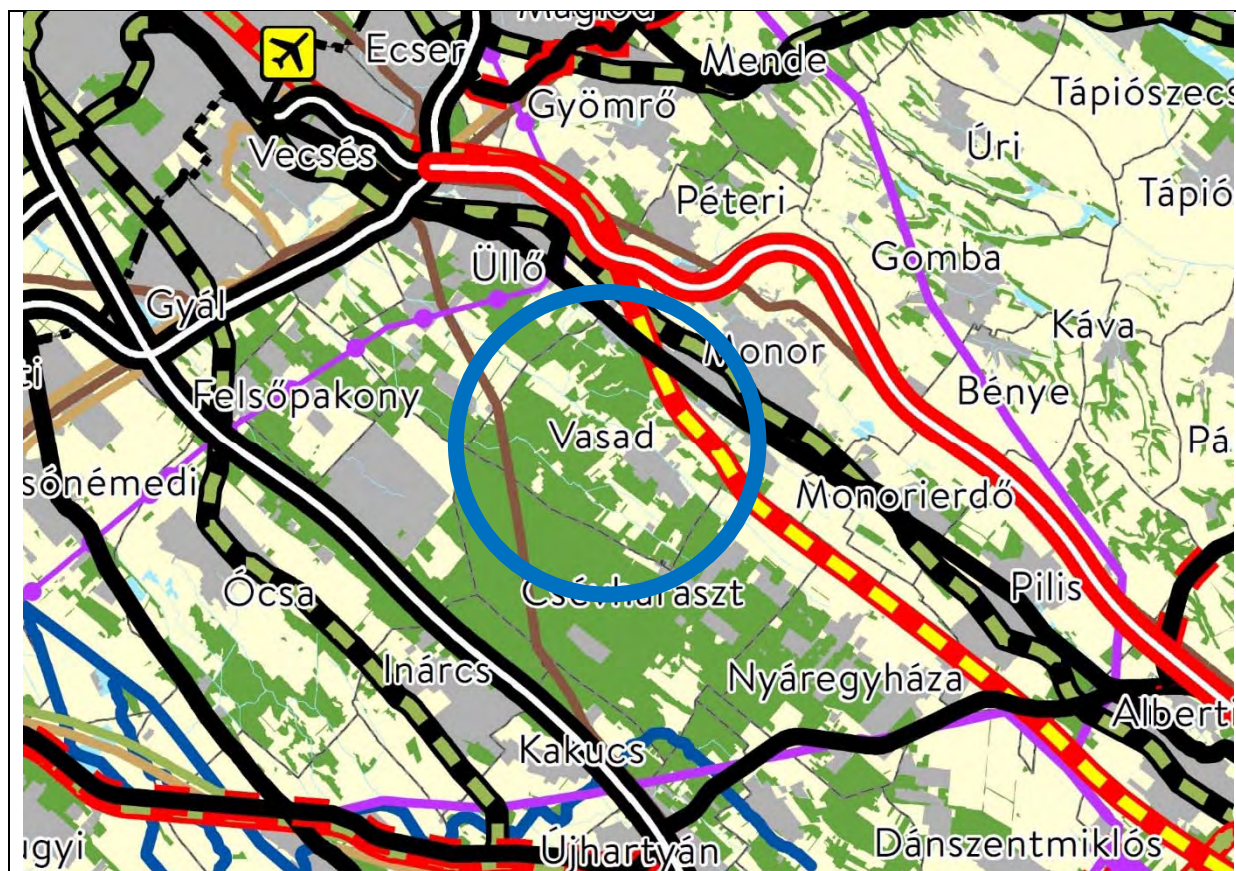


# VASAD KÖZSÉG



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA 2022.



## VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2022. MÁJUS

## VASAD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

*A.D.U. Építész Iroda Kft*

1111 Budapest, Kruspér u 1/c

tel/fax: 209 7330

[info@aduepitesz.hu](mailto:info@aduepitesz.hu)

### TERVEZŐK NÉVSORA

**Településtervezés:**

**dr. Gajdos István**

okl. építészmérnök  
településtervező vezető  
tervező

TT1 01-0072



**Csarkóné Kelemen**

**Ágnes**

okl. építészmérnök  
településtervező vezető  
tervező

TT1 01-0760



**Közlekedéstervezés:**

**Hantos Gyula**

okl. építőmérnök  
vezető tervező

Tkő 01-14265



2022. MÁJUS

## TARTALOMJEGYZÉK

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ELŐZMÉNYEK .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1. Településfejlesztési döntések.....   | 7         |
| 2.2. Hatályos településrendezési tervek.....  | 10        |
| <b>3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....</b>  | <b>14</b> |
| 3.1. Tervezett településszerkezeti változások bemutatása .....  | 14        |
| 3.2. Tervezett szabályozás módosítások .....  | 22        |
| 3.2.1. Külsőterület Szabályozási Terv - tervezett változással érintett területek .....  | 22        |
| 3.2.2. Belsőterület Szabályozási Terv - tervezett változással érintett területek .....  | 25        |
| 3.3. Tervezett módosítások a helyi építési szabályzatban.....   | 30        |
| 3.3.1. A HÉSZ kiegészítése az intézményi vegyes terület új építési övezeteivel..  | 30        |
| 3.3.2. A HÉSZ kiegészítése az új zöldterület övezetével.....  | 31        |
| <b>4. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....</b>  | <b>32</b> |
| 4.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési koncepció.....  | 32        |
| 4.2. Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció .....   | 33        |
| 4.3. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény .....  | 35        |
| 4.4. A MATrT 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek ..... | 47        |
| 4.5. Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete (PMTTrT).....   | 52        |
| <b>5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....</b>  | <b>62</b> |
| 5.1. Tájrendezés, természetvédelem.....   | 62        |
| 5.2. Zöldfelületi rendszer .....  | 62        |
| 5.3. Közlekedés.....  | 62        |
| 5.4. Közműellátás.....  | 63        |
| 5.5. Környezeti hatások és feltételek.....  | 63        |
| 5.6. Településszerkezeti tervvel való összhang.....   | 63        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.7. Szabályozási koncepció .....           | 63        |
| 5.8. Örökségvédelem .....                   | 63        |
| 5.9. Biológiai aktivitásérték számítás..... | 64        |
| <b>6. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS.....</b>       | <b>66</b> |
| <b>7. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....</b>     | <b>72</b> |
| 7.1. Településszerkezeti Terv .....         | 72        |
| 7.2. Helyi Építési Szabályzat.....          | 76        |
| <b>8. MELLÉKLETEK .....</b>                 | <b>82</b> |
| 8.1. Főépítési feljegyzés .....             | 82        |

## 1. ELŐZMÉNYEK

Vasad az elmúlt években többoldalú fejlődést produkált, a lakóterületek beépítése mellett több területen történt a helyi gazdaság fejlődését igazoló fejlesztés és megerősödött a külső fejlesztői befektetői érdeklődés is a település iránt.



*Intenzív tanyás terület*

A külterületek gazdasági és lakó célú használata évszázados hagyomány Vasad területén. Jelentős tanya állománya van a külterületen és megmaradt használatuk is, nem estek a tagosítás, nagy-táblásítás áldozatául.

A helyi társadalom fejlődése azt segítette elő, hogy a nagyobb gazdálkodók, gazdaságok és mezőgazdasági vállalkozók a külterületen hozzák létre majorságaikat (birtokközpontjukat). Ez is segítette a tanyarendszer fennmaradását és szükségtelenné tette a belterületi nagy telkek fenntartását.

A kezdeti időszak után, amikor a gazdálkodók és más vállalkozók a belterületen tartották gépállományukat, szállító eszközeiket – amiből környezeti konfliktusok származtak – ma már elsődlegesen a külső területeken történnek a fejlesztések.



A területen a telepített erdőkben is fennmaradtak a korábbi tanyák, amelyek nagyobb részt megőrizték gazdasági funkciójukat és részben lakó jellegüket.

A településen a szabadidő eltöltés és a sportolás lehetőségei is fejlődtek, népszerű létesítmények jöttek létre, melyeknek a használata egyre jelentősebb.

Az elmúlt időszakban több módosítási kérelem érkezett, amit az önkormányzat összegyűjtött és egy csomagban kívánja a településrendezési terveit módosítani.

A Képviselő-testület megtárgyalta a testülethez beérkezett beadványokat és a következő határozatokat hozta:

**2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

**2.1. Településfejlesztési döntések**

**Képviselő-testületi döntés**

Vasadi Polgármesteri Hivatal  
2211 Vasad, Kossuth Lajos utca 21.

**J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t**

Készült Vasad Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2021. december 16-án** 17.00 órakor kezdődő képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből.  
/Kihagyva a kihagyandók/

**92/2021.(XII.16.) önkormányzati határozat**

Vasad Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Vasad Településrendezési Terv Módosítás kérelmeit a melléklet szerint elfogadja.

Határidő: folyamatos  
Felelős: polgármester

Marton József Zoltán sk.  
polgármester

Dr. Csoba Beáta sk.  
jegyző

jegyzőkönyv-hitelesítők sk.

A kivonat hiteles:

*Prakter Jánosné*

Prakter Jánosné 2021. december 17.



**Vasadi Polgármesteri Hivatal**  
**2211 Vasad, Kossuth Lajos utca 21.**

**J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t**

Készült Vasad Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2022. február 07-én** 18.00 órakor kezdődő képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből.  
/Kihagyva a kihagyandók/

***10/2022.(II.07.) önkormányzati határozat***

Vasad Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vasad, Rákóczi útra merőleges 2 út kialakítása helyett csak 1 útra van szükség (a településhez közelebb eső útra), míg a másik útra, ami a falutól távolabb esik nincs szükség, annak területe inkább a lakóterületet növelje.

Vasad Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Marton József Zoltán sk.  
polgármester

Dr. Csoba Beáta sk.  
jegyző

jegyzőkönyv-hitelesítők sk.

A kivonat hiteles:

*Prakter*

Prakter Jánosné 2022. február 08.



(8. pont a tárgyaltak között)



**A Képviselő-testületi ülésen tárgyalt témák:**

1. Mészáros Sándor László kérelme:  
Vasad 09/37 hrsz megosztása és a létrejövő 09/44 hrsz terület belterületbe sorolása.
2. Mészáros Attila kérelme:  
A Vasad 480, 481,482 hrsz-ek jelenlegi Lf-2-es lakóterületi besorolásból Gksz-be való átsorolása.
3. Karcag Éva kérelme:  
099/9, 087/27, 087/32 hrsz terület. Átminősítését kérik, hogy parkerdő lehessen, de ez az átminősítés 2020-ban megtörtént.
4. Dr Tenke Sándor kérelme:  
Hrsz 058/10, 0134, 0167/5,6 területeken méhészkedés és építési lehetőség megteremtése.
5. Marton József Zoltán Kérelme  
A Vasad Külterület 0213/9, 0213/10, 0213/11 hrsz-ek Gksz-ből Intézményi területre
6. Kollégium területének átminősítése lakóból intézményibe.  
Az önkormányzat tulajdonában lévő terület visszaminősítése intézmény területté.
7. Tanyás térség átsorolása  
Tulajdonos kérésére a 0119/16,17,18 hrsz gazdasági erdő Eg-T övezetbe átsorolása.
8. Dr Kis Balázs kérelme:  
Rákóczi utca melletti tervezett lakóterület szabályozásának módosítása.
9. Lf-3-as övezetektől Lf-2-es övezetekre.  
A gazdálkodás átalakulása miatt a nagytelkes területek telekméretének módosítása.

## 2.2. Hatályos településrendezési tervek

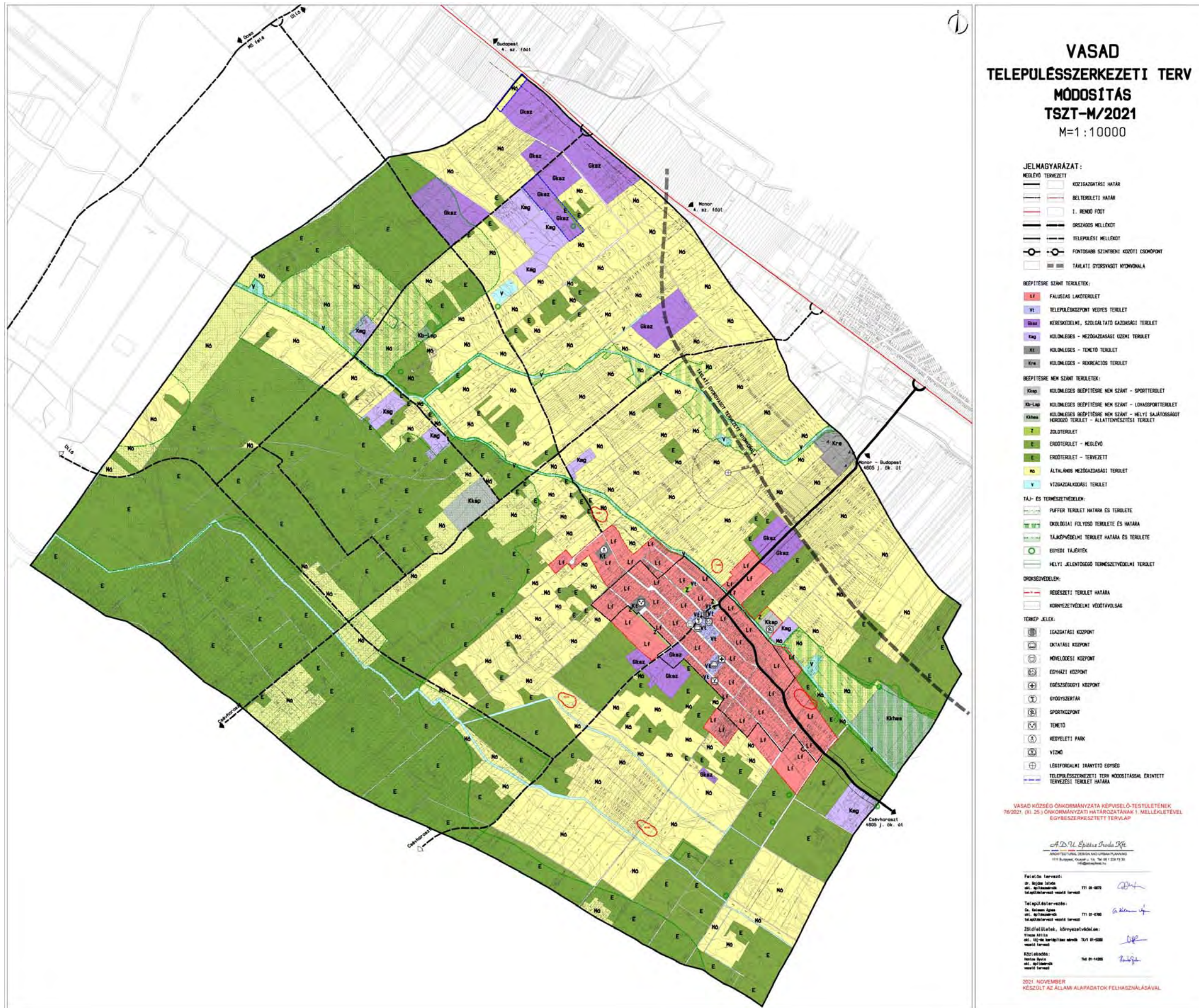
Vasad Község képviselő testülete 2016. év szeptemberében fogadta el a település teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeit az alábbiak szerint:

- 106/2016.(IX.07) Kt. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv
- 5/2016.(IX.08.) önkormányzati rendelet a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről

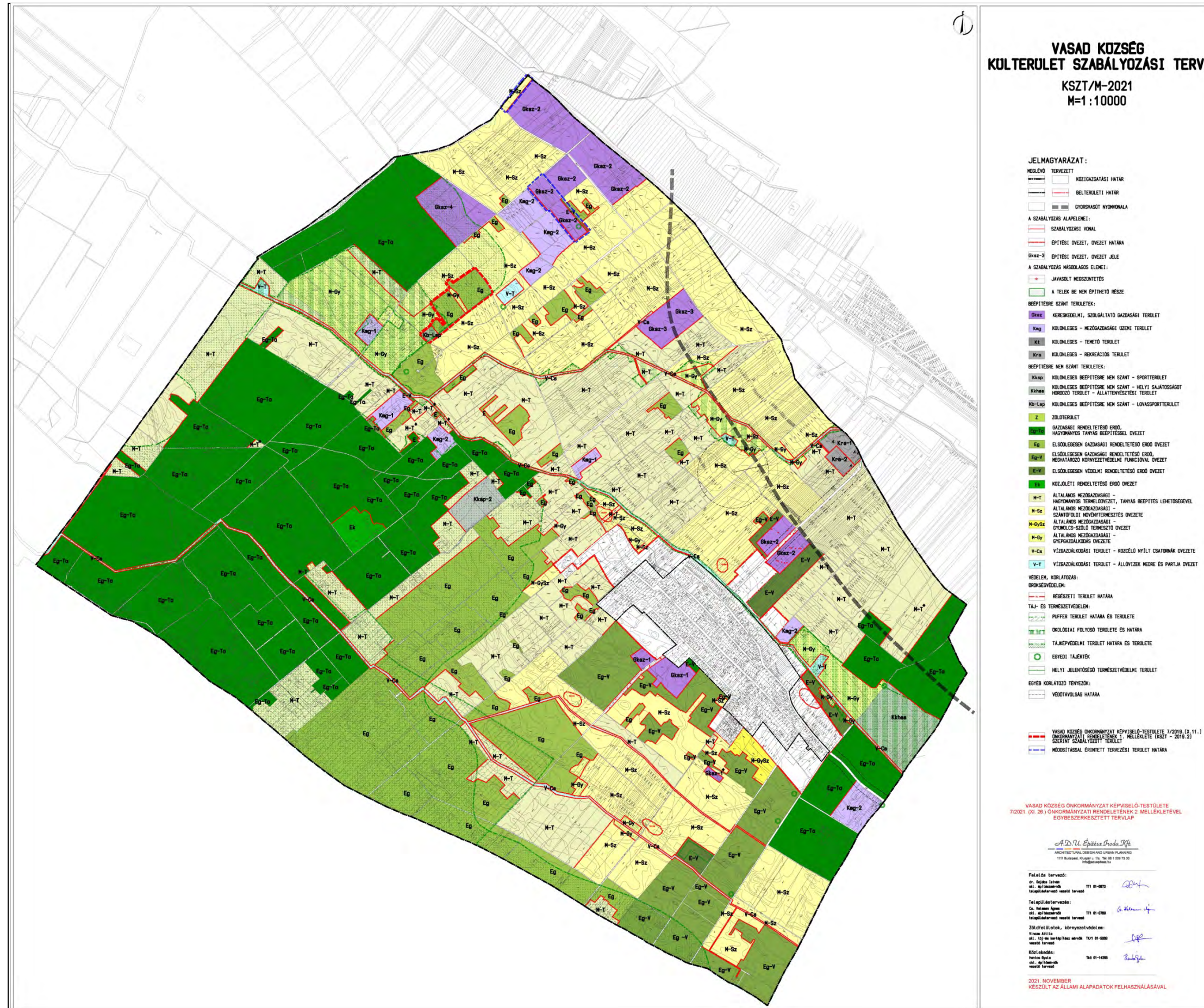
A településrendezési eszközök többször, kisebb mértékű módosításra kerültek.

A jelenleg hatályos településrendezési tervek:

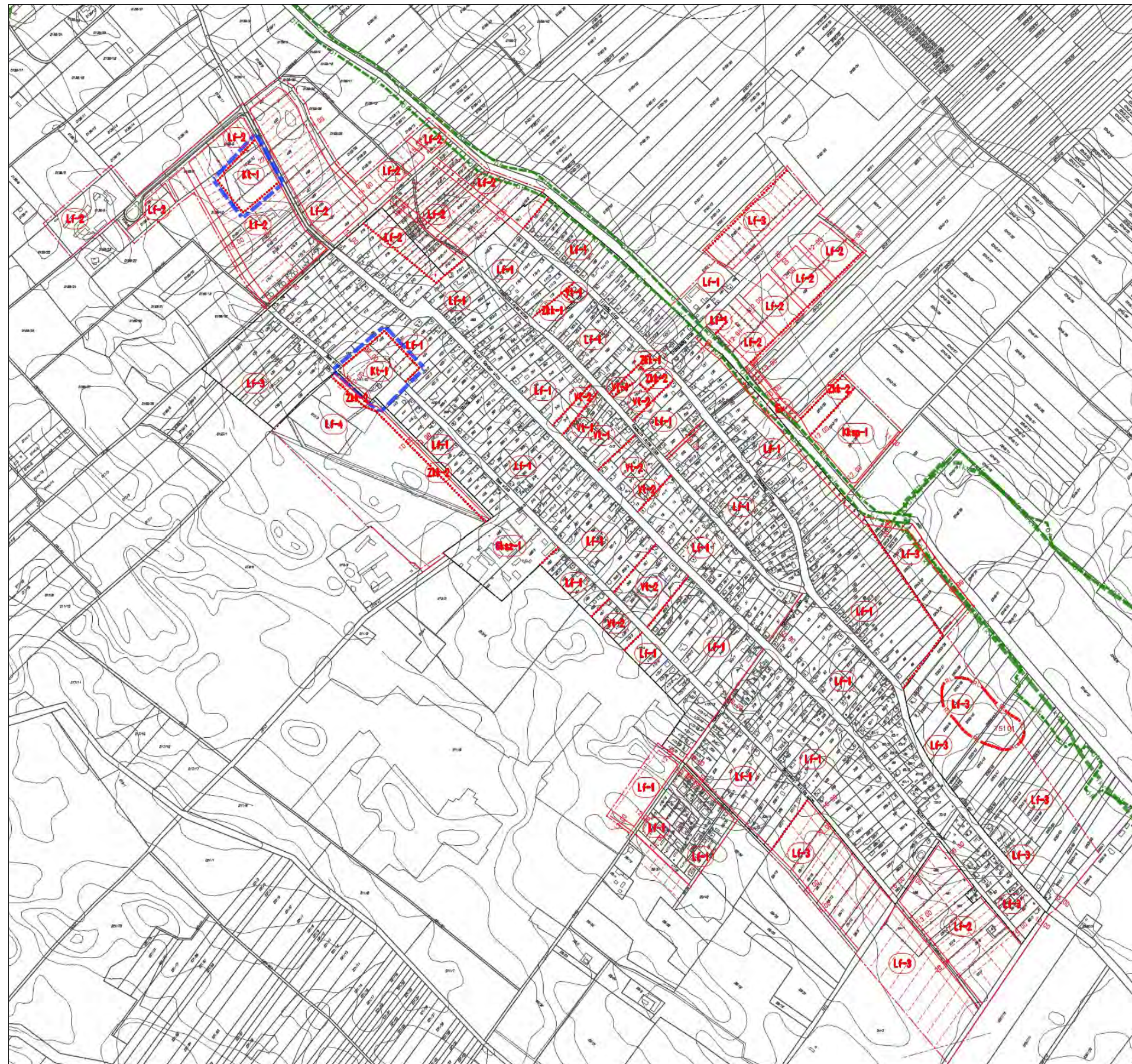
- 76/2021.(XI.25.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti terv
- Vasad Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 4/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelettel, a 6/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelettel, a 12/2020. (XII.07.) Önkormányzati Rendelettel és 7/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelettel módosított 5/2016. (IX. 08.) önkormányzati rendelete a község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről (egységes szerkezetben)
- Vasad Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete a Vasad 0184/6 és a 0184/11 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.



Vasad hatályos Településszerkezeti Terve



Vasad hatályos Kültérület Szabályozási Terve



VASAD KÖZSÉG  
BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV  
BSZT/H-2020  
M 1 : 5000

- JELMAGYARÁZAT:
- JELENLEGI BELTERÜLET HATÁRA
  - TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
- A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI:
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
  - SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
  - ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
  - ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI:
- ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:
- JAVASOLT, IRÁNYVADO TELEKHATÁR
  - MEGSZÜNTETŐ JEL
- VEDELEM, KORLATOZÁS:
- DRÓKSÉGVÉDELEM:
    - RÉGÉSZEFTI LELOKELY HATÁRA
  - TAJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM:
    - ÖKOLOGIAI FOLYOSO TERÜLETE ÉS HATÁRA
    - MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

VASAD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
12/2020. (XII. 17.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK  
1. MELLÉKLETE

*A.D.U. Építész Iroda Kft.*  
ARCHITECTURAL DESIGN AND URBAN PLANNING  
1111 Budapest, Széchenyi u. 1/a. Tel: 06 1 238 79 90  
info@aduepitesz.hu

Feladós tervező:  
Dr. Sojka István  
okl. építészmérnök  
településtervezés vezető tervező TTI 01-0872

Településtervezés:  
Cs. Kálmán Ágnes  
okl. építészmérnök  
településtervezés vezető tervező TTI 01-0700

Zöldfelületek, környezetvédelem:  
Viczay Átilia  
okl. táj- és kertépítész mérnök TK/1 01-5889

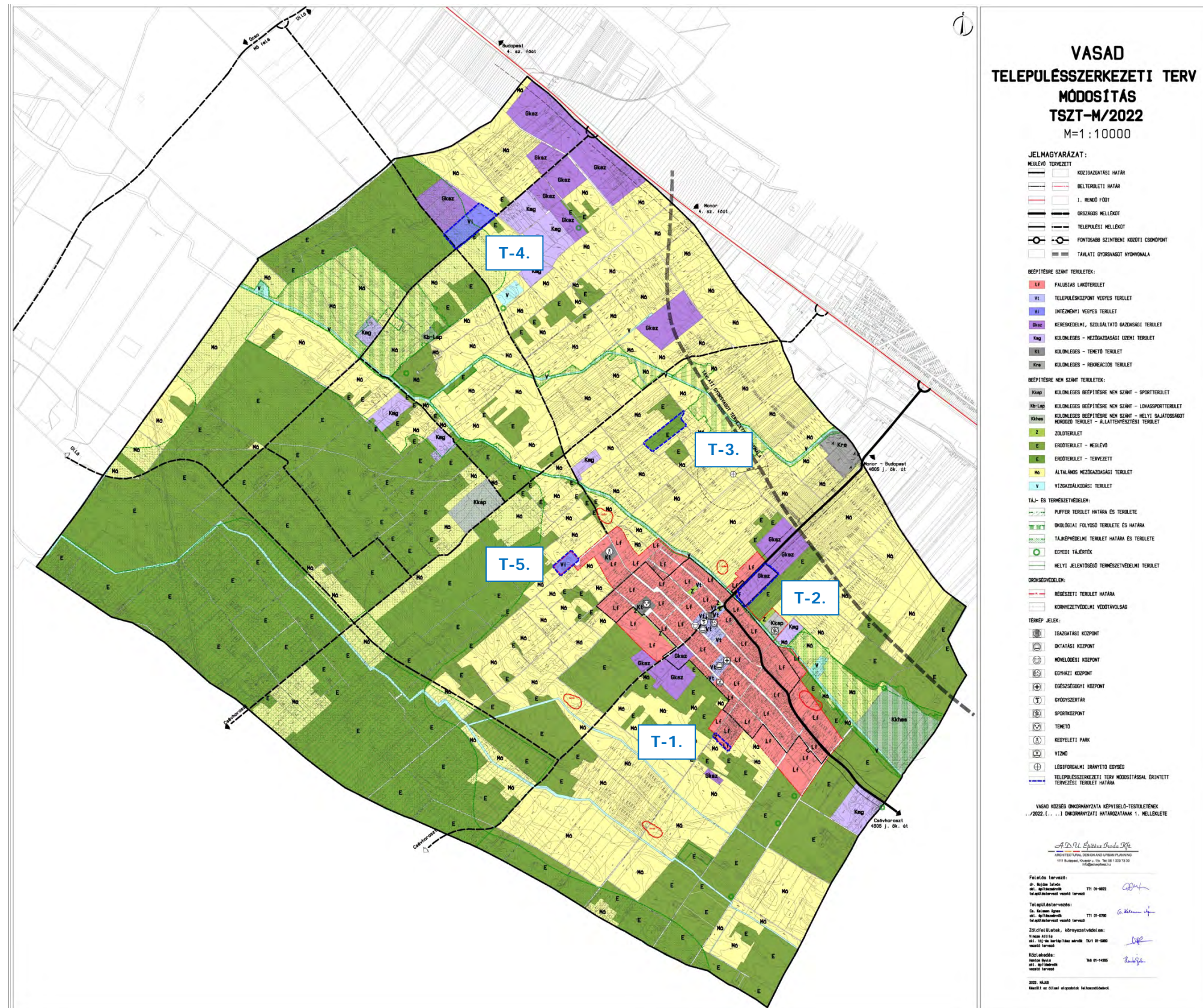
Készletadás:  
Hatos Sándor  
okl. építészmérnök  
vezető tervező TTI 01-14265

2020. JÚLIUS 15. ELŐZETŐ AZ ÁLLAM ALAPADATÁI FELMÉRÉSÉNEK

Vasad hatályos Belterület Szabályozási Terve

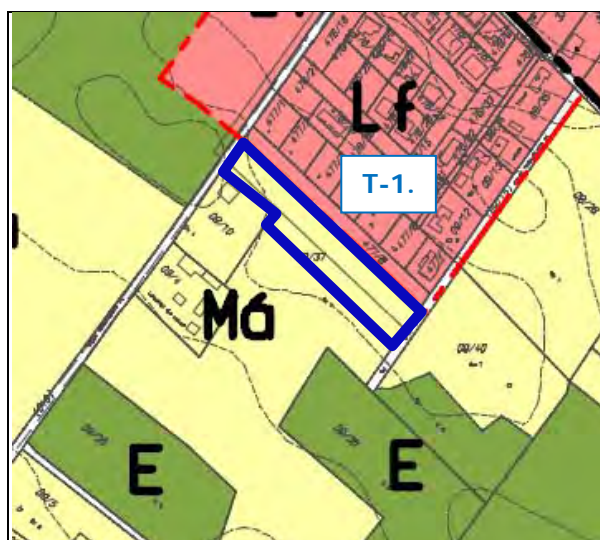
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1. Tervezett településszerkezeti változások bemutatása

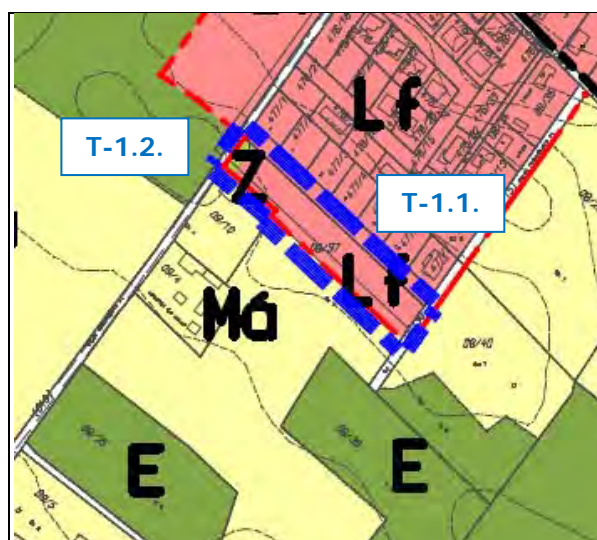


Vasad Településszerkezeti Terv módosítás a tervezett területfelhasználás-változással érintett területek jelölésével

**T-1. tervezési terület**



*A hatályos településszerkezeti terv részlete*



*A módosított településszerkezeti terv részlete a tervezett változás jelölésével*

| Sorszám | Terület helyrajzi száma | Érintett terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás         | Sorszám | Érintett terület nagyság (ha) | Tervezett terület-felhasználás |
|---------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------|-------------------------------|--------------------------------|
| T-1.    | 09/37 egy része         | 0,4100                        | Általános mezőgazdasági terület (Má) | T-1.1.  | 0,3890                        | Falusias lakóterület (Lf)      |
|         |                         |                               |                                      | T-1.2.  | 0,0210                        | Zöldterület (Z)                |

Az érintett terület jelenleg külterület – általános mezőgazdasági terület. Vasad 09/37 hrsz megosztásával létrejövő, 09/44 hrsz terület jelenlegi általános mezőgazdasági terület területfelhasználása módosul falusias lakóterületre és zöldterületre a magasabb szintű területrendezési terveknek való megfelelés érdekében (MATrT 12.§ (3) bekezdés alapján)

A tervezett területfelhasználás-változással új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor a tervezett telekalakítás alapján. A területfelhasználás-változással érintett terület az Ország Szerkezeti Terve (MATrT 2. melléklet) és a Térségi Szerkezeti Terv (PMTTrT 2. melléklet) alapján is mezőgazdasági térség területére esik.

A településrendezési tervek módosítása után a Képviselő-testület dönthet az érintett terület belterületbe vonásáról.



A 09/44 hrsz területre vonatkozó tervezett telekalakítás

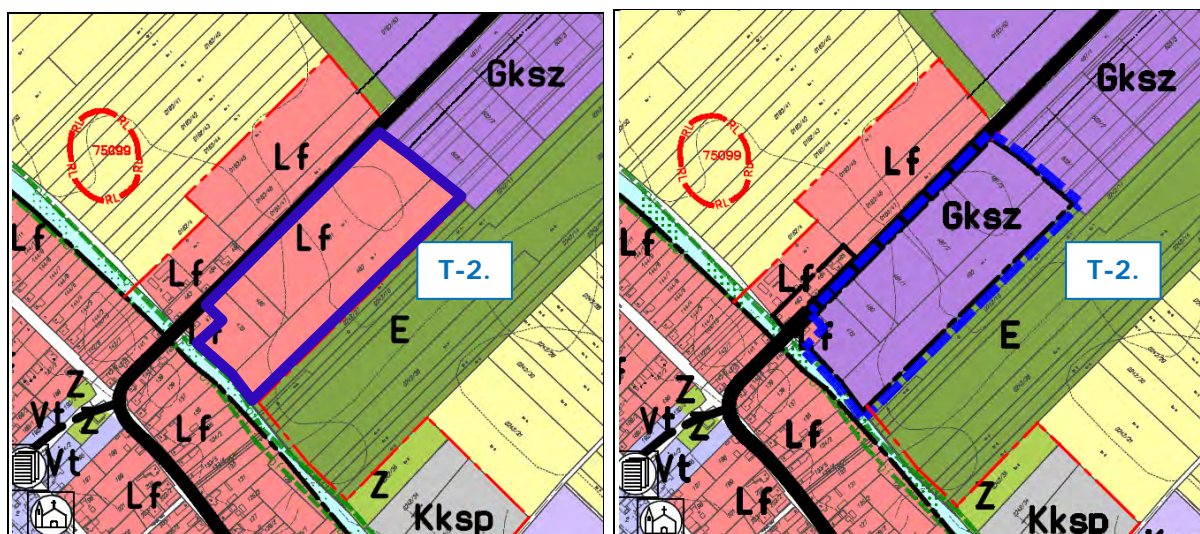


Ortofotó a tervezési területről

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)



T-2. tervezési terület



A hatályos településszerkezeti terv részlete

A módosított településszerkezeti terv részlete a tervezett változás jelölésével

| Sor-szám | Terület helyrajzi száma | Érintett terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás | Érintett terület nagyság (ha) | Tervezett terület-felhasználás          |
|----------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| T-2.     | 479-482                 | 4,8728                        | Falusias lakóterület (Lf)    | 4,8728                        | Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gks) |

A 479, 480, 481/1-3, 482 helyrajzi számú területek jelenlegi falusias lakóterületi területfelhasználásának módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre.

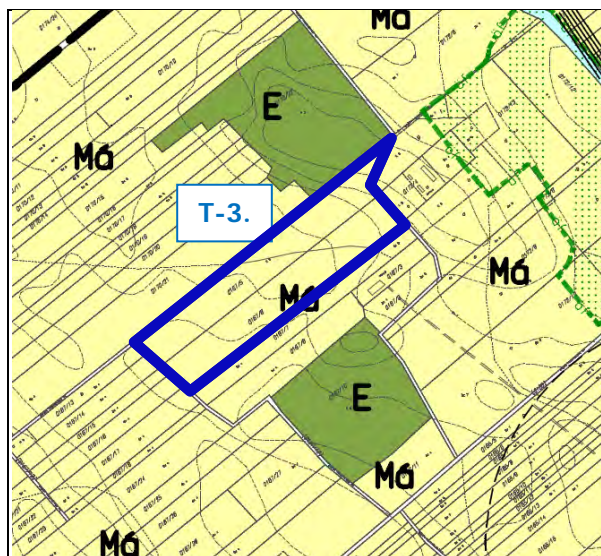
A tervezett változással nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, már a hatályos településszerkezeti terv szerint is beépítésre szánt terület területfelhasználásának módosításáról van szó.



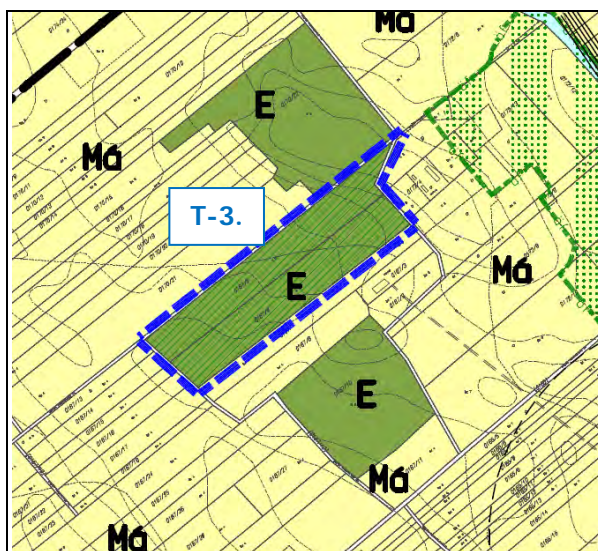
Ortofotó a tervezési területről

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

T-3. tervezési terület



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A módosított településszerkezeti terv részlete  
a tervezett változás jelölésével

| Sor-szám | Terület helyrajzi száma | Érintett terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás         | Érintett terület nagyság (ha) | Tervezett terület-felhasználás |
|----------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| T-3.     | 0167/5-6                | 3,4803                        | Általános mezőgazdasági terület (Má) | 3,4803                        | Erdőterület (E)                |



| Name  | Value  |
|---|--|
| Illetékes megyei kormányhivatal             | PMKH   |
| Körzet                                      | Csévharaszti-Felső-Tápió-vidéki körzet           |
| Helység /kód/                               | Vasad (5627)                                     |
| Tag   | 29   |
| Részletjel /kód/                            | N (140)  |
| Erdőgazdálkodó kód                          | 1009999  |
| Terület                                     | 3.48 ha  |
| Erdészeti táj                               | Duna-Tisza közli hátság                          |
| Tulajdonforma                               | Megántulajdon                                    |
| Elsődleges rendeltetés                      | Faanyagtermelő                                   |
| További rendeltetés 1                       |  |
| További rendeltetés 2                       |  |
| Értékbecsléséhez fatermőképesség adat (Ftk) | 7,4 m3/ha/év (erdőrésztel első fajfajorának ...) |
| Értékbecsléséhez fakészlet adat (V)         | 73 m3/ha (erdőrésztel fajlagos fakészlete)       |
| Natura2000                                  | Nem része a hálózatnak                           |
| Faállomány típus                            | Akácos   |
| Természetességi állapot                     | Kultúrerdő                                       |
| Természetességi alapelvárás                 | Kultúrerdő                                       |
| Erdősítési kötelezettség alá vont terület   |  |
| Védettség                                   | Nem védett terület                               |
| Tűzvesélyesség                              | Kismértékben veszélyeztetett terület             |
| Következő tervezés éve                      | 2028   |

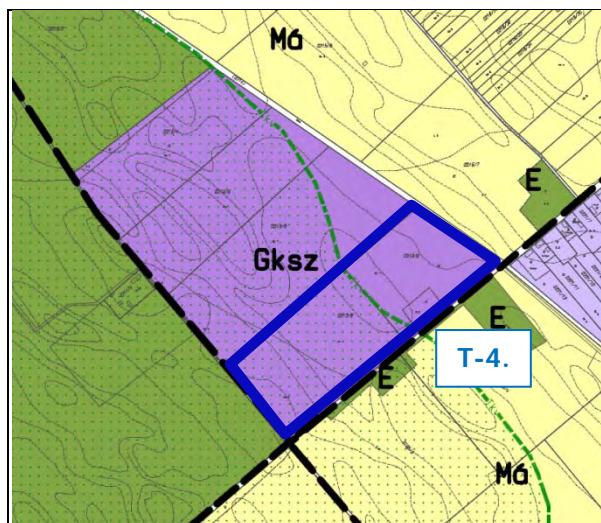
A terület tulajdonosa az érintett ingatlanokon az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciót tervez.

A gazdasági erdőterület kijelölését az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdőterületen a magasabb rendű területrendezési tervnek való megfelelés is indokolja. A 29/N jelű gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőrészlet a tervezett területfelhasználás-módosítással a 0167/5-6 helyrajzi számú földrészletek teljes területe gazdasági erdőterületre módosul. Az érintett terület erdőgazdasági térség területére esik, a tervezett területfelhasználás megfelel a MATrT és a PMTrT térségi területfelhasználásának.

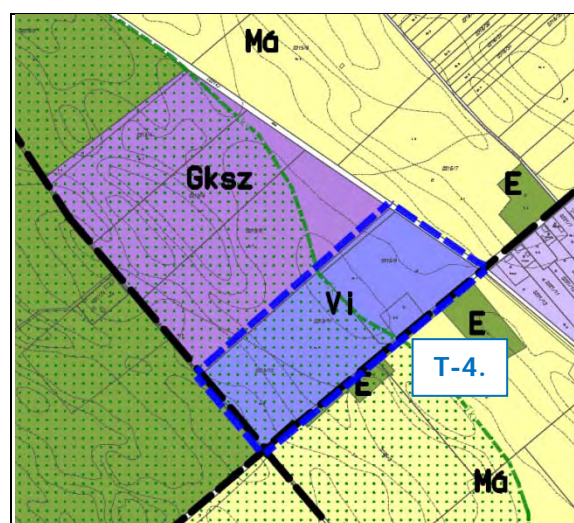


*Ortofotó a tervezési területről  
(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)*

T-4. tervezési terület



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A módosított településszerkezeti terv részlete  
a tervezett változás jelölésével

A külterületi 0213/9, 0213/10, 0213/11 helyrajzi számú területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület terület-felhasználásról intézményterületre tervezett módosítása.

A tervezett változással nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, már a hatályos településszerkezeti terv szerint is beépítésre szánt terület területfelhasználásának módosításáról van szó.

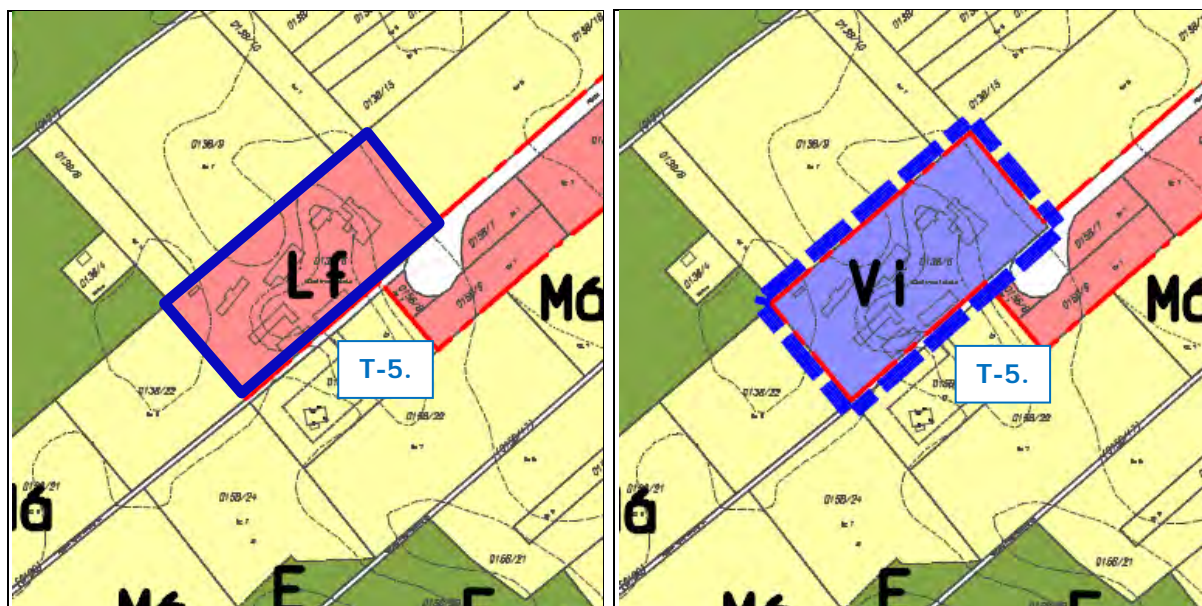
| Sor-szám | Terület helyrajzi száma | Érintett terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás             | Érintett terület nagyság (ha) | Tervezett terület-felhasználás |
|----------|-------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|
| T-4.     | 0213/9-11               | 6,4865                        | Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) | 6,4865                        | Intézményi vegyes terület (Vi) |



Ortofotó a tervezési területről

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatás/kozmuterkep>)

T-5. tervezési terület



A hatályos településszerkezeti terv részlete

A módosított településszerkezeti terv részlete  
a tervezett változás jelölésével

| Sor-szám | Terület helyrajzi száma | Érintett terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás | Érintett terület nagyság (ha) | Tervezett terület-felhasználás |
|----------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| T-5.     | 0138/5                  | 1,7883                        | Falusias lakóterület (Lf)    | 1,7883                        | Intézményi vegyes terület (Vi) |

A jelenlegi lakóterületi besorolás módosítása, intézmény területté, hogy egy rugalmasabb, többcélú építési és funkcionális lehetőség legyen a területen.

Ezzel visszaáll az eredeti területhasználat, ill. annak lehetősége. A tervezett területfelhasználás-változás a volt kollégium területének átminősítését jelenti.

Az érintett terület a jelenleg hatályos településszerkezeti terven is beépítésre szánt terület. A tervezett módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

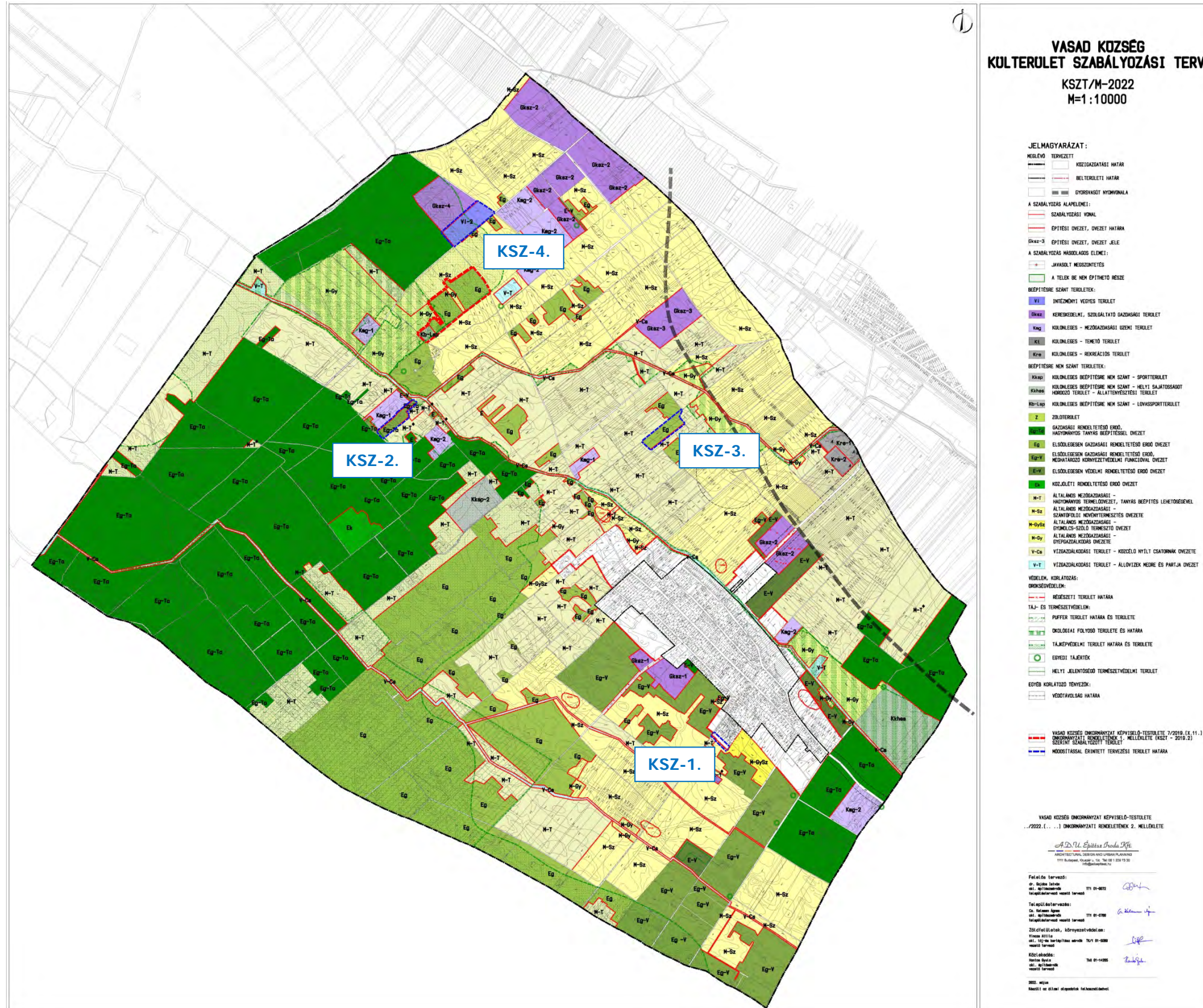


Ortofotó a tervezési területről

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi/kozmuterkep>)

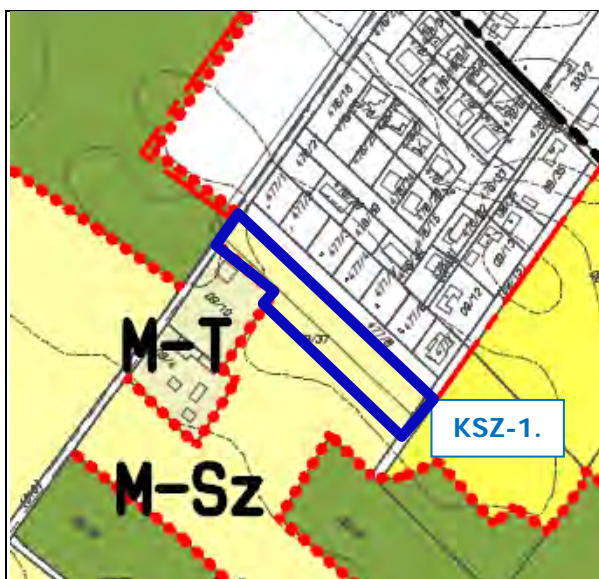
3.2. Tervezett szabályozás módosítások

3.2.1. Kültérület Szabályozási Terv - tervezett változással érintett területek

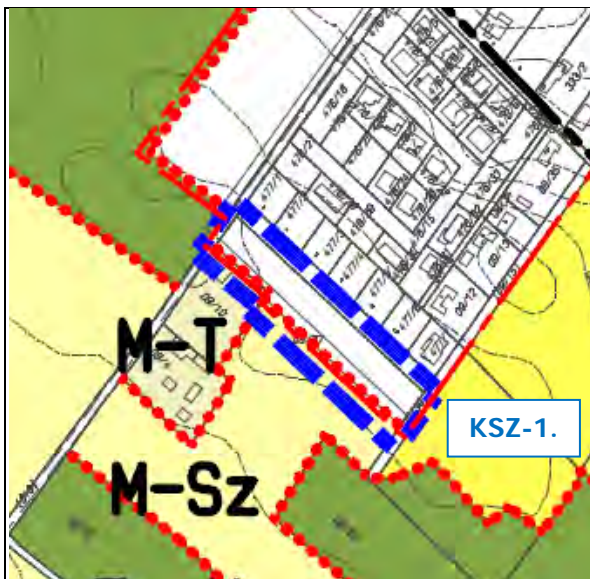


Vasad Kültérület Szabályozási Terv módosítás a tervezett módosítással érintett területek jelölésével

**KSZ-1. tervezési terület**



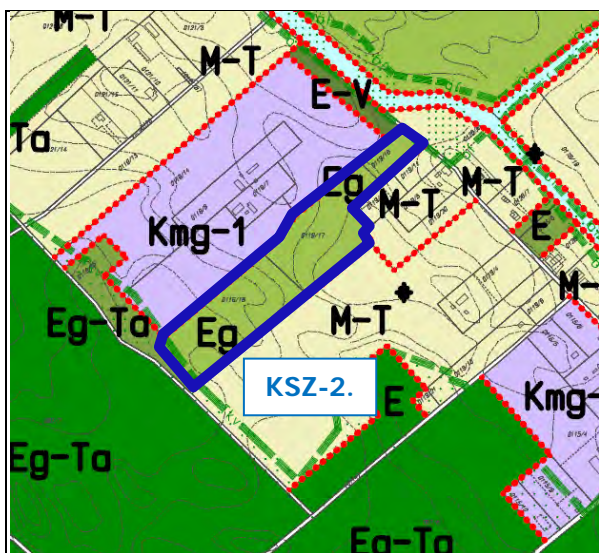
*A hatályos külterület szabályozási terv részlete*



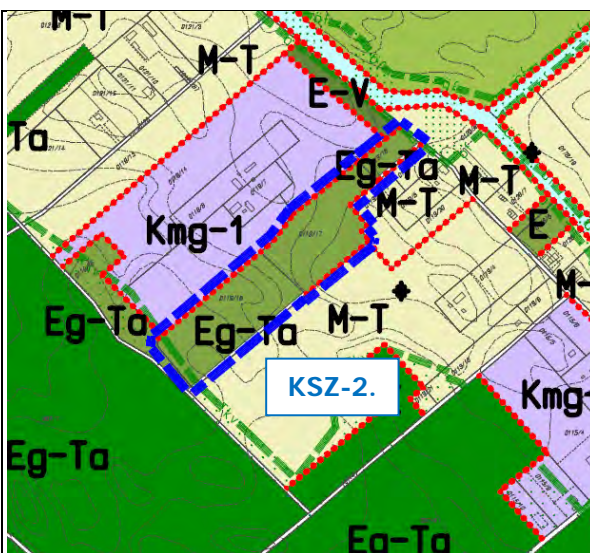
*A módosított külterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

Tekintettel arra, hogy az érintett – 09/37 helyrajzi számú - területen új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, a falusias lakóterületet a szomszédos már meglévő lakóterületekhez hasonlóan javasolt belterületbe vonni és a tervezett szabályozást a Belterület Szabályozási Terv tervlapon ábrázolni.

**KSZ-2. tervezési terület**



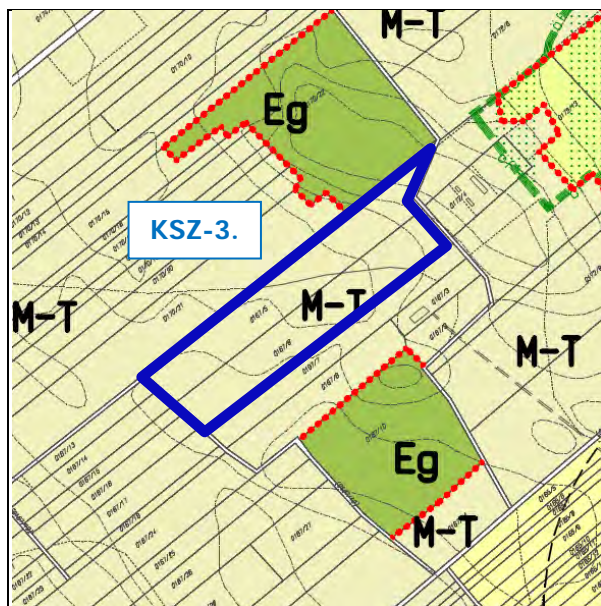
*A hatályos külterület szabályozási terv részlete*



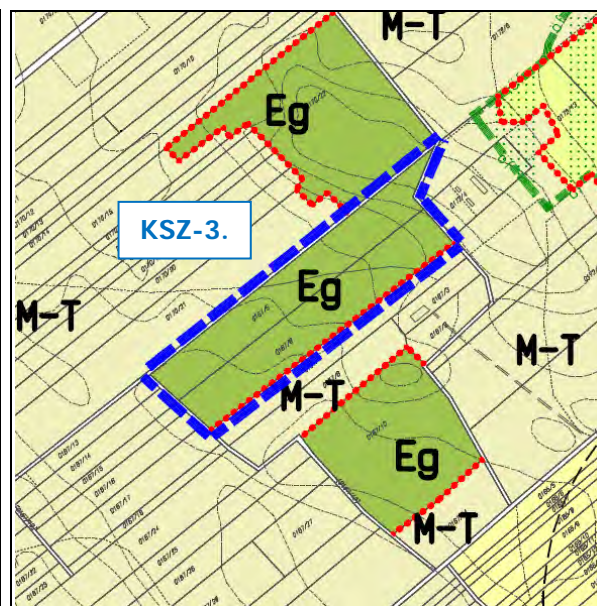
*A módosított külterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

Tulajdonos kérésére a 0119/16,17,18 helyrajzi számú terület Eg gazdasági erdő Eg-T övezetbe tervezett átsorolása.

**KSZ-3. tervezési terület**



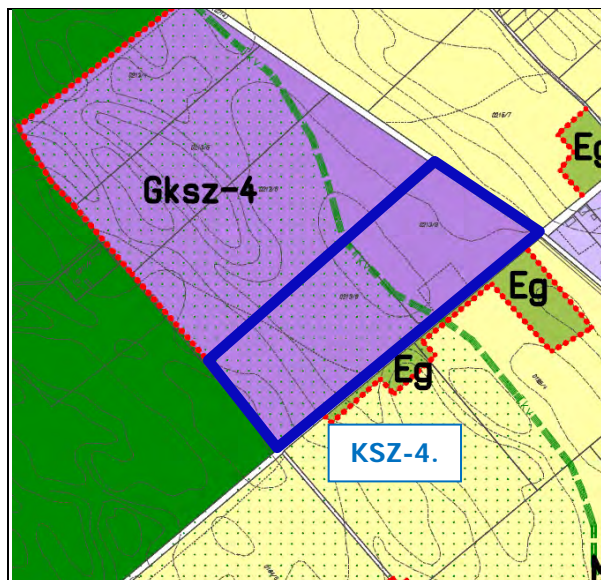
*A hatályos külterület szabályozási terv részlete*



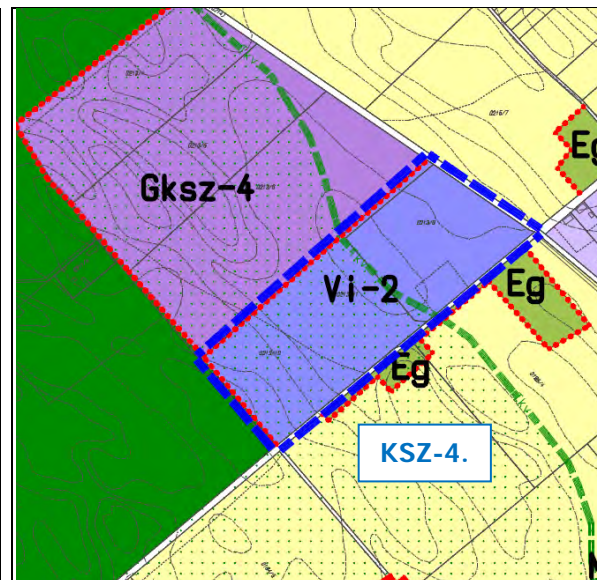
*A módosított külterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

A szóban forgó – 0167/5-6 helyrajzi számú - terület övezeti besorolása az érintett terület tervezett területfelhasználásának megfelelően, a településszerkezeti terv módosításával összhangban javasolt.

**KSZ-4. tervezési terület**



*A hatályos külterület szabályozási terv részlete*

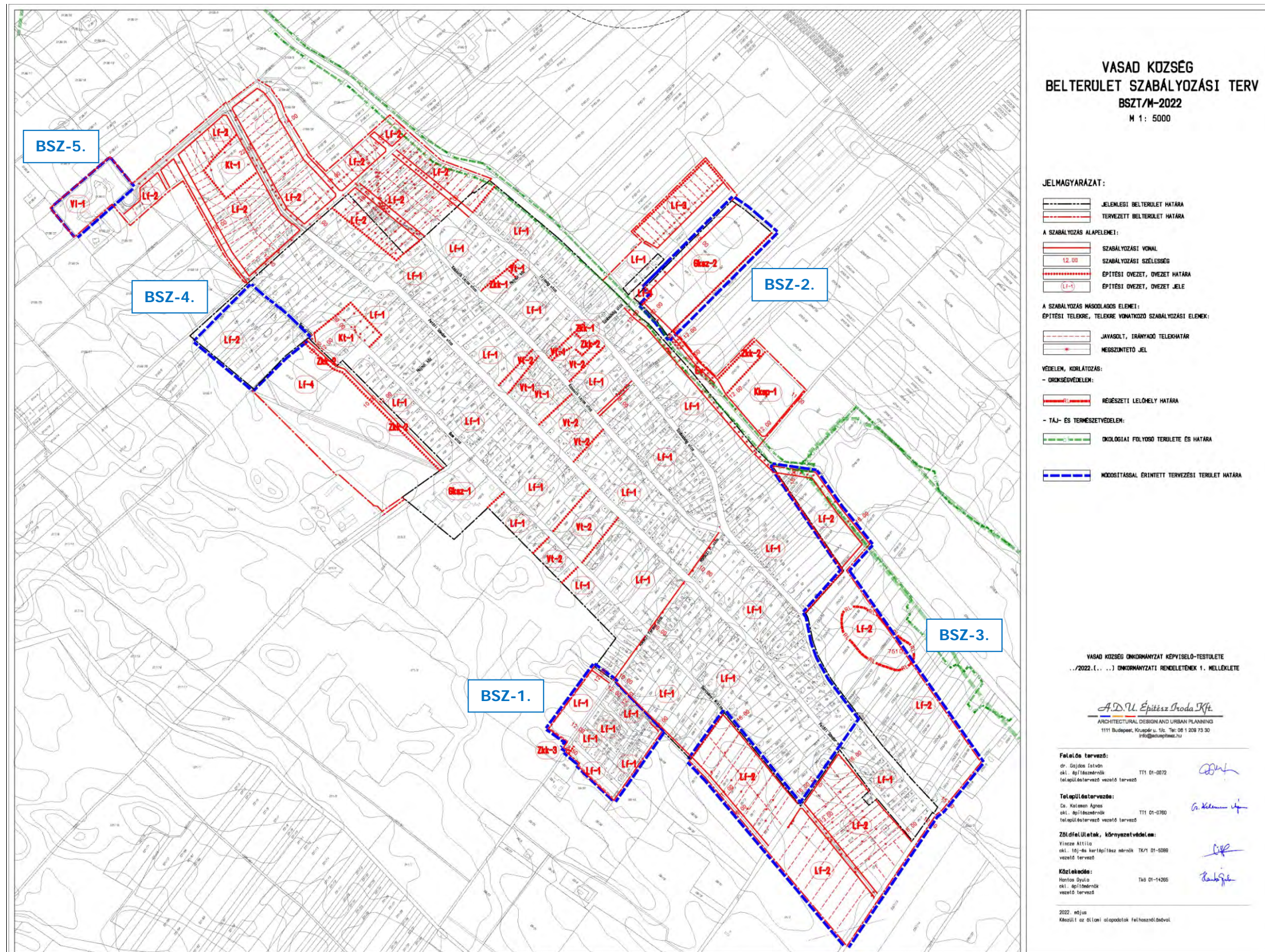


*A módosított külterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

A szóban forgó – 0213/9-11 helyrajzi számú - terület építési övezeti besorolása az érintett terület tervezett területfelhasználásának megfelelően, a településszerkezeti terv módosításával összhangban javasolt.

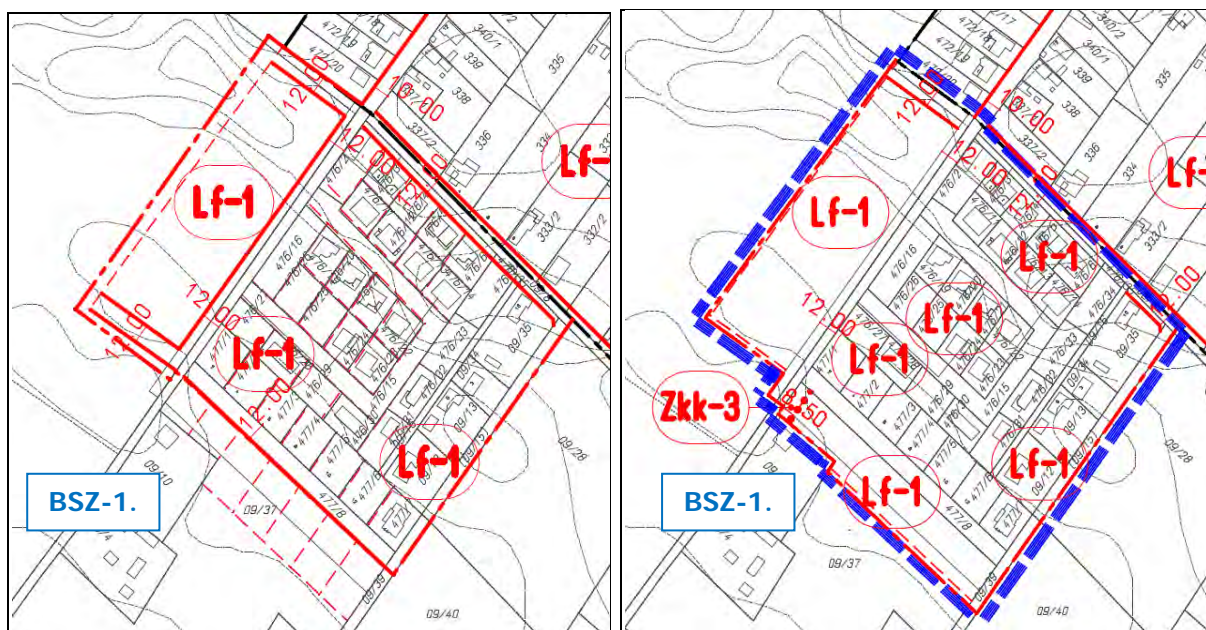


3.2.2. Belterület Szabályozási Terv - tervezett változással érintett területek



Vasad Belterület Szabályozási Terv módosítás a tervezett módosítással érintett területek jelölésével

**BSZ-1. tervezési terület**



*A hatályos belterület szabályozási terv részlete*

*A módosított belterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

A tervezett módosítások a tervezési területen:

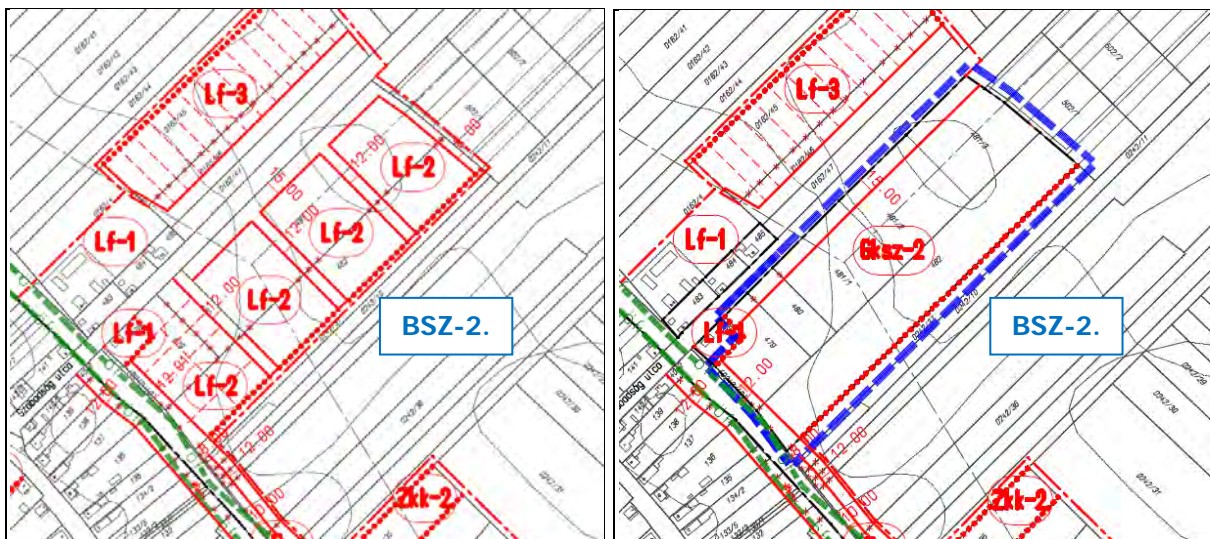
- a 011/9 helyrajzi számú terület egy részén a szabályozás módosítása, az érintett terület dél-nyugati szélén a tervezett út szabályozásának törlése;
- a 09/37 helyrajzi számú terüle egy részének Lf-1 jelű falusias lakóterületként történő szabályozása, valamint a terület 5 %-án zöldterület kijelölése a magasabb szintű terveknek való megfelelés érdekében (Zkk-3 övezet);
- a 09/37 övezetmódosítással érintett területrészen a tervezett belterületi határ jelölése;
- a 476/2-6, 476/11-16, 476/19-34, 477/1-8, 09/12-15 és 09/34 helyrajzi számú területen a tervezett szabályozás, javasolt telekhatárok törlése, mivel a tervezett telekalakítások megtörténtek, a terület nagy része már beépült.



Ortofotó a tervezési területről

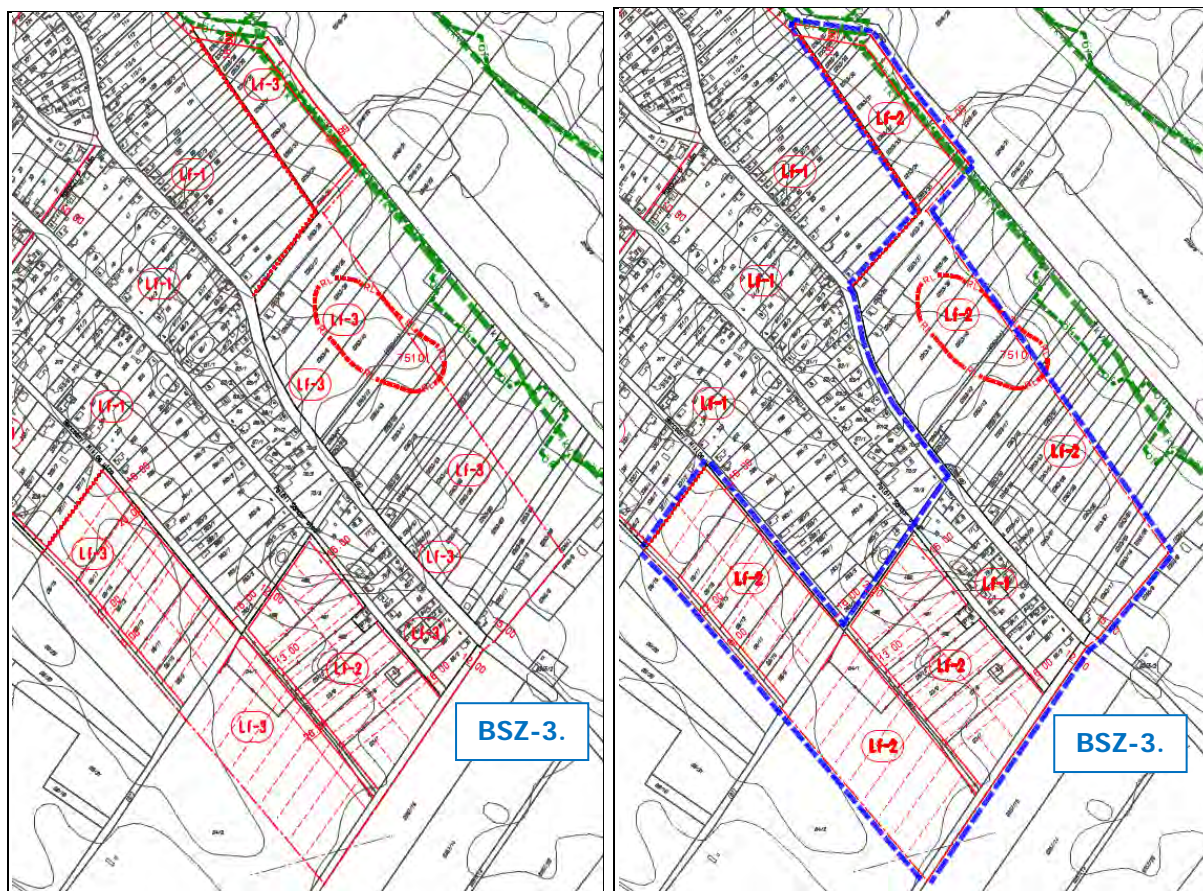
(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

### BSZ-2. tervezési terület



Lf-2 építési övezeti besorolás módosítása Gksz-2 építési övezetre, a tervezett területfelhasználás-változással összhangban.

**BSZ-3. tervezési terület**



*A hatályos belterület szabályozási terv részlete*

*A módosított belterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

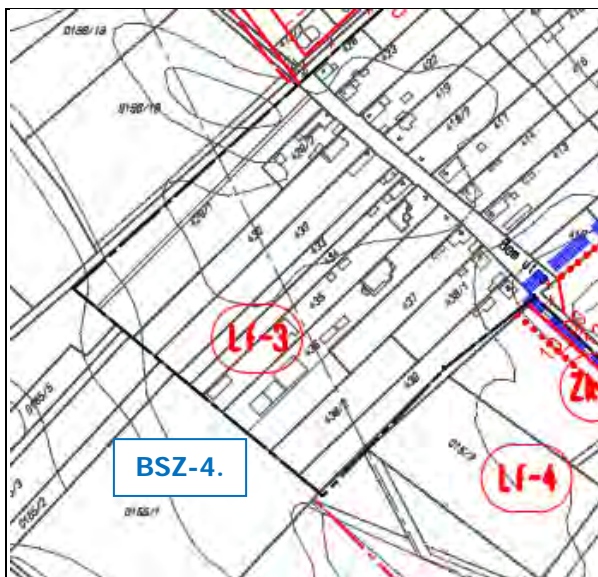
Lf-3 építési övezetek Lf-2 építési övezetekre történő módosítása.

Az eredetileg a gazdálkodás fenntartásához és fejlesztéséhez kialakított nagyobb telkes építési lehetőség nem alakult az akkori elképzelések szerint. Nem a kisbirtokok lettek a jellemzők a gazdálkodásban, így szükségtelessé vált a falusi nagy telkek léte. Sem az állattartás, sem a kertészet, sem más ágazat nem igényli fenntartásukat.

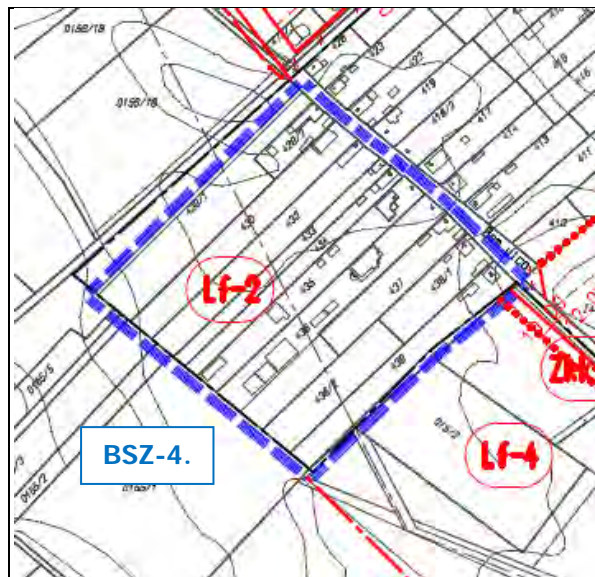
Növekszik ugyanakkor az építési telkek iránti érdeklődés, ezért érdemes lehet a nagy telkeket kisebb méretű övezetbe átsorolni és újra gondolni a szabályozást az Lf-3 jelű építési övezetekben.

Az építési övezet módosítással érintett területek helyrajzi számai: 02/7-10, 03, 04/1, 04/2 egy része, 08/9-13, 08/15 egy része, 08/16-170253/8, 0253/24-25, 0253/28-68, 73-86/2, 489-492.

**BSZ-4. tervezési terület**



*A hatályos belterület szabályozási terv részlete*

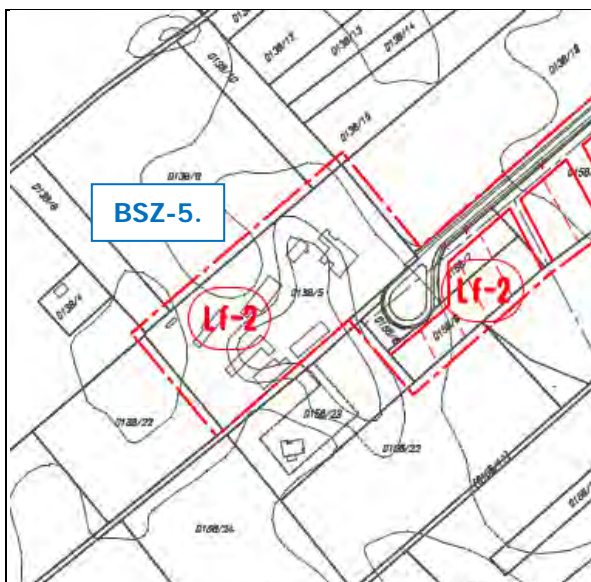


*A módosított belterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

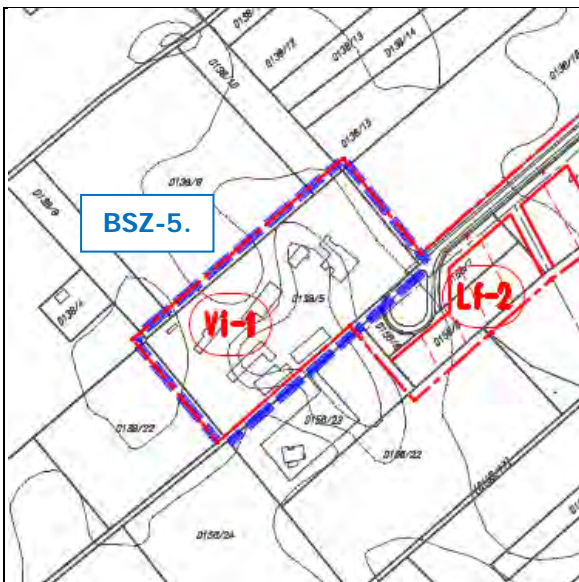
Lf-3 építési övezetek Lf-2 építési övezetekre történő módosítása, a BSZ-2. tervezési terület felhasználásához hasonlóan.

Az építési övezet módosítással érintett terület: 429/1-2 – 439 helyrajzi számú területek

**BSZ-5. tervezési terület**



*A hatályos belterület szabályozási terv részlete*



*A módosított belterület szabályozási terv részlete a tervezett változás jelölésével*

A 0138/5 helyrajzi számú terület Lf-2 építési övezeti besorolásának módosítása Vi-1 építési övezetre a tervezett területfelhasználás-változással összhangban javasolt.

**3.3. Tervezett módosítások a helyi építési szabályzatban**

**3.3.1. A HÉSZ kiegészítése az intézményi vegyes terület új építési övezeteivel**

A hatályos OTÉK előírása szerint az intézmény területen a következő előírások alapján lehet építményt, épületet elhelyezni:

**14/A. Intézményi vegyes terület**

**16/A. §** (1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára a Vi-1 építési övezetben legfeljebb 2 lakás, a Vi-3 építési övezetben legfeljebb 3 lakás alakítható ki.

(4) A Vi-1 és Vi-2 építési övezetekben új, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

14/A. Intézményi vegyes terület építési övezeteiben javasolt beépítési paraméterek:

|          | <b>A</b>          | <b>B</b>                  | <b>C</b>  | <b>D</b>  | <b>E</b>   | <b>F</b>                                    |
|----------|-------------------|---------------------------|---|---|--|---|
| <b>1</b> | Az építési övezet |                           | Az építési telek  |   |  | Megengedett legnagyobb építménymagasság (m) |
| <b>2</b> | Övezeti jel       | A beépítés jellemző módja | A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%) |   |
| <b>3</b> | <b>Vi-1</b>       | SZ                        | 5000  | 30  | 35   |   |
| <b>4</b> | <b>Vi-2</b>       | SZ                        | 15000   | 30  | 35   | 10,0  |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

### 3.3.2. A HÉSZ kiegészítése az új zöldterület övezetével

A magasabb szintű terveknek való megfelelés miatt az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidőben zöldterület kialakítása is szükséges a BSZ-1. tervezési területen a 09/37 helyrajzi számú földrészleten.

A kialakítható teleknagyság miatt javasolt a Zkk-3 zöldterület övezet (közkert) bevezetése, új paraméterek meghatározásával a HÉSZ 24. § (4) bekezdésében található 9. táblázat kiegészítése az alábbiak szerint:

9. táblázat

|   | A            | B                         | C   | D   | E  | F  |
|---|--------------|---------------------------|---|---|--|--|
| 1 | Az övezet    |                           | A telek   |   |  | Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m) |
| 2 | Övezeti jel  | A beépítés jellemző módja | A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%) |  |
| 3 | <b>Zkp</b>   | SZ                        | 10 000  | 2   | 65   | 4,5  |
| 4 | <b>Zkk-1</b> | SZ                        | 800   | 2   | 65   | 4,5  |
| 5 | <b>Zkk-2</b> | -                         | 1200  | -   | 100*   | -  |
| 6 | <b>Zkk-3</b> | -                         | 200   | -   | 80   | -  |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

\*a telek teljes területén háromszintű növényzetet kell kialakítani.