



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. szeptember 17.-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök 2. módosítása – elfogadás TSZT elfogadás

305/2025.(IX.17.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Vác Településszerkezeti Tervének módosítását a következők szerint hagyja jóvá:

1. Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló, 2023. évi C. törvény 79.§-ára való tekintettel, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, a község Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékletével az alábbiak szerint módosítja:
2. Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 268/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
3. A TSZT 2. melléklete (Szerkezeti tervlap) helyébe a jelen határozat 2. mellékletének tartalma lép a módosítással érintett területek lehatárolása alá eső területrészek tekintetében.
4. A település biológiai aktivitásértékének szerkezeti tervben rögzített növekménye **+159,79-re módosul**.
5. A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény térségi területfelhasználási és övezeti előírásainak megfelel, azokkal összhangban készült. Az igazolást a határozat 3. melléklete tartalmazza.
6. A jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
7. A hatályba lépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész, polgármester

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

1. A Szerkezeti Terv 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA című fejezetének 1.1.3.2. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb) című alfejezete az alábbiak szerint módosul:

1.1.3.2. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

A b.n.sz. különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős lehet, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

Vác közigazgatási területén az alábbi beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre:

- B.n.sz. állatmenhely területe (Kb-Ám)
- B.n.sz. bányaterület (Kb-B)
- B.n.sz. idegenforgalmi terület (Kb-I)
- B.n.sz. közműterület (Kb-Kö)
- B.n.sz. fásított köztér (Kb-Fk)
- B.n.sz. sportterület (Kb-Sp)

2. A Szerkezeti Terv 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK) című fejezete az alábbi, 2.3. táblázattal egészül ki:

2.3. A 2. sz. módosítás területfelhasználásbeli változásai

összesítés	Terület (ha)	Hatályos	Módosítás
Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások (Beép. nem szánt > Beép. szánt)	-	-	-
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások (Beép. szánt > Beép. szánt)	-	-	-
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté (Beép. szánt > Beép. nem szánt)	0,54	Vi; Lke; Vt	KÖu; Zkk
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások (Beép. nem szánt > Beép. nem szánt)	1,05	KÖu; Zkp; V	Zkk; Ev; Kb-Sp; Mk; KÖu
Beépítésre szánt terület növekménye:	0		
Beépítésre nem szánt terület növekménye:	0,54		

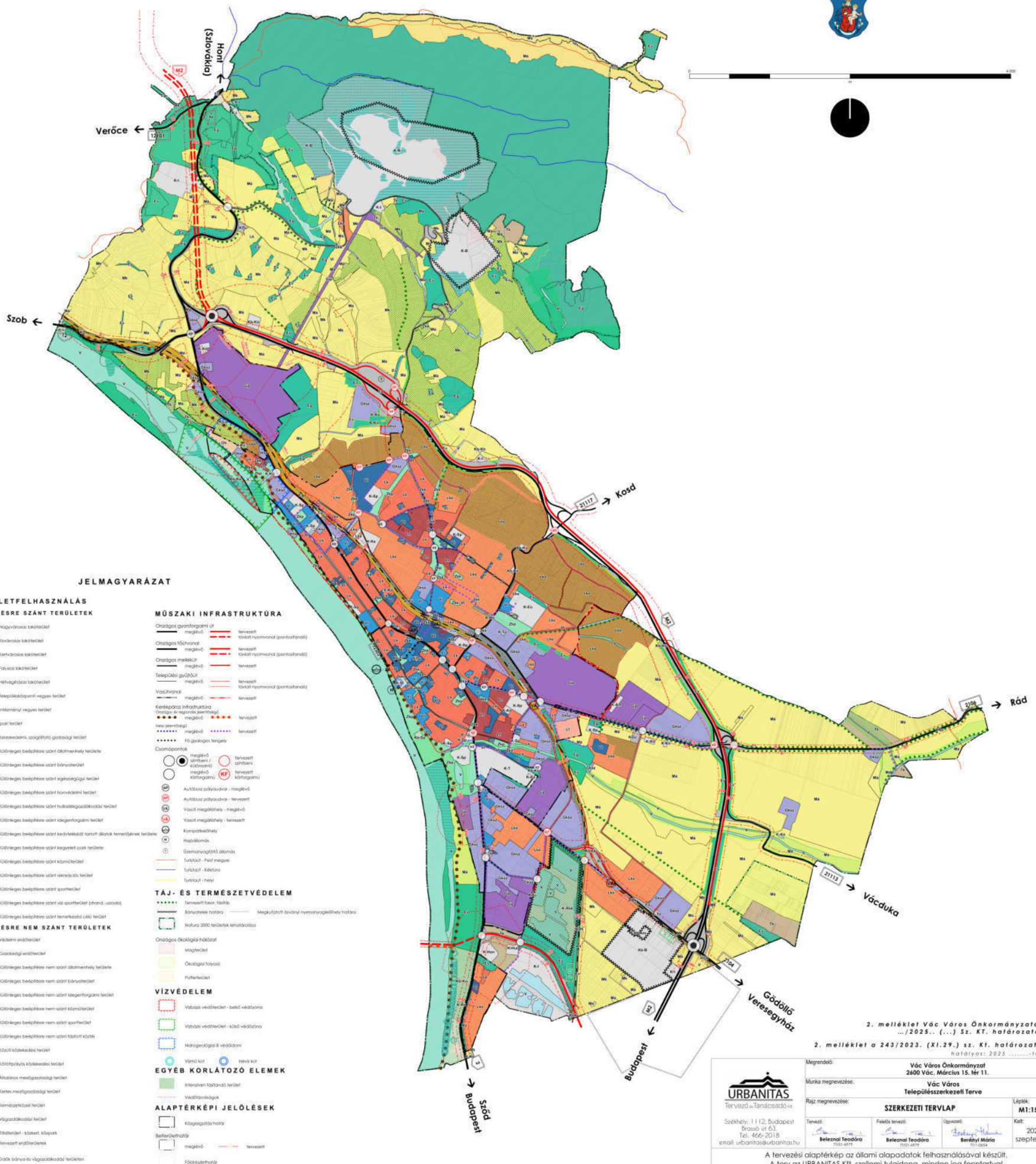
3. A Szerkezeti Terv leírásának 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE című fejezetének táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	1 908,56
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	50,07
Kisvárosias lakóterület (Lk)	186,11
Kertvárosias lakóterület (Lke)	567,13
Falusias lakóterület (Lf)	6,81
Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	4,82
Településközpont terület (Vt)	66,24
Intézményi terület (Vi)	50,01
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	237,00
Ipari gazdasági terület (Gip)	242,02
Különleges beépítésre szánt területek (K)	
Állatmenhely területe (K-Ám)	1,14
Bányaterület (K-B)	335,98
Egészségügyi intézmény területe (K-Eü)	11,60
Honvédelmi terület (K-Hon)	3,89
Hulladéklerakó területe (K-hull)	1,86
Idegenforgalmi terület (K-I)	60,25
Kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetőjének területe (K-Ká)	0,35
Kegyeleti park területe (K-Ke)	5,30
Közműlétesítmények területei (K-Kö)	4,64
Rekreációs terület (K-Rek)	23,69
Sportolási célú terület (K-Sp)	25,71
Vízi sportolási célú (strand, uszoda) terület (K-St)	1,23
Temető terület (K-T)	18,10
Üzemanyagtöltő-állomás területe (K-Tö)	2,26
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	4 251,22
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	78,23
Zöldterületek (közkert) (Zkk)	13,25
Védelmi erdőterületek (Ev)	927,94
Gazdasági erdőterületek (Eg)	212,37
Általános mezőgazdasági területek (Má)	1 381,24
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	692,50
Vízgazdálkodási területek (V)	407,04
Természetközeli terület (Tk)	59,69
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	308,84
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	61,81
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)	
B.n.sz. állatmenhely területe (Kb-Ám)	1,65
B.n.sz. bányaterület (Kb-B)	56,62
B.n.sz. idegenforgalmi terület (Kb-I)	0,61
B.n.sz. közműterület (Kb-Kö)	47,91
B.n.sz. Fásított köztér (Kb-Fk)	1,01
B.n.sz. Sportterület (Kb-Sp)	0,58
ÖSSZESEN:	6 159,78

SZERKEZETI TERVLAP

(külön tervlap)

m 1:15 000



2. melléklet Vác Város Önkormányzatának
.../2025.. (...) Sz. KT. határozatához

2. melléklet a 243/2023. (XI.29.) sz. Kt. határozathoz
hatályos: 2025-fői

Megrendelő:		Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. tér 11.		hatályos: 2025. január - február	
Munka megnevezése:		Vác Város Településszerkezeti Terve			
Rajz megnevezése:		SZERKEZETI TERV LAP			Lépték: M1:15 000
Tervező:	Feladók tervező:	Ügyvezető:		Kelt:	
 Belezsar Teodóra	 Belezsar Teodóra	 Berényi Mária		2025. január	

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény térségi területfelhasználási és övezeti előírásainak való megfelelés igazolása

1. Települési térség

„11. § d) a települési térség területén *bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*”

2. Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

„38. § (5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és **beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület**, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.”

A 2. sz. TSZTm során az átsorolással érintett terület beépítésre nem szánt sport területfelhasználásba kerül, a terv az előírásnak **megfelel**.

Térségen belül kijelölt területfelhasználások jele	kiterjedés (ha)
Zkp	29,54
K-Rek	17,81
V	4,88
Ev	1,81
KÖu	0,83
Kb-Sp	0,58
<i>Vi</i>	0,12
<i>Lke</i>	0,09
<i>K-Sp</i>	0,05
<i>Gip</i>	0,01
<i>Lk</i>	0,01
<i>KÖk</i>	0,01
<i>Má</i>	0,01
<i>K-St</i>	0,00

3. Mezőgazdasági térség

A 3. sz. TSZTm területe kis mértékű területfelhasználásbeli átsorolást tartalmaz a mezőgazdasági térségen belül. A vonatkozó szabály az alábbi:

„11. § [...] b) a mezőgazdasági térség területének **legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A módosítás során a jelenleg **KÖu** jelű közlekedési területfelhasználásból 168,3 m² terület kerül átsorolásra **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásba. A változás elenyésző, a teljes településre vonatkozó arányt (mely jelenleg is éppen, hogy eléri a szükséges 75%-ot) a következő táblázat szemlélteti:

Térségen belül kijelölt területfelhasználások jele	kiterjedés (ha)
Má	1 343,70
KÖu	166,22
Ev	59,82
Tk	58,09
Kb-B	56,45
V	32,64

Kb-Kö	26,60
KÖk	26,38
Mk	17,35
Gip	10,10
Zkp	5,46
Lke	4,31
Eg	3,91
K-I	2,45
K-Kö	1,68
Kb-Ám	1,65
Gksz	1,36
K-B	1,23
<i>Vi</i>	0,18
<i>K-Hon</i>	0,12
<i>Zkk</i>	0,09
<i>K-Rek</i>	0,08
<i>Üh</i>	0,06
<i>K-Ám</i>	0,05
<i>K-Hull</i>	0,01
<i>Lf</i>	0,01
<i>Lk</i>	0,01

Mezőgazdasági tértség	100%	75%
	1 820,05 ha	1 365,04 ha
Σ Má; Mk	1 361,05 ha	75%

4. Egyéb területfelhasználásra vonatkozó előírások

„39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területeként és **erdőterületeként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.**”

A módosítás során erdőterület és természetközeli terület **nem csökken.**

5. Országos és térségi övezetek

Az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. [...]

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. [...]

A módosítás során az övezetben új beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre, az övezeten belül a műszaki infrastruktúra nem változik. A módosítás az előírásoknak **megfelel.**

A honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A módosítás nem érinti a hatályos tervekben kijelölt honvédelmi célú területet. A módosítás az előírásnak **megfelel**.

Tájképvédelmi terület övezete

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. [...]

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A módosítás során a hatályos településképi-védelmi rendelet tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások nem módosulnak. Az övezet területén belül a módosítás következményében a műszaki infrastruktúra nem változik. A módosítás az előírásnak **megfelel**.

Vízminőség-védelmi terület övezete

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(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. [...]

A hatályos HÉSZ-ben meghatározásra kerültek a vízminőség-védelemmel és közművekkel kapcsolatos előírások, melyeket jelen módosítás nem érint. A módosítások eredményeként az övezeten belül nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, a lakosság száma így nem növekszik. A módosítás az előírásnak **megfelel**.

Nagyvízi meder övezete

„6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”

Az övezeten belül nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Az övezetben **Kb-Sp** jelű, különleges beépítésre nem szánt sportterület kerül kijelölésre, melyre a törvény lehetőséget ad. módosítás az előírásnak **megfelel**.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A módosítás során egy esetben (hibajavítás) meglévő, a terveken feltüntetett bányatelek lehatárolása kerül javításra a Pest Vármegyei Kormányhivatallal történ előzetes egyeztetéseknek megfelelően. A módosítás az előírásnak **megfelel**.

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

„11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A hatályos váci HÉSZ-ben tényleges kiterjedésüknek megfelelően meghatározásra kerültek az földtani veszélyforrással éritett területek. Ezen területek a módosítást **nem érintik**.

Pest Vármegye Területrendezési Terve

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések település-fejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembe-vételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A víziturisztikai megállóhely fejlesztése Európai Unió pályázati forrás felhasználásával történik, melyre több Duna-parti település közösen pályázott. A **TOP Plusz - 6.1.4. „Aktív turizmus fejlesztése”** megnevezésű pályázati kiírás részletesen tartalmazta a fejlesztések alapelveit, megfelelve a fenti előírásban foglaltaknak. A módosítás előírásoknak **megfelel**.