



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. év február hónap 17. napi rendkívüli ülésére

Szám: 9/30-6/2025.

Tárgy: Településrendezési eszközök 2. számú módosítása – Duna parti
vendéglátóhelyek kialakítása – új kérelem

Melléklet: 8 oldal (5 oldal DOCAOMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea, főépítész
Készítette: Taskovics Andrea, főépítész
Előadó:

Előzmény/korábbi döntés: 304/2024. (XII.06.) KT határozat

Terjedelem: 12
Bizottsági tárgyalások:

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: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Tisztelt Bizottság!

Rendkívüliség indoka: Kérelmezők közösen 2025. február 12-én új kérelmet nyújtottak be, hogy a Képviselő-testület által korábban visszavont kérelmük újratárgyalásra kerüljön, és az a folyamatban lévő HÉSZ 2. módosítási csomagba kerülhessen.

A Képviselő-testület a 150/2024.(VII.17.) határozatával a településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 2. számú módosításának megindításáról döntött, melyhez tartozó kérelmekről előzetesen döntött a Képviselő-testület. A támogatott, befogadott kérelmek és önkormányzati kiegészítések alapján a partnerségi egyeztetési dokumentáció elkészült, mely alapján a partnerségi egyeztetési eljárás elindítható.

A 2024. decemberi Képviselő-testületi ülésen képviselői indítványra a Duna parti előkertek beépíthetőségére vonatkozó, előzetesen támogatott kérelem visszavonásáról döntött a testület a 304/2024. (XII.06.) KT határozattal, így ezzel a kérelemmel kapcsolatos módosítások a partnerségi egyeztetési anyagba már nem kerültek bele.

Kérelmezők közösen új kérelmet nyújtottak be (1.melléklet), hogy a tisztelt Bizottság javasolja a Képviselő-testület az eredeti kérelmek (2.melléklet) befogadását, és támogassa a HÉSZ módosítását. A kérelmük alapján csatoljuk a Lujza és Koriander teraszán árnyékoló szerkezet létesítésére 2020-ban kiadott településképi bejelentési igazolást és az ahhoz tartozó tervmellékletet (4.melléklet).

Amennyiben ez a kérelem támogatásra és elfogadásra kerül, akkor az a 2024. decemberi visszavonás miatt új kérelemnek számít, és így az új, 2024. október 1-jén módosult eljárási szabályok vonatkoznak rá.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: EljR.) 19.§ alapján:

(1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítendő tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

Mivel a Gasztro Vác Kft. a meglévő kis alapterületű bérelt üzletét szeretné bővíteni, mely építési beruházásnak minősül, ezért az EljR. alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Valamint a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához is szükséges.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § [A településrendezési szerződés]

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

A 2024. október 1-jén módosult EljR. 56/A §-a a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat tartalmazza, mely új rendelkezésekkel bővült.

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

Tehát a telepítési tanulmánytervet véleményeztetni kell a partnerekkel a szerződés elfogadása előtt, melyhez a főépítész véleményét egy feljegyzésben csatolni szükséges. Ezek együttesen szükségesek a településrendezési szerződés elfogadásához.

Ha a HÉSZ 2. módosítási csomag partnerségi egyeztetési eljárása meghosszabbításra kerül, akkor annak keretén belül az elkészült telepítési tanulmányterv is véleményeztethető a partnerekkel.

A véleményezett telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés elfogadása esetén a visszahozott új kérelem beintegrálható a HÉSZ 2. módosítási eljárásba. Fontos, hogy csak az államigazgatási egyeztetési eljárás elindítása előtt kerülhet bele a 2. módosítási csomagba jelen kérelem.

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

Vác, 2025. február 13.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet - Kérelem – 1 oldal
2. melléklet - Eredeti kérelmek (2023) – 2 oldal
3. melléklet - Településképi bejelentési igazolás és termelmellékletei – 5 oldal (elektronikusan)

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Gasztro-Vác Kft., a Halász-Hajó Kft., valamint a Lujza és Koriander Kft. közös kérelme alapján a Duna parti előkertek beépíthetőségével kapcsolatos HÉSZ módosítási kérelmét előzetesen támogatásra javasolja a Képviselő-testületnek, telepítési tanulmányterv készítése és településrendezési szerződés megkötése mellett.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a főépítészt, hogy az elkészült telepítési tanulmánytervet feljegyzésében szakmailag véleményezze, ezt követően pedig véleményeztesse a tanulmányt a partnerekkel a HÉSZ 2. módosítási eljárás partnerségi egyeztetési eljárása keretében.

Határidő: a HÉSZ 2. módosítási anyag partnerségi egyeztetésének zárásáról szóló KT döntés

Felélős: polgármester, főépítész



2.

VPH - 2025/10034

9/30-6/2025
T. melléklet

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2025. FEBR 12. 9/30-8/2025	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T. A.

Tisztelt Taskovics Andrea!

Szeretnénk kérni ugyanannak a HÉSZ módosítási indítványnak a **feb. 19-i napirendre vételét**, amelyet 2024 december 6-án, Szabó Csaba módosító indítványának megszavazásával, a **304/2024. (XII.06.) számú határozat** alapján, a testület kivett a HÉSZ módosítási csomagból.

Indoklás:

A 2024 december 6-i {304/2024. (XII.06.) számú} határozat következményeképp mindhármunk ügye visszavonásra került. Szabó Csaba ugyanakkor kizárólag a Lujza és Koriander Kft. ellen érvelt azzal, hogy nem azt építették meg, amire településképi engedélyt kaptak. A másik két vendéglátóhely ügyében pedig semmilyen ellenvetést nem tettek a képviselők.

Az elhangzott érv alapján úgy tűnik, hogy a Lujza és Koriander Kft.-vel kapcsolatban téves-, vagy nem ismert információk alapján indult vita alapján került visszavonásra a korábban már két határozatban is támogatott kezdeményezés: 275/2023.(XII.13.) illetve 143/2024.(VII.17)

A visszavonást kezdeményező képviselők nem voltak nyitottak az ügy tárgyalására, ezért **szeretnénk kérni még egy lehetőséget a fenti indítvány 2025 február 19-i napirendre tűzésére.**

Szeretnénk kérni ezen előterjesztéshez, az alábbi dokumentumok becsatolását:

- településképi bejelentési igazolás
- az ehhez beadott látványterv
- az ehhez beadott műszaki rajz

Pajor Levente, a Lujza és Koriander Kft. képviselője szeretne szót kérni a napirendi pont tárgyalása előtt.

Köszönettel

Kelt: Vác, 2025.02.12.

GASZTRO-VÁC KFT.
2600 Vác, Káptalan u. 3.
Adószám: 24606408-2-13
CGL: 13-09-187736

Gasztro-Vác Kft. – Glázer István

Halász-Hajó Kft. – Árvay Mária

Lujza és Koriander Kft. – Pajor Levente

17PH - 2023/35390

9/30-6/2025 - 2. melléklet

Vác Város Önkormányzata

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester asszony részére

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023 OKT 27. 9/413-1/2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: P. S. L.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Váci Duna part és sétány kialakulása óta a turisták által méltán közkedvelt terület. A turistaforgalom kiszolgálására egyre több, különböző vendéglátó egység működik rég óta, illetve jelenik meg új kínálatával.

A növekvő turista-vendég forgalmat a környezethez méltóan, és a természeti és épített környezethez illeszkedően szeretnénk kialakítani, úgy, hogy az a hűvösebb, esősebb napokon is használható legyen.

Ennek azonban részben gátja a helyi építési szabályzat az alábbi bekezdések miatt:

HÉSZ 10.§

„(2) A területen pavilon jellegű építmény

a) csak meghatározott időre és csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető,
b) funkciója, a pavilonokban történő árusítás csak a vonatkozó jogszabályok szerinti, valamint nyilvános WC és turisztikai információ ellátás lehet.

(3) Pavilon maximum 6 napra engedélyezett eseményekhez, időszakos vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.”

HÉSZ 14.§ (16) p)

„A Duna parti sétányokon az előkertben nem lehet pavilont, építményt, kiegészítő építményt elhelyezni.”

Ma már nagyon sok gyártónál kapható olyan minőségi anyagokat alkalmazó pavilon jellegű építmény, mely a váci Duna part látványához, a Zenepavilon megjelenéséhez is igazodik.

Kérjük a kialakult helyzetet megvizsgálni szíveskedjék, és támogassák azt a közös elképzelésünket, hogy a vendéglátó egységek számára legyen lehetőség minőségi anyagokból álló pavilon elhelyezése egyrészt közterületen, másrészt az előkertben, mely nem csak ideiglenes jelleggel, hanem hosszútávon is fennmaradhat.

Vác, 2023. október 27.

GASZTRO-VÁC Kft.

2800 Vác, Képtalan u. 3.

Adószám: 24806408-2-13

Cgl.: 13-09-167738

Gasztro-Vác Kft.

Glázer István

Lujza és Koriander Kft.

Pajor Levente

Ambrusné Fogarasi Erzsébet

Taskovics Andrea mb.főépítész részére
Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.

VÁCI POLGÁRMESTERI	
HIVATAL	
2023 DEC 06.	
9/450-3/2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: TA

Tisztelt Főépítész Asszony!

Alulírott Árvay Miklós, mint a váci Halászkert Éttermet üzemeltető Halász-Hajó Kft. képviselőjeként az alábbi

kérelemmel

fordulok a T. Főépítész Asszonyhoz:

A Halászkert étterem teraszán lévő – általunk több mint 15 éve a tájképbe beillő anyagok felhasználásával felújított pavilon elhelyezkedése érdekében az 50/2023 (XI.29) önk. rendelet 24. § (7) bekezdését módosítani szíveskedjenek!

Vác, 2023. november 30.

Tisztelettel



Árvay Miklós ügyvezető
Halász-Hajó Kft.

Nagycsaládok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2015
Kultúra Magyar Városa 2016
A Nemzet Sportvárosa 2008

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2024. december 06.-án
megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési szerződések újratárgyalása – Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása

304/2024.(XII.06.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 275/2023.(XII.13.) sz. és a 143/2024.(VII.17.) sz. képviselő-testületi határozatát **visszavonja**.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester; főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:


Palóczy Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e