

Váchartyán

Településrendezési tervének kismértékű módosítása (276/4 hrsz.-ú telek ügyében)

Önkormányzati egyeztetési anyag

PRO ARCH.ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ

2026

Településrendezési tervének kismértékű módosítása (276/4 hrsz.-ú telek kapcsán)

Megbízó

Váchartyán Önkormányzata
2164 Váchartyán, Fő utca 55.
Koblász Sándor, Váchartyán polgármester

Tervező: **PRO ARCH. Építész Stúdió**
1085 Budapest, József krt. 36. IV. em. 21. ajtó

Vezető tervező: **R. Takács Eszter**
okleveles építészmérnök, vezető tervező
városépítész (TT1-É1-2883)

Tartalom jegyzék

Bevezetés, előzmények

1. Jóváhagyandó munkarészek

1.1. HÉSZ módosító Önkormányzati rendelet tervezet

2. Alátámasztó munkarészek

2.1. Településrendezés

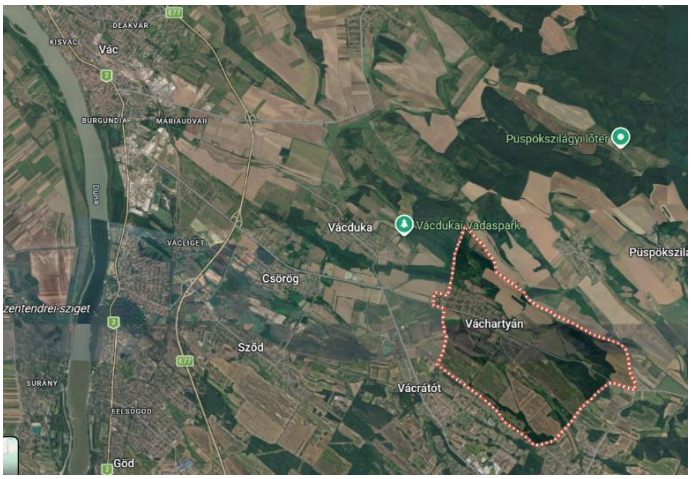
2.2. Közlekedés

2.3. 2.Zöldfelületek, környezetvédelem

2.4. Közművek

2.5. Értékvédelem

Bevezetés, előzmények



Váchartyánon jelenleg készül a teljes közigazgatási terület építési szabályait meghatározó TELEPÜLÉSTERV, de egyes építési problémák kezelésére az Önkormányzat határozatban támogatta a 276/4 hrsz-ú telek tulajdonosának kérését.

Így **a jelenlegi településrendezési terv kis mértékű, egyszerűsített módosítását készítjük** el, abból a célból, hogy az eddig közművesített, kiépített közlekedési terület mellett álló, a kialakítható telekméretnél kisebb építési telkek beépíthetők legyenek, illetve a melléképületek elhelyezésére a jelenlegi törvényi előírások érvényesülhessenek.

Váchartyán a Fővárostól északra, Váctól keletre, Budapesti agglomeráció határán fekvő település. Az elmúlt években a település nagy fejlődését a nagyvárosok közelsége és az M2-es autóút megépítése is elősegítette. A megvalósult és tervezett intézményfejlesztések segítik a szép természeti környezetbe élők, beköltözők életét.

Az övezetmódosításnak a partnerségi és a környezeti vizsgálatról az előzetes véleményezése megtörténik. Az anyag előzetes véleményezésének lezárásával a képviselő-testület döntést hoz.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Elj*.) 69.§ (1) bekezdés c) pontja alapján, a településterv rövid eljárásban módosítható, ha „helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben: cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;”.

Jelen módosítás az előírásoknak megfelelően, rövid eljárásban történik. A Településrendezési terv módosításával a Pro Arch. Építész Stúdiót bízták meg (vezető tervező: R. Takács Eszter, É1, TT/1 01-2883).

A jelen településrendezési tervmódosítással egy időben folyik a teljes közigazgatási területre készülő Településterv kidolgozása.

Településrendezési tervének kismértékű módosítása (276/4 hrsz.-ú telek kapcsán)

1. Jóváhagyandó munkarészek

Váchartyán Község Önkormányzata Képviselő-testületének ../2026. ( ) ÖK. rendelete

Váchartyán Község Helyi Építési Szabályzatának 6/2006. (IV.12.) ÖK. rendelet módosításáról

Váchartyán Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

A HÉSZ 16. § kiegészül egy új bekezdéssel (4)

(4) Az építési övezetben a kialakult, közművesített és közlekedési kapcsolattal rendelkező 650 m^2 -nél nagyobb építési telkek beépíthetőek.

A HÉSZ 13. § (12) bekezdés helyett az alábbi kerül.

(1) A kertvárosias lakóterületen önálló melléképületként építhető:

a) garázs,
b) kertiszerszámtároló,
c) gépészeti épület,
d) szaletli.

Váchartyán 2026.

Koblász Sándor
polgármester

dr. Ungi Kitti
jegyző

2. Alátámasztó munkarészek

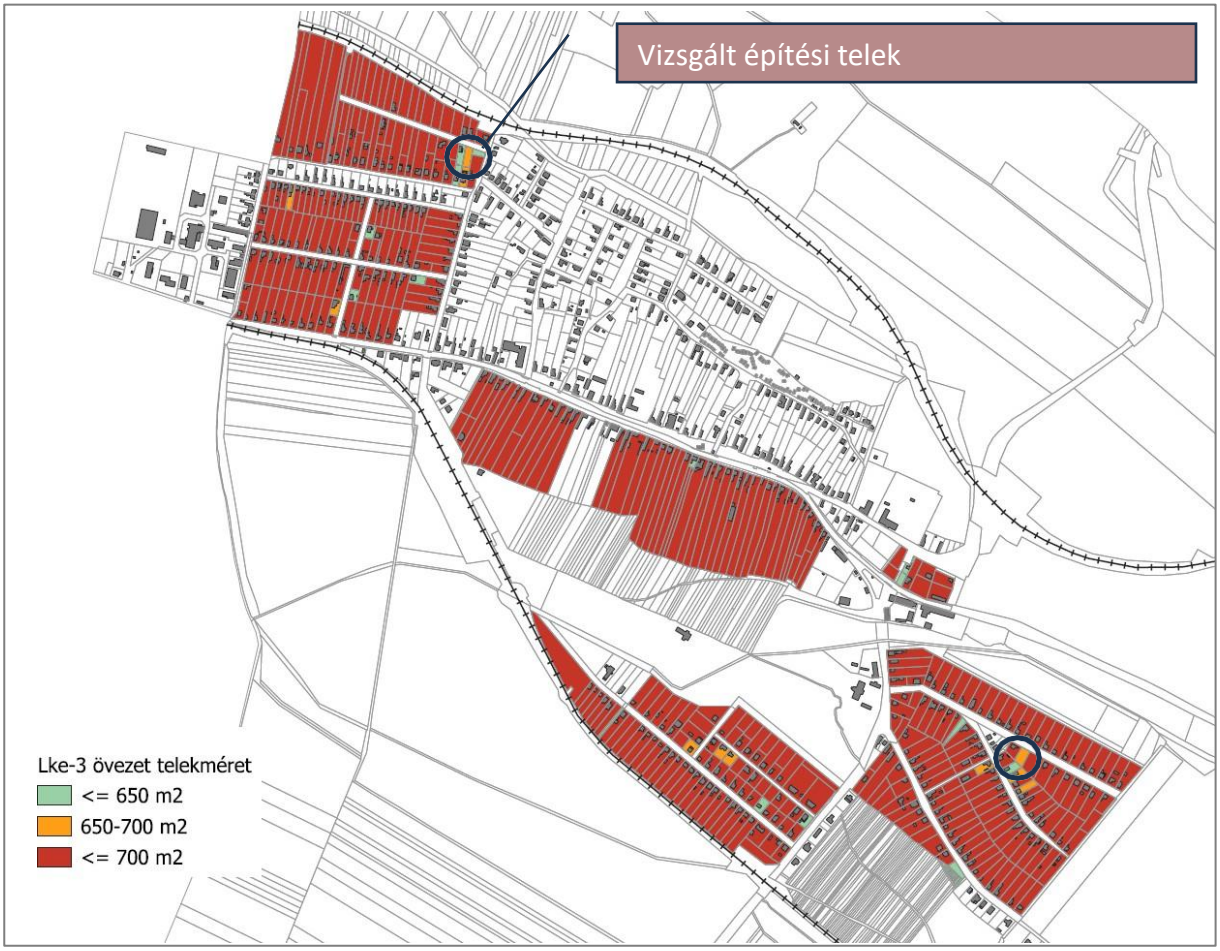
2.1. Településrendezés

Vácrátót belterületén az érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) 6/2006 (IV:12.) számon fogadta el az Önkormányzat. A HÉSZ mellékletében, a belterületi szabályozási tervben a meglévő lakóterületek általánosságban Lke, kertvárosias lakóterületi építési övezeti besorolásúak. Ezek közül a kialakult területeken Lke - 3K övezeti jelű területen lehet építeni.

Melynek az építési paraméterei:

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m2]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Oldalhatáron álló (O)	**700**	**50%**	**30%**	**4,5**

A vizsgált (276/4 hrsz-ú) építési telek a 2006 előtti előírásoknak megfelelően 650 m^2-nél nagyobb, de nem éri el a 700 m^2-es nagyságot. Az Önkormányzat felkérte irodánkat, hogy vizsgáljuk meg, hogy HÉSZ módosítással milyen lehetőség nyílik a telek beépíthetőségének megoldására.



A melléklet ábra mutatja, hogy az Lke-3K építési övezetben mindössze két, beépítetlen telek érintett.

Így javasoljuk, hogy a HÉSZ az alábbiak szerint módosuljon:

„A HÉSZ 16. § kiegészül egy új bekezdéssel (4)

(4) Az építési övezetben a kialakult, közművesített és közlekedési kapcsolattal rendelkező 650 m^2 - nél nagyobb építési telkek beépíthetőek.”

2.2. Közlekedés



A tervezett módosítás a közlekedési hálózat főbb, között pályás és közúti elemeit nem érinti.

A meglévő telek mellett haladó, Széchenyi utca már rendezett közterület. A lakó utca burkolt közlekedési sávja mellett légvezeték halad. A felszíni vízelvezetést megoldását tervezik.

2.3. Zöldfelületek, környezetvédelem

A tervezett módosítás a természeti értékeket, a zöldfelületi fedettség mértékét és a környezetvédelemre vonatkozó előírásokat nem érinti.

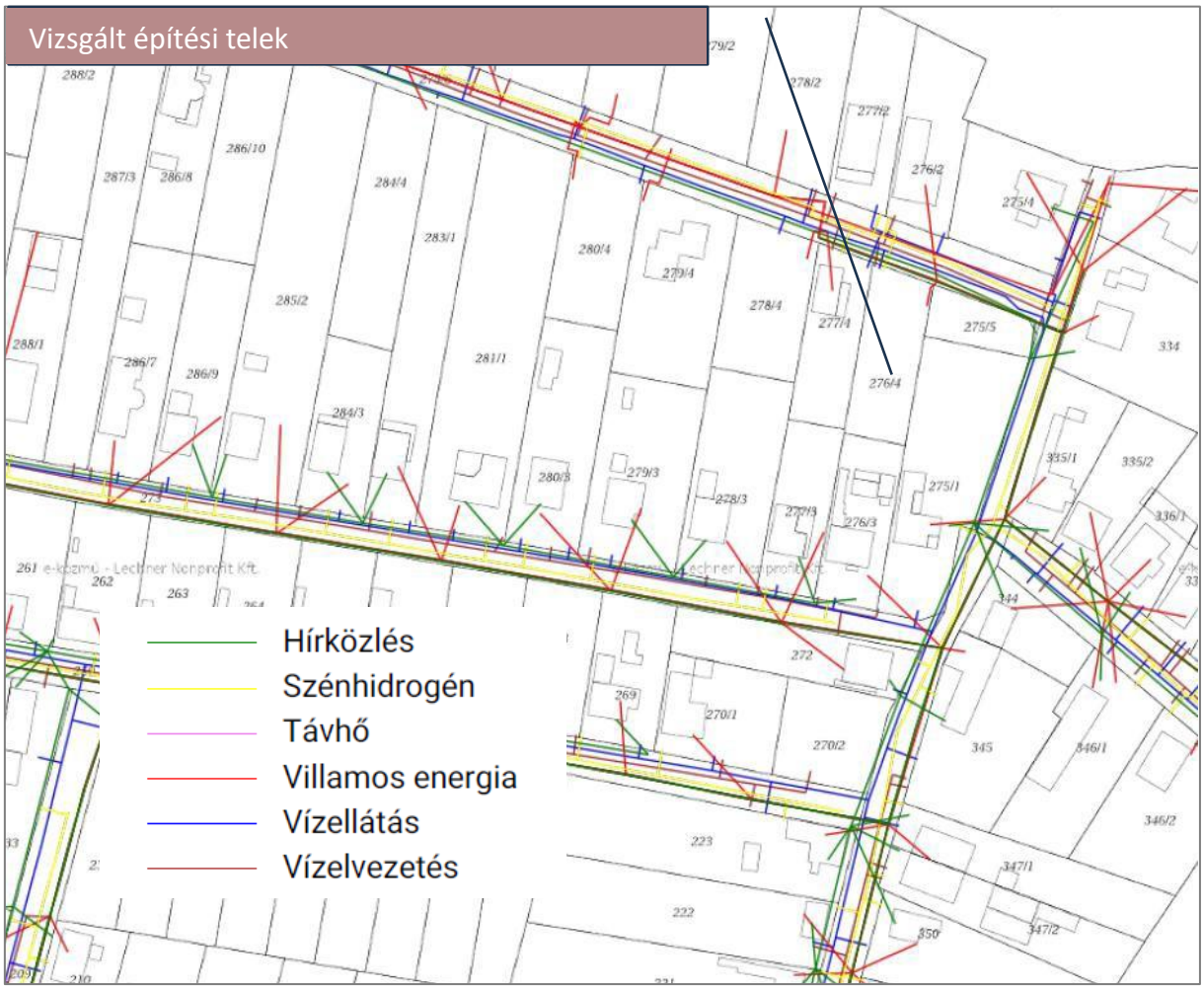
Az építési övezetben a megengedett legkisebb zöldterületi fedettség mértéke: 50%.

A Helyi Építési Szabályzat telken belüli zöldterületre vonatkozó előírásai:

- Az egyes övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetülete vehető számításba. A zöldfelületeken max. 30%-ban készülhet vízáteresztő (pl. kavics, murva, homok, mulcs,) burkolat.
- A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni a gyephézagos szilárd burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 50%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatba vétel csak az előírt zöldfelületek kialakítása és az előírt fásítás/fapótlás után kezdeményezhető.
- Az egyes lakótelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

2.4. Közművek

A módosítással érintett telek mellett a közműellátása ki van építve. A Széchenyi utcában ívóvíz ellátási vezeték, csatornázás, elektromos ellátó vezeték, gázvezeték és hírközlési hálózat halad. A domborzat miatt a szennyvíz átemelő szükséges lehet.



2.5. Örökségvédelem

A vizsgált építési övezetben, a módosítással érintett telkeken védett épített és természeti értékek nem találhatók.