



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2018. év szeptember hónap 20. napi ülésére

Szám: 9/16-30/2018.  
Tárgy: **HÉSZ módosítás a 3198/2 hrsz.-ú telken fekvő Tizes Csemege területére vonatkozóan - Rendeletalkotás**  
Melléklet: Rendelet-tervezet  
VKB határozat  
Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**  
Készítette: Breczné Zsigmond Jolán főépítész  
Előadó: Breczné Zsigmond Jolán főépítész  
Előzmény/korábbi döntés: - 136/2018. (V. 24.) sz. Kt. határozat  
- 137/2018. (V. 24.) sz. Kt. határozat  
Terjedelem: 11 oldal  
Bizottsági tárgyalások: 64/2018. (IX. 11.) VKB határozat  
Döntéshozatal módja: **Rendeletalkotás:**  
**nyílt ülés (Mő. tv. 46. § /1/)**  
**minősített többség (Mőtv. 50. §)**

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Zsided Szilvia  
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

Véleményezésre megkapta: Kőkény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Fördős Attila polgármester



Vác a Dunakanyar szíve

## Tisztelt Képviselő-testület!

Vác város hatályban lévő településrendezési eszköze a 30/2017. (XI. 24.) számú önkormányzati rendelet Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról.

Vác Belvárosában a 3198/2 hrsz.-ú ingatlanon álló épület földszintjén található a Tízes csemege üzlet. A telekre vonatkozó szabályozási paraméterek módosítását kérelmezte a Tízes csemeget üzemeltető CBA Dunakanyar Invest Kft, annak érdekében, hogy a belső udvar beépítése és az építési mutatók összhangja lehetővé tegye a beépítettség legalizálását.

A Képviselő-testület a 270/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozatával befogadta a CBA Dunakanyar Invest Kft. által elkészített telepítési tanulmányt, és döntött a településrendezési eljárás lefolytatásáról, valamint az érintett ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

Így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet (Továbbiakban Eljr.) 32. § (6) bekezdése szerint a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhetett a 42. § szerinti eljárási renddel.

A hatályos HÉSZ módosítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaitól (OTÉK-tól) megengedőbb szabályozási előírás alkalmazására van szükség a bevezetésre tervezett új, Vi-13 jelű építési övezetben - a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke tekintetében.

A 0<sup>o</sup> os minimális zöldfelületi arány érvényesítéséhez benyújtott kérelemre a megyei állami főépítész az OTÉK 111. §, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (4) bekezdés alapján a megengedőbb szabályozáshoz a hozzájárulását megadta.

A megyei állami főépítész által kitűzött tárgyalásról jegyzőkönyv készült, amelyben foglaltak szerint a tervező véglegesítette a dokumentációt. A záró véleményt az állami főépítész a tárgyalás jegyzőkönyvével egy időben kiadta.

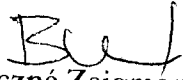
A záró vélemény birtokában a rendelet-tervezet – jóváhagyásra – beterjeszthető a Képviselő-testület elé, és a jóváhagyott rendelet az elfogadást követő napon hatályba lép.

A hatályba lépést követően rendezetté tehető a Tízes csemege ingatlanának beépítettsége.

A VZM KFT. által 2018. augusztusban véglegesített rendelet-tervezet jelen előterjesztés mellékletét képezi.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beterjesztett rendelet-tervezetet vizsgálja meg, és hagyja jóvá.**

Vác, 2018. szeptember 13.

  
Breczné Zsigmond Jolán  
főépítész

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (.....) önkormányzati rendelete  
Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) számú rendelete  
módosításáról

(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

### 1. Társadalmi hatások

Közvetett társadalmi hatása a módosításnak abban nyilvánulhat meg, hogy a jól működő üzlet továbbra is ellátja a lakosságot, a jelenlegi színvonalon.

### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági, költségvetési kihatása a módosításnak nincs.

### 3. Környezeti hatások

Környezeti hatása a rendelet-módosításnak nincs. A közreműködő államigazgatási szervek is eltekintettek az előzetes környezeti hatásvizsgálat készítésétől.

### 4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények nincsenek.

### 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás végrehajtása adminisztrációs terheket nem von maga után.


### 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosításra a CBA Invest Kft-nek azért van szüksége, hogy legalizálható legyen a belső udvar beépítése. A jogalkotás elmaradása esetén bontási kötelezettség terhelné a jól működő Tízes csemege raktárterét a belső udvaron.

### 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához nincs szükség többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételekre.

Vác, 2018. szeptember 13.

  
Brezné Zsigmond Jolán  
főépítész

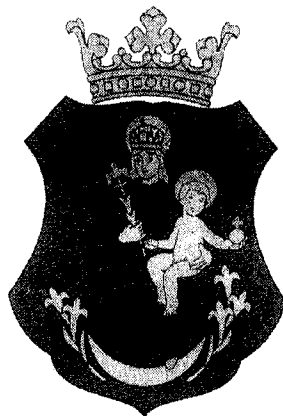


Vác a Dunakanyar szíve

# VÁC

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A 3198/2 HRSZ-Ú TELKEN FEKVŐ CBA TÍZES CSEMEGE TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



*Megrendelő:*

Vác Város Önkormányzat  
Füredős Attila polgármester  
2600 Vác, Március 15. tér 11.

*Tervező:*

Völgyzugoly Műhely Kft  
2083 Solymár, Bimbó utca 20.  
Tel/Fax: 06-1-439-04-91  
Mobil: 06/70-944-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2018. szeptember

VZM 1455/18  
Vác\_mod\_j\_180903

## Aláírólap

**Településrendezés**

**Ferik Tünde**  
vezető településrendező tervező  
TT/1 13-1259  
**Südi Beáta**  
építésmérnök  
**Ronyecz Zsófia**  
okl. tájépítésmérnök

**Tájrendezés,  
környezetvédelem**

**Kéthelyi Márton**  
okl. tájépítésmérnök  
tájvédelmi szakértő  
TK 01-5282

**Ronyecz Zsófia**  
okl. tájépítésmérnök

**Munkatárs**

**Sipos Noémi**  
okl. településmérnök

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ .....	3
1. A terv célja, a megbízás ismertetése .....	3
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök .....	4
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	5
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	5

## BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Vác településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a CBA Dunakanyar Invest Kft. (továbbiakban: Megbízó) egy kérelmet nyújtott be a település önkormányzatahoz a 3198/2 hrsz-ú telken található CBA ételkészítési szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozóan. A módosítás elindítását a település önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével a CBA Dunakanyar Invest Kft. a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. Az elkészült telepítési tanulmány alapján a város képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött, amellyel szintén a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A Megbízó módosítási kérelme arra irányul, hogy a 3198/2 hrsz-ú telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90%-ra kerüljön növelésre, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 0%-ban kerüljön meghatározásra, mivel a telek már 87%-ban beépült, az utcafronti traktusban a CBA ételkészítési és fölötté lakások, a hátsó traktusban pedig a CBA raktárhelyiségei találhatóak, beépítetlen terület már nincs a telken. A hatályos helyi építési szabályzat szerint azonban a telek megengedett maximális beépítettsége 70%, a zöldfelület legkisebb mértéke 10%, így a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé a tényleges állapotnak megfelelő szabályozási paraméterek meghatározásával.

A kérelemben foglaltak alapján mindössze a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képző szabályozási terv módosítása vált szükségessé, a településszerkezeti terv módosítása nem.

#### *A tervezési folyamat*

A vizsgálatok megkezdése és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítás a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti. A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a HESZ módosításának javaslatát készítettük el. Az alátamasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a **településrendezési eszközök módosítására tárgyalásos eljárás keretén belül történhet**. A módosítással érintett területet Vác Város Önkormányzat a 270/2017. (XI.23.) sz. határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (a határozatot lásd 1. mellékletben).

A tárgyalásos eljárás szabályait a Korm. rendelet 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszközt a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg kell elkészíteni. A partnerségi egyeztetést lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

A partnerségi egyeztetést Vác Város Önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelete szerint kell, hogy lefolytassa az egyeztető tárgyalást megelőzően. Tárgyalásos eljárás esetén, a véleményezendő anyag közzétételével kerül sor az érintett lakosság bevonására. A tájékoztatás és a dokumentáció közzététele az érintett lakosság részére a helyben szokásos módon valósul meg.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásra előkészített anyaga.

## 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Vác város településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Vác Város Önkormányzat 268/2017. (XI.23.) sz. Kt. határozata Vác Város Településszerkezeti Terveről
- Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI.24.) számú rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2018. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
30/2017. (XI.24.) SZAMÚ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Vác város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1. §** Vác Város Önkormányzat képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 41.§ (2) bekezdésben szereplő 6. sz. táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb		A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
		szélessége (m)	mélysége (m)						legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vi-13	Z	10	25	800	90	90	2,5	0	4,5	X

**2. §** A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-H4 tervlapja hatályát veszti és helyébe jelen rendelet melléklete szerinti tervlap lép.

**3. §** Jelen rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

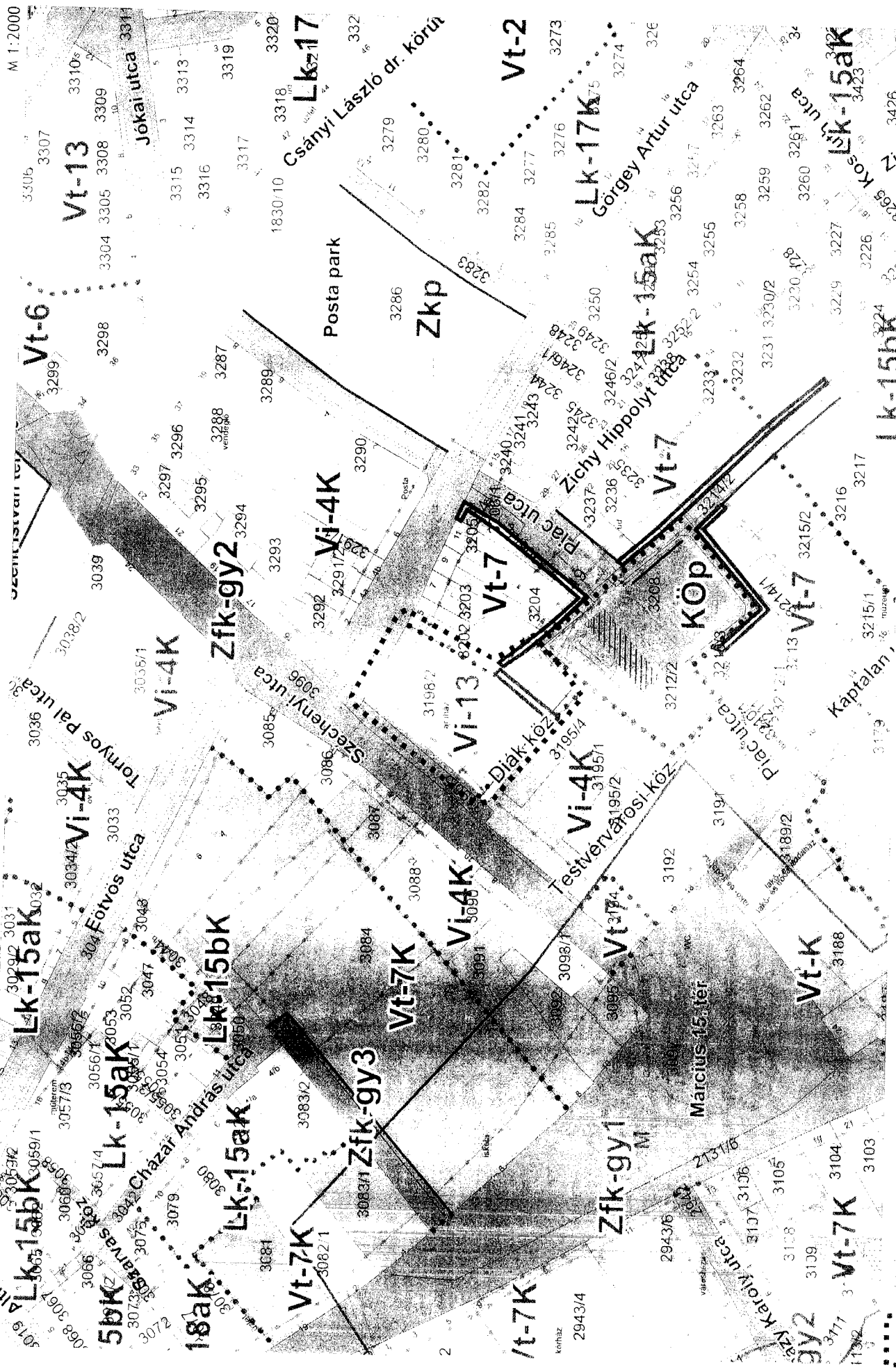
Vác, 2018.

Fördös Attila  
Polgármester

Deákné Dr. Szarka Anita  
Jegyző

1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



M 1:2000

2943/4

Közház

Médvita-terület hatálya

Vác településrendezési eszközök módosítása  
Szabályozási terv módosítása



Vác Város Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

VÁC POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2018. SZEPT. 12.	
Szám: 9/10-20/2018	Előadó: Kriksz István
Melléklet: 1 db	Határozat: 64/2018.

**KIVONAT**  
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
2018. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** HÉSZ módosítás a 3198/2 hrsz-ú telken fekvő Tízcs Csemege területére vonatkozóan  
– Rendeletalkotás

64/2018. (IX.11.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településrendező tervező VZM Kft. által elkészített

„Vác - Településrendezési eszközök módosítása a 3198/2 hrsz.-ú telken fekvő CBA Tízcs Csemege területére vonatkozóan”

címen beterjesztett rendelet-tervezetet jóváhagyásra javasolja a Képviselő testületnek.

**Határidő:** a soron következő Kt. ülés

**Felelős:** Polgármester  
Főépítész

K.m.f.

Kriksz István s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hiteléül:

Kovács Tímea

