



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2022. év szeptember hónap 21. napi ülésére

Szám:	9/56-22/2022.
Tárgy:	Településrendezési szerződés –Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb
Melléklet:	1. melléklet – Településrendezési szerződés tervezet 2. melléklet – Telepítési tanulmány teljes dokumentáció (elektronikusan) 3. melléklet – Szabályozási tervlap
Előterjesztő:	Taskovics Andrea főépítész
Készítette:	Taskovics Andrea főépítész
Előadó:	-
Előzmény/korábbi döntés:	247/2022. (VII.20.) KT határozat
Terjedelem:	10
Bizottsági tárgyalások:	GVB
<u>Döntéshozatal módja:</u>	nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) ) egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )

Törvényességi

véleményezésre bemutatva: Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta  
Jogi Osztály osztályvezető

.....  
Kórn

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

.....  
Nincs / az alábbi:

.....  
ZS

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető 10.

.....  
Kökény Szabolcs

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....  
Matkovich Ilona

## Tisztelt Képviselő-testület!

Vác Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálati eljárása során beadott módosítási kérelmekről előzetesen 2022. februárjában döntött a Képviselő-testület.

A Szelence Kft és Mladek Ferenc együttes kérelmét előzetesen támogatta a Képviselő-testület A kérelem a meglévő építési övezet módosításáról szól, mely a hatályos Vi, azaz intézményi vegyes, illetve Lke, kisvárosi lakóövezet módosítását tartalmazza, a tevékenységnek jobban megfelelő Gksz, azaz gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetté. Az erről szóló telepítési tanulmányt (2. melléklet) és a tervezett új szabályozást (3. melléklet) Képviselő-testület befogadta a 247/2022. (VII.20.) határozatával.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § alapján az önkormányzat településrendezési szerződést köt a módosítást kérelmezőkkel.

A szerződés tartalma a kérelmezővel egyeztetetten kerül most a tisztelt Képviselő-testület elé.

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

Vác, 2022. szeptember 13.

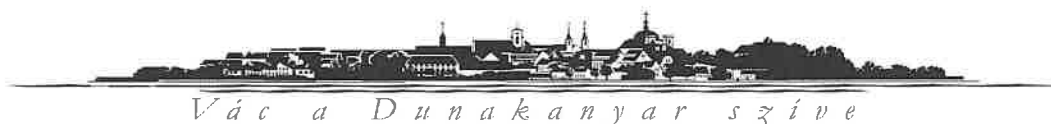
Taskovics Andrea  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 5680/32, 5751, és 5681/3 hrsz-ú területek módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester, főépítész



Vác a Duna kegyelme szíve

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

iktatószám: 9/56-19/2022.

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzat** (cím: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; önkormányzati törzsszám (PIR szám: 731300); adószám: 157313302-2-13; képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester) (továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről

**Szelence Képviseleti Kft.** (székhely: 2600 Vác, Csatamező út 2.,) (Kérelmező 1.)

**Mladek Ferenc** (cím:....) (Kérelmező 2.)

**Ferenc Gellért** (cím:....) (Kérelmező 3.)

(a továbbiakban együttesen: Kérelmezők)

(együttesen említve: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

- 1.) Kérelmezők tulajdonában lévő 5680/32, 5751, 5681/3 hrsz.-ú területek Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási terve alapján lakó, illetve intézményi vegyes építési övezetbe soroltak. A területen folytatni kívánt gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges a HÉSZ módosítása.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 247/2022. (VII.20.) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta az 1. pont szerinti területekre, és azok közvetlen környezetére készült telepítési tanulmányt, mely az adott területeket Gksz-7 jelű, gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetbe sorolja, és a .../2022. (.....) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadta jelen szerződést.

### A szerződés célja

- 3.) Az 5680/32, 5751, 5681/3 hrsz.-ú területekre vonatkozó településrendezési tervmódosítás célja az érintett telkekre vonatkozó építési övezet módosítása.
- 4.) A Képviselő-testület a település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához jelen szerződésben foglaltak szerint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján hozzá kíván járulni.

### A szerződés tárgya

- 5.) A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3.) pontban meghatározott célok megvalósításához.

### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

- 6.) Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés 3.) pontjában rögzített cél érdekében Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2017 (XI.24.) sz. rendeletének tervezett

módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a HÉSZ felülvizsgálati eljárás keretén belül a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja azzal a feltétellel, hogy Kérelmezők a HÉSZ felülvizsgálatot végző településtervező (URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. – székhely: 1111 Budapest, Stoczek u. 19. 4. em. 3.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-067788; vezető tervező: Vojnits Csaba) tervezési díját is vállalja a szerződés 8. pontjában foglaltak szerint.

- 7.) Kérelmezők vállalják, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során, a véleményezők részéről felmerülő - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását megvizsgálja, elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akarattal módosítják.
- 8.) Kérelmezők jelen szerződés alapján kötelezettséget vállalnak az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:
  - a. A 3. pont szerinti módosítás HÉSZ felülvizsgálatba való integrálása tervezési díjának finanszírozása URBANITAS Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: URBANITAS Kft.) részére megfizetett összesen: **250.000 Ft + Áfa** (azaz kétszázötvenezer forint + Áfa) összegben. A tervezési díjat Vác Város Önkormányzatának teljesítési igazolása alapján az URBANITAS Kft. által kiállított számla szerint szükséges megfizetni az URBANITAS Kft. bankszámlaszámára történő átutalással (OTP Bank 11711041-20758516), a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül. A teljesítés feltétele a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti egyeztetési dokumentáció előállítására és leszállítására Vác Város Önkormányzata részére. Ezen pont szerinti költséget Kérelmező 1. és Kérelmező 2. közösen vállalják.
  - b. A kapcsolódó terület műszaki infrastruktúra rendezéséhez, illetve terület rendezéséhez hozzájárulás fizetése szükséges az Önkormányzat részére az alábbiak szerint: Kérelmező 1. és Kérelmező 2. részéről br. 2.000.000,- Ft (azaz bruttó kétfélmillió forint/kérelmező) értékben, Kérelmező 3. részéről br. 1.000.000,- Ft (azaz bruttó egymillió forint) értékben. Az összeget átutalással kell teljesíteni az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742094-15395429 számú bankszámlájára. Határidő: A HÉSZ módosításának hatályba lépéséről szóló tájékoztatás kézhezvételét követő 30 napon belül.

Késedelem esetén minden megkezdett nap után Kérelmezők a 8. b. pontban foglalt hozzájárulás 1%, de összesen maximum a nettó hozzájárulási díj 20%-áig terjedő összegű kötbért kötelesek fizetni Önkormányzat részére.

Kérelmezők jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkorai tulajdonosát terhelik.

- 9.) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi.

- 10.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
- 11.) Felek tudomásul veszik, egyben Kérelmezők kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a Kérelmezők által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény (Inytv.) 17. § (1) bekezdés 16. pontja alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Vác **5680/32, 5751, 5681/3** hrsz. az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön, és e végett Vác Város Önkormányzat Jegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. Kérelmezők jelen nyilatkozata az Inytv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.
- 12.) A kötelezettség, illetve a jelen szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. Jelen szerződés az **5680/32, 5751, 5681/3** hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolásra kerül. A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel és a tény törlésével kapcsolatos költségek egyaránt a Kérelmezőket terhelik. Ezen költségek alatt kizárólag a földhivatali igazgatási díjat kell érteni.

### **Egyéb rendelkezések**

- 13.) A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a. a Kérelmezők részéről: Bóna Lajos, Szelence Kft. műszaki vezető
- b. az Önkormányzat részéről: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Felek kötelesek az általuk jelen szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban, postai úton ajánlott (tértivevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.

- 14.) Kérelmezők kijelentik, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve. Az Önkormányzat akként nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű költségvetési szerv, amely helyett és nevében képviselője, Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester jár el. Felek kijelentik, hogy jog- és szerződéskötési képességük külön engedélyhez nincs kötve, azt semmi nem akadályozza.

- 15.) A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:

- a. A Felek jelen szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének időpontjában.
- b. Amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított Településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, a Felek tudomására jutásának időpontjában.
- c. Amennyiben az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült jelen szerződés szerinti Településrendezési tervek módosítását a Képviselő-testület esetlegesen elutasítja, a döntés meghozatalának időpontjában,

A szerződés megszűnése esetén a Felek elszámolnak egymással.

- 16.) A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen volna, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, hanem a Felek a szerződés céljának megfelelő legközelebbi érvényes rendelkezésben megállapodnak.

17.)A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

18.)Felek megállapodnak, hogy az esetleges jogvitákat elsősorban békés úton rendezik.

19.)A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 7 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 1-1 példány a Kérelmezőket illeti.

Vác, 2022.

.....  
Matkovich Ilona Zsuzsanna  
polgármester  
Vác Város Önkormányzata

.....  
Kérelmező 1.

.....  
Kérelmező 2.

.....  
Kérelmező 3.

**Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője









Váci Polgármesteri Hivatal Jogi Osztály

Váci Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály

Váci Polgármesteri Hivatal Főépítész Osztály

.....  
.....  
.....  
.....

**Jelmagyarázat:**

-  tervezési terület határa
-  övezethatár
-  szabályozási vonal
-  javasolt megszüntető jel
-  meglévő épület
-  országos jelentőségű út
-  kiszolgáló út
-  3 szintű növénytelepítés területe

**Gksz-7** övezeti jel

**Javasolt övezeti módosítás:**

Az építési övezet	Az építési telek				Megerősített épületmagasság	
	A kialakítandó új telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)	mélység (m)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legtöbb (m)	Legkevesebb (m)
Vi-2 SZ	1000	16	30	10	1,0	12,0

<b>Gksz-7</b>	<b>SZ</b>	<b>2000</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>1,5</b>	<b>20</b>	<b>4,5</b>	<b>10,5</b>
---------------	-----------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	------------	-------------

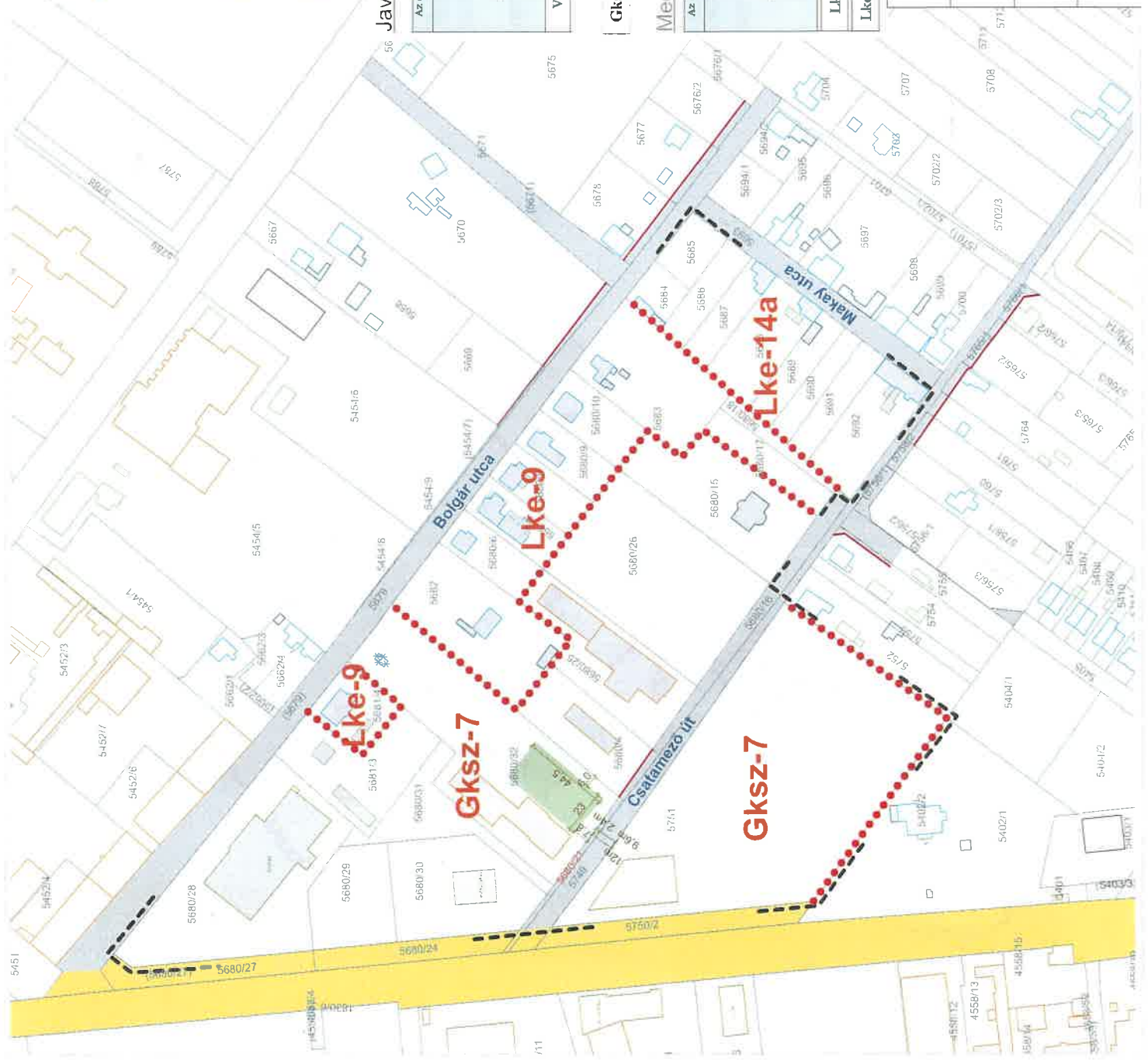
**Megmaradó övezetek:**

Az építési övezet	Az építési telek				Megerősített épületmagasság					
	A kialakítandó új telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)	mélység (m)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legtöbb (m)	Legkevesebb (m)				
Lke-9	0	700	14	35	30	3,5	0,6	60	3,5	6,5
Lke-14a	0	700	18;40	30;20	30	3,0	40	0,5	60	5,0

**SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT 1.**

Telepítési tanulmányterv  
**Vác, 2.sz. főút - Csatamező út - Makay utca - Bolgár u.**  
 Megbízó: Szeleence Kft.,  
 Forma Építettervező és Beruházási Kft.  
**M=1:2000**  
 Tervező: Tölgyesi Diána településtervező  
**TT13-1374**

**SZJ1**



- tervezési terület határa
- ovezethatár
- szabályozási vonal



- javasolt megszüntető jel
- meglévő épület
- országos jelentőségű út
- kiszolgáló út
- 3 szintű növénytelepítés területe
- övezeti jel

**Gksz-7** övezeti jel

**Javasolt övezeti módosítás:**

Az építési övezet	Az építési telek					Mégengedett épületmagasság	
	A kiaknátható in telek legkisebb szélessége (m)	A kiaknátható in telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legmagyobb beépítés% %	A megengedett legmagyobb beépítés% %	A megengedett legmagyobb beépítés% %	Legkisebb (m)	Legmagyobb (m)
Vt-2 SZ	1000	16	30	10	70	1,0	12,0

<b>Gksz-7</b>	<b>SZ</b>	<b>2000</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>1,5</b>	<b>20</b>	<b>4,5</b>	<b>10,5</b>
---------------	-----------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	------------	-------------

**Megmaradó övezetek:**

Az építési övezet	Az építési telek					Mégengedett épületmagasság	
	A kiaknátható in telek legkisebb szélessége (m)	A kiaknátható in telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legmagyobb beépítés% %	A megengedett legmagyobb beépítés% %	A megengedett legmagyobb beépítés% %	Legkisebb (m)	Legmagyobb (m)
Lke-9 O	700	14	35	30	40	3,5	6,5
Lke-14a O	700	18,40	30,20	30	40	3,0	5,0

**SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT 2.**

Telepítési tanulmányterv

Vác, 2.sz. főút - Csatamező út - Makay utca - Bolgár u.

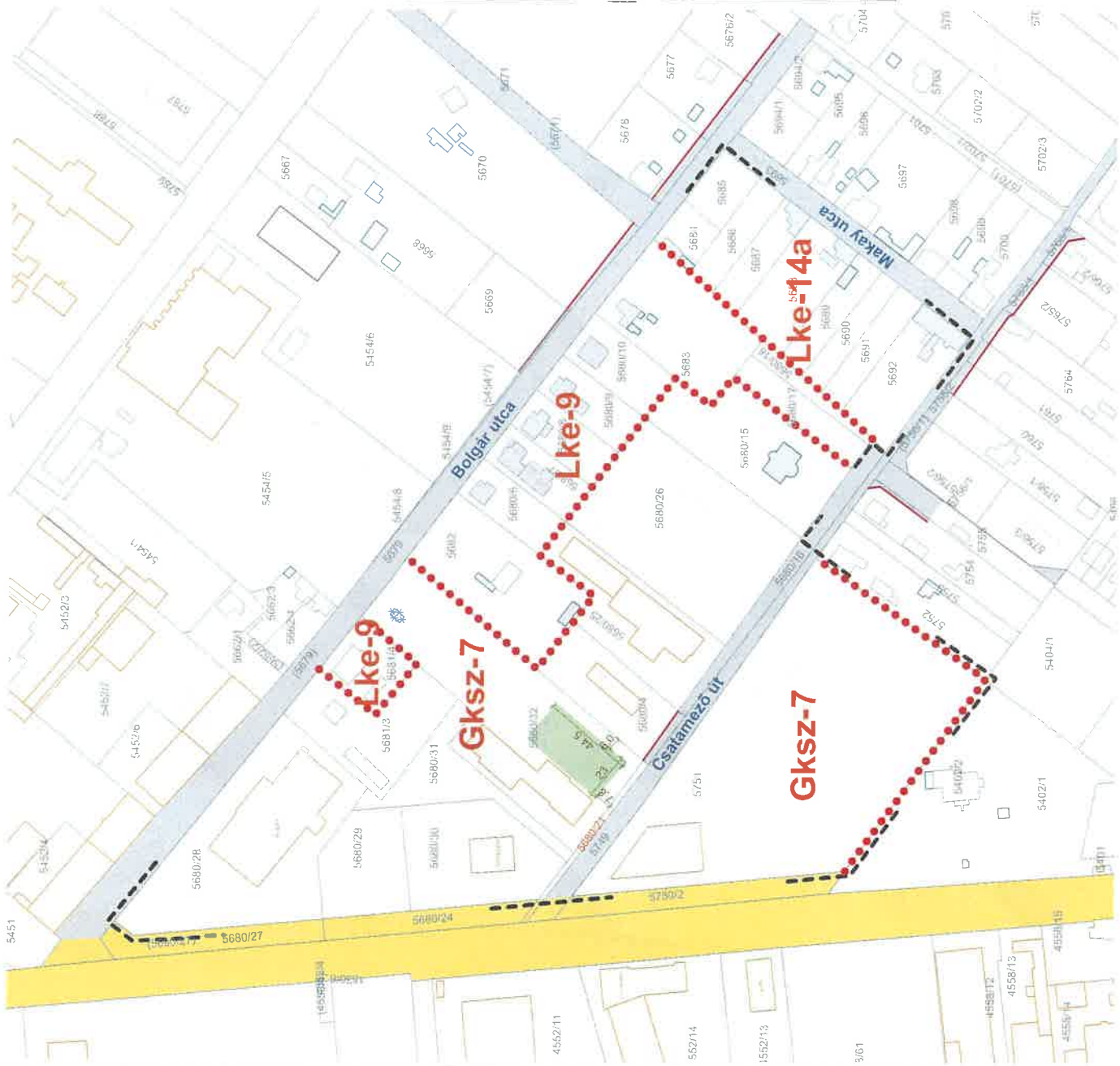
Megbízó: Szelence Kft.,  
Forma Épületharvező és Beruházási Kft.

M=1:2000

Tervező: Tölgyesi Diána települetharvező

TT13-1374

**SZJ2**





Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Én Felülös Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Hónap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kerékpárosbarát Telepítés 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

2022 JUL 21.  
9/56-16/2022

Szám:	Előzám:
Melléklet:	Előadó: T. A.

**KIVONAT**  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. július 20.-án  
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Településrendezési szerződés – Szt. László út – Csatamező út – Makay u. – Bolgár u. által határolt tömb

**247/2022.(VII.20.) sz. Képviselő-testületi határozat**

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb és az 5751 hrsz-ú terület módosítására vonatkozó, Tölgyesi Diána által 2022. júniusában készített telepítési tanulmányt befogadja, és a HÉSZ felülvizsgálati eljárásba beintegrálja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szent László út – Csatamező út – Makay utca – Bolgár utca által határolt tömb és az 5751 hrsz-ú terület módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a 2022. szeptemberi Képviselő-testületi ülésen megtárgyalja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester; főépítész

*K.m.f.*

**Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.**  
polgármester

**dr. Zsidel Szilvia s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelélül:

  
Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve

Nagyszalidosok Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Év Feltalálójának Díja 2018  
Tehetségbarát 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  
2022. szeptember 15.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Településrendezési szd. – Szt. László út – Csatamező út – Makay u. – Bolgár u. által határolt tömb

**395/2022.(IX.15.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, az 5680/32, 5751 és 5681/3 hrsz-ú területek módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal fogadja el, és hatalmazza fel a Polgármestert a szerződés és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.


**Határidő:** 2022. szeptember 21.-i képviselő-testületi ülés

**Felelős:** polgármester; főépítész

**K.m.f.**

**Molnár Nándor s.k.**  
a bizottság elnöke

**A kivonat hiteléül:**

  
Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e