



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítész Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. év szeptember hónap 10. napi ülésére

Szám: 9/1-31/2025
Tárgy: Új településterv – kérelmek – előzetes döntés 2.

Melléklet: 41 oldal (DOCADMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette:
Előadó:

Előzmény/korábbi döntés: 5. mellékletben (DOCADMIN)

Terjedelem: 46
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

..... B Q

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 Képviselő-testület a 167/2025.(V.21.) határozatával az új típusú településterv készítésének megindításáról döntött. Az új terv készítése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 62.§-a szerinti általános egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.

A településterv készítés során lehetőség van egyedi kérelmek elbírálására, befogadására a terv készítése elején. A kérelmek beadásának lehetőségét meghirdettük az önkormányzat honlapján 2025. június elején, majd júliusban is.

A településtervet a Kasib Komplex Kft. készíti, a 168/2025.(V.21.) határozattal elfogadott településtervezési szerződés alapján. Ezen szerződés mellékletében található a tervezési és pénzügyi ütemezés, mely alapján az előterjesztés 1. mellékletében szereplő ütemtervet állítottuk össze, melyben jól látható, hogy a tervezésnek milyen fázisai lesznek, mikor milyen testületi döntések szükségesek hozzá.

A kérelmek befogadására ezen ütemterv szerint két körben van lehetőség, jelen előterjesztésben a második körben. Ezt követően nincs mód új egyedi kérelmek befogadására a jelen településterv készítése során.

Ezt követően ez év decemberében az előzetesen elfogadott kérelmek alapján készített telepítési tanulmányokról kell döntést hoznia a testületnek – annak érdekében, hogy a határidő (2027. júliusi hatálybalépés kötelezettsége miatt) tartható legyen.

Az elfogadott telepítési tanulmányokról külön partnerségi egyeztetési eljárást kell lefolytatni a településrendezési szerződések megkötése előtt, mely új előírás a Trk. 56/A. § szerint.

A júliusi előzetes döntéseket követően a második körben beérkezett kérelmek összefoglaló táblázatát és a főépítési javaslatokat az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Minden elfogadásra javasolt kérelemhez telepítési tanulmány készítése indokolt – a beruházás előkészítéseként, vagy a településrendezési szerződés megalapozásához.

A Trk. 19.§ (4) bekezdése szerint: „A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a (Trk.) 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

Általánosságban felhívom a figyelmet, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés rendkívül szigorú feltételekhez kötött. Egyet ezek közül kiemelve a Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényből: 8.§ „(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számításokkal igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előíró rendeltetésnek és használatnak megfelel, és



e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

Az új kérelmek mellett érkezett két korábbi egyedi módosítási kérelemmel kapcsolatban visszajelzés, mely alapján a kérelemtől visszalépnek, ezért ezt a két korábbi döntést visszavonni szükséges.

1. Cifra köz tömbbelsőben szabályozási vonal törlése (259/2025. (VII.16.) KT határozat) – a kérelmező nem vállalja a telepítési tanulmány finanszírozását
2. C telep területén a 1896/22 hrsz ingatlanon áthaladó tervezett elkerülő út nyomvonalának korrekciója (130/2024. (VII.17.) KT határozat)

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

Vác, 2025. szeptember 01.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet – Településterv készítésének ütemterve – *elektronikusan* 1 oldal
2. melléklet – Kérelmek összefoglaló táblázata - szeptember – *papíron* 5 oldal
3. melléklet – Kérelmek - *elektronikusan* 12 oldal
4. melléklet – Főépítési feljegyzés – 0405 hrsz - *elektronikusan* 13 oldal
5. melléklet – Előzmény KT határozatok: - *elektronikusan* 10 oldal
 - 176-177/2022. (V.18.) KT határozat
 - 152/2023. (VII.12.) KT határozat
 - 130/2024. (VII.17.) KT határozat
 - 146/2024. (VII.17.) KT határozat
 - 167/2025. (V.21.) KT határozat
 - 168/2025. (V.21.) KT határozat
 - 254/2025. (VII.16.) KT határozat
 - 258/2025. (VII.16.) KT határozat
 - 259/2025. (VII.16.) KT határozat



Határozati javaslat 1.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **0405/1-2 hrsz** ingatlanokra a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést fogadja el, és a területre hibajavításként kerüljön vissza a helyi építési szabályzatról szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet szabályozási terve szerinti, azzal azonos építési övezet, az annak megfelelő övezeti paraméterekkel.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 2.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az **1000 hrsz.** ingatlanra beérkező kérelem alapján, a kérelmezők által készített telepítési tanulmányban kérje megvizsgálni az adott ingatlan építési övezetének módosítását. A jelen kérelemmel érintett terület a Szakképzési Centrum területére készítendő telepítési tanulmányban szerepeljen. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés, a telepítési tanulmány tárgyalása a 2025. december 10-i KT ülésen

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 3.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **3092 hrsz.** ingatlanra beérkező kérelem alapján, a telken kijelölt gyalogút törlését támogassa, telepítési tanulmány készítésével. A telepítési tanulmány készítése kérelmező feladata, és fő része a tervezett épület átalakítás, felújítás koncepcióterve, melyet előzetesen a helyi építészeti tervtanács támogatásra javasol. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés, a telepítési tanulmány tárgyalása a 2025. december 10-i KT ülésen

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 4.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Sánc dűlő 20025/6 hrsz** területére érkezett, beépíthetőség növelésére irányuló övezeti módosítási kérelmet **ne** támogassa.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 5.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Sánc dűlő 20045 és 20041 hrsz** területére érkezett, beépíthetőség növelésére irányuló övezeti módosítási kérelmet a kérelmezők által készített telepítési tanulmányban **kérje megvizsgálni**, a mezőgazdasági kiskertes övezet megtartása mellett, legfeljebb 6%-s beépíthetőséggel. A telepítési tanulmányban szükséges tervezési területet a főépítész határozza meg. A telepítési tanulmányhoz mellékelni kell a ZIFFA készítőjének állásfoglalását a tervezési terület zöldfelületi jövőképevel kapcsolatban. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés



szükséges, melynek elfogadása esetén az összes érintett telektulajdonossal településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés, a telepítési tanulmány tárgyalása a 2025. december 10-i KT ülésen

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 6.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Sánc dűlő 20049/44-55 hrsz** területére érkezett övezet módosítási kérelmet a kérelmező által készített új telepítési tanulmányban **kérje megvizsgálni**, a mezőgazdasági kiskertes övezet megtartása mellett, legfeljebb 6%-s beépíthetőséggel, a telkek felaprózódása nélkül. A telepítési tanulmányban szükséges tervezési területet a főépítész határozza meg. A telepítési tanulmányhoz mellékelni kell a ZIFFA készítőjének állásfoglalását a tervezési terület zöldfelületi jövőképével kapcsolatban. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén a tulajdonos kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés, a telepítési tanulmány tárgyalása a 2025. december 10-i KT ülésen

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 7.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Szentmihály dűlő 0244/22 hrsz** területre érkezett övezeti módosítási kérelmet **ne támogassa**, mivel az új beépítésre szánt terület kijelölést eredményezné, és a településen az érintett terület közvetlen szomszédságában is található még építési tevékenységgel nem érintett, lakóépítési övezetbe sorolt beépítetlen terület.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés, a telepítési tanulmány tárgyalása a 2025. december 10-i KT ülésen

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 8.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **3345 hrsz.** ingatlanra beérkező kérelem alapján, a kérelmező által készített korábbi telepítési tanulmány aktualizálásával kérje megvizsgálni az adott ingatlan építési övezetének módosítását, kiegészítve a szállítási útvonalra vonatkozó vizsgálattal és javaslattal. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés, a telepítési tanulmány tárgyalása a 2025. december 10-i KT ülésen

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 9.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a kérelmezők visszajelzése alapján a 259/2025. (VII.16.) és a 130/2024. (VII.17.) Képviselő-testületi határozatokat vonja vissza.

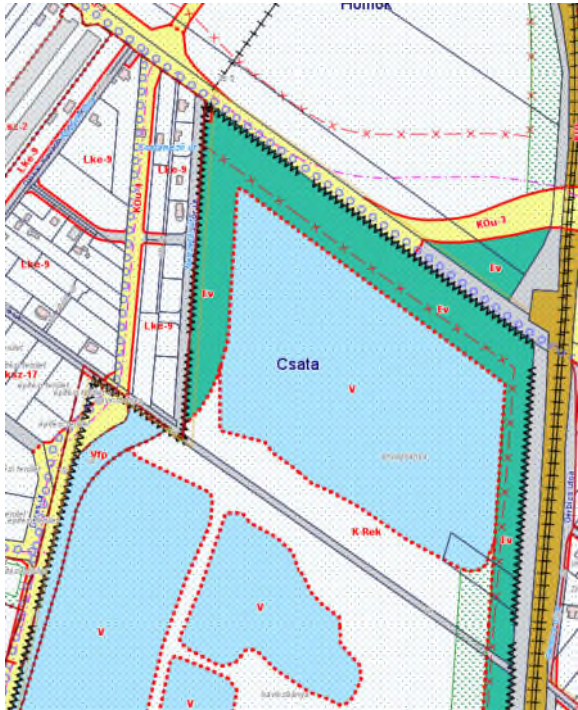
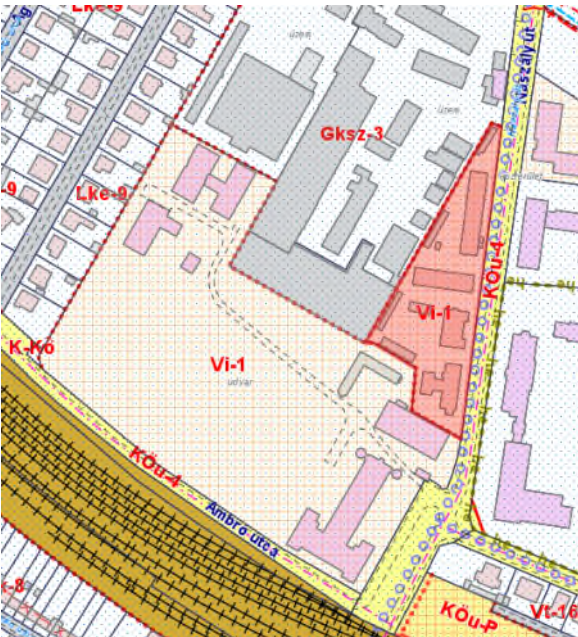
Határidő: 2025. szeptember 17-i KT ülés

Felelős: főépítész



TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE – ELŐZETES DÖNTÉSRE BEÉRKEZETT MÓDOSÍTÁSI KÉRELMEK

2025. SZEPTEMBER

Szabályozási terv meglévő állapot	Kérelem leírása, előzmény, főép.javaslat
01. 0405/1-2 hrsz (K.K.H Bányaművelési Kft.) üi.sz.: 9/491/2025	
 0405 hrsz – K-Rek, V	A 2017-es HÉSZ szerint Kb jelű, különleges beépítésre szánt bánya övezetben szerepelt, 10%-os beépíthetőséggel a 0405/1 hrsz. ingatlan. A felülvizsgálat során a 2018.évi CXXXIX. törvénynek való megfeleltetéskor V jelű vízfelület lett kijelölve a területen, a törvényben szereplő területtel azonosan. A bányászati műszaki üzemi terv azonban ezzel ellentétes, és a Vízügyi Igazgatóság tájékoztatása szerint is a vízfelület betöltésre kell kerülnön. Előzmény: 30/2017. (XI.24.) önk.rendelet (HÉSZ-2017) Fentiek miatt a főépítési feljegyzés szerinti hibajavításként kezelendő a kérelem, és a 2017-s szabályozási terv szerinti állapot állítandó vissza.
02. Naszály út 12 1000 hrsz (Naszály út 12. társasház) üi.sz.: 9/444/2025	
 1000 hrsz – Vi-1	Az 1000 hrsz. ingatlan lakóépítési övezetbe sorolását kéri a társasház, mivel jelenleg Vi-1 (intézményi vegyes övezet) sorolt, ahol lakás nem létesíthető. Előzmény: A Váci Szakképzési Centrum fejlesztése során előzetesen befogadásra került az 1001/3 hrsz területen az övezet módosítása, mellyel egy ütemben ennek a területnek a kérdése is rendezhető, egy közös telepítési tanulmányban. Előzmény: 258/2025. (VII.16.) KT határozat

03. Hattyú útca gyalogos átkötés 3902 hrsz (Kéltúrhang Alapítvány) üi.sz.: 9/544/2025



3902 hrsz – Lk-15aK

A gyalogútként kiszabályozott út törlését kéri, mert az a meglévő épületek bontásával járna, melynek felújítását tervezik.

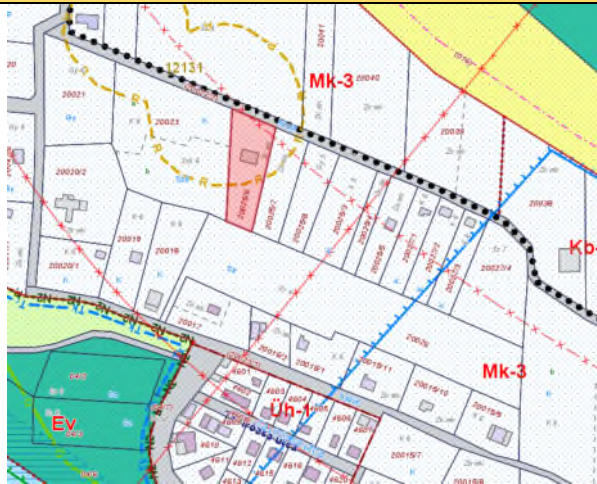
Az épületek közterületről megállapítható rossz szerkezeti állapota miatt került erre a területre a gyalogos átkötés, mely hosszú távon indokolt a Rózsakert és a Duna között.

Előzmény: 152/2023. (VII.12.) KT határozat

Az elhagyott épületek közhasznú művészeti célú hasznosítása előremutató. Ha megtehető valósítani az épületek közcélú felújítása, akkor az épületek tervezése során figyelembe lehet venni az átjárhatóság biztosítását.

A telepítési tanulmány az épület felújítási koncepciótervét tartalmazza elsődlegesen, melyet a helyi építészeti tervtanács előzetesen támogatott.

04. Sánc dűlő 20025/6 hrsz (Tölgyesi Diána) üi.sz.: 9/466/2025



20025/6 hrsz – Mk-3

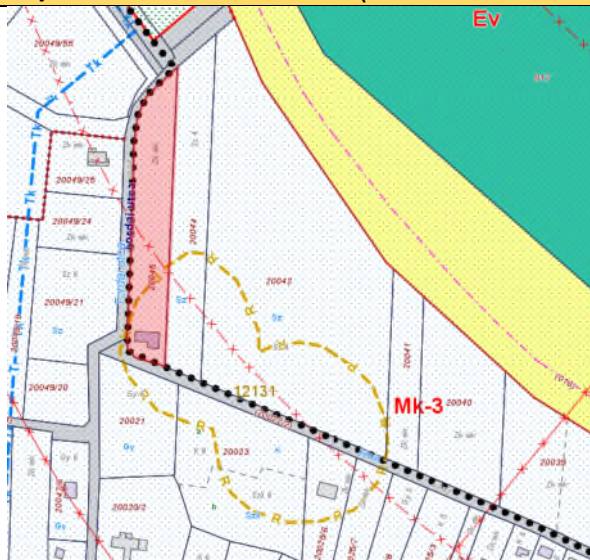
Az adott övezetben (Mk-3) a meglévő 3%-s beépíthetőség növelését kéri 6%-ra azzal, hogy kerékpárszerelő műhely – szolgáltatás létesíthető legyen a mezőgazdasági kiskertes művelés mellett.

Előzmény: 176/2022.(V.18.) KT,
177/2022.(V.18.) KT,
254/2025. (VII.16.) KT

A Székhegy dűlő-Sánc dűlő területe a ZIFFA stratégiában Fejlesztési akcióterületként vizsgálандó.

Egy telekre nem lehet eltérő építési szabályozást hozni, így nem javaslom ezt a kérelmet támogatni.

05/1 Sánc dűlő 20045 hrsz (Szabóné Albert Edina) üi.sz.: 9/461/2025



20045 hrsz – Mk-3

Az adott övezetben (Mk-3) a meglévő 3%-s beépíthetőség növelését kéri 6%-ra a mezőgazdasági kiskertes művelés mellett.

Előzmény: 176/2022.(V.18.) KT,
177/2022.(V.18.) KT, 254/2025. (VII.16.) KT

A Székhegy dűlő-Sánc dűlő területe a ZIFFA stratégiában Fejlesztési akcióterületként vizsgálándó.

Egy telekre nem lehet eltérő építési szabályozást hozni, így egy nagyobb összefüggő területet javasolt kijelölni az eltérő beépíthetőség vizsgálatára a Balassagyarmati út – Tordai út – kerékpárút – Hekk terasz közötti területre.

Javaslom telepítési tanulmány készítését, és a ZIFFA készítőjének állásfoglalását mellékelni a telepítési tanulmányhoz. A tanulmány elfogadása esetén minden érintett telektulajdonos által aláírt településrendezési szerződés kötendő.

05/2. Sánc dűlő 20041 hrsz (Forberger Gábor) üi.sz.: 9/443/2025



20041 hrsz – Mk-3

Az adott övezetben (Mk-3) a meglévő 3%-s beépíthetőség növelését kéri 6%-ra a mezőgazdasági kiskertes művelés mellett.

Előzmény: 176/2022.(V.18.) KT,
177/2022.(V.18.) KT, 254/2025. (VII.16.) KT

A Székhegy dűlő-Sánc dűlő területe a ZIFFA stratégiában Fejlesztési akcióterületként vizsgálándó.

Egy telekre nem lehet eltérő építési szabályozást hozni, így egy nagyobb összefüggő területet javasolt kijelölni az eltérő beépíthetőség vizsgálatára a Balassagyarmati út – Tordai út – kerékpárút – Hekk terasz közötti területre.

Javaslom telepítési tanulmány készítését, és a ZIFFA készítőjének állásfoglalását mellékelni a telepítési tanulmányhoz. A tanulmány elfogadása esetén minden érintett telektulajdonos által aláírt településrendezési szerződés kötendő.

06. Sánc dűlő 20049/44-55 hrsz (dr. Házy Béla) üi.sz.: 9/417/2025



20049/44-55 hrsz – Mk-4

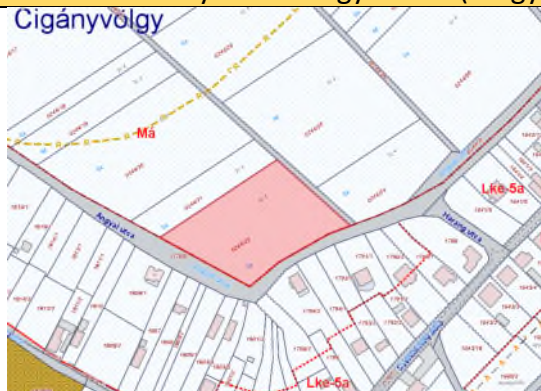
Az adott övezet (Mk-4) helyett Mk-3 kijelölését kéri, 3% beépíthetőséggel, gazdasági épület rendeltetéssel.

Előzmény: 177/2022.(V.18.) KT,
172/2022.(V.18.) KT,
254/2025. (VII.16.) KT

Az Mk-4 és Mk-3 övezet közti különbség a kialakítható legkisebb telekméretben (3000m² helyett 800 m²), és az épület elhelyezésére szolgáló minimális telekméretben (3000m² helyett 720 m²) van. Ez a módosítás a telkek felaprózódását jelenti, melyet nem javaslok támogatni. Azonban a fenti módosításokkal együtt megvizsgálható a 3% helyetti 6%-os beépíthetőség kérdése.

A Székhegy dűlő-Sánc dűlő területe a ZIFFA stratégiában Fejlesztési akcióterületként vizsgálendő. Egy telekre nem lehet eltérő építési szabályozást hozni, így egy nagyobb összefüggő területet javasolt kijelölni az eltérő beépíthetőség vizsgálatára. Javaslom telepítési tanulmány készítését, és a ZIFFA készítőjének állásfoglalását mellékelni a telepítési tanulmányhoz. TRSZ kötetendő.

07. Szentmihály dűlő -Angyal tóca (Magyar-László Katalin) üi.sz.: 9/543/2025



0244/22 hrsz – Má

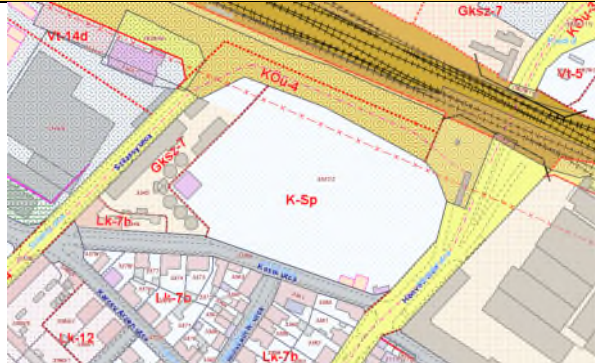
Jelenlegi Má övezetből lakóövezetté, új beépítésre szánt területté átminősítését kéri.

Előzmény: Telepítési tanulmány készült, de a településrendezési szerződés egyeztetés elakadt, így nem került a tanulmány a KT elé.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nagyon szigorú feltételekhez kötött a 2023. évi C. törvény és a 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet alapján. Amennyiben a közelben van olyan már beépítésre szánt övezet, ami még nincs beépítve, akkor ezt nem fogja a Kormányhivatal és a Minisztérium (ÉKM) támogatni. (Angyal tóca nagy része ilyen)

Ezért ezt a kérelmet nem javaslok támogatni.

08. Szilassy  tca 5. – Váci Malom Kft. telephely (Váci Malom Kft.)  i.sz.: 9/561/2025



3345 hrsz – Gksz-7

A Gksz-7  p t si övezetben a malom bővítéséhez szükséges csarnok p t s megvalósításhoz az övezetben a szabadonálló beépítési mód helyett zártsorú beépítési módot, és a minimális zöldfelület csökkentését kéri, korábbi 2022-s kérelme szerint.

Előzmény: 146/2024. (VII.17.) KT határozat és 2022. ok t ber ben készült telepítési tan lm ny, a központi vasútállomás parkolóház építésével együtt

A malom jelenlegi telephelyének bővítése, és az üzem megfelelő működése érdekében a belvárosi terület ellenére a bővítés támogatható. A felt r  útvonal ideálisan a vasút fel l lenne reális, hogy a szűkebb Szilassy  tca forgalmát ne terhelje tovább. Ehhez a Honvéd  tcai behajtást javasolt kialakítani. A szállítási útvonalra vonatkozó vizsgálatot kell, hogy tartalmazza a telepítési tan lm ny.