



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. év május hónap 14. napi ülésére

Szám: 9/1-6/2025
Tárgy: Új településtervezés készítése

Melléklet: 12 oldal (DOCADMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 243/2023.(XI.29.) KT határozat (településszerkezeti terv)
50/2023.(XI.29.) önkormányzati rendelet (HÉSZ)
121/2025. (IV.16.) KT határozat

Terjedelem: 18...
Bizottsági tárgyalások: GVB, PÜB

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. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Tisztelt Bizottság!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése törvényi kötelezettséggént előírja a településeknek, mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13.§ 1.pont) új típusú településterv készítését, határidő megszabásával.

(3) „Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük...”

Vác Város településrendezési eszközeinek 2021-ben kezdett felülvizsgálata, módosítási eljárása új településrendezési eszközként elfogadásra került 2023. novemberében, mely a 314/2012. Korm.rendelet tartalmi követelményei alapján készült. (243/2023.(XI.29.) KT határozat (településszerkezeti terv) és 50/2023.(XI.29.) önkormányzati rendelet (HÉSZ))

Jelenleg folyamatban van a hatályos HÉSZ 2.számú módosítása, egyszerűsített eljárásban, az államigazgatási egyeztetési szakaszban van. Az eljárás lefolytatására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: EljR.) 68.§ vonatkozik.

Ezzel párhuzamosan elindítható az EljR. 66.§ szerinti általános eljárás, az új településterv készítésére vonatkozóan. A településterv új településfejlesztési tervből és új településrendezési tervből áll. Tartalmára az EljR. mellékleteiben található pontos leírás.

Az új településfejlesztési terv együttesen fogja tartalmazni a korábbi integrált városfejlesztési stratégiát (IVS), településfejlesztési koncepciót (TFK) és településszerkezeti tervet (TSZT). Most nyílik lehetőség stratégiaiag újragondolni a város fejlesztési szempontból rejtett tartalékait, fenntartható városfejlesztési szemlélettel megközelítve.

Az új településrendezési terv új jelkulccsal megjelenítve jelenti a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) és a szabályozási tervet (SZT), melyekbe integrálni kell a jelenleg külön rendeletben lévő településképi előírásokat (TKR).

Az új településterv elkészítésének folyamatára az EljR. VIII. fejezete (59.-67.§) vonatkozik. Röviden:

1. A településterv egyeztetése az E-TÉR felületen keresztül történik, valamint
 - a) készítése adatszolgáltatáson alapul,
 - b) véleményezése helyi partnerségi (lakosság, civil és egyéb szervezetek együttesen) egyeztetés keretében is történik a helyi partnerségi rendelet alapján,
 - c) államigazgatási véleményezési és záró szakasz kerül lefolytatásra az EljR.ben meghatározott véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és
 - d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.
2. A településterv készítését az önkormányzat képviselő-testületének a készítés tényét, és az EljR szerinti tartalmú főépítési feljegyzés (1.melléklet) elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A településterv készítése ezen képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.
3. Új településtervnél környezeti értékelés készítése szükséges.



4. Az új településtervezési terv együttesen tartalmazza
- a) az új településfejlesztési tervet (korábbi településszerkezeti terv megszűnik),
 - b) a településrendezési tervet (helyi építési szabályzat és szabályozási terv együtt), valamint
 - c) a településképi rendeletet

5. Egyedi módosítási kérelmeket majd lesz lehetőség beintegrálni a tervezési folyamatba, külön tervezési, illetve településrendezési szerződésekkel együtt. Az egyedi kérelmeket, illetve azokhoz tartozó telepítési tanulmányokat legkésőbb 2026. év közepéig lehet a tervezési folyamatba illeszteni.

Településtervezést csak megfelelő vezető tervezői jogosultsággal rendelkező településtervező készíthet. A településtervezés, mint beszerzési tárgy a Kbt. 111. § r) pontjába tartozik, így a tervező kiválasztására nem kell beszerzési, közbeszerzési eljárást lefolytatni:

*„111. § E törvényt nem kell alkalmazni az uniós értéket el nem érő (jelenleg 221.000 euró (84.690.850 Ft)) r) a magyar építészettről szóló törvény szerinti épületre vonatkozó építészeti-műszaki tervezési szolgáltatás, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, **településtervezési vagy tájrendezési tervezési szolgáltatás** megrendelésére – az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület rendeltetészerű használatához szükséges tervezési tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor.*

valamint

A Versenyeztetési Szabályzat II. (3) pontjának első bekezdése a következőket rögzíti: „E szabályozás hatálya nem terjed ki: a közbeszerzési törvény (2015. évi CXLI. törvény) hatálya alá tartozó jogügyletekre, és az abban meghatározott kivételekre.”

A tervező kiválasztására 2024. decemberében 3 tervező írásos árajánlatát kértük be, melyek mindegyike megfelelő tapasztalattal és jogosultsággal rendelkezik. A legkedvezőbb árajánlatot a Kasib Komplex Kft. adta. A tervezési árajánlat a tervező tájékoztatása szerint 2025. májusi szerződéskötésig érvényes.

A településtervezési terv készítése 3 költségvetési évre osztható fel a munka mennyisége miatt. Ezt a tervezési díjat a tervezés elindításával be kell tervezni a 2026-2027. költségvetési évekre is. A 2025. évre vonatkozó költségvetést a Vác Város Önkormányzatának 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II.25.) rendeletének 7. melléklete tartalmazza (HÉSZ módosítás), és a 2025. áprilisában elfogadott kötelezettségvállalási sorrend 1. helyén szerepel.

A tervezési szerződés (2.melléklet) tartalmazza a tervezési feladatot, a munka elvégzésnek feltételeit és annak kifizetésének ütemezését.

A tervezési munka az adatszolgáltatás teljesítése után indul, a megalapozó vizsgálat készítésével. Ehhez ortofotó készítése lenne ideális, a valós meglévő állapot rögzítésére. Az ortofotó készítésére 6.000.000 Ft-áfa árajánlatot kaptunk a város teljes belterületére az Eurosense Kft-től. Erre sajnos nincs biztosítva forrás az idei költségvetésben.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2025. április 28.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

- 1. melléklet – Főépítész feljegyzés – *elektronikusan* 2 oldal
- 2. melléklet – Településtervezési szerződés - *elektronikusan* 10 oldal



Határozati javaslat 1.

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a településterv (új településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítését a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban indítsa el.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a településterv készítésére vonatkozó 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést fogadja el.

Határidő: 2025. május 21-i KT ülés

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 2.

1. Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kasib Komplex Kft-vel a településterv készítésére vonatkozó településtervezési szerződést a melléklet szerinti tartalommal fogadja el, és kérje fel a polgármestert a szerződés, és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.
2. Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kasib Komplex Kft településterv készítésére vonatkozó településtervezési szerződése alapján a 2026. évre vonatkozó bruttó 18.161.000 Ft, illetve a 2027. évre vonatkozó bruttó 2.540.000 Ft kötelezettségvállalási összegeit a 2026 és 2027. évre településtervezés feladatra biztosítsa.

Határidő: 2025. május 21-i KT ülés

Felelős: főépítész, pénzügyi osztályvezető





Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2023. november 29.-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása - elfogadás

243/2023.(XI.29.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzatának Képviselő testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével, Vác Város Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékleteiként az alábbiakban állapítja meg:

1. Településszerkezeti Terv:

1. melléklet a Szerkezeti terv leírása, mely tartalmazza a település területi mérlegét, a továbbiakban felhasználható új beépítésre szánt terület mértékét, a területrendezési tervvel való összhang igazolását, valamint a biológiai aktivitásérték számítás eredményét.
2. melléklet M = 1:15.000 méretarányú Szerkezeti tervlap;
3. melléklet M = 1:15.000 méretarányú Védelmi- és korlátozási tervlap

2. A Településszerkezeti terv hatálya Vác Város egész közigazgatási területére kiterjed.

3. A jelen határozat 2023. év december hó 29. napján lép hatályba.

4. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Vác Város Önkormányzatának 268/2017. (XI.23.) önkormányzati határozata és annak mellékletei.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész; jegyző

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 a 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 2025. április 16.-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: 2025. évi költségvetési sorok kötelezettségvállalási sorrendjének elfogadása

121/2025.(IV.16.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Vác város Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025.(II.25.) sz. önkormányzati rendelet 7. § (20) bekezdés szerinti, az Önkormányzat felújítási (6. sz. melléklet) és a beruházási kiadásai (7.sz. melléklet) között szerepeltetett sorok kötelezettségvállalási sorrendjét a mellékletben meghatározott sorrendben.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester; Műszaki Osztály

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e