



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Osztály

Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2025. év július hónap 09. napi ülésére

**Szám:** 9/2- 36/2025.  
**Tárgy:** Településrendezési eszközök – 2.módosítás – hiánypótlás az állami főépítési tárgyalás alapján  
**Melléklet:** 256 oldal (DOCADMIN)  
**Előterjesztő:** Taskovics Andrea főépítész  
**Készítette:**  
**Előadó:**  
**Előzmény/korábbi döntés:** 124/2024.(VII.17.) KT határozat  
150/2024.(VII.17.) KT határozat

**Terjedelem:** .....<sup>260</sup>.....oldal  
**Bizottsági tárgyalások:** GVB  
**Döntéshozatal módja:** nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:** dr. Bartók-Palotai Hajnalka  
Jogi Osztály osztályvezető

**Törvényességi észrevétel:** dr. Zsida Szilvia jegyző

**Véleményezésre megkapta:** Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

## Tisztelt Bizottság!

A Képviselő-testület a 150/2024.(VII.17.) határozatával a településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 2. számú módosításának megindításáról döntött. A módosítások között szerepel a Duna parti Vízitursztikai megállóhely új csónaktároló épületével való bővítése miatti övezet módosítás is.

A tervezők által véglegesített záróvéleményezési dokumentáció (1.melléklet) alapján, a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásában megkerestük az állami főépítést, hogy a záró véleményezési egyeztetési eljárást folytassa le.

Az állami főépítésszel a záró véleményezési dokumentáció egyeztető tárgyalása 2025. június 25-én került megtartásra.

Az állami főépítész felhívta a figyelmünket, hogy a Csónakház 3149/7 hrsz területét érintő módosításhoz tartozó eredeti KT határozat nem tartalmazta a zöldterület pótlásának meghatározását, kijelölését.

A záró véleményezési dokumentáció (1.melléklet) ezt tartalmazta, ezért ezt jelen előterjesztésben kívánjuk pótolni.

A 2.melléklet tartalmazza azokat a területeket, melyek részleges zöldterületi övezetbe sorolása szükséges ahhoz, hogy a csónakház területén megszűnő zöldterületi övezet pótlásra kerüljön.

Fentiek alapján, a záró egyeztető tárgyalás lefolytatása és a hiánypótlás érdekében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2025. június 30.

Taskovics Andrea  
főépítész

### Mellékletek:

- 1.melléklet - Záró véleményezési tervdokumentáció – 184 oldal elektronikusan az alábbi linken érhető el: [https://drive.google.com/drive/folders/1DcsMCPS3iNSAxGr4TA0hy5GGZ\\_JWjdL?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1DcsMCPS3iNSAxGr4TA0hy5GGZ_JWjdL?usp=drive_link)
2. melléklet – Csereterület kijelölése miatti módosítások (kivonat a teljes záró dokumentációból)  
–23 oldal elektronikusan
3. melléklet – Telepítési tanulmány (2024. május) – 49 oldal elektronikusan az alábbi linken érhető el: - [https://drive.google.com/drive/folders/1Gm8V\\_jn-AY12tGQVg3flg-ZXxgUrgjp?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1Gm8V_jn-AY12tGQVg3flg-ZXxgUrgjp?usp=drive_link)

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 124/2024. (VII.17.) Képviselő-testületi határozatát a településrendezési eszközök 2. számú eseti módosítása során az alábbi 3. és 4. pontokkal egészítse ki:

„3. A Duna-parti csónakház bővítése okán szükséges módosítás során, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésében foglalt csereterületként a 2. pont szerinti telepítési tanulmánytervben szereplő 4528/1 hrsz telek területének egy részén (Avar utca és Gombás-patak közötti sáv) a Zkk jelű zöldterületi övezet kijelölését támogatja.

4. A Képviselő-testület az előző pontban meghatározott csereterületen felül a módosítás okán szükségessé váló további Zkk jelű zöldterület kijelöléseket a 3146 hrsz, *Szentháromság tér valós zöldfelületi részén, valamint a 4955/7 hrsz (Altány dűlő) telken, a jelenlegi útként kiszabályozott terület helyén támogatja, az út megszüntetésével.*”

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** főépítész





## Vác Város Polgármestere

### K I V O N A T

#### Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2024. július 17.-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Vác, 3149/7 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása a vízituristicai megállóhely bővítése céljából

#### 124/2024.(VII.17.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 3149/7 hrsz-ú területet az „Aktív turizmus fejlesztése” projekt keretében a vízituristicai megállóhely bővítése céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 3149/7 hrsz-ú területre, Beleznai Teodóra által 2024. májusában készített telepítési tanulmányt befogadja azzal, hogy a csónakház meglévő és fejlesztésre kijelölt területén különleges beépítésre nem szánt sportövezet kerüljön kijelölésre, és a településrendezési eszközök 2. számú, egyszerűsített eljárásban zajló módosítási csomagjába való beillesztést támogatja.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester; főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.  
polgármester

dr. Zsidai Szilvia s.k.  
jegyző

A kivonat hitelül:

PA  
Palóczy Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



## Vác Város Polgármestere

### K I V O N A T

#### Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2024. július 17.-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Településrendezési eszközök – beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések, HÉSZ 2. módosítási eljárás indítása

#### 150/2024. (VII.17.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az eseti módosításokra vonatkozó 1. melléklet szerinti **főépítész feljegyzést** elfogadja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja, hogy az eseti módosításokra vonatkozó 1. melléklet szerinti főépítész feljegyzésben felsorolt hibajavítások bekerüljenek a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban zajló 2. számú módosítási csomagjába.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a főépítész feljegyzés szerinti területekre a **településrendezési eszközök módosítását** a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban indítsa el.

**Határidő:** folyamatos

**Felolós:** főépítész

**K.m.f.**

**Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.**  
polgármester

**dr. Zsidoi Szilvia s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

  
Palocz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

### **Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete számára**

**Tárgy: Vác Város hatályos településrendezési tervei 2. eseti módosítása - 2024. július**

Tárgyi eseti módosítás tartalmi követelményeit a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: régi Trk.) alapján kell meghatározni, az egyeztetési eljárása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új. Trk.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárással történhet, mivel valamennyi módosításra előírányzott elem megfelel az erre vonatkozó jogszabályi feltételeknek. Az új. Trk. 7.§ (7) bekezdés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A tervezett eseti módosítások jellegére, valamint az arra való tekintettel, hogy a település új településrendezési tervei a közelmúltban léptek hatályba és ezekhez a teljes települést érintő átfogó vizsgálati és alátámasztó munkarész készült, jelen eseti módosítás részletes szakági (közlekedés, közmű, zöldfelület, táj- és természetvédelem) munkarészek nem szükségesek. A véleményezési dokumentáció ezeket a szükséges mélységben, a korábbi dokumentációk felhasználásával tartalmazhatja.

Az eseti településrendezési tervmódosítás javasolt tartalmi követelményei:

### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

- a) Módosítások/módosítással érintett területek bemutatása, TSZT/SZT módosítás esetén lehatárolásuk
- b) A Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet érintő módosítások területeinek vizsgálata az alábbiak szerint:
  - Tervi előzmények bemutatása (hatályos területrendezési törvény, települési TSZT és HÉSZ vonatkozó tartalma),
  - Örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi érintettség vizsgálata

### **AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

- a) A módosítással elérendő célok bemutatása,
- b) Szabályozási koncepció, a módosítási javaslatok bemutatása azok szakmai indoklásával, területi mérleg (ahol szükséges)
- c) Szakági alátámasztó munkarészek az egyes módosítások jellegéhez mérten szükséges terjedelemben, szükség esetén kiegészítő javaslatok,
- d) A területrendezési követelményeknek, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása.

## A 2. számú MÓDOSÍTÁSBAN SZEREPLŐ TERÜLETEK, TARTALMAK

- Derecske dűlő -Deres út – Ivánka u – Csatamező út tömbjének módosítása
- Alsó u. – Katona J. u. – Bauer u. – Hanusz u. által határolt tömb beépítési mód részleges változása
- Kápolna u. – Téglaház u. – Spinyér út – Ösvény u. által határolt területen útszabályozás törlése
- DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása
- Budapesti főút – Múzeum utca által határolt tömb módosítása
- Vác, 3149/7 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával együtt
- Lke-2b építési övezet határainak jelölése és a zöldfelület csökkentése
- 4257 hrsz területen a szabályozási vonal korrekciója
- A VII. kavicsbánya bányatelek lehatárolásának módosítása
- Duna parti sétányokon vendéglátó funkció létesíthetősége
- Déli út-Sződliget közötti Lke-3 építési övezetben kerti tárolókra +5% beépíthetőség megállapítása és a beépített területeken az építési hely törlése
- Kerti tároló és terepszint alatti mélygarázs ne számítson bele az épületszám korlátozásba
- 381/30 hrsz. területen a tervezett út nyomvonalának korrekciója
- Fokos utcai tömbben zöldfelületi jelölés, útszélesítés korrekció törlése és lakásszám korlátozás bevezetése
- lakásonkénti kerti eszköz tároló létesítési kötelezettség
- Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben lakásszám korlátozás bevezetése
- általános hibajavítások az alábbiak szerint:
  1. Zkk-P övezetben elhelyezhető rendeltetések kerüljenek meghatározásra;
  2. 21.§ (9) javítása: "minden új lakás rendeltetési egység után az Lke építési övezetben" - a többi övezetre ne vonatkozzon a zöldfelület létesítési előírás rendeltetési egységenkénti mérete;
  3. 13.§ (14) - Közműpótló berendezés típusának meghatározását pótolni szükséges, valamint kiegészíteni szükséges a kivételes területek körét Máriaudvar csatornázatlan területével;
  4. 18.§ (3)b) rossz a hivatkozás - 21.§ helyett 15. §;
  5. Avar utcai műhelyek előtti szabályozási vonal korrekciója szükséges;
  6. DMRV nyilatkozat alapján a Huszár utcai vízvezeték törlése szükséges, közműegyeztetéssel;
  7. 28.§ (6) - Közterület felőli telekhatár - kifejezés pontosítása szükséges;
  8. 16.§ (5) "egy telken összesen" létesítendő parkolóhelyek száma - kifejezés pontosítása szükséges;
  9. 21.§ (5) - kiegészítés: "ha a kötelező zöldfelületi arány a telken nem éri el az 50 m<sup>2</sup>-t, akkor lombhullató fa telepítése nem kötelező, helyette lombhullató cserje telepíthető.;
  10. 20.§ (15) "Természetes terepfelszint az oldalkert sávjában a telekhatártól mért 1,5 m-en belül, a hátsókert sávjában a telekhatártól mért 3,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet megváltoztatni. Gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról, a szomszéd telekre csapadékvíz nem vezethető át."
  11. Má-f övezet előírásai között szereplő 20 m<sup>2</sup>-s tárolót a beépítési paraméterek táblázatban is szerepeltetni szükséges.
- friss földhivatali adatszolgáltatás alapján alaptérkép frissítés

.....  
Taskovics Andrea, főépítész