



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2025. év június hónap 18. napi ülésére

Szám: 9/2-34/2025.
Tárgy: Településrendezési eszközök – 2.módosítás – hiánypótlás a záró véleményezési dokumentációhoz

Melléklet: 27 oldal (DOCADMIN)

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

Előzmény/korábbi döntés: 150/2024.(VII.17.) KT határozat
105/2025. (IV.16.) KT határozat
201/2024.(IX.13.) KT határozat
113/2025. (IV.16.) KT határozat

Terjedelem:

.....33.....oldal

Bizottsági tárgyalások: -

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

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

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

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, s melyet a 113/2025. (IV.16.) KT határozattal módosított ismét. A végleges főépítési feljegyzés, a módosítási területekkel a 201/2024. (IX.13.) határozat javított melléklete tartalmazza.

A tervezők által véglegesített záróvéleményezési dokumentáció alapján, a településrendezési eszközök 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 megkerestük az állami főépítést, hogy a záró véleményezési egyeztetési eljárást folytassa le.

Az állami főépítéstől 2025. május 21-i keltezésű hiánypótlási felhívás érkezett (1.melléklet).

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint előzetesen meg kell keresni az illetékes államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a környezeti értékelés szükségességéről. Az illetékes szerveket 2024. novemberében kerestük meg, és nyilatkozataik alapján a 105/2025. (IV.16.) KT határozatban megállapításra került, hogy a tervezett módosításokra környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Azonban az állami főépítész felhívta a figyelmünket, hogy a módosításba utólag kerültek olyan elemek is (a partnerségi észrevételként befogadott módosítások és a kiemelt kormányzati beruházásként tervezett Vác-Alsóvárosi vasúti megállóhely melletti buszöböl kialakítása), melyekre novemberben nem kértük meg az illetékes államigazgatási szervek előzetes véleményét.

A hiánypótlásban kéri a megkeresés pótlását, és az erről szóló lezáró testületi döntést.

Ennek megfelelően a 2. mellékletben szereplő kérelemmel megkerestük újra az államigazgatási szerveket, akik a 3.mellékletben szereplő válaszokat adták.

Fentiek alapján, a záró egyeztető tárgyalás lefolytatása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2025. június 06.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

- 1.melléklet - Állami főépítész hiánypótlási felhívása – 2 oldal elektronikusan
2. melléklet – Államigazgatási szervek pót megkeresése –11 oldal elektronikusan
3. melléklet – Államigazgatási szervek beérkező véleménye környezeti értékelés szükségességéről – 14 oldal elektronikusan

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településrendezési eszközök 2. számú eseti módosítása során az állami főépítéstől érkezett záró véleményezési dokumentáció hiánypótlásával kapcsolatosan, a környezeti értékelés készítésének szükségességéről pótlólagosan megkeresett államigazgatási szervek beérkezett véleményei alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2024. július 17.-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök – beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések, HÉSZ 2. módosítási eljárás indítása

150/2024. (VII.17.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az eseti módosításokra vonatkozó 1. melléklet szerinti **főépítész feljegyzést** elfogadja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja, hogy az eseti módosításokra vonatkozó 1. melléklet szerinti főépítész feljegyzésben felsorolt hibajavítások bekerüljenek a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban zajló 2. számú módosítási csomagjába.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a főépítész feljegyzés szerinti területekre a **településrendezési eszközök módosítását** a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban indítsa el.

Határidő: folyamatos

Felolós: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidoi Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:


Palocz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Tárgy: Vác Város hatályos településrendezési tervei 2. eseti módosítása - 2024. július

Tárgyi eseti módosítás tartalmi követelményeit a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: régi Trk.) alapján kell meghatározni, az egyeztetési eljárása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új. Trk.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárással történhet, mivel valamennyi módosításra előírányzott elem megfelel az erre vonatkozó jogszabályi feltételeknek. Az új. Trk. 7.§ (7) bekezdés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A tervezett eseti módosítások jellegére, valamint az arra való tekintettel, hogy a település új településrendezési tervei a közelmúltban léptek hatályba és ezekhez a teljes települést érintő átfogó vizsgálati és alátámasztó munkarész készült, jelen eseti módosítás részletes szakági (közlekedés, közmű, zöldfelület, táj- és természetvédelem) munkarészek nem szükségesek. A véleményezési dokumentáció ezeket a szükséges mélységben, a korábbi dokumentációk felhasználásával tartalmazhatja.

Az eseti településrendezési tervmódosítás javasolt tartalmi követelményei:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- a) Módosítások/módosítással érintett területek bemutatása, TSZT/SZT módosítás esetén lehatárolásuk
- b) A Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet érintő módosítások területeinek vizsgálata az alábbiak szerint:
 - Tervi előzmények bemutatása (hatályos területrendezési törvény, települési TSZT és HÉSZ vonatkozó tartalma),
 - Örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi érintettség vizsgálata

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

- a) A módosítással elérendő célok bemutatása,
- b) Szabályozási koncepció, a módosítási javaslatok bemutatása azok szakmai indoklásával, területi mérleg (ahol szükséges)
- c) Szakági alátámasztó munkarészek az egyes módosítások jellegéhez mérten szükséges terjedelemben, szükség esetén kiegészítő javaslatok,
- d) A területrendezési követelményeknek, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása.

A 2. számú MÓDOSÍTÁSBAN SZEREPLŐ TERÜLETEK, TARTALMAK

- Derecske dűlő -Deres út – Ivánka u – Csatamező út tömbjének módosítása
- Alsó u. – Katona J. u. – Bauer u. – Hanusz u. által határolt tömb beépítési mód részleges változása
- Kápolna u. – Téglaház u. – Spinyér út – Ösvény u. által határolt területen útszabályozás törlése
- DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása
- Budapesti főút – Múzeum utca által határolt tömb módosítása
- Vác, 3149/7 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával együtt
- Lke-2b építési övezet határainak jelölése és a zöldfelület csökkentése
- 4257 hrsz területen a szabályozási vonal korrekciója
- A VII. kavicsbánya bányatelek lehatárolásának módosítása
- Duna parti sétányokon vendéglátó funkció létesíthetősége
- Déli út-Sződliget közötti Lke-3 építési övezetben kerti tárolókra +5% beépíthetőség megállapítása és a beépített területeken az építési hely törlése
- Kerti tároló és terepszint alatti mélygarázs ne számítson bele az épületszám korlátozásba
- 381/30 hrsz. területen a tervezett út nyomvonalának korrekciója
- Fokos utcai tömbben zöldfelületi jelölés, útszélesítés korrekció törlése és lakásszám korlátozás bevezetése
- lakásonkénti kerti eszköz tároló létesítési kötelezettség
- Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben lakásszám korlátozás bevezetése
- általános hibajavítások az alábbiak szerint:
 1. Zkk-P övezetben elhelyezhető rendeltetések kerüljenek meghatározásra;
 2. 21.§ (9) javítása: "minden új lakás rendeltetési egység után az Lke építési övezetben" - a többi övezetre ne vonatkozzon a zöldfelület létesítési előírás rendeltetési egységenkénti mérete;
 3. 13.§ (14) - Közműpótló berendezés típusának meghatározását pótolni szükséges, valamint kiegészíteni szükséges a kivételes területek körét Máriaudvar csatornázatlan területével;
 4. 18.§ (3)b) rossz a hivatkozás - 21.§ helyett 15. §;
 5. Avar utcai műhelyek előtti szabályozási vonal korrekciója szükséges;
 6. DMRV nyilatkozat alapján a Huszár utcai vízvezeték törlése szükséges, közműegyeztetéssel;
 7. 28.§ (6) - Közterület felőli telekhatár - kifejezés pontosítása szükséges;
 8. 16.§ (5) "egy telken összesen" létesítendő parkolóhelyek száma - kifejezés pontosítása szükséges;
 9. 21.§ (5) - kiegészítés: "ha a kötelező zöldfelületi arány a telken nem éri el az 50 m²-t, akkor lombhullató fa telepítése nem kötelező, helyette lombhullató cserje telepíthető.;
 10. 20.§ (15) "Természetes terepfelszint 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."
 11. Má-f övezet előírásai között szereplő 20 m²-s tárolót a beépítési paraméterek táblázatban is szerepeltetni szükséges.
- friss földhivatali adatszolgáltatás alapján alaptérkép frissítés

.....
Taskovics Andrea, főépítész



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. április 16.-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök – 2. módosítás – partnerségi egyeztetés zárás

105/2025.(IV.16.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településrendezési eszközök 2. számú eseti módosításával kapcsolatosan a környezeti értékelés készítésének szükségességéről előzetesen megkeresett államigazgatási szervek beérkezett véleményei alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előzetes államigazgatási vélemények alapján elfogadja, hogy a véleményekben foglaltak szerint a termőföldek védelmére vonatkozó általános előírások kerüljenek be a HÉSZ normaszövegébe, valamint az egyedi szennyvíztisztító berendezések létesíthetőségére vonatkozó előírások törlésre kerüljenek a HÉSZ normaszövegéből.

Határidő: az állami főépítész felé megküldendő záróvéleményezési dokumentáció elkészítése

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsido Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:


Palócz Angelika





Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2024. szeptember 13.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök – 2. módosítás indítása - kiegészítés

201/2024.(IX.13.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a HÉSZ 2. módosítási csomagra vonatkozó 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsida Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:


Palócz Angelika



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Tárgy: Vác Város hatályos településrendezési tervei 2. eseti módosítása - 2024. július

Tárgyi eseti módosítás tartalmi követelményeit a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: régi Trk.) alapján kell meghatározni, az egyeztetési eljárása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új. Trk.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárással történhet, mivel valamennyi módosításra előírányzott elem megfelel az erre vonatkozó jogszabályi feltételeknek. Az új. Trk. 7.§ (7) bekezdés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A tervezett eseti módosítások jellegére, valamint az arra való tekintettel, hogy a település új településrendezési tervei a közelmúltban léptek hatályba és ezekhez a teljes települést érintő átfogó vizsgálati és alátámasztó munkarész készült, jelen eseti módosítás részletes szakági (közlekedés, közmű, zöldfelület, táj- és természetvédelem) munkarészek nem szükségesek. A véleményezési dokumentáció ezeket a szükséges mélységben, a korábbi dokumentációk felhasználásával tartalmazhatja.

Az eseti településrendezési tervmódosítás javasolt tartalmi követelményei:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- a) Módosítások/módosítással érintett területek bemutatása, TSZT/SZT módosítás esetén lehatárolásuk
- b) A Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet érintő módosítások területeinek vizsgálata az alábbiak szerint:
 - Tervi előzmények bemutatása (hatályos területrendezési törvény, települési TSZT és HÉSZ vonatkozó tartalma),
 - Örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi érintettség vizsgálata

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

- a) A módosítással elérendő célok bemutatása,
- b) Szabályozási koncepció, a módosítási javaslatok bemutatása azok szakmai indoklásával, területi mérleg (ahol szükséges)
- c) Szakági alátámasztó munkarészek az egyes módosítások jellegéhez mérten szükséges terjedelemben, szükség esetén kiegészítő javaslatok,
- d) A területrendezési követelményeknek, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása.

A 2. számú MÓDOSÍTÁSBAN SZEREPLŐ TERÜLETEK, TARTALMAK

*A 150/2024. (VII.17.) KT határozat és a 201/2024. (IX.13.) KT határozat alapján,
javítva a 113/2025. (IV.16.) KT határozat szerint véglegesített tartalommal*

- Derecske dűlő -Deres út – Ivánka u – Csatamező út tömbjének módosítása
- Alsó u. – Katona J. u. – Bauer u. – Hanusz u. által határolt tömb beépítési mód részleges változása
- Kápolna u. – Téglaház u. – Spinyér út – Ösvény u. által határolt területen útszabályozás törlése
- DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása
- Vác, 3149/7 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával együtt
- Lke-2b építési övezet határainak jelölése és a zöldfelület csökkentése
- A VII. kavicsbánya bányatelek lehatárolásának módosítása
- Kerti tároló és terepszint alatti mélygarázs ne számítson bele az épületszám korlátozásba
- 381/30 hrsz. területen a tervezett út nyomvonalának korrekciója
- Fokos utcai tömbben zöldfelületi jelölés, útszélesítés korrekció törlése és lakásszám korlátozás bevezetése
- lakásonkénti kerti eszköz tároló létesítési kötelezettség
- a lakóépítési övezetekben lakásszám korlátozás bevezetése
- Altány út lakóúttá minősítése, az északi és a déli végén lévő szabályozási terv korrekcióval, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával együtt
- 4165/5 és 4164 hrsz. területen a beépíthetőség növelése 50+10%-ra, mely növekedés csak személygépjárművek tárolására és lakások tárolóinak szolgáló rendeltetés kialakítására fordítható, a minimális zöldfelület 30%-ról 20%-ra csökkentése, és az előkert 0 m-ben történő meghatározásával
- Lke-1, 1a, 1b építési övezetekben a zöldfelületi 75%-ról 70%-ra csökken
- A nagyobb társasházakban egyes lakások akadálymentes elérhetőségének biztosítása
- Vác-Alsóvárosi vasútállomás P+R és B+R bővítése, buszöböl kialakítása tervezéséhez kapcsolódó szabályozási terv módosítás, melynek során a K-Sp jelű sportterület telkéből út kerül kijelölésre
- általános hibajavítások az alábbiak szerint:
 1. Zkk-P övezetben elhelyezhető rendeltetések kerüljenek meghatározásra;
 2. 21.§ (9) javítása: "minden új lakás rendeltetési egység után az Lke építési övezetben" - a többi övezetre ne vonatkozzon a zöldfelület létesítési előírás rendeltetési egységenkénti mérete;
 3. 13.§ (14) - Közműpótló berendezés típusának meghatározását pótolni szükséges, valamint kiegészíteni szükséges a kivételes területek körét Máriaudvar csatornázatlan területével;
 4. 18.§ (3)b rossz a hivatkozás - 21.§ helyett 15.§;
 5. Avar utcai műhelyek előtti szabályozási vonal korrekciója szükséges;
 6. DMRV nyilatkozat alapján a Huszár utcai vízvezeték törlése szükséges, közműegyeztetéssel;
 7. 28.§ (6) - Közterület felőli telekhatár - kifejezés pontosítása szükséges;
 8. 16.§ (5) "egy telken összesen" létesítendő parkolóhelyek száma - kifejezés pontosítása szükséges;
 9. 21.§ (5) - kiegészítés: "ha a kötelező zöldfelületi arány a telken nem éri el az 50 m²-t, akkor lombhullató fa telepítése nem kötelező, helyette lombhullató cserje telepíthető.;
 10. 20.§ (15) "Természetes terepfelszint 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."
 11. Má-f övezet előírásai között szereplő 20 m²-s tárolót a beépítési paraméterek táblázatban is szerepeltetni szükséges.
- friss földhivatali adatszolgáltatás alapján alaptérkép frissítés

Taskovics Andrea, főépítész



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. április 16.-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök – 2. módosítás – partnerségi egyeztetés zárás

113/2025.(IV.16.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 201/2024. (IX.13.) határozatával elfogadott főépítési feljegyzést az alábbi módosításokkal elfogadja:

- 2.1. Budapesti főút – Múzeum utca által határolt tömb módosítása – *törlésre kerül*
- 2.2. Duna parti sétányokon vendéglátó funkció létesíthetősége – *törlésre kerül*
- 2.3. Déli út-Szödliget közötti Lke-3 építési övezetben kerti tárolókra +5% beépíthetőség megállapítása és a beépített területeken az építési hely törlése – *törlésre kerül*
- 2.4. Quell Rudolf utca – Mária utca – 3574/3 hrsz közterület által határolt tömbben egységesen Lk-4bK építési övezet kerüljön kijelölésre – *törlésre kerül*
- 2.5. 4165/5 és 4164 hrsz. területen a beépíthetőség növelése 50+10%-ra, mely növekedés csak személygépjárművek tárolására és lakások tárolóinak szolgáló rendeltetés kialakítására fordítható, a minimális zöldfelület 30%-ról 20%-ra való csökkentésével, és az előkert 0 m-ben történő meghatározásával – *kiegészítésre kerül*
- 2.6 Lke-1, 1a, 1b építési övezetekben a zöldfelület 75%-ról 70%-ra csökken – *kiegészítésre kerül*
- 2.7. A nagyobb társasházakban egyes lakások akadálymentes elérhetőségének biztosítása – *kiegészítésre kerül*
- 2.8. A Vác-Alsóvárosi vasútállomás P+R és B+R bővítése, buszöböl kialakítása tervezéshez kapcsolódó szabályozási tervi módosítás, melynek során a K-Sp jelű sportterület telkéből út kerül kijelölésre - *kiegészítésre kerül*

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsido Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:

PA

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e