



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2024. év július hónap 17. napi ülésére

Szám: 9/88-9/2024.  
Tárgy: DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása – telepítési tanulmányterv  
Melléklet: 60 oldal (DOCADMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész  
Készítette: Taskovics Andrea főépítész  
Előadó: -


Előzmény/korábbi döntés: 268/2023. (XII.13.) KT határozat

Terjedelem: 65


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 

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 268/2023. (XII.13.) KT határozattal a Képviselő testület előzetesen nem támogatta a 0502 hrsz-ú területre vonatkozó módosítási kérelmet.

De a Kérelmező DMRV Zrt. a módosítási kérelme alátámasztásaként elkészítette a telepítési tanulmányt, amelyben részletezi a terület beépíthetőségének módosításának fontosságát.

A Bizottság és a Képviselő-testület azért tárgyalhatja újra a kérelmet és a tanulmányt, mert a módosítás már nem a 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatra vonatkozik, hanem az új 50/2023. (XI.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatra, melyben a 0502 hrsz. területre vonatkozó övezeti besorolás eltér a korábbtól. (Korábban: Vü jelű vízgazdálkodási üzemi terület övezete, hatályos: Kb-Kö – beépítésre nem szánt különleges közmű övezet)

A DMRV Zrt. kérelme szerint a tanulmány a Buki vízbázis (0502 hrsz.) területén található új vízkezelő csarnok fejlesztése, korszerűsítése céljából, a beépíthetőség növelését, a telephely bővíthetőségét mutatja be a város ivóvíz minőségének hosszútávú biztonságának érdekében.

A meglévő gépház a századfordulón épült, ez egyrészt korszerűsítésre, másrészt bővítésre szorul az agglomerációs lakosságszám növekedés, a lakosság vízfogyasztásának növekedése miatt (ez főleg a nyári időszakban jelentős), valamint a technológia változása és a klímaváltozás okozta csapadékviszonyok jelentős ingadozása (alacsony vízállás és árvizek) miatt is.

Részlet a tanulmányból (30.oldal):

„A projekt kizárólag lakossági érdekeket szolgál, célja a Buki-vízbázis tiszta ivóvíz kapacitás megtartása. Jelenleg kb. 5000 m<sup>3</sup>/nap a kitermelt vízmennyiség, amely a beruházást követően várhatóan 7000 m<sup>3</sup>/nap kapacitásra bővül, és ezáltal több tiszta ivóvízzel látja el Vác lakosságát.

A fejlesztés része az új víztisztító technológiának helyet adó vízmű gépház, valamint a dekantáló és tisztított víz medencék.”

A tervezett új épület és két medence a Dunával párhuzamosan tervezett, melyeket a mértékadó árvízszint fölé kell emelni, így jelentős földrézsűk alakulnak ki. A rézsű tetején egy közlekedő burkolt út építendő. A tanulmányban szerepel a vízsűrő csarnok beépítési terve, melyet koncepció szinten a helyi építészeti-műszaki tervtanács építészetileg támogatott 2023. júliusában. (3.melléklet)

A tervezett módosítás településszerkezeti terv módosítással nem jár.

A tervezett módosításban a Kb-Kö övezet szintterületi mutató értékét kéri 0,01-ről 0,03-ra, az épületmagasságot pedig 5,50 m-ről 6,0 m-re növelni.

A Kb-Kö övezet kizárólag a 0502 hrsz. vízmű területen található, ezért a tervezett módosítás más területet nem érint.

Megjegyzem, hogy építési hely jelölést nem javaslok meghatározni, valamint a lakóterületek felé ábrázolt 250 m fásítási sávot nem a szabályozási terven javaslom feltüntetni, hanem a településrendezési szerződésben feltételként szabva.

A településterv módosításáról szóló telepítési tanulmányt az Urban Design Group Kft. készítette 2024. februárjában, mely az előterjesztés 1. melléklete.

A tanulmányban szereplő esetleges kártalanítási igény véleményem szerint nem jogos, mivel a terület beépíthetőségének mértéke összességében véve nem csökkent, a változás annyi, hogy újonnan bevezetésre került a szintterületi mutató értéke, mely eddig nem volt meghatározva, s mely a meglévő ingatlannyilvántartási állapot alapján került meghatározásra.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

A módosítás azonban mindenképp többlet építési jogot keletkeztet (a telephely bővíthetőségével a vízsűrű csarnok fejlesztése lehetővé válik), ezért a település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján az önkormányzat településrendezési szerződést köt a Beruházóval.

Az Étv. 30/A §. (2) alapján:

*„A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”*

A településrendezési szerződés a tervezők és a DMRV által javasolt tartalma is megtalálható a telepítési tanulmányban, melyet külön kivonatolva a 4. mellékletben találnak. Annak tartalma azonban még nem került egyeztetésre, és javasolom kiegészíteni majd, leginkább a kapcsolódó Bukító rehabilitációjára és a sziget fásítására vonatkozóan.

A szerződés megkötése előtt szükséges dönteni a telepítési tanulmány tartalmáról.

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

Vác, 2024. július 8.

Taskovics Andrea  
főépítész

#### **Mellékletek:**

1. melléklet – Telepítési tanulmány, elektronikusan (42 oldal)
2. melléklet - Szabályozási terv kivonat és HÉSZ módosítási tervezet (1 oldal)
3. melléklet – Vízsűrű csarnok építész látvány terve és a tervtanácsi vélemény (3 oldal)
4. melléklet – Településrendezési szerződés tervezet, elektronikusan (12 oldal)
5. melléklet – Módosítási kérelem (2 oldal)

#### **Határozati javaslat**

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0502 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, Urben Design Group Kft. által 2024. februárjában készített telepítési tanulmányt befogadja, és a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban zajló 2. számú módosítási csomagjába való beillesztést támogatja.

2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0502 hrsz-ú ingatlan módosításával kapcsolatban a kérelmező DMRV Zrt-vel településrendezési szerződést köt, a szerződés során következő Képviselő-testületi ülésen való elfogadását követően, és az előterjesztéshez csatolt, településtervezők által javasolt szerződés tartalmát nem fogadja el.

**Határidő:** 2024. szeptember 18-i KT ülés

**Felelős:** polgármester, főépítész

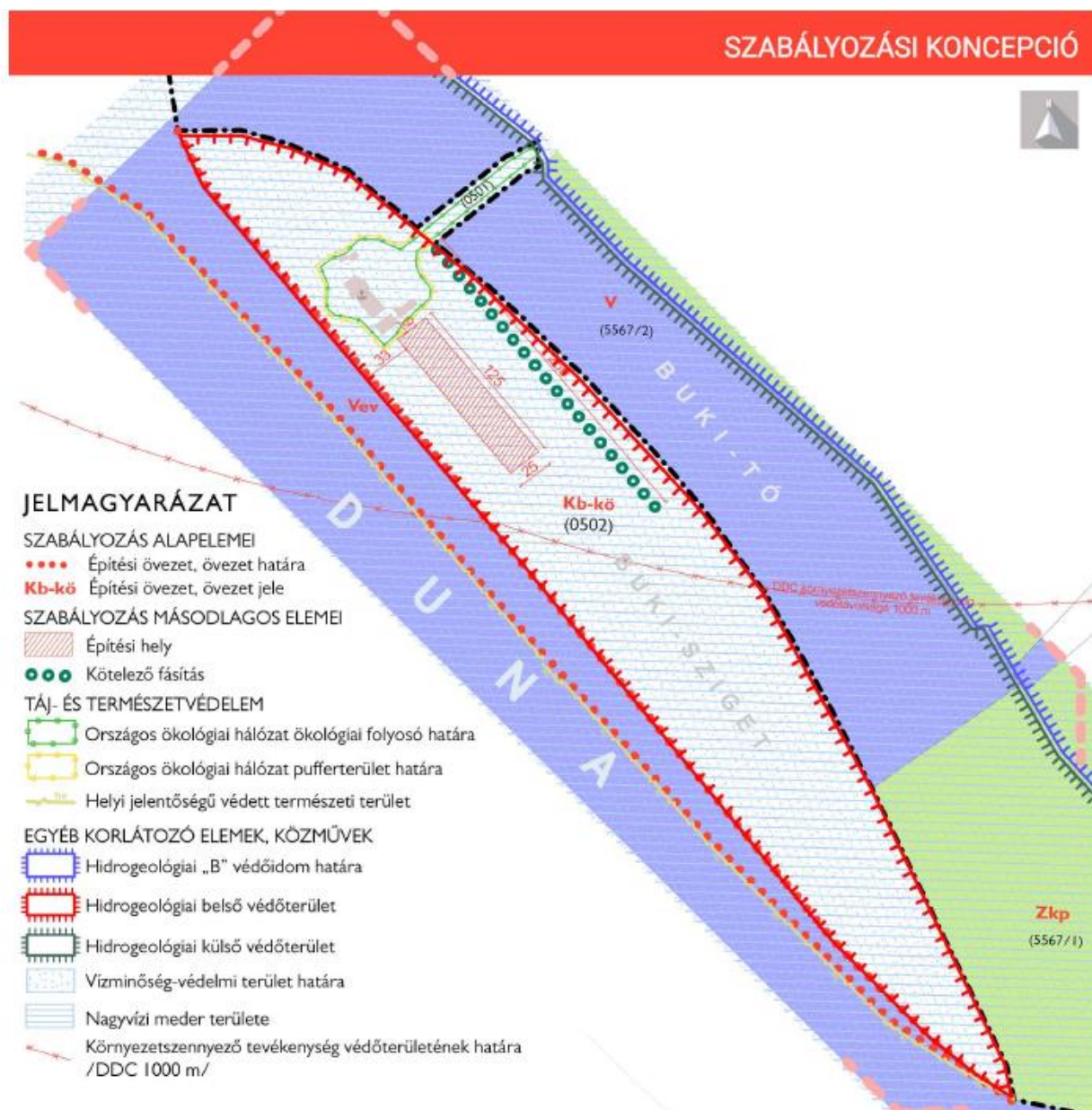


V á c a D u n a k e a n y a r s z í v e

| Az övezet    |                  | A telek   |                                   |              |   |  |   |  | Az épület                                |   |
|--------------|------------------|---|-----------------------------------|--------------|---|--|---|--|--|---|
| Övezeti jel  | A beépítés módja | A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m) | A kialakítható új telek legkisebb |              | A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | A megengedett legnagyobb szintterületi mutató | A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%) | Megengedett legkisebb épületmagasság (m) | Megengedett legnagyobb épületmagasság (m) |
|              |                  |   | szélessége (m)                    | mélysége (m) |   |  |   |  |  |   |
| <b>Kb-kő</b> | <b>SZ</b>        | -   | -                                 | -            | <b>5*</b>   | 5  | <b>0,03</b>                                   | 80                                       | 3,0                                      | <b>6,0</b>                                |

*\*A területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrésének csak a 23 %-a vehető figyelembe.*

## HÉSZ 2.melléklet 18.sz táblázatának javasolt módosítása



## Szabályozási terv javaslat



|   |   |  |                                   |
|---|---|--|-----------------------------------|
| Megbízó:<br>DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.<br>2600 Vác, Kodály Zoltán út 3.  |   | Projekt neve:<br><b>VÁC, BUKI VÍZBÁZIS TECHNOLÓGIAI KORSZERŰSÍTÉSE</b>   |                                   |
| Generál tervező:<br>AQUAPROFIT Tervező és Építő Zrt.<br>Cím: 1127 Budapest, Budafoki út 56. A ép.<br>Tel.: +36 30 709 9320<br>Web: www.aquaprofit.com |   | Szakági tervező:<br>Építész Kétszög Kft.<br>Cím: 7621 Pécs, Rákóczi út 1.<br>Tel.: +36 20 438 2272, +36 70 251 1858<br>e-mail: iroda@epiteszketszog.hu |                                   |
| Rajz méret:<br>420×297 mm   | Rajz megnevezése:<br><b>Látványhatás vizsgálat</b>  |  | Méretarány:<br>M 1:3,136, 1:1,485 |
| Dátum:<br>2023. április   | Munka megnevezése:<br><b>Vác, Buki-sziget, 0502 helyrajzi számú ingatlanon építendő vízmű gépház beépítési tanulmányterve</b> |  | Rajz jele:<br><b>ÉT-04</b>        |
| Építész tervező:<br><b>DENKINGER JÓZSEF</b><br>É-02-0538<br>tel.: +36 20 438 2272   | Építész tervező:<br><b>NAGY PÉTER</b><br>É-02-0555<br>tel.: +36 70 251 1858   | Építész munkatárs:<br>Építész munkatárs:   | Tervszám:<br><b>T213505-VÁC</b>   |





## Vác Város Polgármestere

### TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

|                     |                     |  |                                    |              |
|---------------------|---------------------|--|------------------------------------|--------------|
| Nyilvántartási szám |                     | TT 96/20230706/20230721                          |                                    |              |
| Iktatószám:         |                     | 9/98-8/2023                                      |                                    |              |
| A kérelem           | tárgya              | <b>Buki vízbázis technológiai korszerűsítése</b> |                                    |              |
|                     | típusa              | <u>építési engedély</u>                          | <u>összevont engedély</u>          | <u>egyéb</u> |
| Az építető          | neve                | DMRV Zrt.  |                                    |              |
|                     | címe                | 2600 Vác, Kodály Z. út. 3.                       |                                    |              |
| Az ingatlan         | címe                | 2600 Vác, Buki-sziget                            |                                    |              |
|                     | helyrajzi száma     | 0502   |                                    |              |
|                     | országos védettsége | <u>egyedileg védett</u>                          | területi védettség:<br>Natura 2000 | nincs        |
|                     | helyi védettsége    | <u>egyedileg védett</u>                          | területi védettség                 | nincs        |
| A tervező           | neve                | Építész Kétszög Kft.                             |                                    |              |
|                     | címe                | 7621 Pécs, Rákóczi út. 1.                        |                                    |              |
|                     | jogosultsága        | É 02-0538  |                                    |              |

#### Tervtanácsi állásfoglalás:

A Buki-szigeten található vízművet 1928-ban adták át, melynek épületét Váczy Hübschl Kálmán tervezte, s mely 2004 óta helyi egyedi védelem alatt áll. A Buki sziget Natura 2000 terület és az országos ökológiai hálózat része is, melyből a vízművek épített területe ki van vonva.

A közel száz éves technológia fejlesztése ma már szükséges, az azóta megemelkedett árvízszint, a lakossági megnövekedett vízfogyás és a szükséges korszerűsítés (technikai hibák megjelenése, árvíz esetén előtérés) igény miatt is. Az építető egyelőre a projekt indításának megalapozását készíti elő.

A terv szerint egy új víztisztító technológiának helyt adó szűrőgépház, dekantáló és tisztított víz medencék kerülnek elhelyezésre, egy új feltárási út kialakításával. A tervezett építmények szintjét a mértékadó árvízszint határozza meg, ez csak látványtervi koncepció szinten jelent meg a bemutatott terveken. Az épületet és a műtárgyakat jelentősen ki kell emelni a környezetéből, mely kiemelését rézsűs feltöltéssel illesztjük a tájba a tervezők. A jelenlegi épületek is rézsűs kiemelésen állnak, melytől azonban magasabbra szükséges emelni az új építményeket annak érdekében, hogy azok árvíz idején is működőképesek maradjanak.

A tervezett kialakítás a hatályos településrendezési eszközöknek (helyi építési szabályzat, településképi rendelet) nem felel meg, mivel a megengedett beépítési paramétert meghaladja a tervezett bővítés, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosó- és pufferterületén található az új építmény. Ezek módosítása a hatályos jogszabályi és eljárásrend betartásával együttesen kezdeményezhető Vác Város Képviselő-testületénél. Javasolt előzetes egyeztetést kezdeményezni a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal is.

A bemutatott telepítés kérdéseket vetett fel, annak további vizsgálata szükséges, a technológia figyelembevétele mellett. A telepítést javasolt a tervezés további szakaszában, a telepítési tanulmány készítésekor a településfejlesztési és tájépítész szakági tervező bevonásával átgondolni, a kompaktabb elrendezés és a feltárási utak minimalizálása érdekében.

A továbbtervezés során mindenképp szükséges tájépítész szakági tervező bevonása a rézsűfeltöltés, a lakóterület és a Duna folyam felőli megfelelő takarófasítások és a gyepek felületek fenntartható kialakításának megtervezése miatt is.

A szűrőgépház épületének tömegformálása, falpillércs tagolása, vakolt felületei, nyílásarányai koncepcionális szinten szépen jelenik meg, építészetileg jól végiggondolt. Javasolt az épület fedésének színét is a homlokzat színéhez igazítani, egyedi szín alkalmazásával.

Az épület terve az engedélyezési eljárás folyamatában újra tervtanács elé fog kerülni.

A projekt fejlesztése során a helyi védelem alatt álló épületek méltó felújítása is szükséges, melyet a projekt részeként javasolt kezelnie Építetőnek, akár bemutatótérként hasznosítva azt.

A beépítési tervet fentiek alapján elfogadásra javasolja a Tervtanács, mely egy készítendő telepítési tanulmány részévé válhat azzal a kiegészítéssel, hogy a műtárgyak telepítési pozícióját még átgondolják a tanulmány készítőinek bevonásával.

  
**Taskovics Andrea**  
főépítész



|   |   |
|---|---|
| Vác Város helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló 39/2022. (XI.16.) önkormányzati rendelete 3. § (4) a) pontja értelmében az településterv módosításához szükséges beépítési tervet a Tervtanács állásfoglalásával a polgármester | telepítési tanulmányterv készítésére javasolja. |
|   | feltétellel javasolja:                          |
|   | nem javasolja.                                  |
| Értesül   | Tervező   |
|   | Építető   |
|   | Irattár   |

Vác, 2023. július 24.,

  
**Matkovich Ilona Zsuzsanna**  
polgármester





**DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**  
2600 Vác, Kodály Zoltán út 3.

A DOKUMENTUMOT

ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

DMRV Duna Menti Regionális  
Vízmű Zrt.

VEZÉRIGAZGATÓ

Kelt: Vác, 2024.03.01.

Ikt.sz: DMRV/1271/24/2024/BEF

Ügyintéző: Vesztergám Anna

Melléklet: Telepítési tanulmányterv

Hivatkozási szám: -

**Vác Város Önkormányzata**  
**Matkovich Ilona Zsuzsanna**  
**Polgármester Asszony**  
részére

**Vác**  
**Március 15. tér 11.**

**2600**

Tárgy: Kérelem településterv (településrendezési eszköz) módosítására

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Magyar Állam tulajdonában lévő Buki-szigeti Vízbázis üzemeltetője a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A DMRV Zrt. megbízásából a váci Buki vízbázison új vízkezelő épület tervezése és engedélyezése van folyamatban. A vízbázis elhelyezkedése és a korszerűsítéssel érintett projekt-terület: Vác, 0502 hrsz.

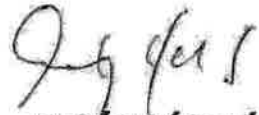
A Vác, 0502 hrsz.-ú telket érintő, a város ivóvíz minőségének hosszútávú biztonságának érdekében tervezett korszerűsítés kialakítása, a Vác Város helyi építészeti-műszaki tervtanácsához benyújtott beépítési terv és telepítési javaslat a hatályos településterveknek nem felel meg. A tervezett beépítés által a telek beépítettségének mértéke meghaladja a helyi rendeletben - Vác Város Helyi Építési Szabályzatában - előírt megengedett maximum értéket. Mivel az előzetes Tervtanács vélemény jegyzőkönyve (iktatószám: 9/98-8/2023) szerint a tervezett bővítés a helyi építés szabályai szerinti beépítési mutatók meghaladását eredményezné, ezért a beruházást megelőzően a hatályos településtervek módosítása válik szükségessé, melyhez alátámasztó munkarészként Telepítési Tanulmánytervet kell készíteni.





Kérjük, hogy a Településtervek módosítása során szíveskedjenek figyelembe venni Főépítész Asszonnyal és Polgármester Asszonnyal előzetesen egyeztetett, a tárgyi ingatlanra vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet és Szabályozási Konceptiót annak érdekében, hogy Vác Város tiszta ivóvíz ellátásához szükséges technológiai korszerűsítést célzó beruházás megvalósulhasson a Buki-szigeti vízbázison.

Tisztelettel:



**VIRÁG LÁSZLÓ**  
**Vezérigazgató**

DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZ-  
TÁRSKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
2600 Vác, Kodály Zoltán út 3.

1

Mellékletek: Telepítési tanulmányterv  
Kapják: Címzett, Irattár

Levelezési cím: 2601 Vác, Pf. 96. • Telefon: 27-511-500 • Fax: 27-316-199 • Adószám: 10863877-2-44 • [www.dmrvtzt.hu](http://www.dmrvtzt.hu)



Vesztergám Anna



Nyilvántartási szám:  
ISO 9001: 503/1391-1309  
ISO 14001: KIR/220-196



Schlenk Róbert  
BEF osztályvezető

2/2 OLDAL

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



Raoul Wallenberg-díj 2011  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2014  
Kultúra Magyar Városa 2016  
A Nemzet Sportvárosa 2007

Vác Város Polgármestere

**KIVONAT**  
**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2023. december 13.-án**  
**megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Tárgy:** Településrendezési eszközök – beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések

**268/2023.(XII.13.) sz. Képviselő-testületi**  
**határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0502 hrsz. ingatlan beépítési paramétereinek növelésére irányuló HÉSZ módosítási kérelmet nem támogatja.

**Határidő:** azonnal

**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

Nagyszalárdosok 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  
Kerekpárosbarát 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

**KIVONAT**  
*a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság*  
*2024. július 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből*

**Tárgy:** DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása – telepítési tanulmányterv

**197/2024.(VII.10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata**

1.Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0502 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, Urban Design Group Kft. által 2024. februárjában készített telepítési tanulmányt fogadja be, és a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban zajló 2. számú módosítási csomagjába illessze bele.

2.Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy 0502 hrsz-ú ingatlan módosításával kapcsolatban a kérelmező DMRV Zrt-vel településrendezési szerződést kössön, az előterjesztéshez csatolt, településtervezők által javasolt szerződés tartalmát ne fogadja el.

**Határidő:** 2024. július 17. KT ülés

**Felelős:** Főépítész, Polgármester

K.m.f.

**Molnár Nándor s.k.**  
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:

  
Kovács Tímea



V á c a D u n a k u n y a r s z í v e