



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2015. év december hónap 01. napi ülésére

**Szám:** 9/33- 60/2015.  
**Tárgy:** Városrendezés – Településrendezési eszközök módosítási eljárásának ügye, további benyújtott kérelmek vizsgálata  
**Melléklet:** 1. Kérelme - 1. számú melléklet  
2. Kérelem - 2. számú melléklet  
Kérelmek összefoglaló táblázata – 3. számú melléklet  
**Előterjesztő:** Lévai Dávid főépítész  
**Készítette:** Lévai Dávid főépítész  
**Előadó:** Lévai Dávid főépítész  
**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 9 oldal  
**Bizottsági tárgyalások:**  
**Döntéshozatal módja:** nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/)  
egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva

Jogi Osztály

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre  
megkapta:

Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre  
megkapta:

Pető Tibor  
alpolgármester

## Tisztelt Bizottság!

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a márciusi ülésén tájékoztatást kért a településrendezési eszközök módosítási eljárásának menetéről és ütemezéséről. A tájékoztatón túlmenően az előterjesztés kitér az elmúlt időszakban a Főépítési Csoporthoz benyújtott további módosítási kérelmekre.

A Bizottsági tagok előtt ismert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (következőkben: Korm.rend.) 28.§ (1) és 30.§ (1) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően, a 37.§ szerint városunk a 80/2014. (IV.24.) önk. határozata értelmében a település teljes közigazgatási területét rendezni kívánja. Ennek megfelelően Vác Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve (továbbiakban: TSZT, HÉSZ és SZT) felülvizsgálatának az elkészítését megrendeltük. A terv elkészítését a PESTTERV Kft. megkezdte. A módosításhoz benyújtható lakossági kérelmek végső beérkezési határidejét 2014. december 17-én lezártuk.

Az eddigi Bizottsági kivonatok megküldésre kerültek a településtervező cég részére, akik megkezdtek a tervek kidolgozását és a módosítások átvezetését.

A településrendezési eszközök módosításának előzetes szakaszában ismételten kérelmek érkeztek a Főépítési Csoporthoz. A kérelmek további tervezéséről a Bizottságnak kell döntenie arról, hogy a most folyó módosításba, vagy a következő módosítás alkalmából kívánják a benyújtott kérelmeket megvizsgálni és a további tervezési szakaszba építeni. Ismertetem azokat az új kérelmeket, igényeket, melyek a lezárást követően érkeztek Hivatalunkba.

A beérkezett kérelmeket és a módosításhoz szükséges szakmai észrevételeket táblázatos formában készítettem el, ami az előterjesztés mellékletét képezi a kérelmekkel együtt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a beérkezett új kérelmek alapján döntsön a településrendezési eszközök módosításának tervezési szakaszába történő beillesztéséről.

Vác, 2015. november 24.



Lévai Dávid s.k.  
főépítész

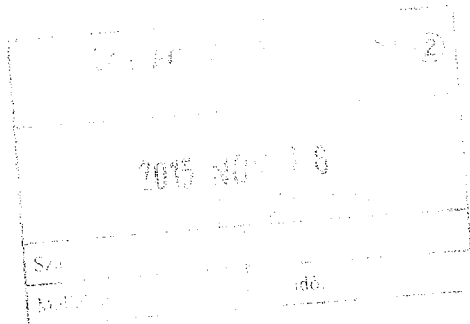
### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadja a településrendezési eszközök eljárásának szakaszairól szóló tájékoztatót, egyben a 3. számú mellékletként szereplő összefoglaló táblázat kérelmeit megvizsgálta és annak pontjait a településrendezési eszközök módosításának tervezési szakaszába építi, felkéri a településtervezőt, hogy a módosítási tervdokumentációba történő beépítését vizsgálja meg.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** főépítész





*A. sz. melléklet*

Transz-ker. Kft  
2600.Vác Honvéd u.1  
Nyemecz Mihály ü.vez.ig.  
Tel.: 27 502-760  
Fax.: 27 502-761  
Mob.:20.9530-250.  
E-mail : [nyemecz.mihaly@transzker.hu](mailto:nyemecz.mihaly@transzker.hu)

Vác Város Önkormányzata  
2600 Vác Március 15 tér. 11.  
Lévai Dávid Fő építész  
Építési osztály  
Tel: 06 27 513 481

E-mail: [foepitesz@varoshaza.vac.hu](mailto:foepitesz@varoshaza.vac.hu)

Tárgy : Ingatlan vásárlási szándék jelzése.

Tisztelt Lévai Dávid Úr !

Vácon természetben a Diadal téren elhelyezkedő 3694 Hrsz. belterületű ingatlanból szeretnék megvásárolni cirka 1500m2 nagyságú területet a Mol. benzinkút és az autóklub szomszédságban lévő most füves területen.

Cégem autómosó szolgáltatást nyújtó beruházás szeretne kialakítani ezen a területen.

Kérem jelezze részemre milyen kérelmekkel kell Önhöz fordulnom, hogy a vásárlásom, beruházásom létrejöhessen, pl. : HÉSZ. Besorolási változás kérelmezése, stb.

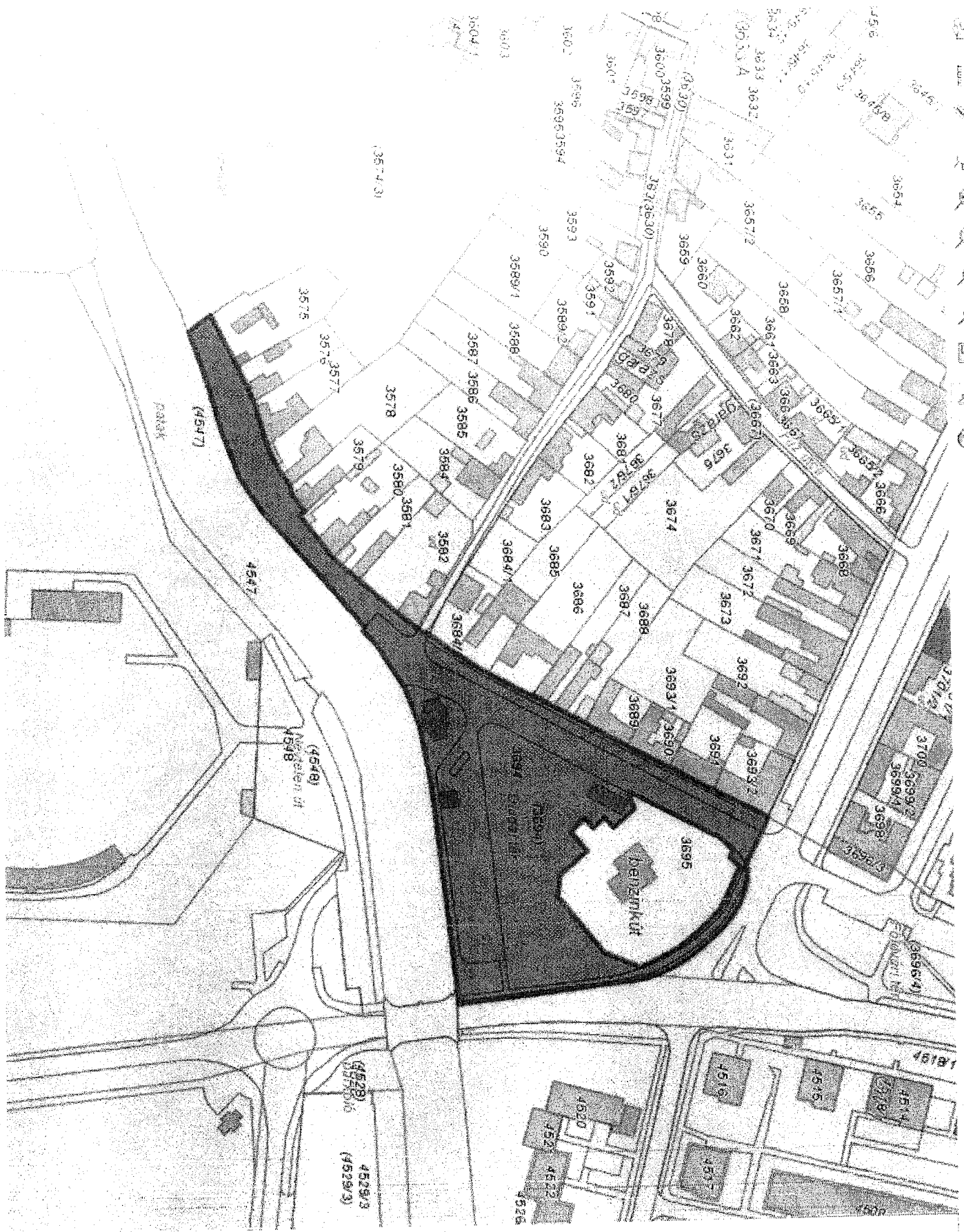
Tisztelettel várom válaszát, a fent megadott címre E-mailben, vagy telefonon.

Segítségét előre is köszönöm.

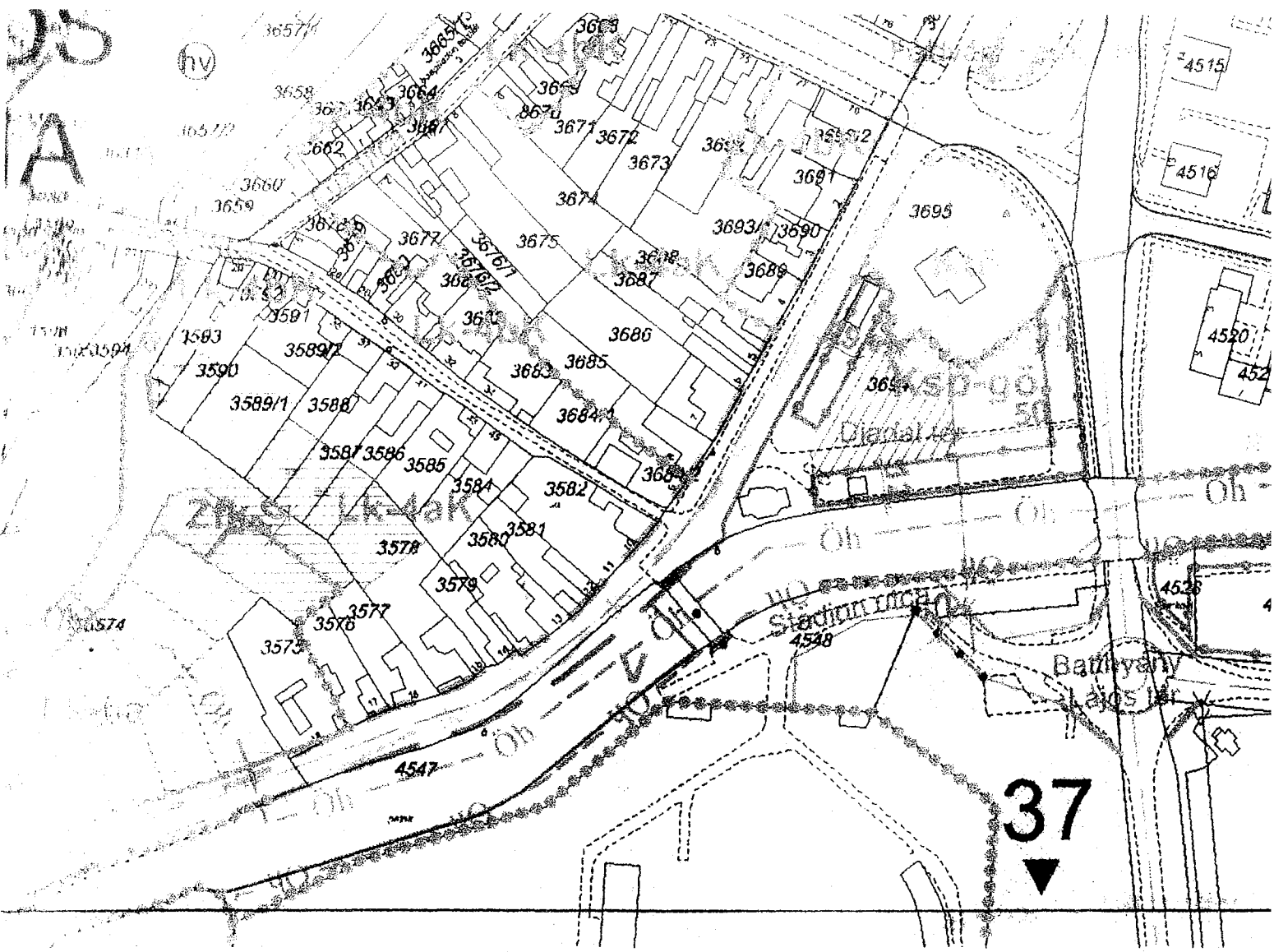
Üdvözlettel: Nyemecz Mihály.  
Transz-Ker.Kft.  
Ügy.vez.ig.

2015-11-12.

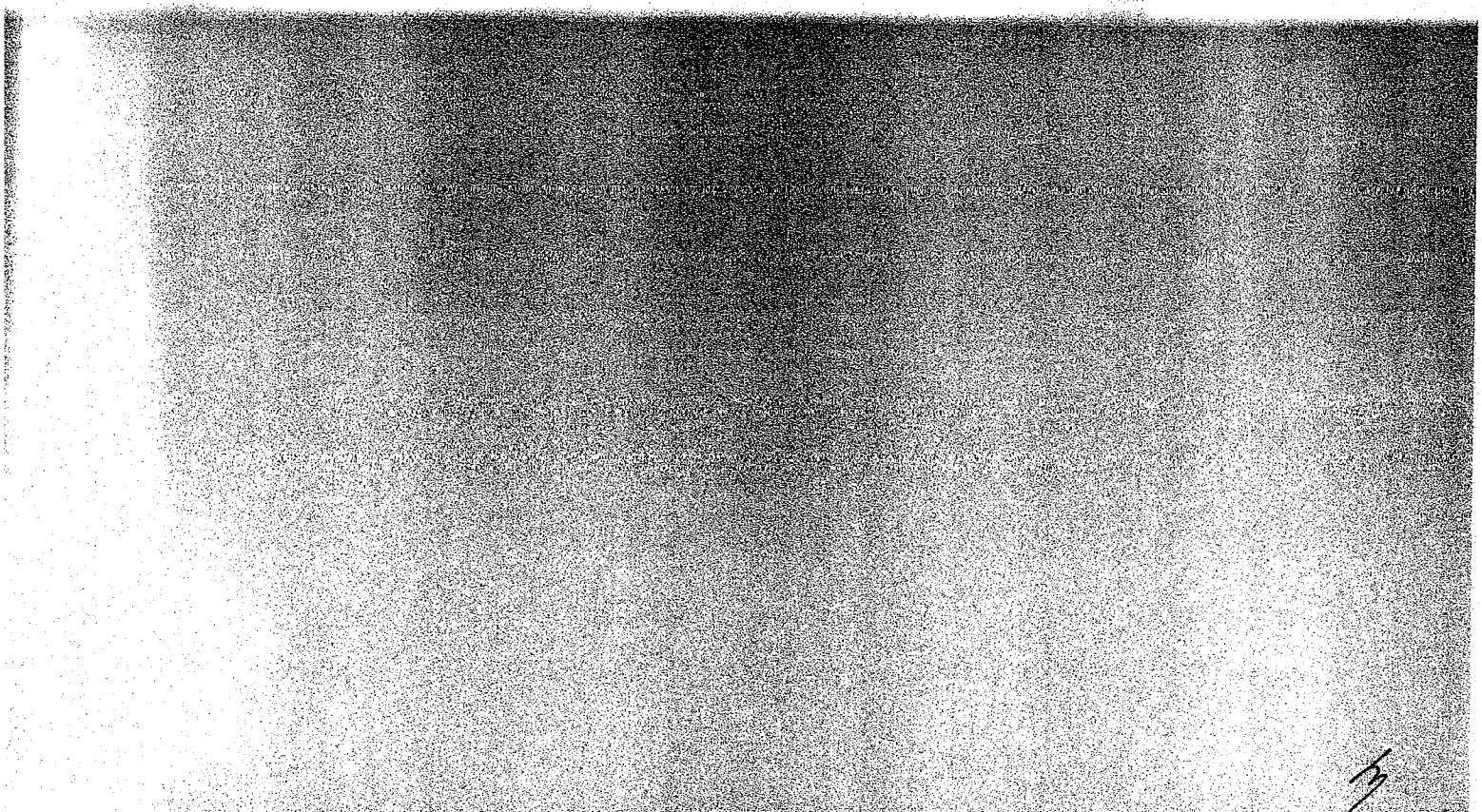
*3*



35  
A



37  
▼



2. számú melléklet

Ingyenrendező Bt.  
2600 Vác, Kosdi u. 18.  
Munka száma: 32/2014

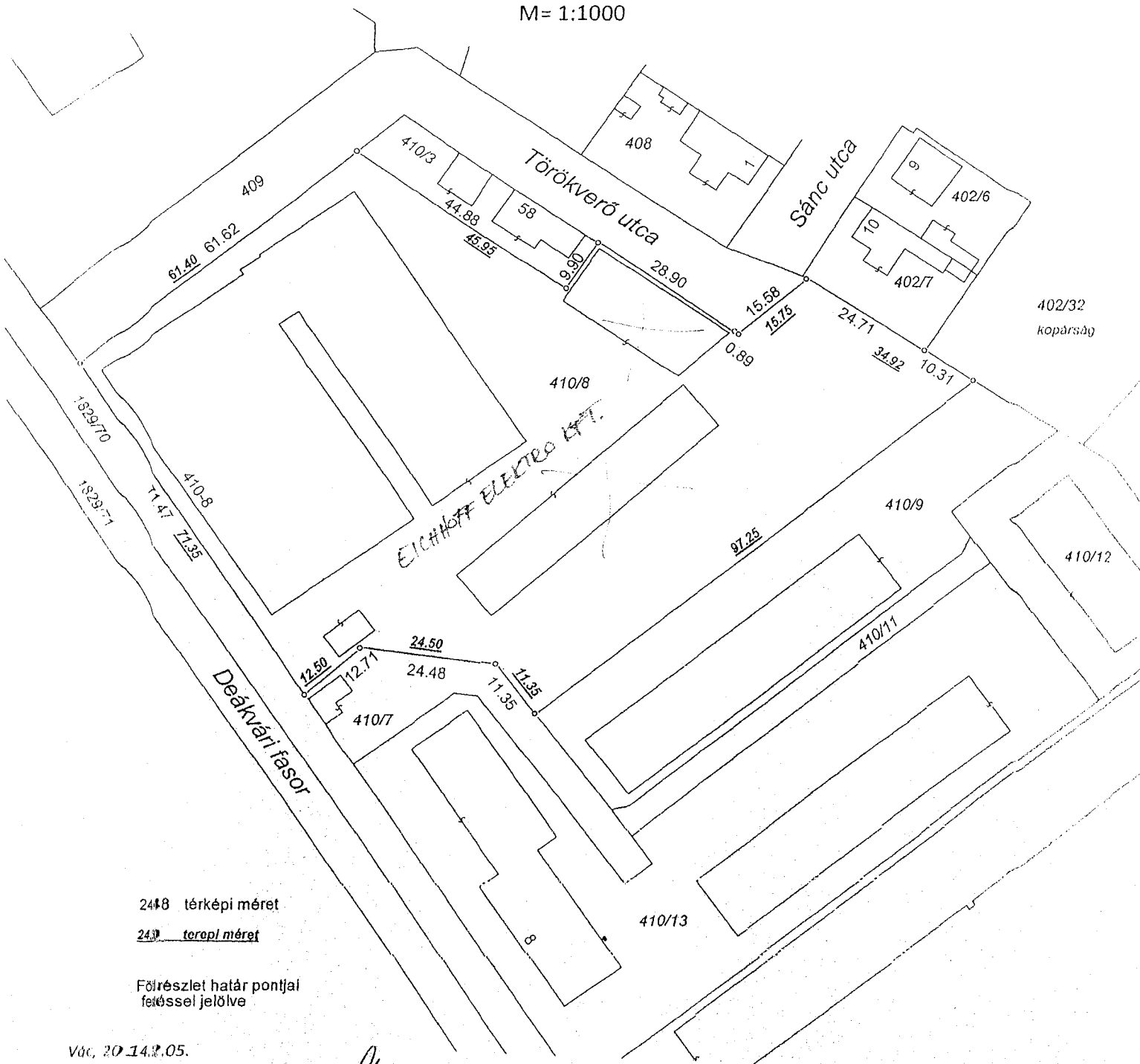
Vác  
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:  
2 - 1024 / 2014

# FELMÉRÉSI VÁZRAJZ

a 410/8 helyrajzi számú földrészlet felméréséről, kitűzéséről

M= 1:1000



2448 térképi méret

2439 terepi méret

Földrészlet határ pontjai  
keréssel jelölve

Vác, 2014.05.

Posta Botond

Készítés  
minőségét tanútló

földmérő lg.száma: 6354/2013  
Ing.rend.mln.száma: 0233/1990  
GD T: 13-3208

Nyilvántartásba véve:

Vác, 2014. .... hó ..... nap

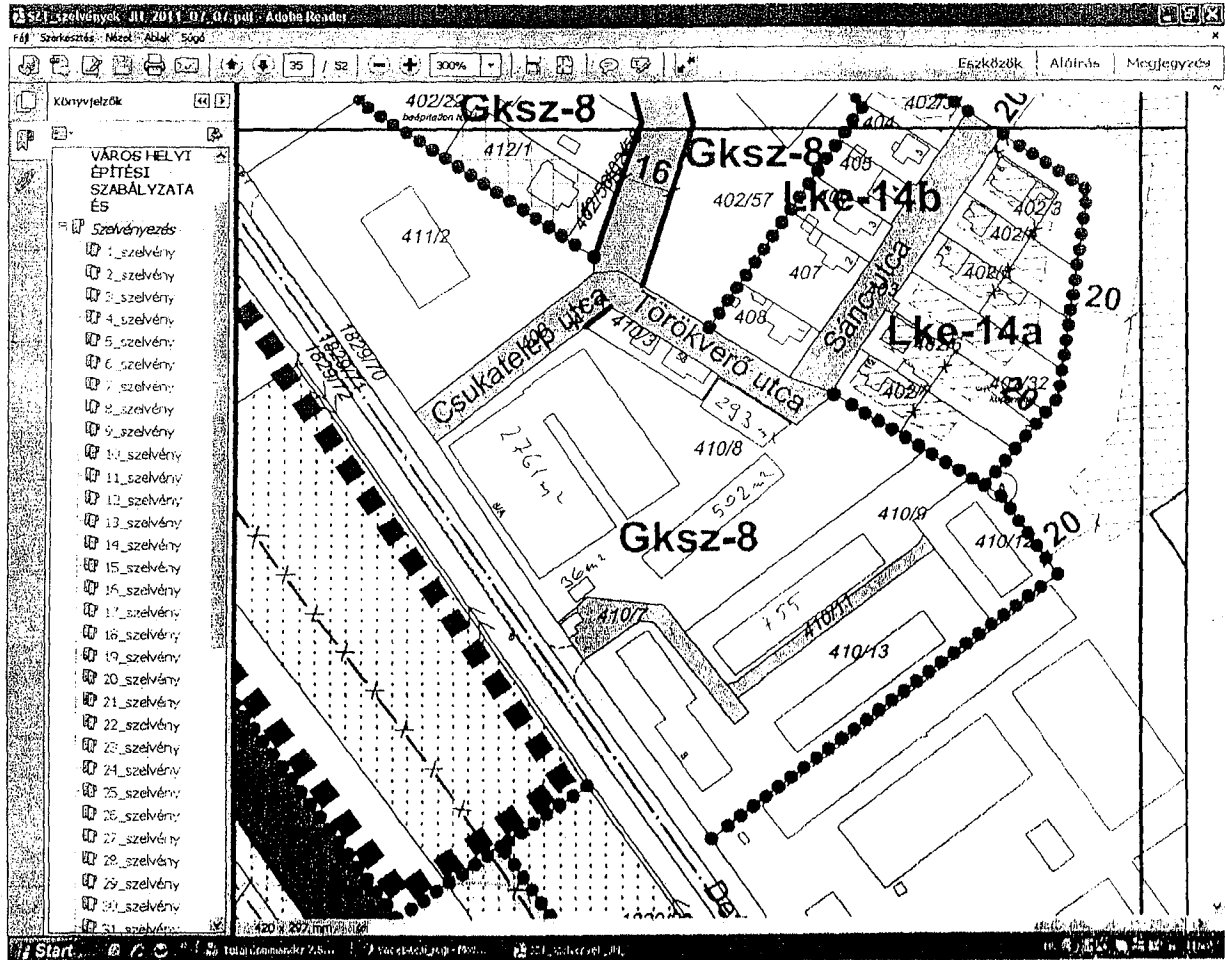
Ingyenrendező Bt.  
2600 Vác, Kosdi út 18.  
Adószám: 2752631-1-13

P.H.

vizsgáló:

Ing.rend.mln.száma:

HÉSZ



410/8 hrsz.

teljes terület = 8556 m<sup>2</sup>

teljes épületek = 2761 + 502 + 293 + 36 = 3592 m<sup>2</sup>

teljes beépítési % = 42 %

HÉSZ - Gksz-8 = 40 % !!!

emelet növelés lehetséges 6.5 m magasan

410/8 + 410/9 hrsz.

terület = 8556 + 2180 = 10736 m<sup>2</sup> } beépítési % = 35 %  
épületek = 3592 + 755 = 4347 m<sup>2</sup> }

Posta Botond  
2600 Vác, Hálózó u. 3.  
Földmérő mérnök, OD-T 13-3208  
Ing.rend.mln.sz.: 233/80

06-30-690 6888

VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
(7. számú módosítás)

- a) A hátsókert mérete 0 m, az oldalkertek mérete az SZT-n jelöltek szerinti  
b) Kerítés nem létesíthető

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

**48.§**

- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.  
(2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:  
c) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)  
d) ipari területek (jele: Gip)

**Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**49.§**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.  
(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség	A megengedett legnagyobb szántterületi	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	megengedett építménymagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb építménymag (m)
Gksz-1	SZ	10000	40	60	30	35	1,0	35	4,5	10,0 120mBf felett 7,5
Gksz-2	SZ	5000	50	50	35	35	1,5	20	4,0	12,0
Gksz-2a	SZ	2000	40	50	35	35	1,4	20	4,5)	12,0
Gksz-3	SZ	3000	30	40	50	70	1,5	30	3,0	12,0
Gksz-4	SZ	3000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5
Gksz-4a	SZ	4000	40	-	50	50	2,0	30	4,0	15,0
Gksz-5	O	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5
Gksz-6	SZ	3000	30	50	15	30	0,4	40	4,5	6,0
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5
Gksz-8	SZ	2000	20	40	40	50	0,8	30	4,5	6,5
Gksz-9	SZ	10000	50	50	30	30	0,6	30	3,5	7,5 kivéve technológiai igény esetén 35m
Gksz-11	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	25	3,0	12,0
Gksz-12	SZ	3000	50	30	30	40	0,6	40	3,5	7,5
Gksz-13	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	30	3,5	13,0



**EGYEDI KÉRELMEK A TSZT. 9. ÉS HÉSZ 8. MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

Ssz.	Kérelmező	Tárgy	Megjegyzés	SZT
1.	9/267/2015. Transz-ker. Kft.	Vác, Diadal tér 3694 hrsz-ú ingatlanból 1500 m <sup>2</sup> nagyságú terület rész területfelhasználásának megváltoztatása, autómósó kialakítása céljából. Jelenleg a terület Ksp-gő övezetben van.	Átvizsgálását javaslom! Az üzemanyagtöltő állomás területe melletti részen a tevékenységhez kötődő szolgáltatást kívánnak létrehozni, mely elfér a gördeszka pálya mellett.	SZT-32.
2.	9/279/2015. Eichhoff Elektro Kft.	Vác, Deákvári fasor 410/8 hrsz-ú ingatlan övezeti paramétereinek megváltoztatása a beépítési százalék növelésére és az építménymagasság emelésére. Jelenleg Gksz-8 építési övezetben van, ahol a legnagyobb beépítés: 40%, a legnagyobb ép.mag:6,5 m.	Javaslom az erre vonatkozó kereskedelmi gazdasági övezet paramétereinek korrekcióját.	SZT-20.