

# HIRDETMÉNY

Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-testülete településrendezési eszközök, elfogadására és módosítására vonatkozó partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (V. 25.) önkormányzati rendelet 3.§-ban foglaltaknak megfelelően tájékoztatja a lakosságot, hogy Településrendezési eszközeinek módosítása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ szerinti véleményezési eljárás alatt áll.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ véleményezési eljárás dokumentuma elektronikusan elérhető az alábbi webes felületről:

<https://vacduka.hu/hatalyos-telepulesrendezesi-eszkozok-es-telepuleskepi-rendelet/>

A terv ügyfélfogadási időben megtekinthető Jónásné Héder Hedvig aljegyzőnél. A módosítási szándékkal kapcsolatos lakossági észrevételeket Jónásné Héder Hedvig aljegyzőnek címezve lehet írásban (papír alapon: 2167 Vácduka, Béke tér 1.; elektronikusan: jegyzo@vacduka.hu) leadni a hirdetmény kifüggesztésének időtartama alatt.

Vácduka, 2024. 11. 20.

Makkos László  
polgármester

A hirdetmény kifüggesztésre került: 2024. 11.20.

Az előzetes véleményezés (az észrevételek leadásának) határideje: 2024. 12. 20.

**VÁCDUKA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZATÁNAK 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA  
/hibajavítás/**



**ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**419/2021. (VII.15.). KORM. R. 62-67.§ SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**2025. február hó**

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	<b>M'Érték Építészeti Tervező Kft.</b> 2600 Vác, Tabán u. 27/A E-mail: cegvezetes@mertek-epitesz.hu Tel.: 06-20-945-1806	Mindszenti-Varga Endre okl. építésmérnök településtervező 
Településtervezés	Tölgyesi Diána településtervező TT13-1374	
Települési főépítész	Stircz György okl. építésmérnök	

419/2021. (VII.15.). Korm. r. 62-67.§ szerinti Egyszerűsített eljárás

2025. február hó

## BEVEZETŐ

Vácduka Község Képviselő-testülete a 88/2024. (XI. 18.) számú határozatával támogatta Vácduka Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) szóló 3/2019. (III.1.) sz. önkormányzati rendelet módosítását /hibajavítását/.

A hibajavítással érintett terület – tervezési terület lehatárolása:

**A Kossuth Lajos utca – 207 hrsz-ú tervezett út – 203 hrsz-ú út – Széchenyi utca – 229 hrsz-ú út által határolt terület.**



A hatályos településrendezési eszközök módosítása, azaz a HÉSZ pontosítása, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62-67.§ szerinti Egyszerűsített eljárással történik.

Vácduka Község hatályban lévő Településrendezési Eszközei (Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat) az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Konceptió - 120/2018.(VIII.9.) sz. Kt. határozat
- Településszerkezeti terve és leírása - 27/2019. (II.28.) sz. Kt. határozat,
- Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 3/2019. (III. 1.) Önk. rendelete

Fentiek értelmében, jelen termódosítás során, Vácduka Község hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve módosításra kerül. A jóváhagyott terv Vácduka Község Helyi Építési Szabályzatába kerül beépítésre.

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. HELYZETFELTÁRÁS

A hibajavítás oka a tervezési területen:

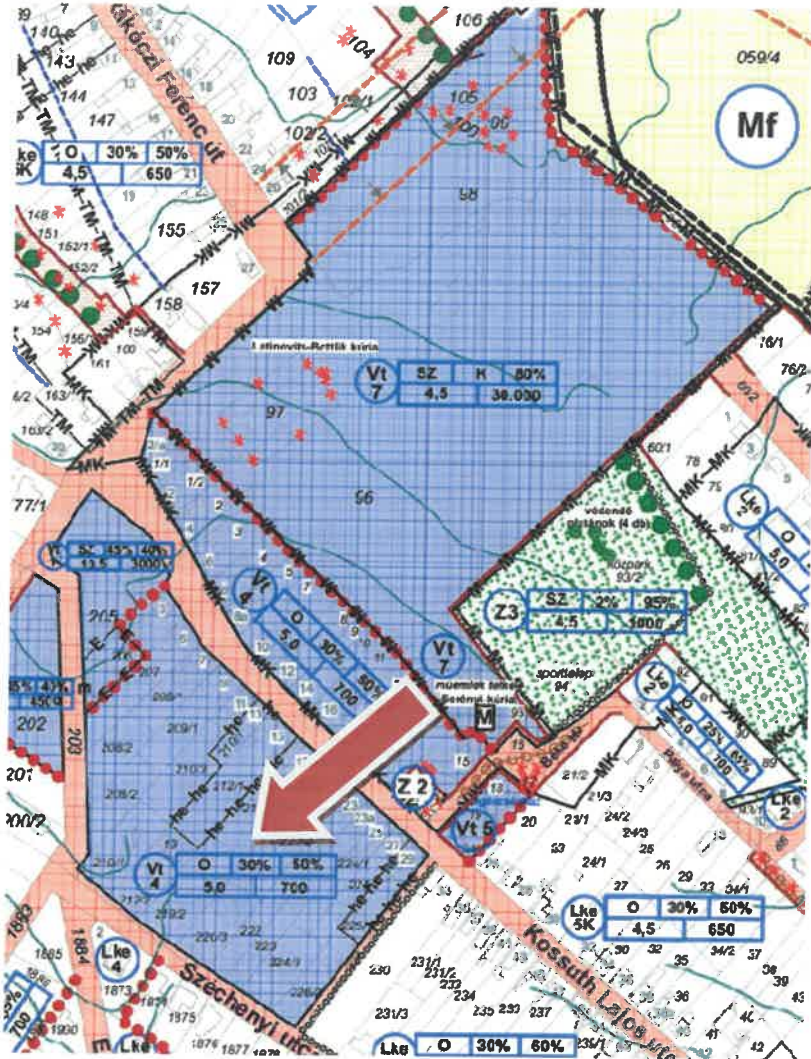
A szabályozási hibát akkor észleltük, amikor a tervezési területen lévő egyik ingatlan tulajdonosa tájékoztatást kért a telke megosztási lehetőségeire vonatkozóan. Ekkor láttuk, hogy a tömb „Vt-4” jelű Településközpont vegyes övezetbe van sorolva, ugyanabba, mint a Latinovits-Bottlik kúria telke, 30.000 m<sup>2</sup>-es kialakítható legkisebb telekmérettel.

Míg a kúria telke (96-97 hrsz.) valóban ekkora, a tervezési terület átlagos; családi házas méretű telkekből, beépítésből áll.

Az ügyfelet tájékoztatnunk kellett a hibáról, egyben jeleztük felé a mihamarabbi hibajavítást.

A korábbi, 2013-ban készült szabályozási terven még helyesen szerepelt a kúria (Vt7) és a tervezési terület (Vt4) besorolása:





**26.§ A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település központi részén levő hagyományos lakóterületekből kialakítandó településközpont területe)**

<b>Vt</b>	<b>O</b>	<b>30%</b>
<b>4</b>	<b>5,0</b>	<b>700</b>

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Oldalhatáron álló (O)</b>	<b>700</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>5,0</b>

(2.) Az építési övezetben

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény alakítható ki.

**28./A.§ A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezet (A Latinovits-Bottlik Kúria és a Serényi Kúria területe)<sup>4a</sup>**

<b>Vt</b>	<b>SZ</b>	<b>K</b>
<b>7</b>	<b>4,5</b>	<b>30.000</b>

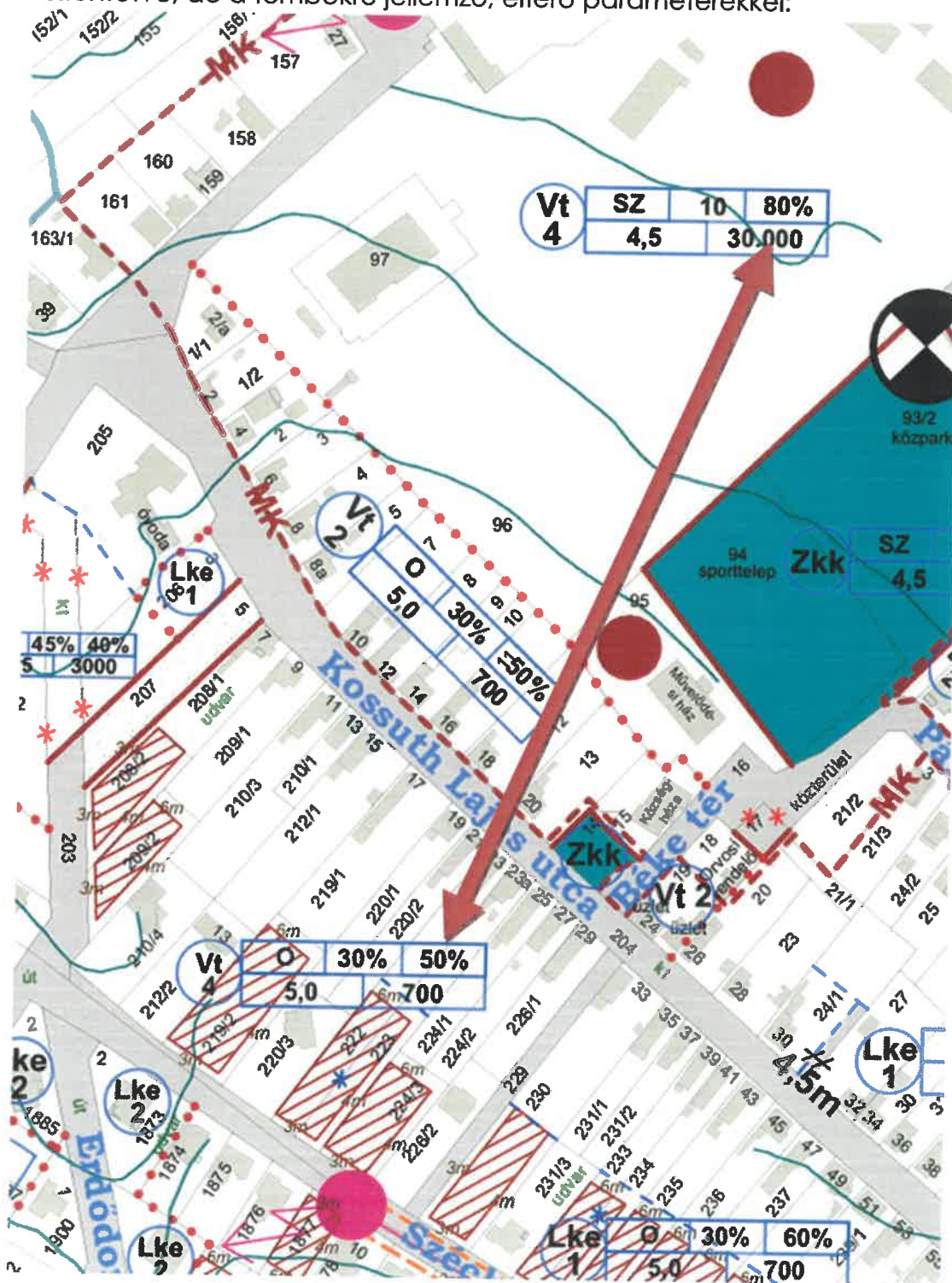
(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>30.000</b>	<b>80%</b>	<b>K</b>	<b>4,5</b>

(2.) Az építési övezetben

- legfeljebb négylakásos lakóépület,
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, alakítható ki.

Az övezeti jel számának elírása (Vt2 helyett Vt4) a 2019-es, 314/2012. (XI.8.) Kr. alapú új terv készítése során keletkezett, amikor az övezetek új számozást kaptak. Ekkor tervezési területen és a kúria telkén is Vt4 övezeti jel lett feltüntetve, de a többökre jellemző, eltérő paraméterekkel:





A 2024-es módosítás során az ÁFI kérte a Szabályozási tervről a paraméteres kutcák törlését, így csak az övezeti jelek maradtak rajta:



A hatályos HÉSZ szerint a Vt övezetek beépíthetőségi paramétereit:

3. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások				Építményre vonatkozó előírások	
	B. beépítési mód	C. a kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> ) (Nem a beépítés felhatalmazása, csak telektelekeltetés esetén kell alkalmazni!)	beépíthetőség legnagyobb mértéke (%)		F. legkisebb zöldfelület (%)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
			D. terepszint felett:	E. terepszint alatt:		
1. Vt <sub>1</sub>	SZ	3000	45	55	40	10,5
2. Vt <sub>2</sub>	O	700	30	40	50	5,0
3. Vt <sub>3</sub>	SZ	900	25	35	60	5,0
4. Vt <sub>4</sub>	SZ	30.000	10	20	80	5,0
5. Vt <sub>5</sub>	SZ	900	30	40	50	5,0
6. Vt <sub>6</sub>	SZ	900	30	40	50	8,0

Tervezési terület telkének paramétereit →

Kúria telkének paramétereit →

A tervezési terület paramétereit, illetve korábbi besorolása alapján „Vt2” jelű övezetbe szükséges sorolni.

A módosítás nem változtatja meg Vácduka Község társadalmi gazdasági állapotát, a település felmerülő egyéb igényeit, intézményi ellátottságát. A települési térbeli rendje, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építésügyi építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad.

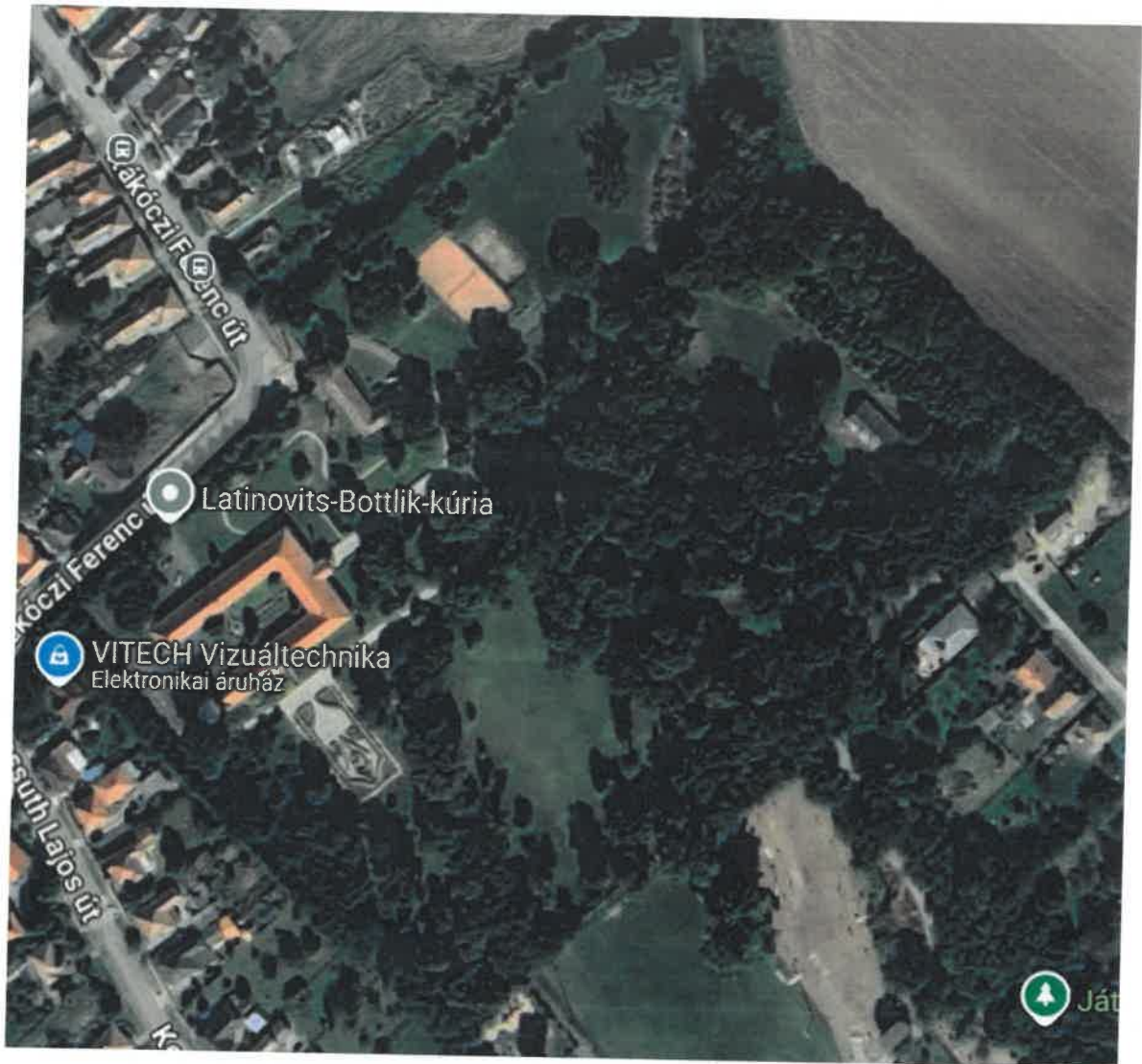
## 2. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

A 97 hrsz-ú telken a 96 hrsz-ú kúria földszintes épülete, valamint a szintén földszintes kiszolgáló épületek állnak. A telek métere miatt a beépítés sűrűsége igen alacsony.



Latinovits-Bottlik Kúria /fotó: Google/





A tervezési terület tömbjében szinte kizárólagos a lakó rendeltetés. A hosszú, keskeny telkekből álló tömböt földszintes kockaházak és népi lakóházak alkotják, oldalhatáron álló beépítési módban elhelyezve.





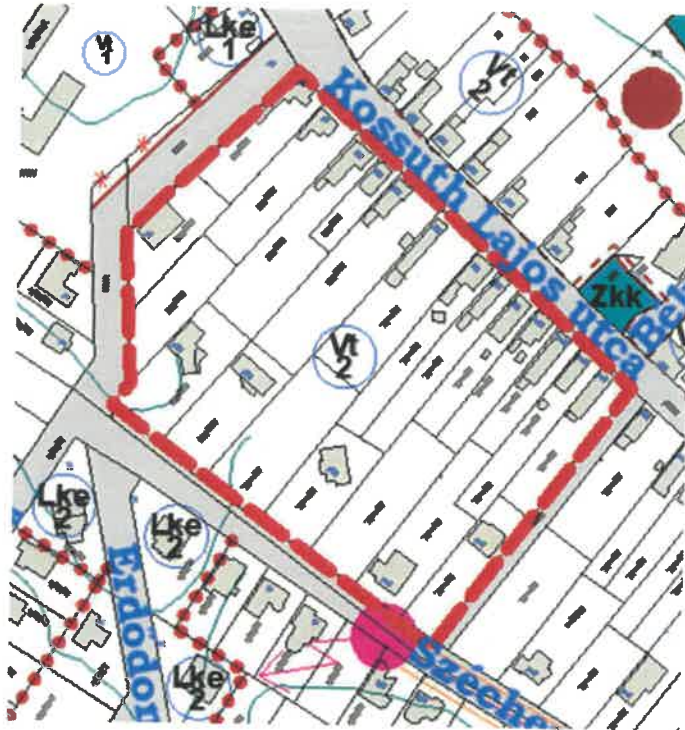
Számítások nélkül is látható, hogy a kúria és a tervezési terület tömbje a beépítés sűrűségét tekintve igen eltérő. Utóbbi kisebb épületekkel, de kisebb telkekkel, így nagyobb beépítési sűrűséggel bír.



## II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) szakági munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a szakági javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, SZT és HÉSZ szakági munkarészei nem változnak.

**SZT módosítás javaslat, az érinett teleklömbre vonatkozóan:**



A hatályos Helyi Építési Szabályzat melléklete, a Szabályozási Tervlap módosul. A pontosítás során tehát az építési paraméterek nem változnak, de a tervezési területen a Vt4 jelű övezeti paraméterek helyett a területre valóban jellemző Vt2 övezet paraméterei vonatkoznak.

# TERVIRAT

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. november 18-i ülésén készült jegyzőkönyvből

### Vácduka Község Önkormányzat képviselő-testületének 88/2024. (XI. 18.) határozata

Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy dönt, hogy Vácduka Község Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét módosítja (2. sz. módosítás) a 314/2012. (XI.8.) Korm. szerinti tartalommal, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. eljárási szabályai szerint.

1. A módosítás tartalma és területe:

A Kossuth Lajos utca – 207 hrsz-ú tervezett út – 203 hrsz-ú út – Széchenyi utca – 229 hrsz-ú út által határolt területen a Vt4 jelű övezet Vt2 övezetre módosítása, a korábbi szabályozás alapján.

2. A módosítással új beépítésre szánt terület nem jön létre.

3. A Képviselő-testület az 1. mellékletben szereplő, tartalomra vonatkozó főépítész feljegyzést elfogadja.

4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Makkos László polgármester

Makkos László sk.  
polgármester

Hegyi Ágnes sk.  
jegyző

Kivonat készítő:  
Jónásné Héder Hedvig  
Vácduka, 2024. 11. 21.



### **III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET**

**Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2025. (.....) Önkormányzati rendelete  
Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (III. 1.) Önkormányzati rendeletének  
módosításáról**

Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint a következőket rendeli el:

#### **1.§**

Jelen rendelet 1. melléklete az SZT-M2 Szabályozási tervmódosítás c. tervlap.

#### **3.§ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 1. napon lép hatályba.
- (2) Az SZT jelű szabályozási tervlap tervezési területtel érintett területére a jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-M2 jelű szabályozási tervlap normatartalma lép.

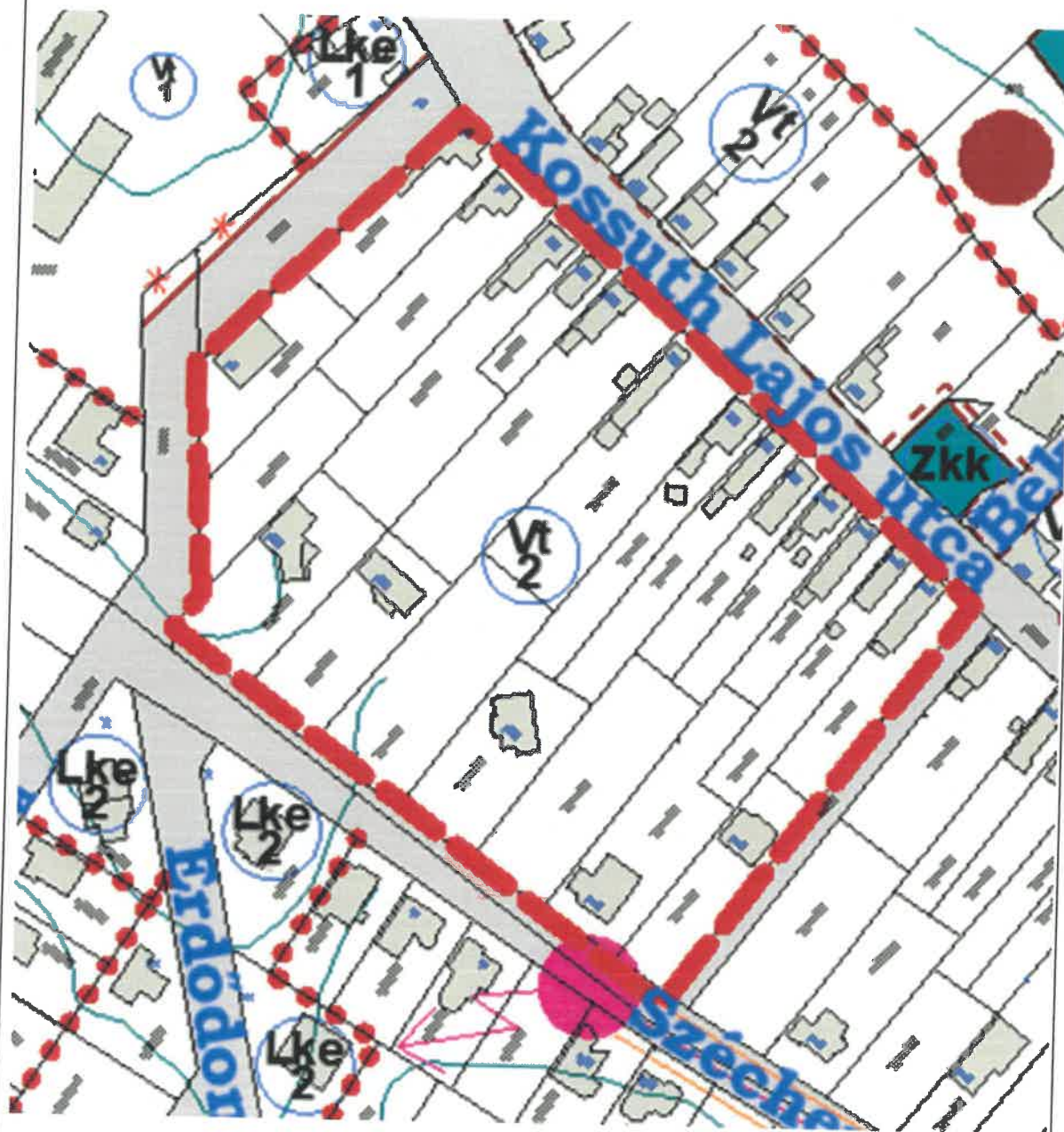
.....  
**Makkos László**  
polgármester

.....  
**Hegyi Ágnes**  
jegyző

1. melléklet:

SZT-M2 tervlap

Módosított Szabályozási terv



tervezési terület határa