

Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát 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
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

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: 9/1-40/2025
Tárgy: Új településtervezési tanulmányok - tájékoztatás

Melléklet: 321 oldal (Mikrodat, Docadmin)
+2 tanulmány később kerül kiküldésre

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette:
Előadó:

Előzmény/korábbi döntés: mellékletben

Terjedelem: 326 oldal
Bizottsági tárgyalások: 2025. december 3-i GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))

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

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 167/2025.(V.21.) határozatával az új típusú településtervezés 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 településtervezés során lehetőség volt egyedi kérelmek elbírálására, befogadására a terv készítése elején. A kérelmek beadásának lehetőségét meghirdettük az önkormányzat honlapján 2025. június elején, majd júliusban is.

A településtervezést 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 vannak, mikor milyen testületi döntések szükségesek.

Jelen előterjesztésben az előzetesen elfogadott kérelmekhez tartozó, legalább koncepció szinten elkészült telepítési tanulmányok bemutatása történik a Bizottság és a Testület részére.

Felhívom a figyelmet, hogy az eljárás kötött jellege miatt új egyedi kérelem befogadására nincs lehetőség a településtervezés során.

Az ütemterv (1.melléklet) szerint 2026. februárjában kerül a Bizottság és a Testület elé az új településfejlesztési terv előzetes elfogadásra, mely a fő fejlesztési irányokat tartalmazza. Ezt követően, márciusban javasolt a telepítési tanulmányokról egy előzetes elfogadó döntést hozni, de a végleges döntést a tanulmányok elfogadásáról a kötelező partnerségi egyeztetés lefolytatását követően, a településrendezési szerződéssel (TRSZ) együtt javasolt meghozni, tervezetten májusban. Eddig nem ez volt a gyakorlat, de a megváltozott jogi környezet (Trk. 56/A § szerint kötelező a partnerségi egyeztetés lefolytatása a telepítési tanulmányokról, a TRSZ megkötése előtt) és a településtervezők javaslata alapján (a tanulmányok a TRSZ-szel együtt kerüljenek végleges elfogadásra, a partnerségi lefolytatása után) ez a célszerű ütemezés.

Minden előzetesen támogatott kérelemhez telepítési tanulmány készítése indokolt – a beruházás előkészítéseként, vagy a TRSZ megalapozásához. A tanulmányok szükséges tartalmáról minden érintett kérelmező részére főépítési feljegyzés készült és került megküldésre.

Mivel minden korábbi esetben a TRSZ egyeztetése és elfogadása hosszú egyeztetési folyamat volt, ezért egyes kérelmezőkkel ezek az egyeztetések már elkezdődtek.



Az alábbi táblázatban röviden összefoglalva az előzetesen támogatott kérelmek, a hozzá tartozó KT döntések és a kérelmezői visszajelzések láthatóak:

Kérelem tartalma, helyszín	előzetes KT döntés	kérelmező visszajelzése
019/13-41. hrsz. Szent László hegy és a 2-es – 12-es és a vasút közötti terület	265/2025. (VII.16.) KT	visszavonta, tanulmány nem készült
0424/2-8. hrsz. Derecske horgásztavak (Szódliget határán)	262/2025. (VII.16.) KT	telepítési tanulmány elkészült
4020 hrsz. Szent Flórián utcai volt Elmű	268/2025. (VII.16.) KT	kérelmező többszöri megkeresésre sem válaszolt, tanulmány nem készült
3092. hrsz Hattyú utcai volt Ecetgyár	312/2025. (VII.16.) KT	kérelmezővel egyeztetünk, telepítési tanulmány készül, később kerül kiküldésre
3565. hrsz. Ilona utcai társasház	249/2025. (VII.16.) KT	telepítési tanulmány elkészült
3765/1 hrsz. volt Karacs T. kollégium	260/2025. (VII.16.) KT	telepítési tanulmány készítése folyamatban, OÉT támogató vélemény nincs
Kastélyliget lakópark	261/2025. (VII.16.) KT	telepítési tanulmány elkészült (konceptió szint), TRSZ javaslattal
0405/1-2 hrsz feltöltésre kerülő bányató	310/2025. (IX.17.) KT	hibajavítás, főépítési feljegyzés, tanulmány készítése nem szükséges
2715 hrsz. Naszály út és belvárosi szakaszának környezete	136/2024. (VII.17.) KT	telepítési tanulmány elkészült
1001/3 hrsz. Szakképzési Centrum övezethatár módosítás	258/2025. (VII.16.) KT	telepítési tanulmány nem készült, visszajelzés nem érkezett
1000 hrsz. Naszály úti lakótömb	311/2025. (IX.17.) KT	telepítési tanulmány nem készült, egyeztetések történtek kérelmezővel, de megoldási javaslat nem született.
0372/4-5 hrsz. volt orosz laktanya	250/2025. (VII.16.) KT	telepítési tanulmány elkészült (konceptió szint)
20045 és 20041 hrsz Sánc dűlő	314/2025. (IX.17.) KT	telepítési tanulmány nem készült, visszajelzés nem érkezett
20049/44-55 hrsz Székhegy dűlő	315/2025. (IX.17.) KT	telepítési tanulmány elkészült, TRSZ javaslattal
4165/5 hrsz Tungsram	145/2024. (VII.17.) KT	telepítési tanulmány elkészült (konceptió szint)
3345 hrsz Váci Malom	317/2025. (IX.17.) KT	korábbi telepítési tanulmány kivonata, TRSZ javaslattal
Vízimalom utca déli szakasz	257/2025. (VII.16.) KT	telepítési tanulmány készítése folyamatban



Az elkészült telepítési tanulmányok rövid tartalmi bemutatása: milyen építésjogi változások tervezettek a hatályos építési előírásokhoz képest:

Kérelem tartalma, helyszín	TTT szabályozási javaslatának rövid bemutatása
0424/2-8. hrsz. Derecske horgásztavak (Sződliget határán)	K-I-4 övezet helyett K-I-6 új övezet kijelölése, melyben kisebb kialakítható telekméret (10.000→1.000 m ²), nagyobb beépíthetőség (15% →20%) kisebb minimális zöldfelület (80%→70%) tervezett; a tavak kontúrjának javítása OTRT szerint; tervezett belterületi határ kiegészítése, a belterületbe vonáshoz
3092. hrsz Hattyú utcai volt Ecetgyár	A korábbi SZT visszaállítása tervezett, a gyalogos átkötőút törlésével – az épületben jelenlegi is zajló művészeti projektek folytatása, és a fejlesztések megvalósíthatósága miatt.
3565. hrsz. Ilona utcai társasház	Vt-19 jelű új övezet létrehozása Vi-2K helyett, azzal azonos paraméterekkel – mely övezetben kizárólag lakó funkció is létesíthető.
3765/1 hrsz. volt Karacs T. kollégium	Vi övezet helyett új Vt övezet létrehozása, melyben lakások létesíthetők.
Kastélyliget lakópark	Kiépítetlen városrész átformálása, komplex rendszerben. Úthálózat, közlekedési rendszer, építési övezetek, lakások létesítésének új megoldása sorházas-tömbházas rendszerben, óvoda terület, központi parkolóhely terület, zöldfelület, Marx villa intézményi kijelölése, városközponti terület kijelölése. Az új építési előírásokkal új városközpont jöhet létre (Vt-19), földszintjén szolgáltatásokkal, a városrészben összesen ~145-tel több létesíthető lakással (Lke helyett Lk jelű övezetek, terület arányos lakásszám korlátozással), óvoda terület kijelöléssel (Vi).
0405/1-2 hrsz feltöltésre kerülő bányató	Hibajavítás alapján a 2017-s SZT állapot kerül visszaállításra: Kb jelű bányaterület.
2715 hrsz. Naszály út és belvárosi szakaszának környezete	A Naszály út közlekedési övezetének módosítása, új beépítésre szánt terület kijelölése (Köu-4 → Vt-15), a volt wc épületének közterületi kapcsolat megteremtése, és a teljes tömbbel együtt új övezetbe sorolása (Vt-6 → Vt-15). Ez több telek átsorolását is hozza magával (Vi-8 → Vt-15, Vt-13 → Vt-15). A vasútállomás közpark módosítása is javasolt (Zkk → Vt-15 és Vt-13 →Zkk).
1000 hrsz. Naszály úti lakótömb	A telken Vi-1 övezet van, a 2017s SZT-n Vk-1 (hibás jelű) övezet volt. A telken lakások vannak, ezért az intézményi övezet nem megfelelő. A korábbi SZT-nek megfelelő Vt jelű övezetre módosítható tanulmány nélkül, de ez a jelenlegi beépítési paraméterekhez képest visszalépés lenne. Más övezet kijelöléséhez tanulmány szükséges, a meglévő állapot felmérése miatt. Közös képviselő nyilatkozatára várunk.
0372/4-5 hrsz. volt orosz laktanya	A teljes telek egy új Gipe jelű övezetbe sorolása, belső útkiszabályozás nélkül. (Gks-21 → Gipe---), beépíthetőség növelése (40% → 50%), zöldfelület csökkentés (25% → 20%), párkánymagasság növelés (10,5 m → 20 m).
20049/44-55 hrsz Székhegy dűlő	Mk-4 övezet helyett Mk-6 övezet, melyben a beépíthetőség növekszik (3%→6%) és a párkánymagasság nő (3,0-4,5 m → 6,0 m), telkenként összes beépíthető bruttó alapterület 180 m ² .
4165/5 hrsz Tungsram	A tervezett városi mentesítő út nyomvonal áthelyezésének koncepciója, két változattal. A Tungsram, Forte és Toperini Ipari Parki területekről lekerül a nyomvonal, csak a Rádi út –



	Tungsram közötti szakasza marad. Az új nyomvonal a Deákvári fasoron, majd a Pásztor utca vagy Vácdukai út folytatásaként tervezett. Legalább két helyen új körforgalmi csomópontok alakítandóak ki. Mindkét nyomvonal reálisabban kivitelezhető a jelenleginél, de megvizsgálandó, melyik nyomvonnallal folytatódjon a tervezés.
3345 hrsz Váci Malom	Szabadonálló beépítési mód helyett zárt sorú beépítési mód, valamint a minimális zöldfelületi előírás (25%→20%) csökken.
Vízimalom utca déli szakasz	A korábbi közlekedési tervek alapján készülő szabályozási terv javaslat, készítése folyamatban van.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot és Képviselő-testületet, hogy a mellékletben szereplő tanulmányokat, a módosítási szándékokat, és a településrendezési szerződés javaslatokat (tanulmányok végén szerepel) tekintsék át, és jelezzék a főépítési osztály részére a kérdéseiket, észrevételeiket.

Tájékoztatom a tisztelt Bizottság és Képviselő-testület tagjait, hogy a napirendre vétel előtt két külön időpontban a tanulmányokról részletes bemutató és tájékoztató egyeztetés kerül megtartásra a november 24-i héten.

Vác, 2025. november 24.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet – Településterv készítésének ütemterve – *elektronikusan* 1 oldal
2. melléklet – Telepítési tanulmány Derecske horgásztavak – *elektronikusan* 31 oldal
3. melléklet – Telepítési tanulmány Hattyú utcai volt Ecetgyár – *később kerül kiküldésre*
4. melléklet – Telepítési tanulmány Ilona utcai társasház – *elektronikusan* 16 oldal
5. melléklet – Telepítési tanulmány volt Karacs T. kollégium – *később kerül kiküldésre*
6. melléklet – Telepítési tanulmány Kastélyliget lakópark – *elektronikusan* 83 oldal
7. melléklet – Telepítési tanulmány Naszály út belvárosi szakasz – *elektronikusan* 14 oldal
8. melléklet – Telepítési tanulmány volt orosz laktanya – *elektronikusan* 66 oldal
9. melléklet – Telepítési tanulmány Székhegy dűlő – *elektronikusan* 22 oldal
10. melléklet – Telepítési tanulmány mentesítő út – *elektronikusan* 46 oldal
11. melléklet – Telepítési tanulmány Váci Malom – *elektronikusan* 25 oldal
12. melléklet – Előzmény KT határozatok a táblázat szerint - *elektronikusan* 17 oldal

