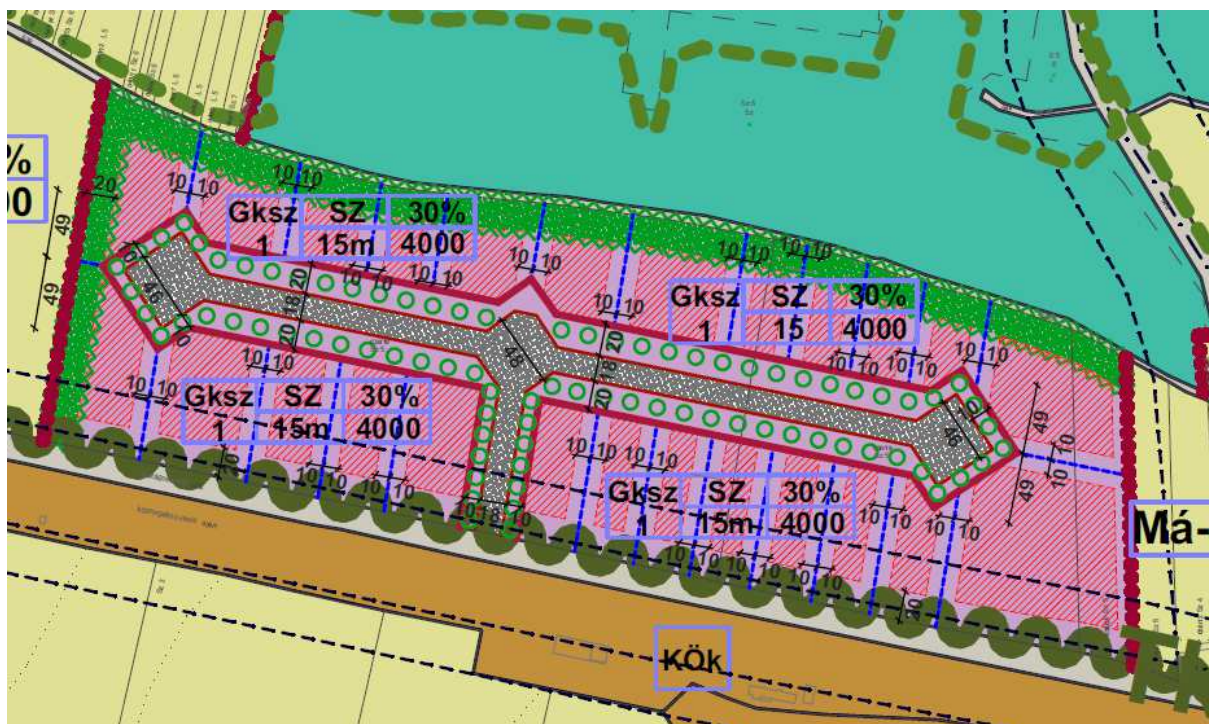




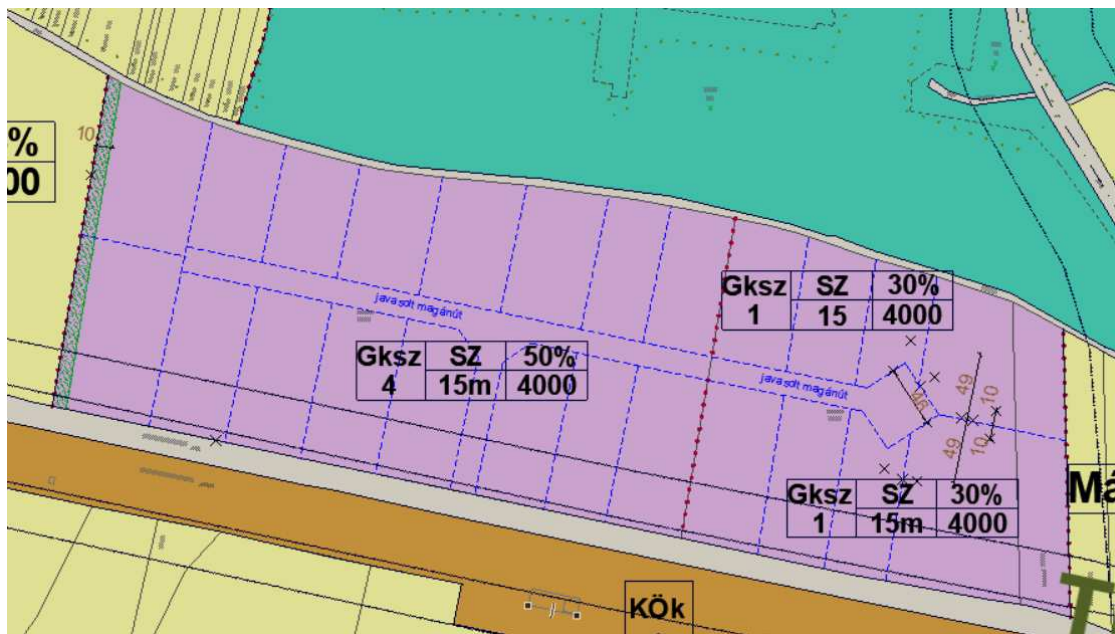
a tervezési terület elhelyezkedése légifotón /forrás: Google Maps/ és javasolt kialakítása a Szabályozási terven

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

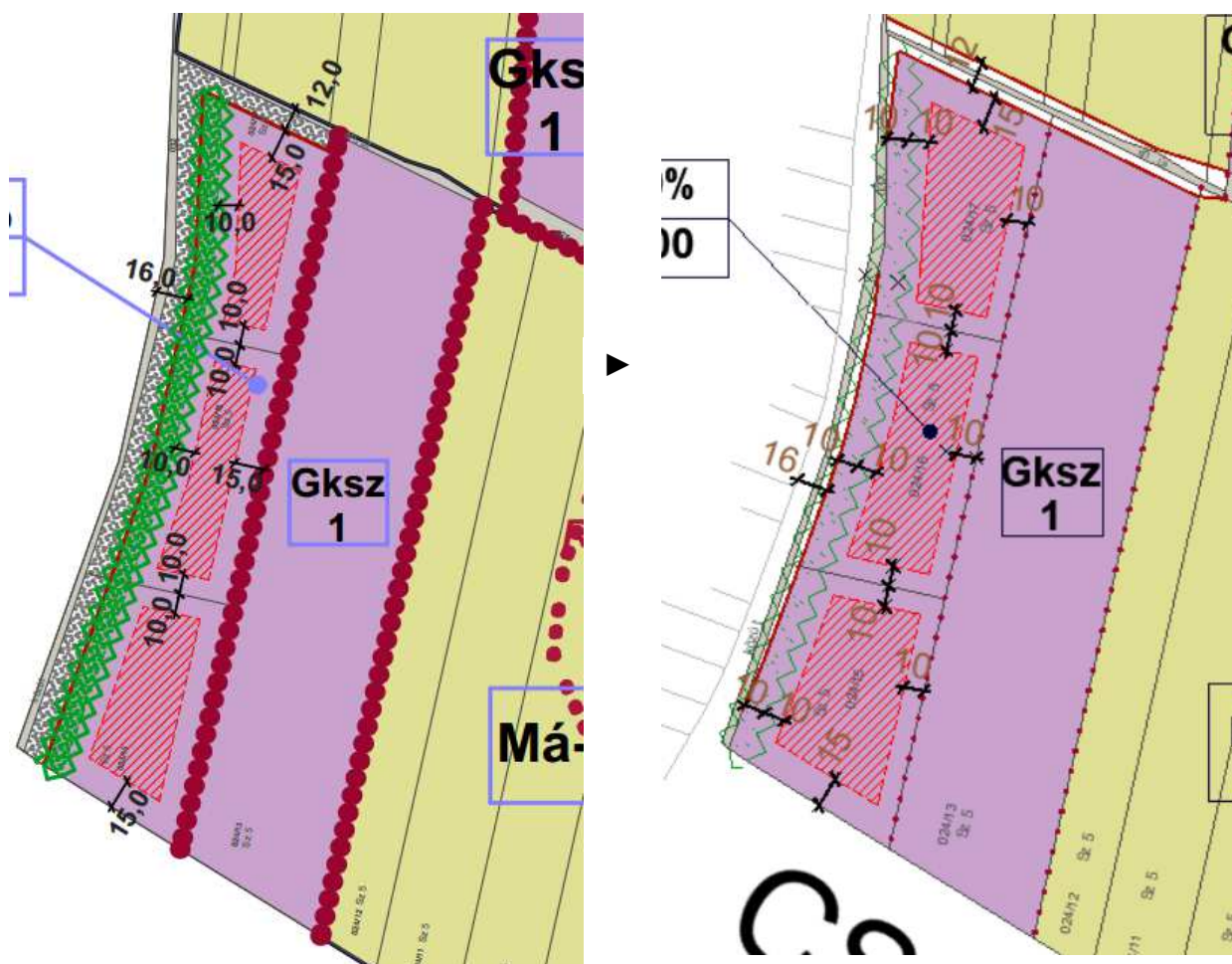
C1) A Gödöllői út északi részén lévő 038/18 hrsz-ú gazdasági terület szabályozása a tulajdonos kérésére módosítva lett 2022-ben:



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.4.1.)** jelű tervezett útterület a Lakópark felől



az **A5)** 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 belülre, 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.§

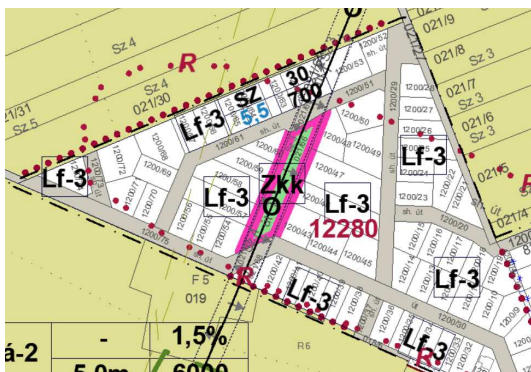
- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
 - e) a megengedett 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.

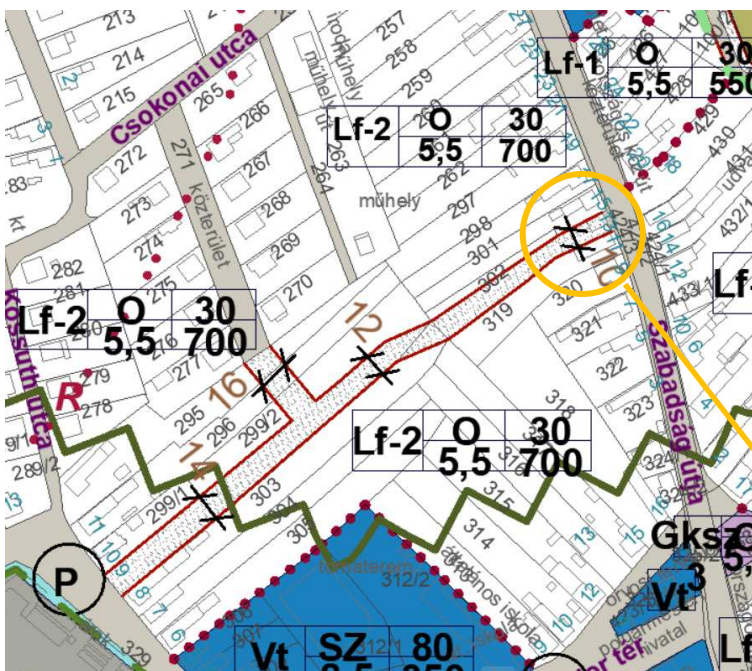
A szabályozási terv módosítása az A1) pontban szereplő zöldterületek és az utak szempontjából szükséges.

1.5. KÖZLEKEDÉS

A)

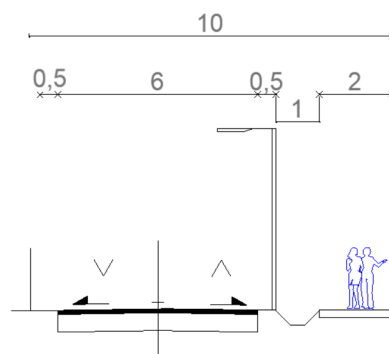


A1) Az északi „háromszög alakú” lakóterületen belül a 021/66 hrsz-ú út megszüntetése, azaz zöldterület-közkertté alakítása nem jelent közlekedési megszorítást, mivel az azzal határos telkek mind elérhetőek más útterületről.

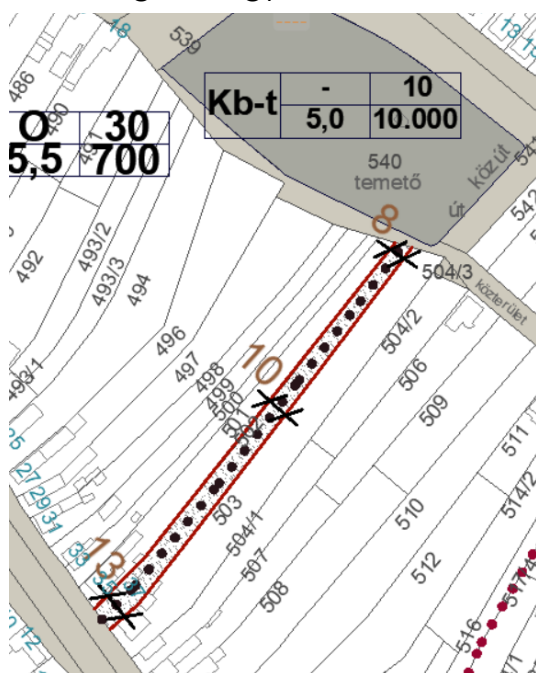


Az **A2)** jelű módosítás egy új utca nyitása a településközpontban, mely meglévő, részben beépítetlen, részben bontásra ítélt épületekkel. A felhasznált telkek tehát adott szélességűek, de nagyrészt teljesítik az OTÉK által előírt minimális szélességet: a Botanikus kerttől indulva 14 méter, középen 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:



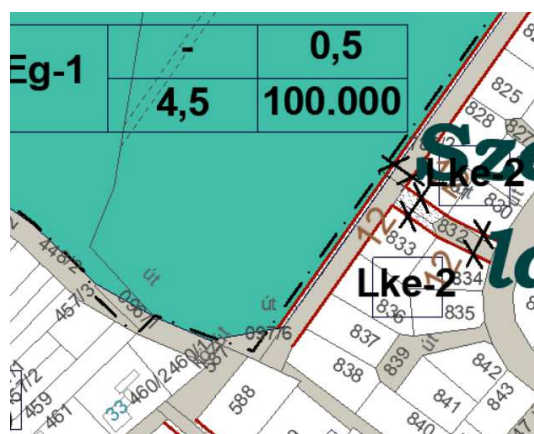
Az új utca a Csokonai utcába (271 hrsz) is beköt, annak 16 méteres szélességével, így tehermentesíti a faluközpontot.

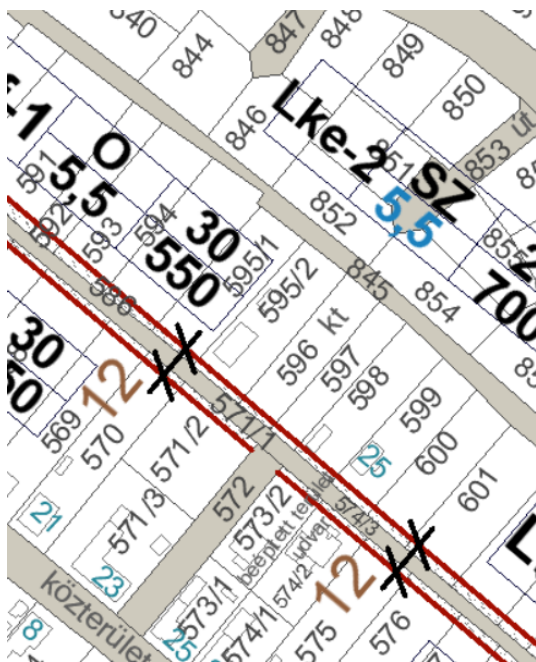


A3) A temető és az Alkotmány út között, az 502 hrsz-ú beépítetlen, önkormányzati telken gyalogút kiszabályozása annak érdekében, hogy a temető a faluközpontból gyalogosan könnyebben megközelíthető legyen. A tervezett út szabályozási vonala a telekhatár, amely az Alkotmány útnál 13 méter széles, a temetőnél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

A4) A Szent István lakóparkban és szomszédságában a Határ úton az alábbi utak valós használatnak megfelelő módosítása:

A.4.1. 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.4.2. 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.

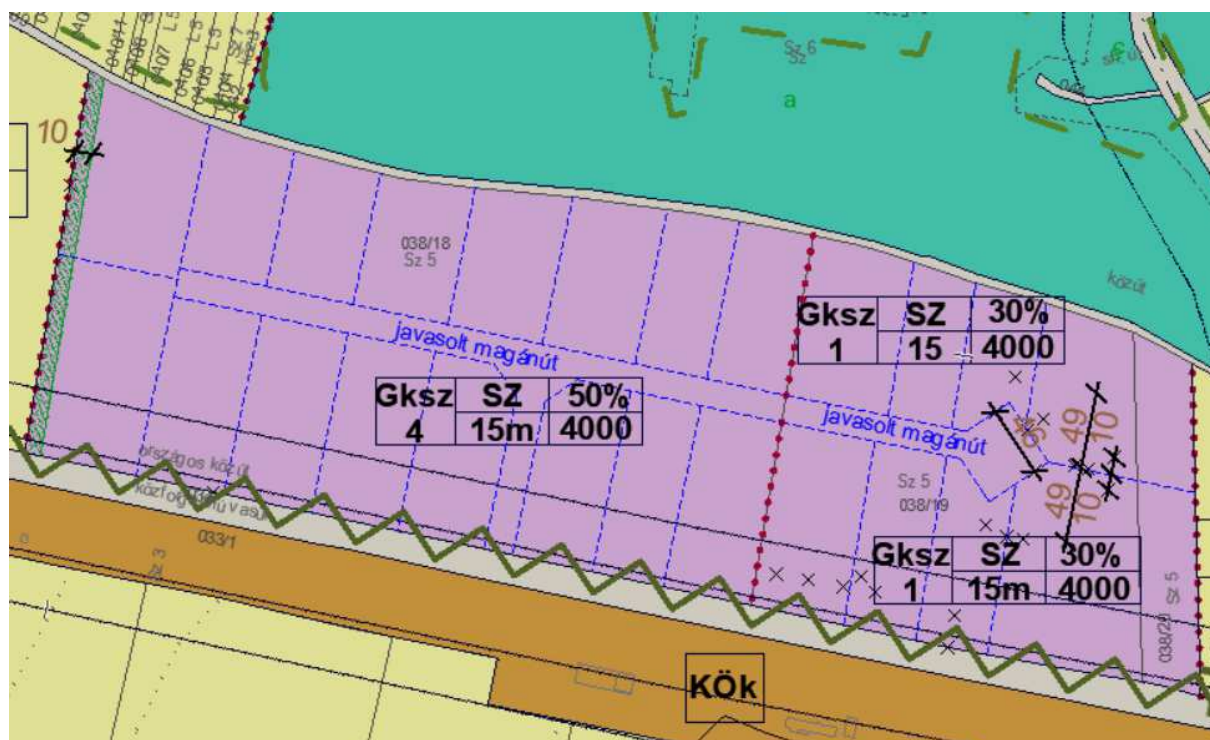


Az útként szabályozott 597 hrsz-ú telek
használatlan, benőtte a gaz.
/fotó: Google Maps/

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

Új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve, így a módosítások közmű fejlesztést sem igényelnek.

1.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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 területcsere 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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Vácrátót Község Önkormányzatának .../2025. (.....) 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 mellékek szerint.

Mellékek:

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: folyamatos

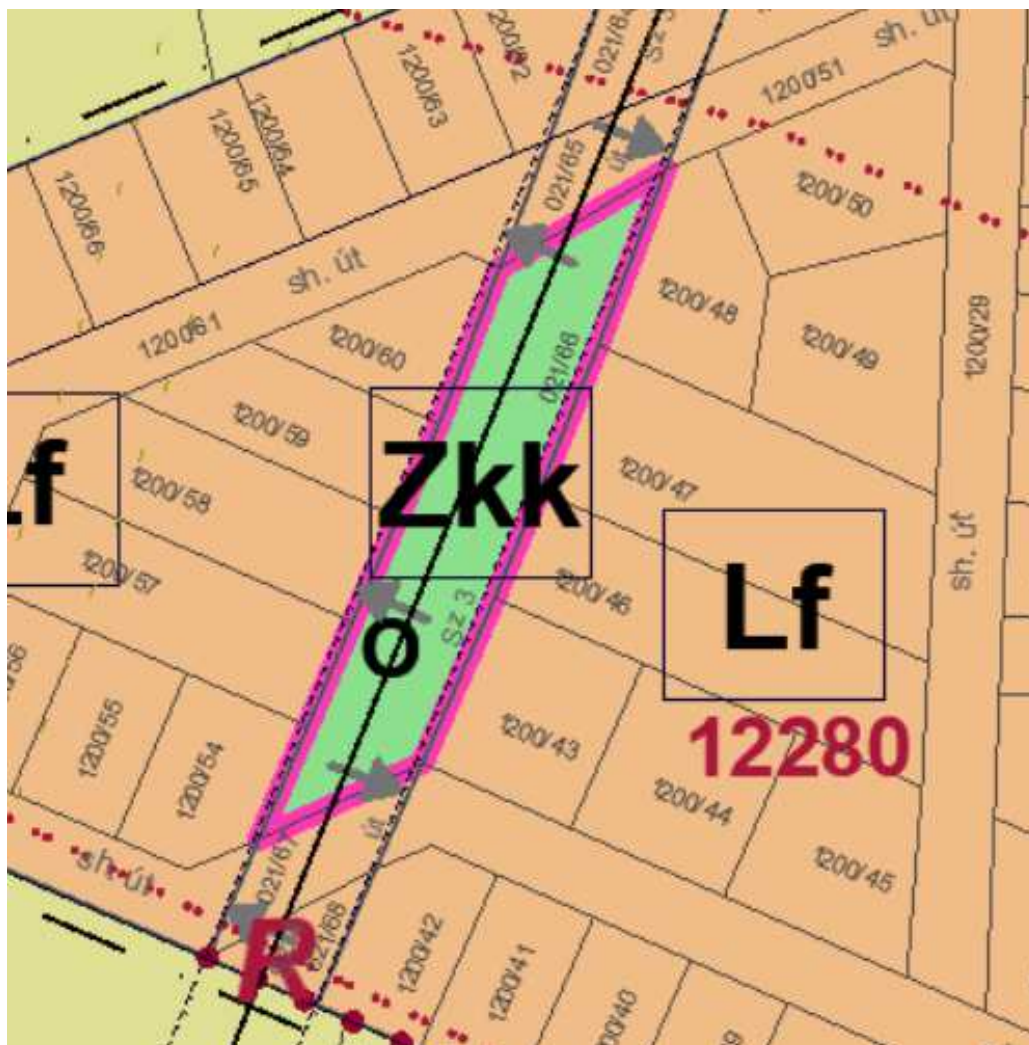
.....

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.

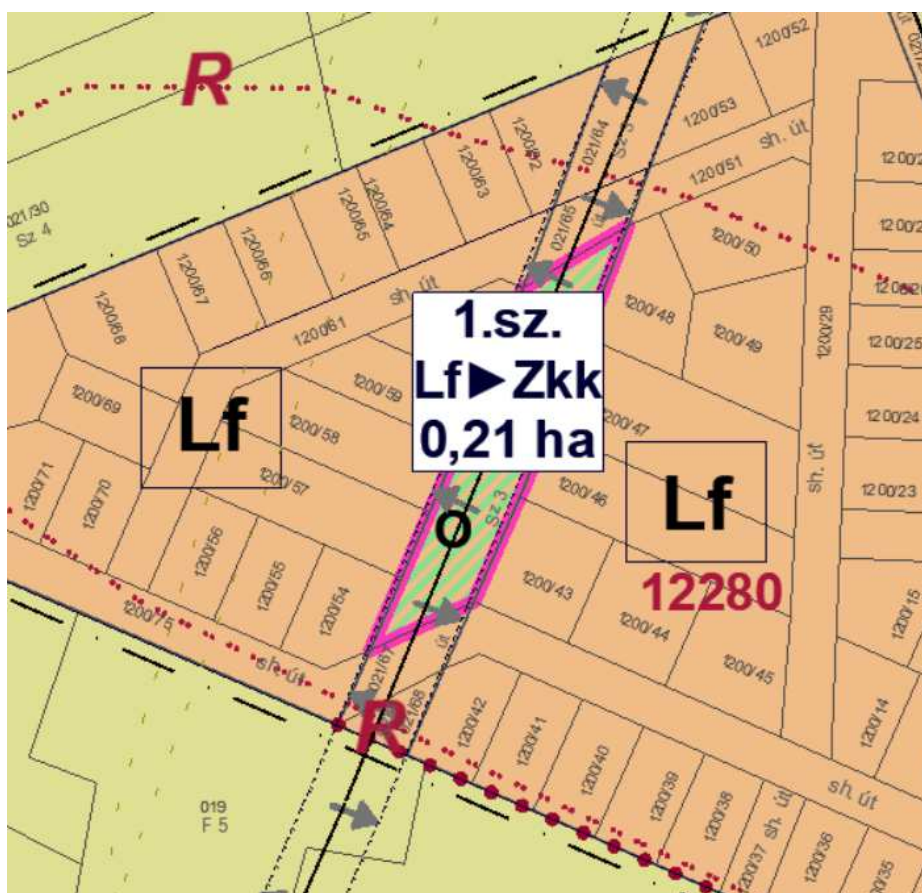
P.H.

.....
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
közúti 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 területcsere 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 (m²):	D. max. beépíthetőség (%):	E. min. zöldfelület (%):	F. max. épületmagasság (m):
2. Lke-2	<i>SZ</i>	<i>700</i>	<i>30</i>	<i>65</i>	<i>5,5</i>

(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 (m²):	D. max. beépíthetőség (%)	E. min. zöldfelület (%):	F. max. épületmagasság (m):
1. Lf-1	<i>O</i>	<i>550</i>	<i>30</i>	<i>60</i>	<i>5,5</i>

b) 3. sora az alábbira módosul:

A. Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:				Építményre vonatkozó előírások:
	B. beépítési mód:	C. min. terület (m²):	D. max. beépíthetőség (%)	E. min. zöldfelület (%):	F. max. épületmagasság (m):
3. Lf-3	<i>SZ</i>	<i>700</i>	<i>30</i>	<i>60</i>	<i>5,5</i>

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