



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítész Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2025. év szeptember hónap 17. napi ülésére

Szám: 9/2-52/2025.
Tárgy: Településrendezési eszközök 2. módosítása - elfogadás
TSZT elfogadás és HÉSZ rendeletalkotás

Melléklet: 364 oldal (DOCADMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette:
Előadó:

Előzmény/korábbi döntés: mellékletben (DOCADMIN)

Terjedelem:370.....oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

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

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

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Nincs / az alábbi:
.....
.....
.....

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 150/2024.(VII.17.) határozatával a településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 2. számú módosításának megindításáról döntött, a főépítési feljegyzésben szereplő területek és előírások vonatkozásában. Később kiegészítések, módosítások váltak szükségessé, melyet a 201/2024. (IX.13.) határozattal fogadott el a testület.

Az egyedi kérelmekhez településrendezési szerződések kerültek megkötésre, melyeket a Képviselő-testület és a kérelmezők is elfogadtak és aláírásra kerültek.

A településrendezési eszközök 2.számú módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történt.

A partnerségi egyeztetési eljárás keretén belül a partnerségi véleményezési dokumentáció meghirdetésre került a város honlapján és hirdetőtábláján 2025. február 17-én, és a februári Váci Hírnökben is. A véleményezésre 2025. március 14-ig biztosítottunk lehetőséget. Majd a kiemelt kormányberuházásnak minősülő Vác-Alsóvárosi vasútállomás P+R bővítésének tervezéséhez pótpartnerségi egyeztetési eljárás került lefolytatásra 2025. április 2-i meghirdetéssel. A véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton zajlott a honlapon, kapcsolattartó email cím megadásával, valamint az E-TÉR felületen a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Kormány rendelet 2. §-a alapján.

A beérkezett kérdésekre a válaszokat a Tervező megválaszolta, melyet a Képviselő-testület a 111/2025. (IV.16.) KT határozatával elfogadott.

A partnerségi egyeztetés a pótpartnerségi egyeztetéssel együtt került lezárásra, és a zárásakor elfogadott kiegészítésekkel a záróvéleményezési dokumentáció összeállításra került. Ez az állami főépítész felé E-TÉR rendszeren keresztül megküldésre került május 19-én. Az állami főépítész a tárgyalás kitűzése előtt hiánypótlást kért, mely a 214/2014. (VI.20) KT határozattal teljesítésre került.

Az egyeztető tárgyalás 2025. június 25-én került megtartásra, melyen az előterjesztés 4.mellékletében szereplő jegyzőkönyv készült, melyben szereplő észrevételek szerinti javítást kérte, határidő megszabásával. A megadott határidőre az igazgatási szünet miatt hosszabbítást kértünk.

A jegyzőkönyv szerint javított záróvéleményezési dokumentáció 2025. augusztus 19-én került megküldésre az állami főépítész részére.

A 2. csomagba került, és a záró vélemény alapján a csomagban maradt módosítások:

- Víziturisztikai megállóhely fejlesztése
- 70-es vasút menti P+R bővítés, Vác-Alsóvárosban
- Ivánka utcai tömb, zsákutca törlése
- Alsó utcai tömb részleges módosítása
- Kápolna utcai tömb – átkötő út törlése
- Buki vízbázis 0502 hrsz beépíthetőség növelése
- Lakóépítési övezetekben lakásszám korlátozás bevezetése
- Épületszám korlátozás előírásainak módosítása
- Tungsram terület beépíthetőségének növelése
- VII. kavicsbánya telek lehatárolás javítása



- Fokos utcai tömb zöldfelületi jelölés
- Hibajavítások

A javított záróvéleményezési dokumentációra az állami főépítész az 1. mellékletben szereplő záróvéleményt adta ki.

Ez alapján törlendő az alábbi módosítási szándék:

- Altány utca – Papvölgy dűlő sarkán az Altány út szélességének csökkentése
- Kertvárosi úton a 381/30 hrsz. területen a tervezett út nyomvonalának korrekciója

(A tervező olyan megoldást próbált találni ezen módosítási szándékokra, mely alapján elfogadhatóvá válik mindkét módosítás, de azok ezekkel a változtatásokkal sem kerületek elfogadásra.)

Ezeket a módosítási szándékokat a településtervezés készítése során lesz mód változtatni, melyhez a kérelmezővel a településrendezési szerződést újra kell kötni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő testületet, hogy a településszerkezeti terv módosításához tartozó határozati javaslatot, majd pedig a helyi építési szabályzat módosító rendeletét elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2025. szeptember 04.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

- 1.melléklet - Településszerkezeti terv - módosító határozat - *elektronikusan* (8 oldal),
- 2.melléklet – Helyi építési szabályzat – módosító rendelet szövege, szabályozási terv nélkül *papíron* (10 oldal), a módosított szabályozási terv *elektronikusan elérhető az alábbi linken* (96 oldal);
https://drive.google.com/drive/folders/1Ppz-asPYEJS_vNIOC11krbpD4UkvjFLx?usp=sharing
- 3.melléklet – Állami főépítész záró véleménye *papíron* (3 oldal)
4. melléklet – Állami főépítész záró tárgyalás jegyzőkönyv
és beérkező államigazgatási szervek véleményei – *elektronikusan* (44 oldal)
5. melléklet – ÁF záróvélemény alapján javított záróvéleményezési dokumentáció (158 oldal)
teljes dokumentáció *elektronikusan* elérhető az alábbi linken:
https://drive.google.com/drive/folders/1Ppz-asPYEJS_vNIOC11krbpD4UkvjFLx?usp=sharing
6. melléklet - Előzetes hatásvizsgálati lap *papíron* (1 oldal)
7. melléklet – összes Képviselő-testületi határozat – *elektronikusan* (44 oldal)



Határozati javaslat 1.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Vác Településszerkezeti Tervének módosítását a következők szerint hagyja jóvá:

1. Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló, 2023. évi C. törvény 79.§-ára való tekintettel, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, a község Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékletével az alábbiak szerint módosítja:
2. Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 268/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
3. A TSZT 2. melléklete (Szerkezeti tervlap) helyébe a jelen határozat 2. mellékletének tartalma lép a módosítással érintett területek lehatárolása alá eső területrészek tekintetében.
4. A település biológiai aktivitásértékének szerkezeti tervben rögzített növekménye **+159,79-re módosul.**
5. A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény térségi területfelhasználási és övezeti előírásainak megfelelő, azokkal összhangban készült. Az igazolást a határozat 3. melléklete tartalmazza.
6. A jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
7. A hatályba lépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Határidő: *azonnal*

Felelős: *főépítész, polgármester*



Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI.29.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a 135. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult szervek, illetve a partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

[2] A településfejlesztési és településrendezési feladat részeként e rendelet célja a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és kiegészítése az országos építésügyi előírásoknak megfelelően, az egyedi módosítási kérelmek beemelése a helyi építési szabályzatba, az egyes lakóépítési övezetekben a létesíthető rendeltetési egységsszámok meghatározása a város élhetőségének biztosítása érdekében, valamint a szennyvíztisztítás lehetőségeinek országos előírásoknak való megfeleltetése.

1. §

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Bármely építési munka során a földmunkákkal érintett területekről, a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint az építető köteles gondoskodni.”

(2) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajfélésegtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.”

(3) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A földmozgatással járó munkavégzések a külön jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelően folytathatók. A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.”

(4) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.”

(5) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.”

2. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A település külterületének szennyvízközművek által el nem látott telkein csak zárt szennyvíztározó használata megengedett.”

3. §

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 13. § (14) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település területén keletkező szennyvizek ártalmatlanítása – az előírt feltételek érvényesülése esetén – az alábbiak szerint történhet:)

„a) a beépítésre szánt területen – a Papvölgy, Bácska-dűlő, Altány-dűlő, Törökhegy, valamint Máriaudvar kivételével – szennyvíz csatornahálózaton történő elvezetésével,”

(2) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 13. § (14) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A település területén keletkező szennyvizek ártalmatlanítása – az előírt feltételek érvényesülése esetén – az alábbiak szerint történhet:

a beépítésre nem szánt, **vízminőség-védelmi terület övezetén kívüli területen)**

„ba) emberi tartózkodásra szolgáló építmény esetében, ha a szennyvíz közcsontra hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra van, a szennyvíz ellenőrzöttén vízzáróan kiképzett zárt szennyvízgyűjtő medencébe történő összegyűjtésével és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre elszállításával,

bb) ha a szennyvíz közcsontra hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,”

(3) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 13. § (14) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település területén keletkező szennyvizek ártalmatlanítása – az előírt feltételek érvényesülése esetén – az alábbiak szerint történhet:)

„c) a beépítésre nem szánt, vízbazis védelmi területen vagy vízminőség-védelmi terület övezetén belül az emberi tartózkodásra szolgáló építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül.”

4. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kertvárosias lakóterületeken új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha az egy telken összesen létesítendő parkolóhelyek száma több, mint 3 db, akkor a szükséges parkolóhelyek 75%-át telken belül épületben, építményben kell elhelyezni.”

5. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település területén kijelölt építési övezetek és övezetek területén)

„b) új út, továbbá közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása esetén az út telkének kialakításánál az útterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a magánút legkisebb szélessége a 15. § (5) szerinti lehet, zsákutcs kialakítása esetén az út telkébe egy legalább 15,0 m átmérőjű körnek beírhatónak kell lennie,”

6. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 20. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) Természetes terepfelszín az oldalkert sávjában a telekhatártól mért 1,5 m-en belül, a hátsókert sávjában a telekhatártól mért 3,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet megváltoztatni. Gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról, a szomszéd telekre csapadékvíz nem vezethető át.”

7. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 21. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az építési telekre vonatkozóan 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50%-át minimum kétszintes növényállománnyal szükséges kialakítani, fa- és gyepszint kötelező alkalmazása mellett a fásításra jelen jogszabályban meghatározott előírások szerint. Ha a kötelező zöldfelületi arány alapján kialakítandó zöldfelületi mérete nem éri el az 50 m²-t, akkor fa telepítése nem kötelező, helyette cserje telepíthető.”

8. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Vác területén az épületek használatát **kiegészítő rendeltetésű épületek**:*

- a) járműtároló (gépkocsi-, motorkerékpár, csónak-, munkagép),*
- b) a háztartással kapcsolatos tároló épületek (nyári konyha, mosókonyha, szárító),*
- c) tárolóépítmények (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr, pajta),*
- d) kisipari, vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,*
- e) kazánház,*
- f) fedett kerékpártároló*

a magasabb szintű jogszabályi előírások szerinti építési helyen belül helyezhetőek el. A kiegészítő rendeltetésű épületek lakás rendeltetési módra történő módosításánál a lakóterületek általános előírásait is figyelembe kell venni.”

9. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az **Lke** és **Lk** jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynek számítása során a 22. § (1) c) és f) szerinti tárolóépítményeket, a 22. § (2) szerinti melléképítményeket, valamint a terepszint alatti mélygarázs építményét nem kell figyelembe venni:

- a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
- b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
- c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
- d) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.”

10. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az **Ln-4** jelű építési övezetben építési telkenként minden 200 m² telekterület után egy önálló lakás vagy iroda rendeltetési egység helyezhető el. A földszinten kialakítandó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási rendeltetési egységek száma nem korlátozott.”

11. §

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 28. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az **Lk-19a** jelű építési övezetben épület, épületbővítmény - a kiegészítő rendeltetésű épületek kivételével - a közterület felőli telekhatárhoz 5 m-nél közelebb nem helyezhető el.”

(2) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az **Lk** jelű kisvárosias építési övezetekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma

- a) az **Lk-9a**, **Lk-10**, **Lk-13**, **Lk-18bK**, **Lk-20** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 50 m² telekterület után legfeljebb egy,
- b) az **Lk-9**, **Lk-11**, **Lk-14** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 100 m² telekterület után legfeljebb egy,
- c) az **Lk-3b** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 150 m² telekterület után legfeljebb egy,
- d) az **Lk-24** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 165 m² telekterület után legfeljebb egy, de legfeljebb telkenként 40,
- e) az **Lk-6b**, **Lk-15bK**, **Lk-16aK**, **Lk-16b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 200 m² telekterület után legfeljebb egy,
- f) az **Lk-8a**, **Lk-8b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 250 m² telekterület után legfeljebb egy,

- g) az **Lk-3, Lk-3a, Lk-5a, Lk-5b, Lk-7b, Lk-15aK, Lk-16a, Lk-17K, Lk-18aK, Lk-19, Lk-19a, Lk-21** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 300 m² telekterület után legfeljebb egy,
- h) az **Lk-2, Lk-6aK, Lk-6a, Lk-6bK, Lk-7c, Lk-8, Lk-15a, Lk-15b** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 400 m² telekterület után legfeljebb egy,
- i) az **Lk-1, Lk-4a, Lk-4aK, Lk-4bK, Lk-7a, Lk-12, Lk-22** jelű építési övezetekben minden megkezdett legalább 500 m² telekterület után legfeljebb egy,
- j) az **Lk-á** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1000 m² telekterület után legfeljebb egy,
- k) az **Lk-23** jelű építési övezetben minden megkezdett legalább 1500 m² telekterület után legfeljebb egy.”

12. §

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A kertvárosias lakóövezetekben – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, ezen felül telkenként legfeljebb 2 darab, a 22. §-ban felsorolt kiegészítő rendeltetésű, vagy melléképítmény helyezhető el.”

(2) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 29. § (7) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az **Lke-1b** jelű építési övezetben)*

„d) A Szabályozási terven természet- és talajvédelmi szempontból *feltüntetett, jelmagyarázat szerinti „nem beépíthető terület”-ként jelölt lehatároláson belül* épület, építmény nem helyezhető el.”

(3) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:

„(9a) Az **Lke-2b** jelű építési övezetben a még ki nem épített közterület felé néző előkert mértéke 0 méterre csökkenthető, kizárólag a főrendeltetést kiszolgáló, tároló rendeltetésű épület elhelyezésekor, melynek legnagyobb hasznos alapterülete legfeljebb 12 m² lehet.”

(4) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

„(17) Az **Lke-I** jelű építési övezet területén, a Szabályozási terven a meglévő, összefüggő zöldterületek védelme érdekében *feltüntetett, a jelmagyarázat szerinti „nem beépíthető terület”-ként jelölt lehatárolásokon belül* épület, építmény nem helyezhető el.”

13. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) A **Gksz-3a** jelű építési övezetben

- a) a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség mértékének kihasználásakor a vonatkozó településrendezési szerződésben foglaltak betartása szükséges,

b) az előkert mérete 0 m.”

14. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 56. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„56. §

(1) A **Zkk** jelű övezet területei az 1,0 hektárnál kisebb díszkertként funkcionáló közkertek, vagy közhasználatra átadott területek.

(2) A **Zkk-P** jelű övezetben felszíni parkolóterület elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartása mellett.”

15. §

A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet XXI. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„58. Különleges beépítésre nem szánt sportterület (Kb-Sp)

69/A. §

(1) A **Kb-Sp** jelű övezet a szabadtéri sportolást, szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben főrendeltetésként kizárólag a szabadtéri (vízi) sportolást kiszolgáló, valamint a pihenést, testedzést szolgáló építmény helyezhető el.

(3) Az övezet építési előírásait a 2. melléklet 30. számú táblázata tartalmazza.”

16. §

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

17. §

Hatályát veszti a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet

a) 21. § (9) bekezdése,

b) 2. melléklet 20. pontjában foglalt táblázat „KÖu-P” sora.

18. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet az 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Vac_Szabalyozasi_terv_modositott_tervlapok_nem vegleges_1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat „Lke-1” sora, „Lke-1a” sora és „Lke-1b” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az építési övezet)		Az építési telek							Megengedett)	
Lke-1	SZ	1000	20	45	20	20	0,40	70	3,0	5,0
Lke-1a	SZ	1000	20	45	20	20	0,40	70	3,0	5,0
Lke-1b	SZ	2500	20	45	20	20	0,40	70	3,0	5,0

2. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat „Lke-2b” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési övezet)		Az építési telek							Megengedett)	
Lke-2b	SZ	900	18	40	25*	25	0,40	65	3,0	6,5

3. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat „Lke-16b” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési övezet)		Az építési telek							Megengedett)	
Lke-16b	Z	700	8	-	30	30	0,5	50	3,5	5,0

4. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat a következő „Gksz-3a” sorral egészül ki:

(Az építési övezet)		Az építési telek							Megengedett)	
Gksz-3a	SZ	3000	30	40	60	60	1,50	20	3,0	12,0

5. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 21. pontjában foglalt táblázat „Zkk-P” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Zkk-P	2	10	0,03	60	35	5,5
-------	---	----	------	----	----	-----

6. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 23. pontjában foglalt táblázat „Általános – fás -mg-i övezet” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezet)		A telek										Az épület)
Általános – fás -mg-i övezet	Má-f	10.000	-	-	-	-	-	61. § f) szerinti	-	-	-	-

7. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 28. pontjában foglalt táblázat a következő „Kb-Kö-V” sorral egészül ki:

<i>(Az építési övezet)</i>		<i>Az építési telek</i>							<i>Megengedett)</i>	
Kb-Kö-V	SZ	-	-	-	2	2	0,03	80	3,0	6,0

”

8. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a következő 30. ponttal egészül ki:

„30. számú táblázat: A különleges beépítésre nem szánt sportterület övezete (Kb-Sp)

<i>Az építési övezet</i>		<i>Az építési telek</i>							<i>Megengedett</i>	
<i>Övezeti jel</i>	<i>A beépítés módja</i>	<i>A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)</i>	<i>A kialakítható új telek legkisebb</i>		<i>A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett %</i>	<i>A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt %</i>	<i>A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>	<i>A legkisebb kialakítandó zöldfelület %</i>	<i>épületmagasság</i>	
			<i>szélessége (m)</i>	<i>mélysége (m)</i>					<i>legkisebb (m)</i>	<i>legnagyobb (m)</i>
Kb-Sp	SZ	5000	-	-	10	-	0,2	60	3,0	4,5

”

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1.6. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.6. A Váci levéltár bővítése érdekében:

3775
3780

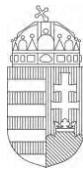
”

2. A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. pontja a következő 1.7. ponttal egészül ki:

„1.7. Települési gyűjtőút bővítése érdekében:

5741

”



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00226-36/2025.

Tárgy: Vác településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
záró szakmai vélemény
E-TÉR azonosító: 22849

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Matkovich Ilona polgármester részére

Vác Város Önkormányzata

Vác

Március 15. tér 11.

2600

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Vác településrendezési eszközeinek módosításáról:

A tárgyaláson készült jegyzőkönyv és az EPAT/5547-1/2025/TEFO. számú országos főépítész nem támogató véleményét tartalmazó hiánypótlást követően, a hiánypótlásra nyitva álló határidőn belül Vác Város Önkormányzata megküldte a javított, módosított dokumentációt, és településrendezési eszköz módosító tervezeteket.

Az állami főépítész a tervezetben az 1. és 4. számú módosításokhoz nem járul hozzá.

A tervezet abban az esetben fogadható el jogszerűen, ha a fent említett módosítások a tervezetből törlésre kerülnek. Javasolt a tervezetben az új beépítésre szánt területek kompenzációjaként kijelölt területiből is visszalépni.

A dokumentáció megállapította, hogy a módosítás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) figyelembe vételével történik, mely teljes szövegű rendelkezéseivel 2024. október 1. napján lépett hatályba.

Az időállapot alapján, a módosításra érvényes a R. 68. § (1) b) bb) alpont szerint, egyszerűsített eljárásban nem indítható képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás.

Megállapítottuk, hogy a módosítás a területi mérlegben változással jár. A tervezet a javítást követően 0,1127 ha új beépítésre szánt területet tartalmaz, és a 2. számú módosítás 0,5821 ha zöldterületből, különleges beépítésre nem szánt területbe sorolást tartalmaz. A módosítások során kijelölni szükséges zöldterület – igazolva azt, hogy a Matr 12. § (3) a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezése – 0,0242 ha és 0,5821 ha, összesen 0,6063 ha (igazolás nélkül a teljes pótlandó zöldterület 0,6948 ha). A tervezet a fenti területek ellentételezésére 0,6721 ha zöldterület kijelölést tartalmaz.

A dokumentációban többször hivatkozott R. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja abban az esetben alkalmazható, ha településrendezési eszközök módosítása esetén a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkenése nem jár a településszerkezeti terv módosításával, és annak következménye képpen a területi mérleg nem módosul. Továbbá tájékoztatjuk, hogy a dokumentációban hivatkozott magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdés arról rendelkezik, hogy milyen mértékű új beépítésre szánt területek esetében kell megkeresni az országos főépítésszt vélemény kiadása céljából.

A tervezettel kapcsolatban – a fent említett módosítási szándékain kívül – a jegyzőkönyvben tett észrevételeken túl, további jogszabályon alapuló kifogást nem fogalmaz meg.

Megjegyezzük, hogy a településrendezési szerződés egy olyan megállapodás, mely nem része a helyi építési szabályzatnak, annak tartalmát nem befolyásolhatja. Javasolt törölni a tervezet 35. § (13) a) pontjából.

Javasolt egy későbbi módosítás során, a tervezet 29. § (9a) bekezdés ponttalan megfogalmazása helyett, a speciális helyzetben lévő ingatlanra, az építési hely, szabályozási terven való megjelenítése.

Kérjük egy későbbi módosítás során felülvizsgálni a melléklet táblázatba bevezetett indexeléseket, melyek rendelkezés típusú előírásokat tartalmaznak.

Megjegyezzük a melléklet Kb-Kö övezetet érintő paraméterméter táblázat indexelt „rendelkezésével” kapcsolatban, hogy a beépíthetőséget nem korlátozhatja területarányos számítási móddal.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy **a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint **a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (....) önkormányzati rendelete a
Helyi Építési Szabályzatról****(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)****1. Társadalmi hatások**

Közvetett társadalmi hatása a módosításnak abban nyilvánulhat meg, hogy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt vasúti megállóhely melletti P+R bővítés fejlesztési szándékának megvalósíthatóságát biztosítja, a településen a lakóépítési övezetekben kialakítható lakásszám korlátozásával a nagyléptékű, túlzó méretű társasházak létesítését megakadályozza – ezzel a város élhetőségét biztosítja, az egyes előzetesen támogatott módosítási kérelmeket beépíti – segítve ezzel a kérelmezők lehetőségeit, valamint a módosítási eljárás során észlelt és jelzett hibák, ellentmondások javításra kerülnek.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági, költségvetési kihatása az önkormányzat részére abban nyilvánul meg, hogy a megkötött településrendezési szerződések szerinti fejlesztések, fejlesztési hozzájárulások megvalósulhatnak.

3. Környezeti hatások

A zöldfelületek védelme érdekében jelen módosítás nem tartalmazott külön elemeket.

4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények közvetlen nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás végrehajtása az új egységes jogalkotási rendszerben kerül feltöltésre. A módosítás egyeztetésével, hatályosításával járó összes adminisztrációs teher a főépítési és jogi osztályt terheli.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotásának elsődleges szükségessége a vasúti megállóhely melletti P+R bővítés fejlesztésének előkészítéséhez szükséges, mely nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás, melyet a legrövidebb határidővel szükséges kezelni.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához nincs szükség többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételekre.

Vác, 2025. szeptember 08.

Taskovics Andrea
főépítész





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. szeptember 10.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Településrendezési eszközök 2. módosítása – elfogadás TSZT elfogadás és HÉSZ rendeletalkotás

273/2025.(IX.10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testületnek, hogy Vác Településszerkezeti Tervének módosítását a következők szerint hagyja jóvá:

1. Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló, 2023. évi C. törvény 79.§-ára való tekintettel, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, a község Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékletével az alábbiak szerint módosítja:
2. Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 268/2017. (XI. 23.) sz. Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
3. A TSZT 2. melléklete (Szerkezeti tervlap) helyébe a jelen határozat 2. mellékletének tartalma lép a módosítással érintett területek lehatárolása alá eső területrészek tekintetében.
4. A település biológiai aktivitásértékének szerkezeti tervben rögzített növekménye **+159,79-re** módosul.
5. A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény térségi területfelhasználási és övezeti előírásainak megfelelő, azokkal összhangban készült. Az igazolást a határozat 3. melléklete tartalmazza.
6. A jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
7. A hatályba lépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Határidő: 2025. szeptember 17. KT ülés

Felelős: főépítész, polgármester

A kivonat hitelül:
Kovács Tímea



Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

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

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. szeptember 10.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Településrendezési eszközök 2. módosítása – elfogadás TSZT elfogadás és HÉSZ rendeletalkotás

274/2025.(IX.10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testületnek, hogy az Állami főépítész **PE/AF/00226-36/2025.** számú záró szakmai véleménye szerint javított – Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29) önkormányzati rendelet, jelen határozat mellékletét képező 2. számú módosító rendeletét hagyja jóvá.

Határidő: 2025. szeptember 17. KT ülés

Felelős: főépítész, polgármester

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat bitelével:

Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e