



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2022. év május hónap 18. napi ülésére

**Szám:** 9/52-19/2022.  
**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítása – a 4555 hrsz-ú területre vonatkozóan

**Melléklet:**  
1. melléklet - Telepítési tanulmányterv - (elektronikusan kiküldve)  
2. melléklet - Beépítési terv  
3. melléklet – Helyszíni szemle jegyzőkönyv  
4. melléklet – Tó rehabilitációval kapcsolatos szakértői vélemény (elektronikusan)

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

**Előzmény/korábbi döntés:** 71/2022. (II.16.) Kt határozat

**Terjedelem:** .....<sup>9</sup>.....oldal

**Bizottsági tárgyalások:** GVB

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

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:** Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta  
Jogi Osztály osztályvezető

.....<sup>Matkovich</sup>.....

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

Nincs / az alábbi:

.....<sup>Zsidel</sup>.....

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

.....<sup>Kókény Szabolcs</sup>.....

**Véleményezésre megkapta:** Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....<sup>Matkovich Ilona</sup>.....



Vác a Dunakanyar szíve

## Tisztelt Képviselő-testület!

A szennyvíztisztító-telep bővítése a Vác, 4555 helyrajzi számú területen tervezett (2. melléklet szerinti telepítés), de az érintett ingatlanra vonatkozóan Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) Vác Város Helyi Építési Szabályzatával nincs összhangban. A Szabályozási Terven a területen „rehabilitálandó tó” jelölés szerepel, amelyet csak a HÉSZ módosításával van lehetőség törölni. A HÉSZ módosítása a Szabályozási Terven szereplő „rehabilitálandó tó” jelölés és felirat törlését célozza.

A 71/2022. (II.16.) Kt. határozatban a Képviselő-testület a fenti módosítási kérelmet előzetesen támogatta. A DMRV Zrt. a szükséges telepítési tanulmánytervet az Archi-Profil Építész, Tervező Bt.-vel elkészítette, mely jelen előterjesztés 1. melléklete.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza az érintett terület jogszabály szerinti vizsgálatát és meghatározza a változtatási szándékot, várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról.

Egyes víziközmű-beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygye nyilvánításáról szóló 323/2020. (VII. 1.) Kormányrendelet 2. melléklet 3. pontja értelmében a szennyvíztisztító bővítése nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruhásként valósul meg. A beruházás megvalósulása érdekében a DMRV Zrt. kérte a külön, egyedi eljárásban történő HÉSZ módosítási eljárást, tárgyalásos eljárásban lefolytatni.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) 2. § 4.a pontja szerint: *kiemelt fejlesztési terület egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.*

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a 4555 hrsz-ú területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását támogassa, mivel a szennyvíztisztító telep bővítése nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás. Az adott területre így az Eljr. 32.§ (6) bekezdése alapján a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet, mely egy időben rövidített eljárás (a megindítástól számított 5-6 hónap) lefolytatását teszi lehetővé.

A „rehabilitálandó tó” törlésével kapcsolatos részek a telepítési tanulmányból kiemelve:

*Az ingatlan területén nem található nyilvántartott helyi jelentőségű emléke, ex lege védett terület, forrás.*

*A tervezési terület vizsgálata során figyelembe vettük a rendelkezésünkre bocsátott korábbi felvételt, mely szerint a tervezési területen korábban meglévő tó látható. A terület vizsgálata során megállapítható azonban, hogy a jelzett területen forrás a hivatalos nyilvántartásban nem található. A szabályozási terv módosítása esetén az adatszolgáltatásra kötelezett Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság megkeresésre hivatalos tájékoztatást ad, illetve kérésre helyszíni vizsgálatot is tart. (TTT 10. oldal)*

Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 267/2017. (XI. 23.) sz. határozatával fogadta el Vác Város jelenleg hatályos Településfejlesztési Koncepcióját

### **Környezeti alapadatok**

*A város hidrogeológiai adottságaiból következően sérülékenyek a helyi ivóvízbázisok, a felszín alatti vizek védelme kiemelt feladat, Vác területe a felszín alatti vizek védelme szempontjából is a fokozottan érzékeny szennyeződési kategóriájába sorolt. A talajvíz szennyezésének legnagyobb forrása a kommunális szilárd és folyékony hulladék.*

*A felszíni vizek szempontjából Vác különleges helyzetben van, mivel érinti a Duna és a Tisza vízválasztó vonala. A Duna folyam vízminősége javuló tendenciát mutat, de az ipari és mezőgazdasági termelés okozta szennyezés visszaszorulása és a nemcsak kommunális szennyvizet befogadó váci szennyvíztisztító telep technológiájának korszerűsítése ellenére sem javult olyan mértékben a vízminőség, hogy fürdésre alkalmas lenne (nyáron a szennyezettség koncentrációja megugrik, ezen időszak alatt a vízminőség csak III-IV. osztályú). A felszín alatti vízminőség védelme*



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

miatt fel kell hívni a figyelmet, hogy a folyó vízminősége kedvezőtlenül befolyásolja a parti szűrésű kutakból nyert ivóvíz minőségét is. A Dunába folyó hegyvidéki patakok közös jellemzője, hogy vízmennyiségük ingadozó, Vác legjelentősebb kisvízfolyása a Gombás patak. A vizek védelme szempontjából döntő a vízbe jutó, illetve a talajon keresztül a vizekbe szivárgó szennyezések kizárása. Ebben meghatározó szerepe van a víziközmű ellátás kiépítettségének, amely Vác esetében magas szinten biztosított. A csatornázottság mértéke a 92%-os bekötöttség alapján 8%. Mivel a vezetékes vízvezetékbe kötött lakások aránya 97%, e két mutató alapján kedvezőbb közműtolló különbséget számítható: a vezetékes vízellátásba kötött lakások 5%-a nem rendelkezik csatorna bekötéssel. (2016-os adatokkal dolgozva)

A Polgármesteri Hivatal munkatársai 2022. március 22-én helyszíni szemlét tartottak az érintett területen a lehetséges források és kialakítható tó megvizsgálása ügyében. Az erről készült jegyzőkönyv az előterjesztés 3. melléklete. Majd egy szakértő bevonásával megvizsgáltatta a lehetséges tó javasolt helyét, és annak létesítésének módját: szükséges felmérések, tervek, engedélyek (4.melléklet)

Ezek alapján javasolt a „rehabilitálandó tó” helyének áthelyezése a 0503 hrsz-ú területre, melyet a szabályozási terven szerepeltetni szükséges.

A település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján az önkormányzat településrendezési szerződést köt a Beruházóval. Az Étv. 30/A §. (2) alapján:

„A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak biányitalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

Ezek alapján a 2022. júniusi Bizottsági ülésre szükséges beterjeszteni a településrendezési szerződés tervezetét, melyet mindkét fél előzetesen egyeztetett.

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

Vác, 2022. május 11.

Taskovics Andrea  
főépítész

### Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 4555 hrsz-ú területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a telepítési tanulmányt készítő településrendezőt, hogy a 4555 hrsz-ú területre vonatkozóan a telepítési tanulmányt a szakértői vélemény alapján egészítse ki a rehabilitálandó tó áthelyezésével.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete befogadja a Csarkóné Kelemen Ágnes által 2022. márciusában készített, 4555 hrsz-ú területre vonatkozó telepítési tanulmányt a 2. pont szerinti kiegészítésekkel, valamint ezt követően a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárásban elindítja. Ezzel együtt a partnerségi egyeztetési eljárást elindítja.

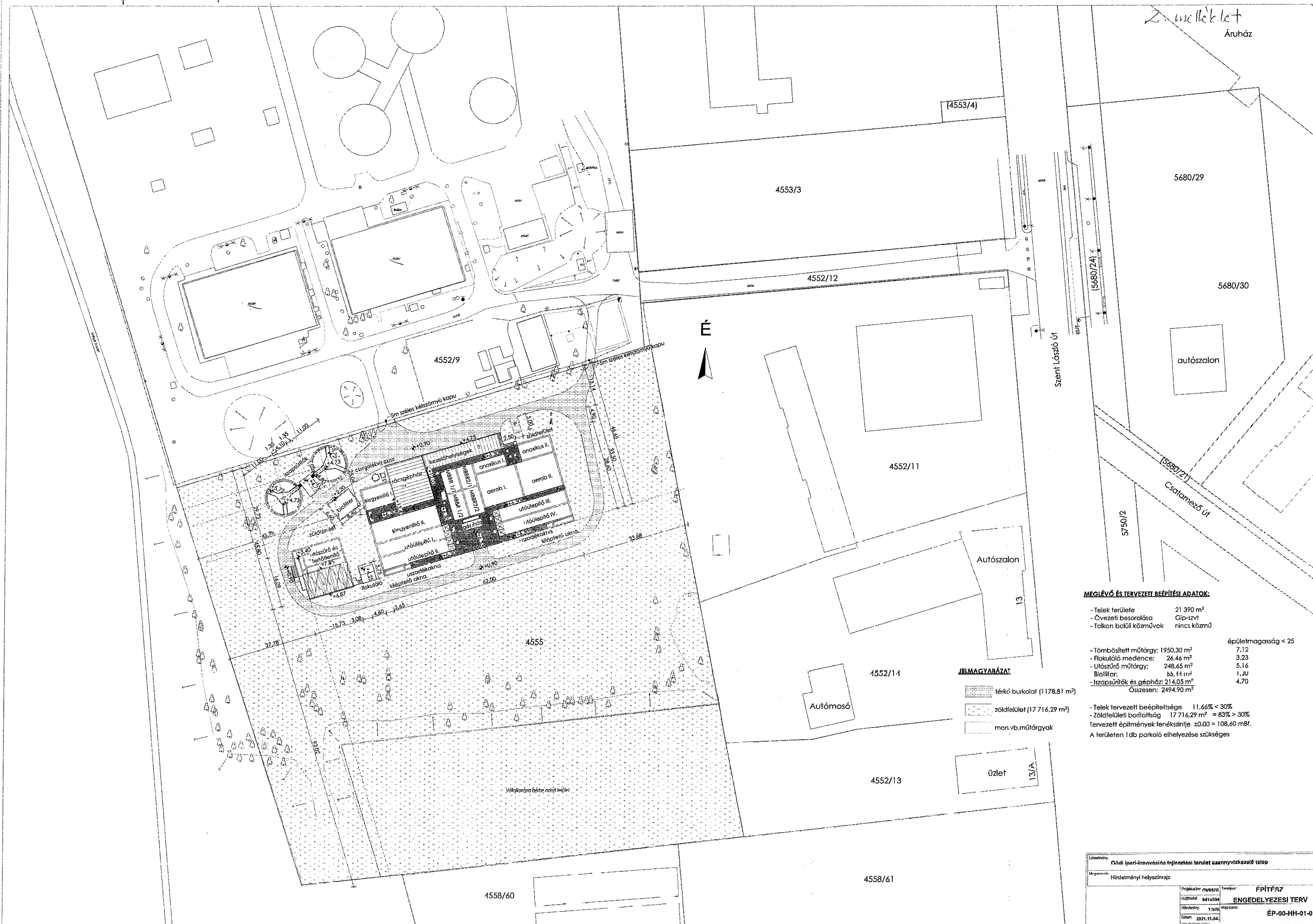
**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** főépítész



Vác a Dunakanyar szíve

Z. melléklet  
Áruház



**MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT BEÉPÍTÉSI ADATOK:**

- Telek területe 21 390 m<sup>2</sup>
- Övezeti besorolása Gép-szvt
- Telken belüli közművek nincs közmű

	épületmagasság < 25
- Tömbösített műtárgy: 1950,30 m <sup>2</sup>	7,12
- Flokuláló medence: 26,46 m <sup>2</sup>	3,23
- Utószűrő műtárgy: 248,65 m <sup>2</sup>	5,16
Biolitler: 65,14 m <sup>2</sup>	1,30
- Iszapszűrők és gépház: 214,05 m <sup>2</sup>	4,70
<b>Összesen: 2494,90 m<sup>2</sup></b>	

- Telek tervezett beépítettsége 11,66% < 30%
  - Zöldfelületi borítottság 17 716,29 m<sup>2</sup> = 83% > 30%
- Tervezett építmények ferékszintje ±0,00 = 108,60 mBf.  
A területen 1 db parkoló elhelyezése szükséges

**JELMAGYARÁZÁS:**

- térfk burkolat (1178,81 m<sup>2</sup>)
- zöldfelület (17 716,29 m<sup>2</sup>)
- mon.vb.műtárgyak

Létesítendő: <b>Nóráti ipari-innovációs fejlesztési terület szennyvízkezelő telep</b>	
Hirdetményi helyszínrajz	
Projektvezető: <b>ÖNB&amp;N</b>	Tervező: <b>ÉPÍTÉSZ ENGEDÉLYEZESI TERV</b>
Vázlat: <b>841x594</b>	Méretarány: <b>1:500</b>
Méretarány: <b>1:500</b>	Dátum: <b>2021.11.04.</b>
<b>ÉP-00-HH-01-0</b>	

Nagysaládások 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



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

## Váci Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Osztály

Iktatószám: 9/52-13/2022  
Hiv. szám:  
Előadó: Taskovics Andrea  
Tel.: (06-27)-513-462

Tárgy: Vác 4555 hrsz. HÉSZ módosításhoz  
kapcsolódó helyszíni szemle  
Melléklet: Térképvázlat

### HELYSZÍNI SZEMLE JEGYZŐKÖNYV

HELYSZÍN: Vác, 4555 hrsz. alatti kerékpárút területe, Natura 2000 (0503) hrsz.

IDŐPONT: 2022. március 22.

JELLEN VANNAK: jelenléti ív szerint

A megjelenteket a főépítész tájékoztatta a helyszíni szemle okairól: A 4555 hrsz-ú területre a DMRV Zrt. a szennyvíztisztító telep bővítését tervezi. Ehhez szükséges a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása, mivel a szabályozási terven a területen egy „rehabilitálandó tó” jelölés szerepel. A műholdas képek alapján 2001-ben még létezett a területen tó, a szabályozási terv 2003 óta tartalmazza a jelölést. A 2005-s műhold felvételeken azonban már nem látható a tó és jelenleg nics nyoma sem a területen.

A helyszíni szemle oka, hogy Mezei Attila (Környezetvédelmi Munkacsoport tag) jelezte a Polgármesteri Hivatal felé, hogy a 4555 hrsz-ú terület alatt feltételezhetően források találhatóak. Ezen források védelme, illetve egy új helyszínen kialakítható új tó lehetőségének megvizsgálására a Duna-Ípoly Nemzeti Park hidrológusát kihívta helyszíni szemlét és szakmai véleményt kérni a Polgármesteri Hivatal Környezetvédelmi referense. Mezei Attila bemutatta az általa korábban talált „forrásokat” illetve „vizes területeket”.

Nagyné Kiss Marianna, a DMRV Zrt. munkatársa tájékoztatása szerint az 1970-es években a szennyvíz tisztító telep építésénél drén rendszert helyeztek el, ennek a felszínre töréseként is megjelenhettek ezek a „források”. A DINPI szakemberének kérésére elmondta, hogy az általuk elkészített telepítési tanulmányban a rendelkezésükre álló rövid határidő miatt a tervező részéről csak telefonos megkeresés történt a DINPI felé, akiktől azt az információt kapta, hogy a hivatalos nyilvántartás szerint nincs a területen nyilvántartott forrás.

A DINPI hidrológusa tájékoztattott, hogy a nyilvántartás nem teljes, az 2004-es adatokon alapul. Bemérte a Hétkápolna mellett található hivatalosan is nyilvántartott forrást, és az 1. jelű helyen feltételezett forrást. (Hőfok és vezetőképesség mérés) Megállapította, hogy a kettő nem azonos. A 4555 hrsz-ú területet megtekintve megállapította, hogy az ott elkészült feltöltés, és a meglévő terepadottságok miatt a 4555 hrsz-ú terület, mely jelentősen magasabban van az 1. jelű forrástól - nem alkalmas a szabályozási terven szereplő „rehabilitálandó tó” kialakítására.



Helyette „kompenzálásként” lehetségesnek tartja a 4. jelű területen egy új tó kialakítását. Erre viszont engedélyes tervet kell készíttetni, mivel Natura 2000 terület. Az 1. jelű forráshelytől kb. 200-300 m-re el kellene vezetni zárt csőben a vizet, hogy a megfelelő kiterjedésnél létrejöhessen a tófelület. Ezen a területen több helyen is található vizesebb terület. Ezekben nem látható vízmozgás. Javasolja, hogy az önkormányzat munkatársai ássák meg a 2. jelű „forrás” területet, hogy jobban láthatóvá váljon, és megvizsgálható legyen, hogy az forrás-e. (szemmel látható, hogy folyamatosan pótlódik-e a víz, vagy eltűnik)

Az 1.jelű „forrás” és a teljes kerékpárút menti terület Natura 2000 védett természeti terület, ezért a forrás nem lehet külön védetté nyilvánítani, mert az egyébként is védett területen található. A nyilvántartásba vétele ettől függetlenül elindítható.

A hidrogeológus szerint az 1. és esetleg a 2. jelű forráshely alkalmas lehet egy új tó feltöltésére a szemmel látható vízhozama alapján, de ez tervezési kérdés, és önkormányzati döntés kérdése is. Tervezés esetén a Dinpi segítséget nyújt adatszolgáltatással, illetve segít a koncepció kialakításában.

A 3. jelű területen található víz áll, nem mozog.

Az 1. jelű „forrás” GPS koordinátái: EOVS 656738, EOVS 268445, szemle alapján a hozama több, mint 5 l/perc. Van egy meglévő cső átvezetés a kerékpárút alatt, melyen keresztül jelenleg elfolyik a Dunába a vize, így nem önti el a kerékpár utat.

Országos koncepció a vízmegtartás, a helybentartás az elvezetés helyett. Hiszen minden csepp víz számít. Ezért is javasolja a hidrogeológus a tó kialakítását a 4. jelű területen, a meglévő, kiépített átereszt felhasználásával.

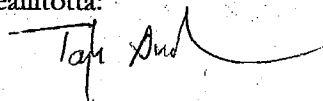
Kiss Zsolt alpolgármester úr jelezte, hogy egy új tó létrehozása, karbantartása, üzemeltetése rendkívül bonyolult és költséges feladat. Az elvezető csőrendszer eltömődhet, árvízkor visszatölt, majd tisztítani szükséges, eliszapolódás léphet fel...

A feladat pontosabb megismerésére és a költségek kalkulációja érdekében javasolt egy „víztervező” bevonása. Tervezőt a Polgármesteri Hivatal keres, de ebben DMRV Zrt. segítségét is kéri.

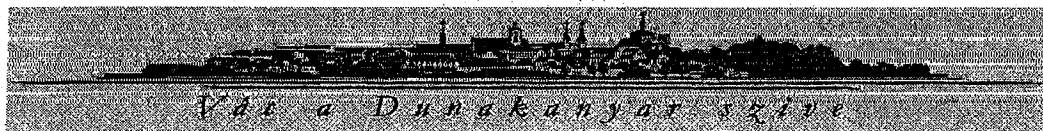
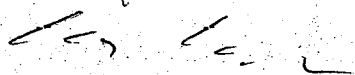
Kérdés a DMRV Zrt. felé, hogy a 4555 hrsz-ú területre elkészült talajmechanikai szakvélemény átadható-e a fenti víztervező felé adatszolgáltatásként?

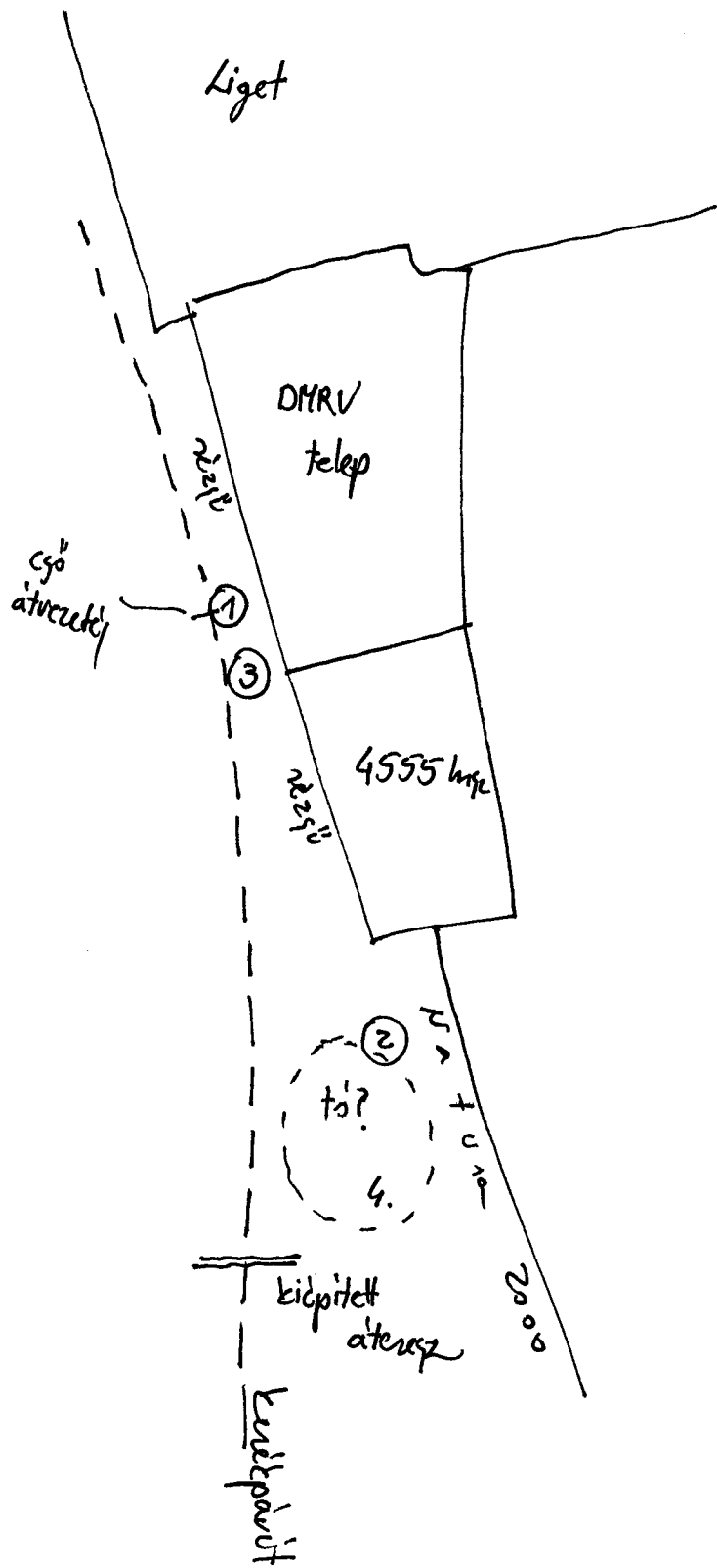
A jegyzőkönyvet összeállította:

Taskovics Andrea



Ellenőrizte:





5/52-13/2022

jegyzőkönyv

terképvázlat

Nagysalósnak Önkormányzat Díj 2019  
Az Éva Falóknak Foglalkoztatási 2018  
Tehetséghatár Önkormányzat 2018  
Bajcsai Magyar Város Díj 2015  
A Falóknak Város Díj 2015  
Családokért Munkabérlő 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Racot Vállalásdíj 2015  
Kisbányászati Telepítés 2014-2015-2016  
Hála János díj 2014  
Időseknél Önkormányzat 2013-2019  
Kultur Magyar Város 2010  
A Nemzeti Sportdíj 2007

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2022. FEBR 17. 9/52-6/2022	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T. A.

**KIVONAT**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. február 16.-án  
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Vác város hatályos településrendezési eszközének felülvizsgálata során beérkezett módosítási  
kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések

**71/2022. (II.16.) sz. Képviselő-testületi  
határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 4555 hrsz-ú területre érkezett módosítási kérelmet  
előzetesen támogatja, melyhez a kérelmező által készített telepítési tanulmány bemutatását kéri,  
melynek elkészítési határideje 2022. május 20.

**Határidő folyamatos  
Felelős: felelős**

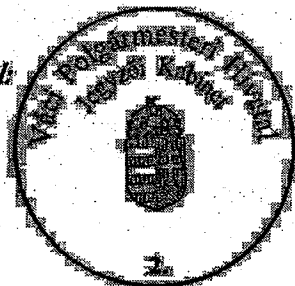
**Km.f.**

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

**dr. Zsidai Sándor s.k.  
jegyző**

A kivonat hitelesül:

**Palocz Angelika**



Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület



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



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

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**  
**a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság**  
**2022. május 11.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből**

**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítása – a 4555 hrsz-ú területre vonatkozóan

**227/2022.(V.11.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 4555 hrsz-ú területet ne nyilvánítsa kiemelt fejlesztési területté.

**Határidő:** 2022. május 18.-i képviselő-testületi ülés

**Felelős:** főépítész

*K.m.f.*

**Molnár Nándor s.k.**  
*a bizottság elnöke*

**A kivonát hitelesül:**

*Kovács Tímea*



*Vác a Dunakanyar szíve*