



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. év december hónap 03. napi ülésére
és

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2025. év december hónap 10. napi ülésére

Szám: 9/2-65/2025.
Tárgy: Helyi építési szabályzat – 3.módosítás – rövid eljárás indítása,
Kb-Kö-V övezet hibajavítása
Melléklet: 2 oldal
Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette:
Előadó:
Előzmény/korábbi döntés: 27/2025.(IX.19.) önk.rendelet

Terjedelem: 5 oldal
Bizottsági tárgyalások: GVB
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

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

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 27/2025.(IX.19.) rendeletével módosította a hatályos helyi építési szabályzatról szóló 50/2023. (XI.29.) rendeletet (HÉSZ). Ennek a módosításnak, egyedi kérelemként része volt a DMRV Zrt. Buki vízbázis területén (0502 hrsz.) létesítendő fejlesztéshez tartozó övezeti módosítás is, mely a vízszűrő csarnok létesítéséhez szükséges beépítési paraméter növelését irányozta elő.

A többször egyeztetett, új övezethez (Kb-Kö-V) tartozó beépítési paraméter sor a HÉSZ 2. mellékletének 28. táblázatába került új sorként.

A módosító rendelet az integrált jogalkotási rendszerben került megalkotásra és feltöltésre.

A módosító rendeletben nem a teljes táblázat került cserére, csak az új övezet sora került beillesztésre. Így azonban az '1' jelű felső indexhez tartozó kiegészítő előírás mindkét övezetre vonatkozik, de csak a korábbi Kb-Kö övezetre kellene, hogy vonatkozzon, hiszen az új övezet paramétereinek megalkotásakor a teljes telekre, egyértelműen lettek meghatározva.

Módosítás előtti vonatkozó HÉSZ táblázat:

28. számú táblázat: A különleges beépítésre nem szánt közműterületek (Kb-Kö)¹

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)
			szélessége (m)	mélysége (m)						
Kb-Kö	SZ	-	-	-	5	5	0,01	80	3,0	5,5

¹ A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

Módosítást követő vonatkozó HÉSZ táblázat:

28. számú táblázat: A különleges beépítésre nem szánt közműterületek (Kb-Kö)¹

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)
			szélessége (m)	mélysége (m)						
Kb-Kö	SZ	-	-	-	5	5	0,01	80	3,0	5,5
Kb-Kö-V ⁵⁶	SZ	-	-	-	2	2	0,03	80	3,0	6,0

¹ A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

A hibát a fejlesztést tervező cég jelezte nekünk november 11-én. Ezt követően egyeztetünk telefonon a HÉSZ módosításokat ellenőrző és jóváhagyó állami főépítési irodával, hogyan lehetne ezt a hibát legegyszerűbben és leggyorsabban javítani.

A hibajavítás 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.) 69. § szerinti rövid eljárásban történhet. Ezen kívül kérték, hogy az indexálás helyett a HÉSZ normaszövegébe kerüljön át a kiegészítő előírás.

A rövid eljárás lépései:

1. Képviselő-testületi döntés a rövid eljárás megindításáról, a hozzá tartozó főépítési feljegyzésről, majd az eljárás elindítása az E-TÉR felületen. Az indexált lábjegyzet törlése szükséges, a rendelkezés normaszövegbe való áthelyezésével.

2. Az E-TÉR felületen partnerségi egyeztetés eljárás megindítása (5 nap) az E-TÉR felületen, lakossági fórum megtartása nélkül (Trk. 69.§ (2) a))



3. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti illetékes államigazgatási szerveket meg kell keresni, hogy nyilatkozzanak a környezeti értékelés szükségességéről. (15 nap)

4. A partnerségi egyeztetés és a környezeti értékelés szükségességének eredményéről és zárásáról KT döntés szükséges, előre láthatóan 2026. januárjában.

5. Az összes dokumentációt és döntést az állami főépítész részére meg kell küldeni E-TÉR felületen a Trk. 69. § (2) d) pont szerinti záró szakmai vélemény megkérése céljából. Az állami főépítész egyeztető tárgyalást tűzhet ki.

6. Pozitív záróvélemény esetén a KT elfogadhatja a HÉSZ hibajavítására irányuló módosítást. (Előre láthatóan 2026. március)

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, illetve a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Vác, 2025. november 24.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

- 1.melléklet - HÉSZ módosító rendelet tervezet – *1 oldal elektronikusan*
2. melléklet – Főépítési feljegyzés – *1 oldal elektronikusan*

Határozati javaslat – Képviselő-testület

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kb-Kö-V** övezet paramétereinek hibajavítására vonatkozó, a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést elfogadja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kb-Kö-V** övezet paramétereinek hibajavítására vonatkozó HÉSZ 3. számú módosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárásban elindítja.

Határidő: *azonnal*

Felelős: *főépítész*

Határozati javaslat – Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Kb-Kö-V** övezet paramétereinek hibajavítására vonatkozó, a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést fogadja el.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Kb-Kö-V** övezet paramétereinek hibajavítására vonatkozó HÉSZ 3. számú módosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárásban indítsa el.

Határidő: *2025. december 10-i KT ülés*

Felelős: *főépítész*

