



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2024. év július hónap 17. napi ülésére

Szám: 9/200-11/2024.
Tárgy: Budapesti főút – Múzeum utca által határolt tömb módosítása –
telepítési tanulmányterv

Melléklet: 30 oldal (DOCAADMIN)

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

Előzmény/korábbi döntés: 69/2020.(VII.15.) KT határozat
188-189/2020 (XI.19.) KT határozatok
292/2021. (VII.14.) KT határozat

Terjedelem: 38

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
Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fehér Homok Alapítvány a 3765/1. hrsz., Budapesti főút 2-8. alatti ingatlan tulajdonosa a 3.melléklet szerinti kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. A kérelem alapján az ingatlanon lakás funkció létesíthetőségét, a szintterületi mutató növelését (mely a HÉSZ módosítása miatt is indokolt), valamint a településképi rendelet egyes előírásainak pontosítását, módosítását (a meglévő épület adottságaihoz is igazítva) kéri.

Kérelmük alátámasztásaként elkészítették a telepítési tanulmányt (1. melléklet) és annak részeként a beépítési tervet. A beépítési terv maga az épület fennmaradási és továbbépítési vázlattevé. A tervet 2024. július 4-én tárgyalja a tervtanács – koncepcionális szinten.

Korábban a 69/2020.(VII.15.) KT határozattal előzetesen támogatta ugyanerre a lehatárolási területre készült telepítési tanulmányt a Testület, mely alapján elindult egy HÉSZ módosítási eljárás. Azonban a 188/2020. (XI.19.) Kt határozattal elfogadott településrendezési szerződés nem került aláírásra a tulajdonos részéről. Így a módosítási eljárás megállt, és a 292/2021. (VII.14.) Kt határozattal visszavonásra kerültek a korábbi ezzel kapcsolatos döntések.

Az épület 2021 óta áll félkészen, azóta romlik az állapota és a város egyházi központjának szegletében, városképileg kiemelt helyen rontja a rendezett környezetet, a látványt. Az önkormányzat és a tulajdonosok érdeke is, hogy az építkezés lakások céljára folytatódjon. Erre adhat most választ a telepítési tanulmány és annak elfogadása alapján a HÉSZ módosítás.

A tanulmány a szabályozási terven szereplő hiányosságok (övezeti határok, út jelölés) korrekciója mellett a meglévő Vi-4 jelű építési övezet helyett egy új építési övezet létrehozását javasolja. Az új övezetben a földszintet kivéve lakások létesíthetők, és a szintterületi mutatót a beépítési terv szerint számított 2,8 értékben határozza meg a jelenlegi 2,5 értékhez képest. A többi beépítési paraméter változatlan.

A szintterületi mutató növekedést egyrészt az új HÉSZ változása is indokolja, mivel a korábbi HÉSZ értelmező rendelkezései szerint a szintterületi mutató értékéből levonhatóak voltak az első pinceszintnek minősülő építményszinten a lakásokhoz tartozó tárolók, és a személygépjármű-tárolók területei. Ez azonban jogi értelmezési problémákat okozott sok más esetben is, illetve az OTÉK jogharmonizáció alkalmával a szintterületi mutató számítás meghatározása azonossá vált az OTÉK előírásával (így a gépjármű terület nem vonható le). Másrészt a teljes tetőtér az építési engedélyezési tervben padlástérként volt nevesítve, mely így nem számított bele a szintterületi mutató értékébe, viszont a fennmaradási engedélyben a tetőtéri szinten is lakások készülhének.

Ahhoz, hogy lakások legyenek kialakíthatóak, és engedélyezhetőek a Vi jelű vegyes intézményi területen mindenképp elő kell írni a HÉSZ-ben, hogy az adott övezetben lakás is létesíthető.

A beépítési terv szerint az épületben annyi lakás kerül kialakításra, amennyi parkoló szabályosan, az épületen belül elhelyezhető.

A földszinten a társasházhoz tartozó közösségi funkciók kerülnek kialakításra (közösségi tér, játszórész, klubszoba, konditerem). A földszinten a konzolok alá beépített pillérek elbontásra kerülnek, helyette egy tört vonalvezetésű üvegfal kerül kialakításra a konzolosság megszüntetése érdekében.

Az első emeleten engedély nélkül épített épületrész visszabontásra kerül.

A tetőtérben lakások lesznek kialakítva úgy, hogy a Múzeum utca felé zártak (teraszok, ablakok nem lesznek), a Konstantin tér, illetve a Duna felé nyitott, teraszos elrendezésűek.



A homlokzati kialakítás a tervtanácsi vélemény figyelembevételével lesz továbbformálva.

A tervezett módosítás településszerkezeti terv módosítással nem jár, viszont a településképi rendelet módosításával igen.

A településképi rendeletben egy új alövezet létrehozása javasolt, mivel a meglévő szintszám és tetőhajlásszög sem felel meg a Hagyományörző településközponti előírásoknak. E mellett a használható és nem használható homlokzatképző anyagok típusát (nyílászárók anyaga, fedés színe és anyaga) is meg kell határozni.

A telepítési tanulmányt Tölgyesi Diána készítette 2024. júniusában, mely az előterjesztés 1. melléklete.

A módosítás többlet építési jogot keletkeztet (a tetőtéri részek beépíthetővé válnak, lakások lesznek kialakíthatóak), ezért 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 hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

A szerződés megkötése előtt szükséges dönteni a telepítési tanulmány tartalmáról.

A szerződésben javasolt az építési engedélyhez képest többlet m² értékét figyelembe venni, mely a teljes tetőtéri szint, egyes lakásokban galériaszinttel együtt.

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

Vác, 2024. július 8.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet – Telepítési tanulmány, elektronikusan (28 oldal)
2. melléklet – Kérelem (2 oldal)

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Budapesti főút – Múzeum utca által határolt tömbre**, Tölgyesi Diána által 2024. júniusában készített telepítési tanulmányt befogadja, és a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban zajló 2. számú módosítási csomagjába való beillesztést támogatja.

2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Budapesti főút – Múzeum utca által határolt tömb** módosításával kapcsolatban a kérelmező Fehér Homok Alapítvánnyal településrendezési szerződést köt, a szerződés soron következő Képviselő-testületi ülésen való elfogadását követően.

Határidő: 2024. szeptember 18-i KT ülés

Felelős: polgármester, főépítész



Fehér Homok Alapítvány

2600 Vác, Galcsek György utca 8-10.

Vác Város Önkormányzata részére

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tárgy: a helyi építési szabályzat módosítása

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott, **Fehér Homok Alapítvány** (székhelye: 2600 Vác, Deákvári fasor 6., nyilvántartó hatóság: Budapest Környéki Törvényszék, nyilvántartási száma: 13-01-0003894., statisztikai számjele: 18940059-9499-569-13., adószáma: 18940059-2-13., képviseli: Herczeg Norbert (an: [REDACTED], kurátor (RY3933342) [REDACTED] alatti lakos), mint az ingatlan-nyilvántartásba a **VÁC belterület 3765/1 helyrajzi szám** alatt felvett, kollégium megjelölésű, 2497 m² alapterületű, természetben **2600 VÁC Budapesti főút 2-8.** alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadának** a tulajdonosa

kérjük,

hogy a t. Önkormányzat a helyi építési szabályzatnak és a településképi rendeletnek az ingatlanra (az övezetre) vonatkozó rendelkezéseit módosítani szíveskedjenek a következő szempontok figyelembe vételével:

- az ingatlanra vonatkozóan a lakás funkció engedélyezése a meglévő kollégium/szálláshely funkció helyett,
- a szintterületi mutató megváltoztatása
(a meglévő 2,5 mutató a HÉSZ időközbeni változása miatt nem elégséges, ezért a mutató emelése szükséges az előírányzott 3,0 értékre, amely pontosítható az egyeztetések végeztével)
- a településképi rendeletben új alövezet kialakítása a szintszámok meghatározására: pince + fszt + 3 emelet + 1 szint tetőtér
- a földszinti nagy üvegportálok technikailag/műszakilag nem alakíthatóak ki fa szerkezetből, csupán alumíniumból, a rendeletben ennek engedélyezése
- a nyílászárókkal színben harmonizáló (már megvásárolt) cserépfedés engedélyezése (inspiration protect antracit, egyenes vágású sík felületű)
- a tető hajlásszögének csökkenése 30 fokról 18 fokra és lapostető kialakításának engedélyezése

Kérjük, hogy a t. Önkormányzat a vonatkozó fendeleteket a fentiek szerint módosítani szíveskedjen, azzal, hogy készen állunk és örömmel vennénk az esetleges pontosításokra vonatkozó személyes egyeztetést.

Vác, 2024. április 29.

Tisztelettel:

Fehér Homok Alapítvány
2600 Vác, Deákvári fasor 6.
Adószám: 18940059-2-13
Cégl.sz.: 01-10-041043
K&H 10401103-50526868-66561006

Fehér Homok Alapítvány

Nagyszalárdosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkabély 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 Polgármestere

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL 17

2020 JÚL 16.
9/177-4/2020

KIVONAT
a Képviselő-testület 2020. július 15.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Szám:	Főszám:
Melléklet:	Előadó: TA.

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának indítása településrendezési szerződések keretében, egy eljárásban négy részterületre

69/2020.(VII.15.) sz. Képviselő-testületi határozat

- 1.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1-es, 2-es, 3-as, 4-es mellékletben lehatárolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadja.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1-es, 2-es, 3-as és 4-es mellékletben lehatárolt területre vonatkozóan 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 hitelével:

PA

Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve



Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felsőfokú 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
Körképársharát Település 2014-2015-2016
Fűtő János-díj 2014

Idősbarnai Önkormányzat 2013-2019

Kultúra Magyar Városa 2010
VÁCI POLGÁRMESTERI
HIVATAL

2020 NOV 23.

9/200-4/2020

Szám:	Létszám: —
Melléklet: —	Előadó: TA

KIVONAT
Vác Város Polgármesterének 2020. november 19.-én
hozott döntéséből

Tárgy: Partnerségi egyeztetés lezárása és településrendezési szd. – Konstantin tér – Múzeum u. – Budapesti főút
által határolt terület HÉSZ módosításával kapcsolatban

188/2020.(XI.19.) sz. Képviselő-testületi
határozat

1. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt területre vonatkozó településrendezési szerződést jelen előterjesztés mellékletét képző tartalommal aláírja.
2. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: azonnal

Felelős: mb. főépítész, polgármester

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:

Palócz Angelika



Vác a Duna kegye szíve

Nagyszaladosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Én 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
Körékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hűtől János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2020. NOV 23. 9/200-5/2020	
Szám:	Előszám: -
Melléklet: -	Előadó: TA.

KIVONAT
Vác Város Polgármesterének 2020. november 19.-én
hozott döntéséből

Tárgy: Partnerségi egyeztetés lezárása és településrendezési szd. – Konstantin tér – Múzeum u. – Budapesti főút által határolt terület HÉSZ módosításával kapcsolatban

189/2020.(XI.19.) sz. Képviselő-testületi
határozat

1. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést lezárja.
2. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítész hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál kezdeményezi.

Határidő: azonnal

Felelős: mb. főépítész, polgármester

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsídél Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:

PA

Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve

Nagyszalárdások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetséggarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Halmag Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

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

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2021 JÚL 14.	
Szám: 9/76/7/2021	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T-X

KIVONAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2021. július 14.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Konstantin tér – Múzeum u. – Budapesti főút által határolt területre vonatkozó döntések visszavonása

292/2021.(VII.14.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 188/2020.(XI.19.) Kt. határozatot és a 189/2020.(XI.19.) Kt. határozatot visszavonja.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 69/2020.(VII.15.) Kt. határozat 3. mellékletében szereplő Konstantin tér – Múzeum u. – Budapesti főút területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításának elindítását visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester; mb. főépítész

K.m.f

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

PA
Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve