



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2025. év július hónap 16. napi ülésére

Szám: 9/1-25/2025
Tárgy: Új településterv – kérelmek – előzetes döntés 1.

Melléklet: 101 oldal (DOCADMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette:
Előadó:

Előzmény/korábbi döntés: 167/2025. (V.21.) KT határozat
168/2025. (V.21.) KT határozat
177/2022. (V.18.) KT határozat

Terjedelem: 111

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 h

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 Képviselő-testület a 167/2025.(V.21.) határozatával az új típusú településterv készítésének megindításáról döntött. Az új terv készítése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 62.§-a szerinti általános egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.

A településterv készítés során lehetőség van egyedi kérelmek elbírálására, befogadására a terv készítése elején. A kérelmek beadásának lehetőségét meghirdettük az önkormányzat honlapján 2025. június elején.

A településtervet a Kasib Komplex Kft. készíti, a 168/2025.(V.21.) határozattal elfogadott településtervezési szerződés alapján. Ezen szerződés mellékletében található a tervezési és pénzügyi ütemezés, mely alapján az előterjesztés 1. mellékletében szereplő ütemtervet állítottuk össze, melyben jól látható, hogy a tervezésnek milyen fázisai lesznek, mikor milyen testületi döntések szükségesek hozzá.

A kérelmek befogadására ezen ütemterv szerint két körben lesz lehetőség, jelen előterjesztésben, és a szeptemberi KT ülés napirendjei között. Ezt követően ez év decemberében az előzetesen elfogadott kérelmek alapján készített telepítési tanulmányokról kell döntést hoznia a testületnek – annak érdekében, hogy a határidő (2027. júliusi hatálybalépés kötelezettsége miatt) tartható legyen. Felhívom a figyelmet, hogy a szeptemberi, illetve decemberi döntést követően új kérelem nem fogadható be az eljárásba.

Az elfogadott telepítési tanulmányokról külön partnerségi egyeztetési eljárást kell lefolytatni a településrendezési szerződések megkötése előtt, mely új előírás a Trk. 56/A. § szerint.

Minden kérelem és telepítési tanulmány befogadása esetén településrendezési szerződés megkötése javasolt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§-a szerint.

A meghirdetés előtt beérkezett kérelmek összefoglaló táblázatát és a főépítési javaslatokat az előterjesztés 2. melléklete, a meghirdetés után beérkezett kérelmeket az előterjesztés 3.melléklete tartalmazza.

Minden elfogadásra javasolt kérelemhez telepítési tanulmány készítése indokolt – a beruházás előkészítéseként, vagy a településrendezési szerződés megalapozásához.

A Trk. 19.§ (4) bekezdése szerint: „A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíténi tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a (Trk.) 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

Általánosságban felhívom a figyelmet, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés rendkívül szigorú feltételekhez kötött. Egyet ezek közül kiemelve a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényből: 8.§ „(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz;

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

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

Vác, 2025. július 09.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet – Településterv készítésének ütemterve – *elektronikusan* 1 oldal
2. melléklet – Kérelmek összefoglaló táblázata - június - *elektronikusan* 2 oldal
3. melléklet – Kérelmek összefoglaló táblázata - július - *elektronikusan* 15 oldal
4. melléklet – Kérelmek - *elektronikusan* 62 oldal
5. melléklet – GVB határozatok – *elektronikusan* 21 oldal

Határozati javaslat 1.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **3167/1** hrsz. ingatlanra beérkező szintterületi mutató növelési kérelmet nem támogatja, a tervezett lakásszám korlátozás figyelembevétele mellett.

Határidő: *azonnal*

Felelős: *főépítész*

Határozati javaslat 2.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **3565** hrsz. ingatlanra beérkező kérelem alapján, a kérelmező által készített telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni az adott ingatlan építési övezetének módosítását, mely lakások létesítését lehetővé teszi, a beépítési mutatók megváltoztatása nélkül. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: *a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be*

Felelős: *főépítész*



Határozati javaslat 3.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a volt orosz laktanya területre, a **0372/4-5** hrsz. ingatlanokra beérkező kérelem alapján, a kérelmező által készített telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni az adott ingatlanokra vonatkozó tervezett új szabályozást, az elhelyezhető rendeltetések pontos megnevezésével és a tervezett elkerülő út nyomvonalának felülvizsgálatával együtt. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 4.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **0100/4.** hrsz. ingatlanra beérkező övezeti módosítási kérelmet nem támogatja, mivel a terület közelében található K-I, különleges idegenforgalmi besorolású terület, mely a kérelmezett célra megfelelő, és még nincs hasznosítva.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 5.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **0360/35.** hrsz. ingatlanra beérkező övezet módosítási kérelmet nem támogatja, az egységes ültetvényes mezőgazdasági területsáv megőrzése érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 6.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Csipkés dűlő** területére érkezett övezeti módosítási kérelmet nem támogatja a terület sűrűsödésének elkerülése érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 7.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Székhegy dűlő és Sánc dűlő** területére érkezett övezet módosítási kérelmeket támogatja azzal, hogy a készülő ZIFFA stratégiában kerüljön megvizsgálásra a terület jövőképe, de a mezőgazdasági kiskertes lépték mindenképp megtartandó. Azon területek tulajdonosaival, ahol a stratégiai javaslat alapján plusz építési jog keletkezik, településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész



Határozati javaslat 8.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Téglaház út** mentén található **0255/3-20 hrsz** ingatlanokra érkezett övezeti módosítási kérelmet nem támogatja, mivel az új beépítésre szánt terület kijelölést eredményezne, és a településen az érintett terület közvetlen szomszédságában is található még szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület.

Határidő: *azonnal*

Felelős: *főépítész*

Határozati javaslat 9.

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **1622/2 hrsz** területre érkezett gyűjtőút törlésére vonatkozó kérelmet nem támogatja, mivel a gyűjtőút kialakítása hosszú távon indokolt és szükséges.

2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az út számára kijelölt területrészt önkormányzati tulajdonba vételének ügyét elindítja, melyhez a telekmegosztást a jelenlegi tulajdonosnak kell elvégeznie.

Határidő: *azonnal*

Felelős: *főépítész, műszaki osztály*

Határozati javaslat 10.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Vízimalom utca** által érintett **2110/1-2, 2111, 2115, 2123 hrsz.** ingatlanokra vonatkozó szabályozási vonalak és az övezethatárok módosítását telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata, de a tanulmányhoz a Vízimalom utca Duna utcától délre eső szakaszának minden érintett telek tulajdonosának hozzájárulása szükséges. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: *a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be*

Felelős: *főépítész*

Határozati javaslat 11.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az **1001/3 hrsz.** ingatlanra vonatkozó építési övezethatár módosítását telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: *a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be*

Felelős: *főépítész*



Határozati javaslat 12.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Hattyú utca-Cifra köz-dr. Csányi László körút** által határolt tömbben kiszabályozott út törlését telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni azzal, hogy a tömbbelső kialakult zöldfelülete hosszútávon biztosított legyen a szabályozásban. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata, de a tanulmányhoz minden érintett telek tulajdonosának hozzájárulása szükséges. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 13.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **3765/1 hrsz-ú**, volt Karacs kollégium telkén lakások kialakítását megengedő szabályozás módosítását új telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A kérelmező által készítendő telepítési tanulmányhoz az országos építészeti tervtanácsnak az épület koncepciótervének támogató településképi véleményét is csatolni szükséges, mely tartalmazza a szintterületi mutató növelésére vonatkozó tervtanácsai szakmai véleményt is. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 14.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kastélyliget lakópark** területére vonatkozó szabályozási terv módosítását telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 15.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **0424/2-8 hrsz.-ú ingatlanok** területére vonatkozó szabályozási terv módosítását telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 16.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **4077 hrsz.-ú ingatlanon** a rendeltetési egység szám növelésére vonatkozó módosítási kérelmet nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész



Határozati javaslat 17.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **DDC és az M2 közötti** területre vonatkozó szabályozási terv módosítását telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 18.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **019/13-41 hrsz** területekre vonatkozó szabályozási terv módosítási kérelmet telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 19.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **0169/9 hrsz** területre vonatkozó övezeti besorolás módosítási kérelmet nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 20.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **057/38 hrsz** területre vonatkozó szabályozási terv módosítási kérelmet telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni, **Mk-2 övezet** kijelölésével. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész

Határozati javaslat 21.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **4020 hrsz** területre vonatkozó szabályozási terv módosítási kérelmet telepítési tanulmányban kéri megvizsgálni, **Vt** jelű építési övezet kijelölésével. A tanulmány készítésének költsége kérelmező feladata. A telepítési tanulmány szükséges tartalmát és a tervezési területet a főépítész határozza meg az indító feljegyzésében. A telepítési tanulmány elfogadásához külön döntés szükséges, melynek elfogadása esetén kérelmezővel településrendezési szerződés kötendő.

Határidő: a telepítési tanulmány a 2025. december 10-i KT ülésre nyújtandó be

Felelős: főépítész





Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. május 21.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Új településterv készítése

167/2025.(V.21.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv (új településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítését a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban elindítja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv készítésére vonatkozó 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hiteléül:


Palóczy Angelika



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 2025. május 21.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Új településterv készítése

168/2025.(V.21.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Kasib Komplex Kft-vel a településterv készítésére vonatkozó településtervezési szerződést a melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és felkéri a polgármestert a szerződés, és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Kasib Komplex Kft. településterv készítésére vonatkozó településtervezési szerződése alapján a 2026. évre vonatkozó bruttó 18.161.000,- Ft, illetve a 2027. évre vonatkozó bruttó 2.540.000,- Ft kötelezettségvállalási összegeit a 2026. és 2027. évre településtervezés feladatra biztosítja.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész; Pénzügyi és Adó Osztály vezető

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Vác Város Polgármestere

KIVONAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. május 18.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések – Székhegy dűlő

177/2022.(V.18.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Székhegy dűlő és Sánc dűlő területére egy egységes fejlesztési terv elkészítését elindítja.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:


Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e