



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2021. év június hónap 24. napi ülésére

**Szám:** 9/215-8/2021.  
**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosítása: Helyi Építési Szabályzat módosítása Sejce 0100/1 hrsz. vonatkozásában - véleményezési szakasz zárása

**Melléklet:**  
1.melléklet - Véleményezési szakasz záró dokumentáció (elektronikusan)  
2.melléklet - Jóváhagyandó munkarészek (HÉSZ módosítás tervezet, kivonat az 1.mellékletből)  
3.melléklet – Államigazgatási szervek beérkezett véleményei (elektronikusan)  
4.melléklet - Településrendezési szerződés

**Előterjesztő:** Taskovics Andrea mb. főépítész  
**Készítette:** Taskovics Andrea mb. főépítész  
**Előadó:** -

**Előzmény/korábbi döntés:** 74/2020. (VII.31.) KT határozat  
140/2020. (X.21.) KT határozat

**Terjedelem:** .....<sup>14</sup>.....oldal

**Bizottsági tárgyalások:** GVB – 2021. június 23.

**Döntéshozatal módja:** nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:** Jegyzői kabinet jogi referense

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

**Véleményezésre megkapta:** Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

**Véleményezésre megkapta:** Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## Tisztelt Képviselő- testület!

### Az érintett terület: 0100/1 hrsz.

A 20 000 m<sup>2</sup>-es telek tulajdonosa a területen gyümölcs- és mézfeldolgozót szeretne létrehozni. A terület övezeti besorolása Má, azaz általános mezőgazdasági terület, mely a gyakorlatban leginkább a szántók megjelölésére szolgál. Az érintett terület – annak fás, bokros, erdőkkel körül nőtt jellege miatt – szántóként történő hasznosítására nincsen esély, a tulajdonos által kívánt hasznosításra viszont kiválóan alkalmas. Az Má-általános mezőgazdasági övezetben a lakó- és gazdasági épület építése esetén a telekméretnek el kell érnie az 500 000 m<sup>2</sup>-t, ez alapján tehát a technológia által meghatározott épület itt nem lenne elhelyezhető.

A módosítás egyszerűsített eljárásban zajlik, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § és 41.§-a szerint.

A véleményezési eljárás során a partnerségi eljárást elindítottuk, az egyeztetési anyagot közzétettük a város honlapján, illetve megkerestük a véleményezésben részt vevő államigazgatási szerveket. Partnerségi észrevétel a közzétett anyaggal kapcsolatban nem érkezett.

A beérkezett államigazgatási és érintett önkormányzati véleményeket a 3. melléklet tartalmazza. A vélemények alapján javított dokumentáció az előterjesztés 1. melléklete. A teljes dokumentációból a jóváhagyandó módosító rendelet tervezet az előterjesztés 2. melléklete.

A véleményezési szakasz lezárását követően nyújtható be a megyei állami főépítész elé végső véleményezésre a dokumentáció (1.melléklet). Az állami főépítész ezen dokumentáció alapján adja ki a záró szakmai véleményét, mely nélkül településrendezési eszköz módosítása nem fogadható el.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Vác, 2021. június 15.

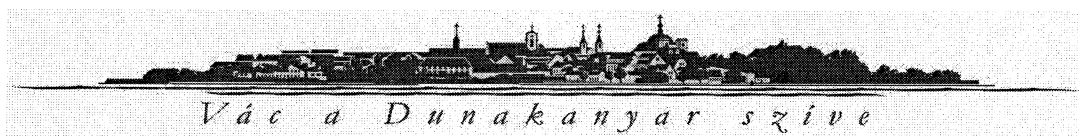
Taskovics Andrea  
mb. főépítész

### Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0100/1. hrsz-ú területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést és véleményezési szakaszt lezárja, a véleményezési szakasz lezáró dokumentációt elfogadja. Partnerségi észrevétel nem érkezett.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítész hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester  
mb. főépítész



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Vác Város Önkormányzatának .../2021. (.....) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi  
Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló  
30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdés, 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában, b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

### 1.§

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) sz. rendelet (a továbbiakban:

HÉSZ) 68.§ (1) bekezdés i) pontja az alábbira módosul:

*„ia) Az Máü-1 ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző.*

*ib) Az övezetben a közterületi telekhatártól 20,0 méterre épület nem helyezhető el.*

*ic) Az övezetben elhelyezhető építmények:*

*a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),*

*a mezőgazdasági termelés miatt indokolt, telkenként legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 1-1 lakással.*

*id) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>.*

*ie) a lakóépületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az összes gazdasági épület bruttó alapterületét.*

*if) lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m<sup>2</sup> lehet.”*

## (2) A HÉSZ 68.§ (10) bekezdés táblázata az alábbira módosul:

| Az övezet                                  |             |                                                        |            | A telek                                                |                                   |                   |                                   |                                                        |                                   |                  |                                   | Az épület                     |
|--------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Sajátos<br>területhasználat                | Övezeti jel | A kialakítható<br>új telek mérete<br>(m <sup>2</sup> ) |            | Épület elhelyezésére igénybe vehető<br>telek legkisebb |                                   |                   |                                   | A megengedett<br>legnagyobb beépítettség<br>terepszint |                                   |                  |                                   | Legnagyobb épületmagasság (m) |
|                                            |             |                                                        |            | területe<br>(m <sup>2</sup> )                          |                                   | szélessége<br>(m) |                                   | felett<br>(%)                                          |                                   | alatt<br>(%)     |                                   |                               |
|                                            |             | legkisebb                                              | legnagyobb | gazdasági épület                                       | lakó+ gazdasági<br>épület (tanya) | gazdasági épület  | lakó+ gazdasági<br>épület (tanya) | gazdasági épület                                       | lakó+ gazdasági<br>épület (tanya) | gazdasági épület | lakó+ gazdasági<br>épület (tanya) |                               |
| Általános<br>mg-i övezet                   | Má          | 10.000                                                 | –          | 300.000                                                | 500.000                           | 50                | 50                                | 1,0                                                    | 1,0                               | –                | –                                 | 7                             |
| Ültetvényes<br>mg-i övezet                 | Máü         | 10.000                                                 | –          | 50.000                                                 | 200.000                           | 50                | 50                                | 0,1                                                    | 1,0                               | 0,1              | 1                                 | 7                             |
| Természeti<br>területek<br>mg-i<br>övezete | Mátt        | 10.000                                                 | –          | 1.000.000                                              | 1.000.000                         | 50                | 50                                | 0,1                                                    | 0,1                               | –                | –                                 | 7                             |
| Nagy-telkes<br>kertövezet                  | Mk-1        | 3000                                                   | –          | 3000                                                   | 20.000                            | 12                | 50                                | 0,5                                                    | 0,5                               | 0,2              | 0,2                               | 5,5                           |
| Nagy-telkes<br>kertövezet                  | Mk-2        | 1500                                                   | –          | 1500                                                   | 20.000                            | 12                | 50                                | 0,5                                                    | 0,5                               | 0,2              | 0,2                               | 5,5                           |
| Kistelkes<br>kertövezet                    | Mk-3        | 800                                                    | 10.000     | 720                                                    | 3000                              | 12                | 20                                | 3                                                      | 3                                 | 3                | 3                                 | 4,5                           |
| Tanyás<br>kertövezet                       | Mk-4        | 3000                                                   | 20.000     | 3000                                                   | 3000                              | 12                | 20                                | 3                                                      | 3                                 | 3                | 3                                 | 4,5                           |
| Tanyás<br>kertövezet                       | Mk-5        | 10.000                                                 | –          | 3000                                                   | 10.000                            | 40                | 50                                | 3                                                      | 3                                 | 3                | 3                                 | 4,5                           |
| Ültetvényes<br>mg-i<br>övezet              | Máü-1       | 10.000                                                 | –          | 10.000                                                 | 10.000                            | 20                | 20                                | 3                                                      | 3                                 | 5                | 5                                 | 6                             |

## 2.§

A HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv C3 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

## 3.§

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

.....  
Matkovich Ilona Zsuzsanna  
Polgármester

.....  
dr. Zsidel Szilvia  
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2021. ....

.....  
dr. Zsidel Szilvia  
Jegyző

## 1. Melléklet:

A HÉSZ 1. mellékletének C3 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:

„A módosítással érintett terület vonatkozásában módosította a ..../2021. (...) önkormányzati rendelet.”

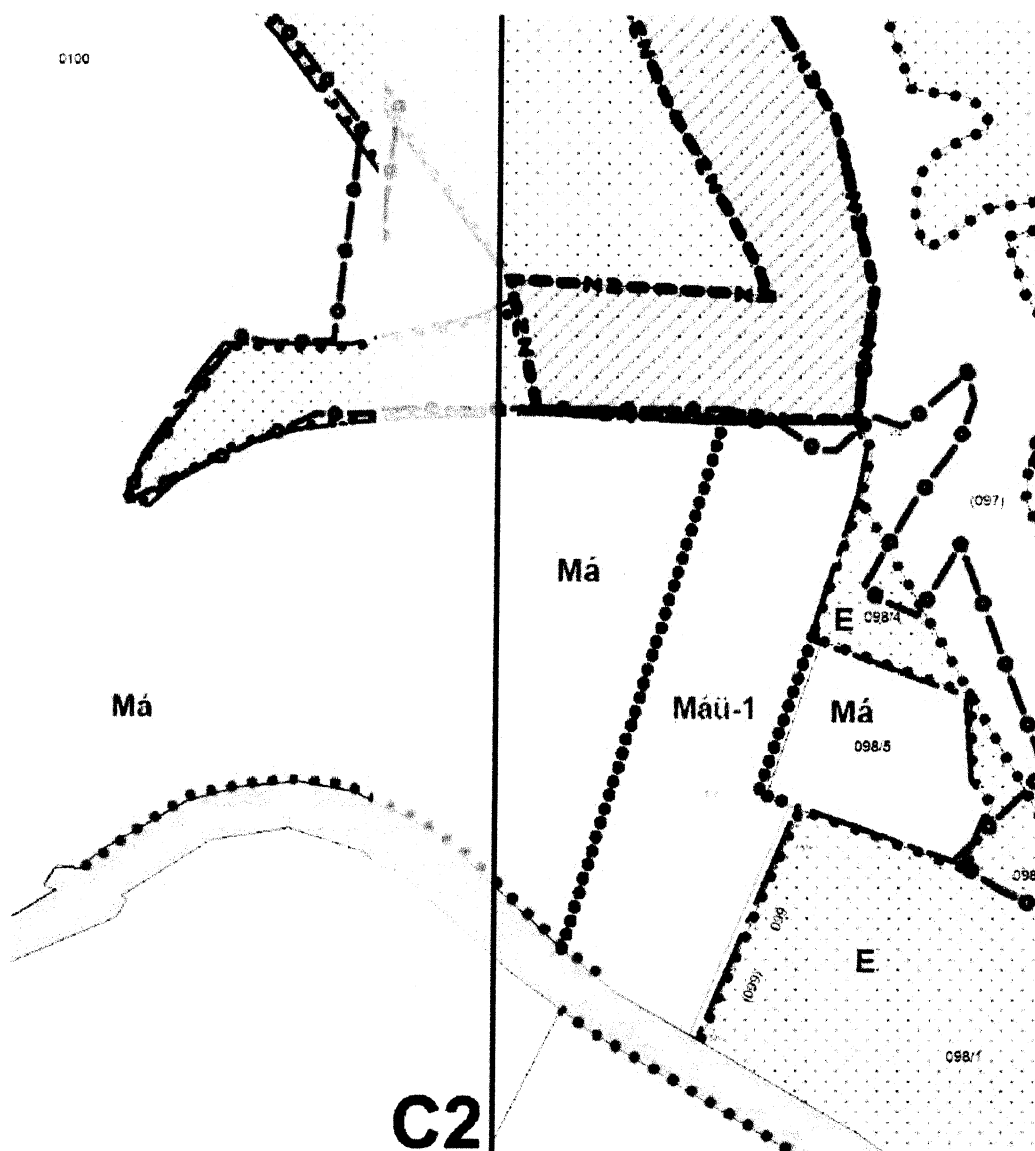
### Jelmagyarázat:

— — — — — tervezési terület határa

————— szabályozási vonal

● ● ● ● ● övezet határa

**Máü-1** övezet jele



| <b>TERVEZŐI VÁLASZOK</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>VÁC VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ: SEJCE-DÜLŐ 0100/1 HRSZ.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |
| <b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TERVEZŐ:</b>                                                        |
|                                                                                        | <b>vélemények rövid összefoglalása:</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>tervezői-önkormányzati válasz:</b>                                  |
| <b>1./</b>                                                                             | <b>PMKH Állami Főépítész (Iktsz.: PE/ÁF/00125-3/2021, Dátum: 2021.04.29.)</b>                                                                                                                                                                           |                                                                        |
| <b>1.1.</b>                                                                            | A HÉSZ módosító rendelet-tervezet 1.§ (1) bekezdésében a HÉSZ 68.§ (1) i) pontjának módosításánál az ic) alpontban kéri törölni a „jellemzően” szót, mert az a jogalkotásról szóló szabályoknak nem felel meg.                                          | Köszönjük, töröltük.                                                   |
| <b>1.2.</b>                                                                            | Javasolja törölni a „mezőgazdasági termelés miatt „kintlakáshoz” szükséges” szövegrészt is, mert nem rendelkezik szabályozási tartalommal.                                                                                                              | Köszönjük, töröltük.                                                   |
| <b>1.3.</b>                                                                            | Amennyiben a rendelet-tervezet 1.§ (2) bekezdésében az egész táblázatot kicserélik, annak meg kell felelni a hatályos jogszabályoknak, vagyis a beépítési módot tartalmazó oszlopot törölni kell, mert az csak építési telek esetén határozható meg.    | Köszönjük, javítottuk.                                                 |
| <b>1.4.</b>                                                                            | A rendelet-tervezetb1. mellékletében a Szabályozási Terv módosításánál a jelmagyarázatban jelölt „tervezési terület határa” jelölést a rajzi részen is fel kell tüntetni.                                                                               | A határt a rajzon is feltüntettük.                                     |
| <b>1.5.</b>                                                                            | Tájékoztató az eljárás további menetéről.                                                                                                                                                                                                               | Köszönjük, az eljárást az előírások szerint folytatjuk.                |
| <b>2./</b>                                                                             | <b>Pest Megyei Főépítész (Iktsz.: 8-8/2021, Dátum: 2021. április 14.)</b>                                                                                                                                                                               |                                                                        |
| <b>2.1.</b>                                                                            | A módosítások nem ellentétesek a területrendezésről szóló felsőbb jogszabályokkal, így azok jóváhagyását támogatja.                                                                                                                                     | –                                                                      |
| <b>3./</b>                                                                             | <b>Heves Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály (Iktsz.: HE/EO/2785-2/2021., Dátum: 2021. április 28.)</b>                                                                                                                   |                                                                        |
| <b>3.1.</b>                                                                            | Kifogást nem emel, környezeti vizsgálat készítésére erdészeti szempontból nincs szükség.                                                                                                                                                                | –                                                                      |
| <b>4./</b>                                                                             | <b>Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (Iktsz.: PE/EPO/828-4/2021., Dátum: 2021. április 22.)</b>                                                                                                                         |                                                                        |
| <b>4.1.</b>                                                                            | A tervezett módosítás örökségvédelmi érdeket nem érint.                                                                                                                                                                                                 | –                                                                      |
| <b>5./</b>                                                                             | <b>Országos Atomenergia Hivatal (Iktsz.: OAH-2021-00017-0327/2021 (AL), Dátum: 2021. április 26.)</b>                                                                                                                                                   |                                                                        |
| <b>5.1.</b>                                                                            | Tájékoztató, hogy a tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel.                                                   | –                                                                      |
| <b>5.2.</b>                                                                            | Tájékoztató, ugyanakkor hogy a TRE módosítás céljai és kimutatott hatásai alapján az OAH hatás- és feladatköréit nem érinti.                                                                                                                            | –                                                                      |
| <b>6./</b>                                                                             | <b>Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közüti és Hajózási Hatósági Főosztály (Iktsz.: BP/0801/00351-7/2021., Dátum: 2021. április 16.)</b>                                                                                                        |                                                                        |
| <b>6.1.</b>                                                                            | Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.                                                                                                                                                                                                                | –                                                                      |
| <b>7./</b>                                                                             | <b>Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály (Iktsz.: PE/UT/0364-9/2021., Dátum: 2021.04.26.)</b>                                                                                                                       |                                                                        |
| <b>7.1.</b>                                                                            | A módosításban foglaltakkal egyet ért, módosító javaslata nincsen.                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| <b>7.2.</b>                                                                            | Felhívja az Önkormányzat figyelmét, hogy a terület elérését biztosító Sejcei út mentén a későbbi HÉSZ-módosítások során hagyjanak annyi szabad területet, hogy a forgalmi viszonyok változása esetén fejleszthető legyen az út az OTÉK-nak megfelelően. |                                                                        |
| <b>8./</b>                                                                             | <b>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Vác Rendőrkapitányság (Iktsz.: 13100-100/397-1/2021.megk., Dátum: 2021. április 23.)</b>                                                                                                                            |                                                                        |
| <b>8.1.</b>                                                                            | A módosítás ellen kifogást nem emel, az abban foglaltakat kifogás nélkül elfogadja.                                                                                                                                                                     |                                                                        |
| <b>9./</b>                                                                             | <b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (Iktsz.: DINPI/2440-1/2021., Dátum: 2021. április 19.)</b>                                                                                                                                                       |                                                                        |
| <b>9.1.</b>                                                                            | Tájvédelmi szempontból felhívja a figyelmet a természet védelméről szóló tv. előírásaira, mely alapján „biztosítani kell a                                                                                                                              | Az épületek tájvédelmi szempontoknak való megfelelését a rendeltetések |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|       | <i>természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását."</i>                                                                                                                      | HÉSZ-ben való szabályozása mellett a Településképi rendelet biztosítja. |
| 9.2.  | Fentiek figyelembe vételével a módosítás ellen kifogást nem emel.                                                                                                                                                                                                                                                     | –                                                                       |
|       | Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                                                            | –                                                                       |
| 10./  | <b>Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Iktsz.: 10.049-5/2021., Dátum: 2021.04.14.)</b>                                                                                                                                                                                                |                                                                         |
| 10.1. | Tekintettel az érintett termőföld gyengébb minőségére, valamint arra, hogy a tervezett átsorolás mezőgazdasági hasznosítást feltételez, a módosítás ellen kifogást nem emel. Azonban felhívja a figyelmet, hogy a termőföld igénybevételét az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni. | –                                                                       |
| 11./  | <b>Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály (Iktsz.: PE-06/KTF/19447-2/2021., Dátum: 2021.04.27.)</b>                                                                                                                                        |                                                                         |
| 11.1. | Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                                                              | –                                                                       |
| 11.2. | A tervezett fejlesztések megvalósítását nem kifogásolja.                                                                                                                                                                                                                                                              | –                                                                       |
| 12./  | <b>Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály (Iktsz.: PE/V/1208-2/2021., Dátum: 2021.04.15.)</b>                                                                                                                                              |                                                                         |
| 12.1. | Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                                                              | –                                                                       |
| 12.2. | A Bányafelügyelet a tervvel szemben nem emel kifogást.                                                                                                                                                                                                                                                                | –                                                                       |
| 13./  | <b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. (Iktsz.: BP/PNEF-TKI/1027-3/2021., Dátum: 2021.04.27.)</b>                                                                                                                                                                   |                                                                         |
| 13.1. | A településen természetes győgtényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.                                                                                                                                                                               | –                                                                       |
| 14./  | <b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (Iktsz.:35100/6698-1/2021.ált., Dátum: 2021. április 26.)</b>                                                                                                                                                                          |                                                                         |
| 14.1. | Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel. A terület vízbázist és parti sávot nem érint.                                                                                                                                                                                                                                | –                                                                       |
| 14.2. | Tájékoztat a – nem településrendezési szintű – ágazai előírásokról.                                                                                                                                                                                                                                                   | Köszönjük, az előírásokat a Beruházónak továbbítottuk.                  |
| 15./  | <b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Iktsz.: 4841-2/2021/h., Dátum: 2021.04.27.)</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |
| 15.1. | A terv a honvédelem érdekeit nem érinti, ezért észrevételt nem tesz.                                                                                                                                                                                                                                                  | –                                                                       |
| 16./  | <b>Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály (Iktsz.: HHF/47591/1/2021-ITM., Dátum: 2021. április 13.)</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                         |
| 16.1. | A terv a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolja, ezért ellene kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.                                                                                                                     | –                                                                       |
| 17./  | <b>Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginnavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály (Iktsz.: LRHF/49631-1/2021-ITM., Dátum: 2021. április 21.)</b>                                                                                                                                                            |                                                                         |
| 17.1. | A tervmódosításhoz hozzájárul. A további egyeztetésben nem kíván részt venni.                                                                                                                                                                                                                                         | –                                                                       |
| 18./  | <b>Nógrád Megye Önkormányzata (Iktsz.: 364-2/2021., Dátum: 2020.04.19.)</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                         |
| 18.1. | A terv a megyehatárt érintő településszerkezetet, infrastruktúra hálózatot nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emel.                                                                                                                                                                                           |                                                                         |
| 19./  | <b>Szödliget Nagyközség Polgármestere (Iktsz.: SZL/3387-5/2021., Dátum: 2021.04.26.)</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |
| 19.1. | Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |
| 20./  | <b>Tahitótfalu Község Polgármestere (Iktsz.: 1/895/2021., Dátum: 2021.04.21.)</b>                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |
| 20.1. | Kifogásuk, észrevételük nincs.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |

Készült: Vác, 2021. június 7.

**Összeállította:**

**Tölgyesi Diána**  
településtervező  
TT13-1374

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

**Vác Város Önkormányzat**

cím: 2600 Vác, Március 15. tér 11.

önkormányzati törzsszám (PIR szám: 731300)

adószám: 157313302-2-13

számlavezető pénzintézet neve: OTP Bank Nyrt.

bankszámlaszám: 11742094-15395429-00000000

képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

**Major Koppány László**

lakcím: .

adóazonosító jel: .

személyi igazolványszám: .

a továbbiakban: a **Beruházó**,

együttesen Felek kötöttek alulírott napon az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

- 1.) Beruházó a kizárólagos tulajdonában lévő a Vác 0100/1 hrsz.-ú, mezőgazdasági terület-besorolású földrészleten méhészetet kíván létesíteni a hozzátartozó lakó- és gazdasági célú épületekkel. A földrészlet jelenlegi besorolása mezőgazdasági terület, ültetvény, melyen semmiféle épületet nem lehet elhelyezni. A terület fizikai adottságai (erdőszél, szabálytalan tisztások, ligetes, viszonylag kis terület) ültetvény céljára nem, a célzott méhészet elhelyezésére viszont kiválóan alkalmas. Beruházó ezért új övezeti besorolás létrehozását kérvényezte. A Telepítési tanulmánytervet az Építészeti és Műszaki Tervtanács megtárgyalta, annak célját és a terv területhasználati és építészeti célkitűzéseit támogatta.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 69/2020. (VII. 15.) sz. határozatával döntött arról, hogy az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervvel (Tervező: Poltrade Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság, 1096 Budapest, Telepy u. 23., képviseli Mohácsi Gábor üzletvezetésre jogosult tag önállóan), mint az ingatlanokra vonatkozó településrendezési szerződés megalapozásával, és az építési övezet javasolt korrekciójával egyetért.
- 3.) A Vác 0100/1 hrsz. ingatlanra vonatkozó településrendezési tervmódosítás Képviselő-testület által történt jóváhagyása során a település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához jelen szerződésben foglaltak szerint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján hozzá kíván járulni.

### A szerződés tárgya

- 4.) A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3.) pontban meghatározott célok megvalósításához.

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL   |              |
| 2020 DEC 10.<br>9/148-9/2020 |              |
| Szám:                        | Felhasználó: |
| Melléklet:                   | Előadó: T.A. |

## A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

5.) Az **Önkormányzat** vállalja, hogy a Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017 (11.24.) sz. rendeletének tervezett módosítására vonatkozóan a hatályos jogszabályokban rögzített módon a szükséges településrendezési eljárást megindítja, azzal a feltétellel, hogy **Beruházó** a háromoldalú településrendezési szerződést, mint finanszírozó, az Önkormányzattal és a településrendezővel aláírja, és **minden ezzel kapcsolatos költség megfizetését vállalja**.

6.) Felek együttesen rögzítik, hogy a szükséges Településrendezési tervek módosításának elkészítését a Poltrade Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaságtóltervező Mohácsi Gábor) rendelik meg, külön szerződés alapján. (2. melléklet)

7.) **Beruházó** vállalja, hogy a településrendezéssel kapcsolatos véleményezési eljárás során, a véleményezők részéről felmerülő észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Az esetleges tervmódosítással kapcsolatos egyeztetésre a jelen szerződés rendelkezései kiterjednek. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akaratral módosítják.

8.) **Beruházó** jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:

- a. A településrendezési eszközök – a Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelő – módosításának finanszírozása a külön készített háromoldalú településrendezési tervezési szerződés szerint,
- b. Hozzájárulás fizetése településrendezés, értékvédelem feladat ellátására, 500.000,- Ft értékben. Határidő: A kérelmezett HÉSZ módosítás hatályba lépésétől számított 3 hónapon belül.

Késedelem esetén minden megkezdett nap után **Beruházó** a hozzájárulás 1 %-ának megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles fizetni Önkormányzat részére.

A **Beruházó** jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelik.

9.) Az **Önkormányzat** vállalja, hogy az Étv. 30/A §-ban foglaltaknak megfelelően, a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár. **Mindezek költsége Beruházót terheli.**

10.) **Beruházó** jelen szerződés megfizetésével kapcsolatos költségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igénytel nem fordul, ilyen jellegű igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

11.) Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.

12 Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal arra, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó képviselő-testületi ülésen előterjeszti, és megtárgyalja.

13.) Felek tudomásul veszik, egyben **Beruházó** kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. számú törvény (Inytv.) 17. § (1) bekezdés 16. pontja alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Vác **0100/1 hrsz-ú ingatlanra** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön, és e végett Vác Város Önkormányzat Jegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. **Beruházó jelen nyilatkozata az Inytv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.**

14.) A kötelezettség, illetve a jelen szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. Jelen szerződés a **0100/1 hrsz-ú ingatlanra** vonatkozó ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolásra kerül. **A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel kapcsolatos költségek a Beruházót terhelik.** A költségekről Önkormányzat tájékoztatást adott.

### **Egyéb rendelkezések**

15.) A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a. a Beruházó részéről: Major Koppány László
- b. az Önkormányzat részéről: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

A Felek kötelesek az általuk tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban postai úton ajánlott (tértivevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.

16.) A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:

- a. A Felek jelen szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének időpontjában.
- b. Amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított Településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy Területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a Beruházók projektjének gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában.
- c. Amennyiben az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült jelen szerződés szerinti Településrendezési tervek módosítását a Képviselő-testület esetlegesen elutasítja, a döntés meghozatalának időpontjában.

17.) A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen volna, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, hanem a Felek a szerződés céljának megfelelő legközelebbi érvényes rendelkezésben állapodnak meg.

18.) A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásai az irányadók.

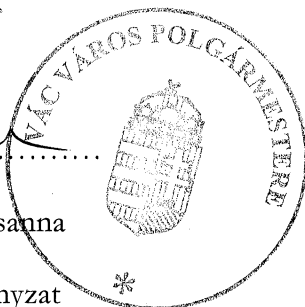
19.) A Felek az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Váci Járásbíróság és a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.

20.) A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag (cégszerűen) 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Beruházót illeti.

Vác, 2020. november „17.”

.....  
Matkovich Ilona Zsuzsanna

polgármester  
Vác Város Önkormányzat



.....  
Major Koppány László  
Beruházó

.....

Jegyző

.....

Jegyzői kabinet

.....

Pénzügyi és Adó osztály

1. számú melléklet

Telepítési tanulmányterv

2.számú melléklet

Településrendezési tervezési szerződés



Vác Város Polgármestere

9/148 - 4/2020

T.A.

**K I V O N A T**  
**a Képviselő-testület 2020. július 31.-én megtartott**  
**rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvéből**

**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosításának indítása a Vác, Sejce 0100/1 hrsz-ú gazdasági területre

**74/2020.(VII.31.) sz. Képviselő-testületi**  
**határozat**

- 1.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0100/1 hrsz-ú területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadja.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0100/1 hrsz-ú területre a településrendezési eszközök módosítását elindítja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester, főépítész

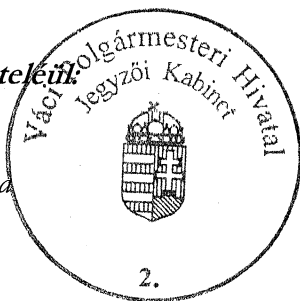
**K.m.f.**

**Matkovich Ilona s.k.**  
polgármester

**dr. Zsidel Szilvia s.k.**  
jegyző

A kivonat hiteles.

  
Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kereképaárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL 17 |              |
| 2020. OKT 21.<br>9/148-8/2020 |              |
| Szám:                         | Előszám:     |
| Melléklet:                    | Előadó: T.A. |

**K I V O N A T**  
**a Képviselő-testület 2020. október 21.-én megtartott**  
**üléséről készült jegyzőkönyvéből**

**Tárgy:** Településrendezési szerződés – Sejce 0100/1 hrsz. HÉSZ módosításával kapcsolatban

**140/2020.(X.21.) sz. Képviselő-testületi**  
**határozat**

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 0100/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés aláírására.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a „0100/1 hrsz. területre vonatkozó véleményezési dokumentáció”-t a véleményezési eljárásban részt vevő összes érintettnek küldje meg.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** főépítész

**K.m.f.**

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

**dr. Zsidel Szilvia s.k.**  
jegyző

**A kivonat hitelesítésére**

**Palócz Angelika**



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e