



VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI MÓDOSÍTÁSA

a
Budai Nagy Antal úttól délre kijelölt gazdasági
területre vonatkozóan

Készítette:

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

+361/4662018 | urbanitas@urbanitas.hu

www.urbanitas.hu



2023. március

TERVEZŐK NÉVSORA



1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel.: 466-2018 | 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési tervező,
ügyvezető igazgató:

Berényi Mária
okl. építészmérnök
Terv. jog.: TT/1 01-0654

Településrendezési tervező:

Bertyák Ágnes
okl. településmérnök

KÖZMŰTERVEZŐ

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365
e-mail: kozmu@kesztervezo.hu
www.kesztervezo.hu

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
Terv. jog.: TE, TH, TV 01-2418

Csima-Takács Judit
okl. településmérnök

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐK

**KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA**
Közlekedés Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000
honlap: www.kozlekedes.hu

Rhorer Ádám
okl. építőmérnök
Terv. jog.: Tkö 01-3157

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

Berek Tájépítész Iroda Kft.
1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B

Schindler-Kormos Eleonóra
okl. tájépítész mérnök
Terv. jog.: TK 12-3157

RÉGÉSZ SZAKÉRTŐ

GEOTECHNIKAI KONZULENS

Dr. Tankó Károly
régész, örökségvédelmi szakértő
Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

Kollár Zoltán
okl. építőmérnök
Terv. jog.: GT 01-3885

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	6
1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	7
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	7
1.2 TERÜLETRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK BEMUTATÁSA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN	8
1.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)	8
1.2.2 Pest Megye Területrendezési terve	11
1.3 A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL	11
1.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA	12
1.4.1 Vecsés Város Településszerkezeti Terve	12
1.4.2 Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ)	13
1.5 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	15
1.6 TÁJI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLET	15
1.7 KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT	20
1.8 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT	21
1.8.1 Országos fő- és közúthálózati kapcsolatok	21
1.8.2 Vasúti közlekedés	22
1.8.3 Autóbusz közlekedés	22
1.8.4 Légi közlekedés	22
1.8.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	22
1.8.6 A tervezési terület közlekedési kapcsolatai	22
1.9 KÖZMŰ VIZSGÁLAT	24
1.9.1 Vízellátás	24
1.9.2 Szennyvízelvezetés	25
1.9.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	26
1.9.4 Villamosenergia ellátás	26
1.9.5 Földgázellátás	27
1.9.6 Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség	28
1.9.7 Vezetékes elektronikus hírközlés	29
1.9.8 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	29
2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	30
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	31
3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	322
4 SZAKÁGI JAVASLATOK	35
4.1 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	35
4.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK	37

4.2.1	Vízellátás.....	38
4.2.2	Szennyvízelvezetés	38
4.2.3	Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés	38
4.2.4	Villamosenergia ellátás.....	39
4.2.5	Szénhidrogén, földgázellátás.....	39
4.2.6	Elektronikus hírközlés	39
4.3	HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK.....	455
4.4	TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4.5	KÖRNYEZETI HATÁSOK ELLENI VÉDELEM	45
4.6	AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK VÉDEME.....	49
5	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	50
5.1	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	51
5.2	TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉRINTETTSÉGE	54
6	MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS	54
6.1	AZ MATRT ÉS A 9/2019. (VI.14.) MVM RENDELET (MR.) TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	54
6.2	PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....	57
6.3	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 1997. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNYNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....	58
6.4	OTÉK - 253/1997. (XII.20.) KORM. RENDELET MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	59
	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	60
	MELLÉKLET	81
	TERVIRATOK.....	109

BEVEZETŐ

A TSV INVEST Kft. 2022-ben Vecsés Város Önkormányzatánál telepítési tanulmányterv elkészítésével kezdeményezte a (0221) hrsz.-ú út – 0224/19 hrsz.-ú út – (0225) hrsz.-ú út és a (0219) hrsz.-ú út által határolt területre - amely a Budai Nagy Antal úttól délre, a Külső Gyáli úttól keletre fekszik – vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítását az érintett területen tervezett ingatlanfejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

A kezdeményezést Vecsés Város Önkormányzata a 187/2022. (X.14.) határozatával támogatta és egyben döntött a hatályos, Vecsés Város Építési szabályzata módosításának kezdeményezéséről, illetve az érintett területet **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította. A határozat kiegészítésére került sor a 192/2022. (X.25.) határozattal. (A határozatok a terviratoknál mellékelve.)

Vecsés Város Önkormányzata a korábbi határozatait a 2023. február 28. napján tartott képviselő-testületi ülésén kiegészítette

- a 31/2023.(II.28.) határozatával az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontjára figyelemmel, amely előírja, hogy „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.” (A vonatkozó határozat mellékelve.)
- a 32/2023.(II.28.) határozatával Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.(évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdésére figyelemmel. (A vonatkozó határozat mellékelve.)

Vecsés Város hatályos Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) Vecsés Város Képviselő-testülete a 94/2016. (IV.26.) számú határozatával fogadta el. Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: VÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási Tervet (a továbbiakban: SZT) Vecsés Város Képviselő-testülete a 6/2016. (IV.28.) számú rendeletével fogadta el. Mind a TSZT, mind a VÉSZ és az SZT azóta már több alkalommal módosultak, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

A TSZT-n új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges, mivel a terv távlatban már ekként irányozta elő a területet. A fejlesztés építés jogi megalapozásához tehát a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Vecsés Város Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges, ahol a TSZT már kijelölt területet építési övezetbe kell sorolni.

A tervezés célja a hatályos Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának módosításával az érintett terület Gksz jelű építési övezetbe történő átsorolása a hatályos Településszerkezeti terv előírásainak megfelelően.

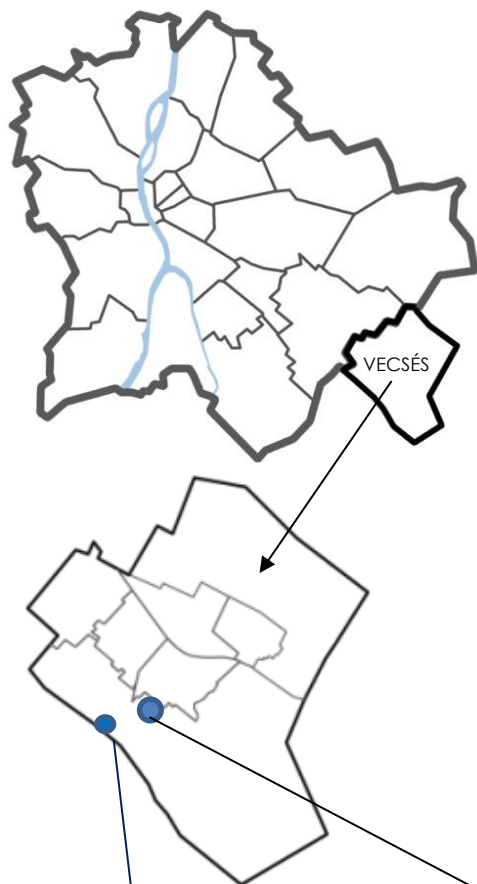
Jelen tervdokumentációban felhasználásra került a „Telepítési tanulmányterv Vecsés város Önkormányzata Kerületi Építési Szabályzatának módosításához a Budai Nagy Antal úttól délre kijelölt gazdasági területre vonatkozóan” c. Telepítési tanulmányterv, valamint a hatályos településrendezési tervek, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. készített.

A tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményei szerint és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: új Trk.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet, mivel a területet Vecsés város Önkormányzata kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



A tervezési terület Vecsés belterületétől délnyugatra helyezkedik el, a Budai Nagy Antal utca közelében. A területet a (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út határolja.

A településen több országos fő közlekedési útvonal is keresztülhalad, mint a 4. számú főút, az M4 autópút, vagy az M0 autópálya. Vecsésen Budapesttel a fő közlekedési kapcsolatot az Üllői út biztosítja, amely kelet felé (400. számú út) Üllővel létesít összeköttetést. Ecserral a 3101-es (Új Ecseri út), míg Gyállal a 4602 számú út (Dózsa György út/Vecsési út) biztosítja a város közötti kapcsolatát.

A tervezési terület legkönnyebben az M0 autópályához és 4. sz. főúthoz csatlakozó országos közutakon és települési gyűjtőutakon keresztül érhető el, onnan is a Gyálra és az M0 autópálya felé vezető úthoz csatlakozó 4602 jelű Vecsési útról és a Budai Nagy Antal utcához kapcsolódó kiépítetlen bekötőutakról lehetséges. A vizsgált terület megközelítése az M0 autópályáról gyáli lehajtóról lehetséges, amely növeli a terület fejlesztési potenciálját és lehetőséget ad a közlekedési infrastruktúra bővítésére az új gazdasági terület irányában.



A tervezési területek elhelyezkedése
(Google Maps, 2022)



A tervezési terület jelenleg beépítetlen, szántóterületként nyilvántartott külterületi ingatlanok alkotják, amelyek belterületbe vonását tervezik. A részletes vizsgálatok kiemelten a módosítással érintett területre készültek.

A védőerdő kijelöléssel érintett terület Gyál közigazgatási határa mellett helyezkedik el.

1.2 TERÜLETRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK BEMUTATÁSA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)

2019. március 15-én hatályba lépett a **Magyarország Területrendezési Tervéről** szóló törvény (MaTrT), mely a korábban hatályos három jogszabály (OTrT; BATrT; BKÜTrT) összevonásával és átdolgozásával, egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Az MaTrT mellékletei közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve:

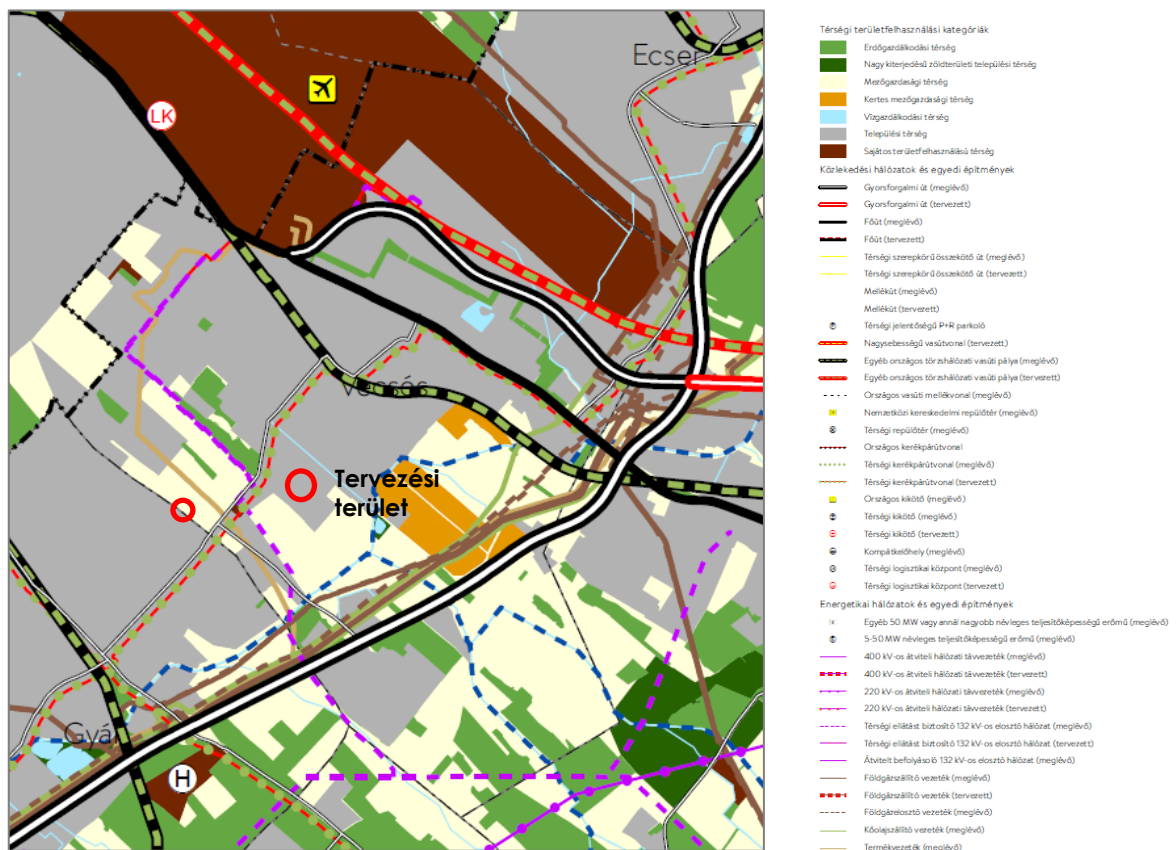
A melléklet alapján a tervezési terület települési térségben fekszik. A terv egyéb eleme közvetlenül nem érinti a területet. A vizsgálati területtől délre meglévő gyorsforgalmi út (M0 autótút), földgázszállító vezeték, kőolajszállító vezeték és termékvezeték halad.



Az MaTrT 2. melléklete: Az Ország Szerkezeti Terve - részlet

7. melléklet – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve:

Összhangban az Ország Szerkezeti Tervével, a tervezési terület települési térségben fekszik. A tervezési területet közvetlenül a terv egyéb eleme nem érinti. A tervezési területtől északra meglévő mellékút (Dózsa György út) és annak mentén tervezett térségi kerékpárút-vonal jelölt. A tervezési területtől délre térségi csatorna (Gyáli csatorna) halad.



Az MaTrT 7. melléklete: Budapesti Agglomerációs Szerkezeti Terve - részlet

Az MaTrT előírásai alapján a következők vonatkoznak a tervezési területre:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével [...] d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”

Az MaTrT egyéb mellékletei nem érintik a tervezési területet, ugyanakkor az **MaTrT 19. § (4)** bekezdése és az **MaTrT 42. § (2)** bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

1/4. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet Vecsés területét teljes egészében lefedi, így a tervezési területet is érinti az országos vízminőség-védelmi övezet. Emiatt a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban egyedi szabályok szerepelnek, de ezek módosítása a jelen dokumentációban bemutatásra kerülő tervezett módosítás miatt nincs szükség.

A rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



MR: 1/4. melléklet - részlet

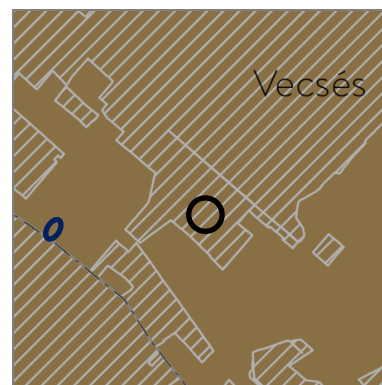
2/1. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések:

Mivel az övezet Vecsés teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon területet a tervezési területen.

A rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”



MR: 2/1. melléklet - részlet

Az MR. további mellékletei nem érintik a tervezési területet. Az előírásnak megfelelően a Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza a szükséges lehatárolásokat és előírásokat, melyek jelen eljárás keretében nem változnak.

1.2.2 Pest Megye Területrendezési terve

2020- nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

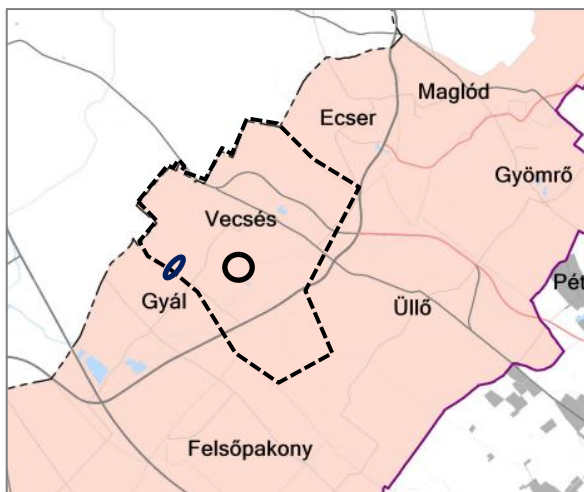
„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Vecsés, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül Vecsés területét az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik:

3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



PMTrT 3.13.2. melléklet - részlet

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések település-rendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

1.3 A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL

A tervezési területen tervezett módosítás, mivel a vizsgált terület nincs közvetlenül településhatáron vagy annak közelében, így a szomszédos települések és településrészek terveit és fejlesztési elképzeléseit nem befolyásolja. A tervezett módosítás továbbá jellegéből adódóan sem lesz közvetlen hatással a szomszédos településekre.

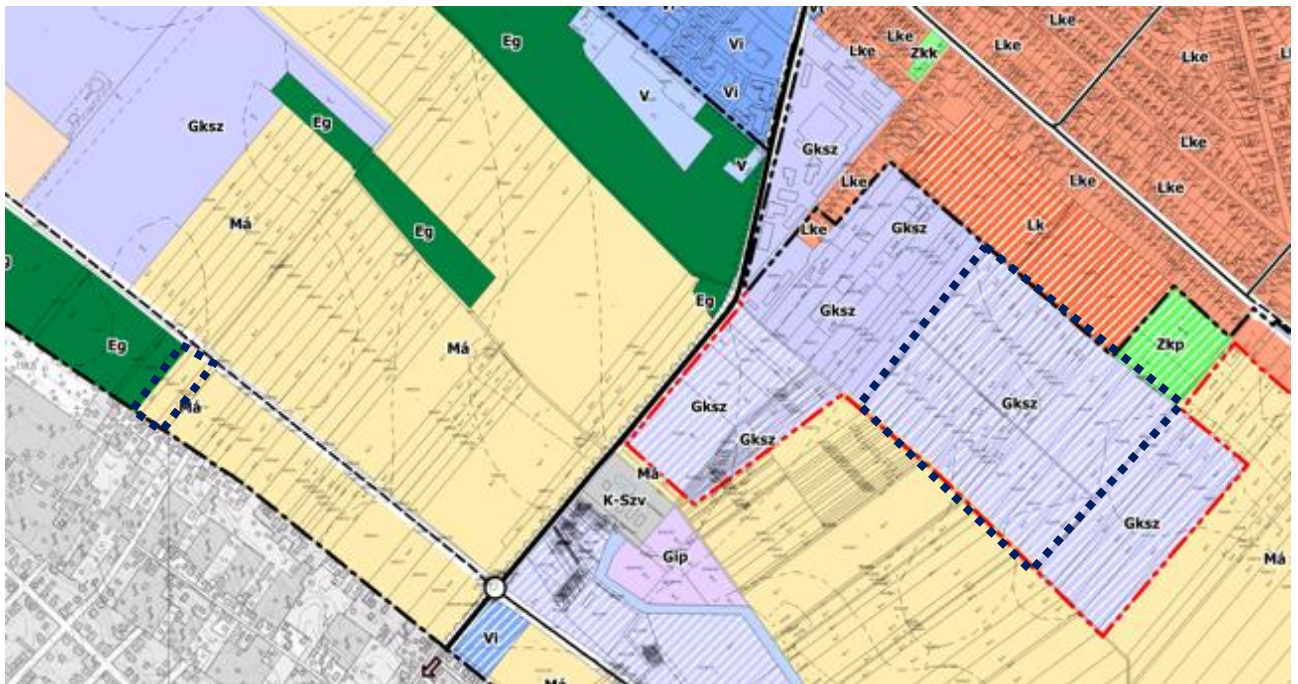
1.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.4.1 Vecses Város Településszerkezeti Terve

A Településszerkezeti terv „meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését”. (e-epites.hu)

Vecses Településszerkezeti tervét Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 94/2016. (IV.26.) számú határozattal fogadta el. A TSZT azóta többször módosult. A hatályos terv utolsó módosítását Vecses Város Képviselő-testülete a 191/2022. (X.25.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá.

A hatályos TSZT 1. mellékletének tartalma



Vecses Város hatályos Településszerkezeti Terve – részlet

A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti terven Gksz jelű tervezett kereskedelmi, szolgáltató területként jelölt, amely észak-nyugatról meglévő Gksz jelű gazdasági területekhez kapcsolódik.

A területet délnyugat felől Má jelű általános mezőgazdasági területek, észak-kelet felől Lk jelű tervezett kisvárosi lakóterületek és Zkp jelű tervezett zöldterület (közpark) veszik körül.

A terv a terület belterületbe vonását irányozza elő a tervezett gazdasági területek mentén jelölt tervezett belterületi határvonallal.

Olyan tervezett vonalas elemet nem tartalmaz a terv, amely a vizsgált terület jövőjét érdemben befolyásolná.

Az újonnan építési övezetbe sorolt terület után 5% védőerdő kijelölése tervezett Gyál közigazgatási határa mellett a már előirányzott erdőterületek folytatásaként

A hatályos TSZT 2. mellékletének tartalma

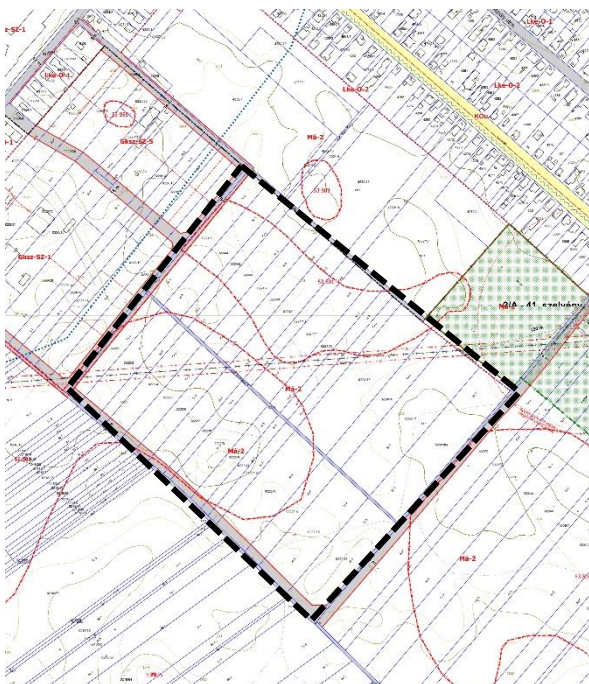


Vecsés Város TSZT 2. melléklete -Védelmi
és korlátozási tervlap – részlet

A TSZT 2. melléklete „Védelmi és korlátozási tervlap” alapján a tervezési területen két régészeti lelőhely (53 805 és 53 801 sz. lelőhely) található. Keletről országos ökológiai hálózat területe határolja. A tervezési területtől észak-nyugatra a Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete húzódik. A tervezéssel érintett területet a tervlap további elemei nem érintik.

A védőerdő kijelölésre tervezett területet a Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete érinti.

1.4.2 Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ)



Szabályozási terv – részlet

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát (VÉSZ) és Szabályozási tervét (SZT) Vecsés Város Képviselő-testülete 6/2016. (IV.28.) számú rendeletével fogadta el. A TSZT-hez hasonlóan - elfogadása óta – a VÉSZ is többször módosult. A legutolsó (egységes szerkezetben dokumentált) módosítást Vecsés Város Képviselő-testülete 18/2022. (X. 27.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el. Az érintett területet a VÉSZ 2/A. mellékletei tartalmazzák. A 2/A. melléklet jellemzően a belterületi szelvényeket, míg a 2/B. melléklet jellemzően a külterületi szelvényeket tartalmazza. A tervezési terület a 2/A-41. és 2/A-46. szelvényt érinti. A továbbiakban bemutatott SZT részlet ezért két szelvény grafikai összeillesztésével készült.

A tervezési terület **Má-2** jelű mezőgazdasági területbe sorolt átmenetileg, amelyen egy dűlőút halad keresztül, illetve ezek veszik körül. A (0221), a (0219) és a (0225) hrsz-ú utak szélességét a hatályos SZT 16 méteres szabályozási szélességben állapítja meg, amelyet részben a tervezési terület egyes telkeiből szabályoz ki.

A területen nyugat-kelet irányban egy 22 kV-os légvezeték halad, melynek biztonsági övezete is jelölt a terven.

A területen található a már említett 53 805 és 53 801 nyilvántartási számú régészeti lelőhely, összhangban a TSZT 2. mellékletének elemeivel. A tervezési területtől – azt közvetlenül már nem érintve – Vecses I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetületének határa húzódik.

A hatályos VÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza a tervezési terület vonatkozásában:

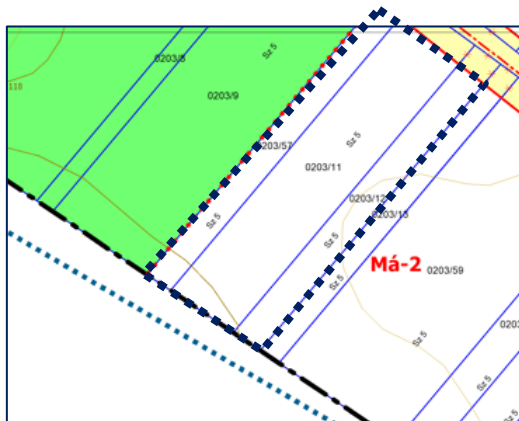
„62.§ (4) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak mezőgazdasági művelés alatt álló távlati fejlesztési területek, a tájképvédelmi vagy természetvédelmi szempontból beépítésre nem javasolt területek. Az övezetben

- a) birtokközpont nem alakítható ki;
- b) épület nem létesíthető,
- c) épületnek nem minősülő, az extenzív állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), a méhészet fenntartásához, a növénytermesztéshez kapcsolódó, kizárólag a terménytárolás célját szolgáló építmény és ideiglenes jellegű üvegház vagy fóliasátor létesíthető.

(5) Az övezetek határértékeit az 1. melléklet 12. pontja határozza meg."

1. melléklet 12. pont: Mezőgazdasági területek övezetei (Má)

Sorszám	Övezet		A földrészlet kialakítható				Legnagyobb szinterületi mutató	Az épület	
	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m ²	%	%	%		m ² /telek m ²	m
3.	Má-2	SZ	5000	-	-	50	-	-	-



A védőerdő kijelölésre előírányzott terület jelenleg szintén Má-2 mezőgazdasági övezet besorolású.

1.5 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA



A tervezési terület műholdas felvételen (Forrás:
Goggle Earth)

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll.

A tervezési terület környezetében nyugat felé kisebb telephelyet igénylő gazdasági funkciójú beépítések találhatóak, melyeket többnyire a kisebb, alacsony dőlésszögű nyeregtetővel rendelkező csarnoképületek jellemeznek. Északra Vecsés város Andrassy telep városrészének lakó funkciójú beépítései találhatóak, főként magastetővel rendelkező, földszintes, vagy egyemeletes épületekkel.

A tervezési területet azonban többnyire még beépítetlen területek övezik.

1.6 TÁJI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLET

A tervezési területen többnyire mezőgazdasági művelés folyik, egyes részei azonban parlagon állnak, ahol főként az egyszintes (gyepszínti) vegetáció fordul elő. A vegetációra jellemző a ruderális gyomnövényzet, amiben jelentős mennyiségben előfordulnak invazív fajok (pl. selyemkóró, bodza) is.

A területen van néhány idősebb fasor, facsoport (nyár – *Populus* sp., fűz – *Salix* sp.), amelyek részben egyes telekhatárok mentén telepítéssel valósultak meg, máshol magoncra felnőtt cserjecsoporttal körülvett facsoportot alkotnak. Más facsoportokat az ezüstfa - *Elaeagnus angustifolia* alkot.



A tervezési területen belül országos vagy helyi jelentőségű védett terület, érték, illetve az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő nem található.

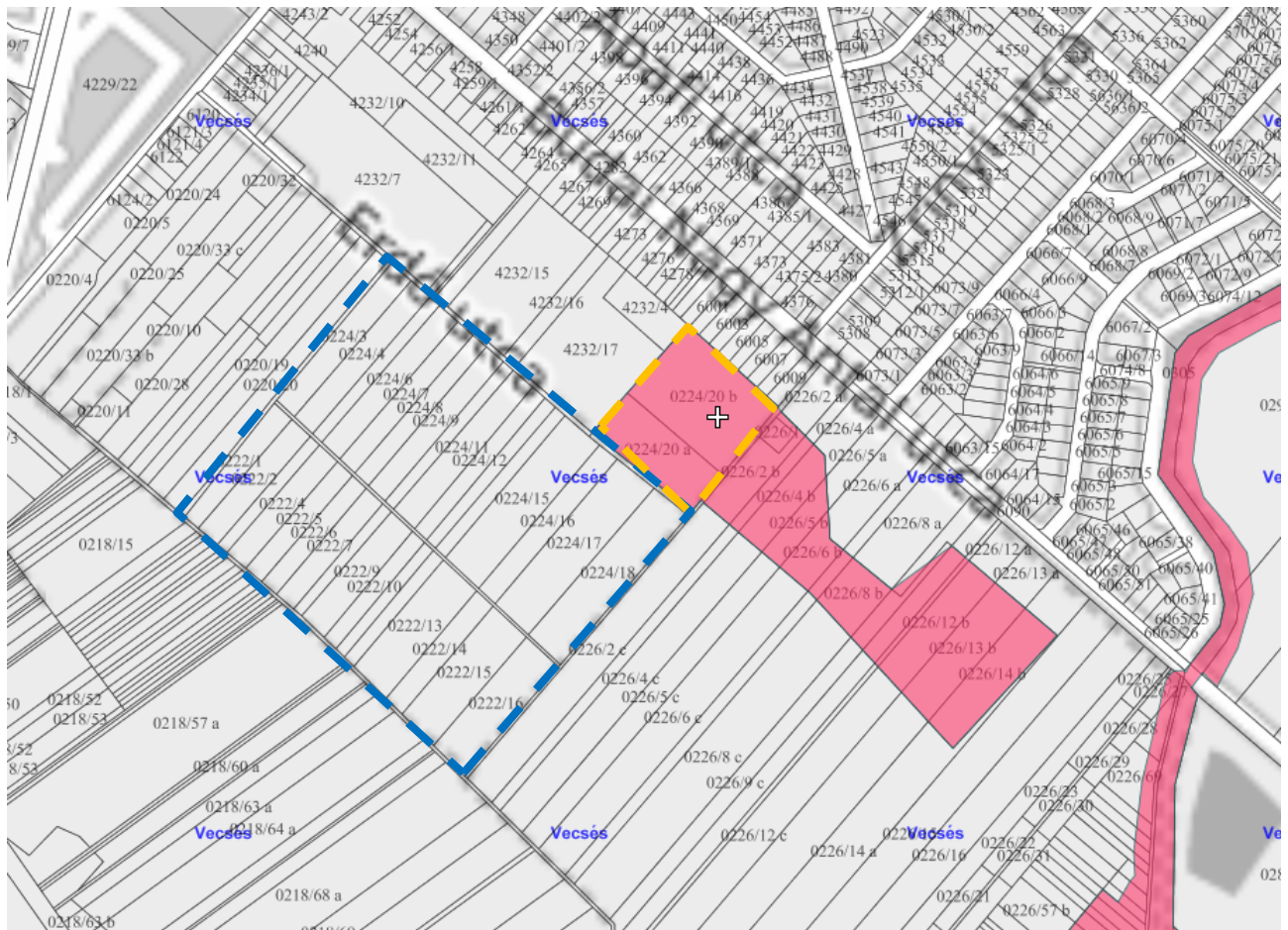
A szántók minőségi besorolása a terület túlnyomó részén sz5 és sz6, ami Vecsésen átlag alatti minőségűnek számít. A terület délkeleti szélén egy kisebb rész sz4 besorolású, mely átlag feletti minőségű.

A módosítással érintett terület mellett, attól északkeletre található az országos ökológiai hálózat övezetei közül az ökológiai folyosó egy része. A nedves gyepek és mocsaras területet az Erdő utca választja el a fejlesztésre szánt területtől.

Ez a terület a településszerkezeti terven zöldterületként került kijelölésre a területrendezési törvénynek megfelelően (12. § (3) bekezdés) a korábban beépítésre szánt területekhez szükséges 5 % mértékű zöldterület biztosítása érdekében.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén **zöldterületet vagy véderdőt** - kell kijelölni.

A zöldterület felhasználás a szerkezeti terven kijelölésre került (okker szaggatott vonal a következő ábrán) a fejlesztési terület (kék szaggatott vonal a következő ábrán) mellett, de a szabályozási terven nem. A gazdasági fejlesztési terület közelében a kevésbé nedves terület található, amit a szomszédos Erdő utca útfejlesztéséhez szükséges útszabályozás is érint.



Forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>

Mivel a jogszabályi környezetváltozás (Étv.) a településszerkezeti terv vonatkozásában nem tartalmaz átmeneti rendelkezéseket a beépítésre szánt területek (Étv. 2. § 3. pont) vonatkozásában, az Állami Főépítész előzetes véleménye szerint szükséges az új beépítésre szánt területkijelölés (szabályozási terven való építési övezetté való átsorolás) mellett/egyidejűleg újra érvényesíteni az 5%-nyi zöldterület vagy véderdő kijelölést.

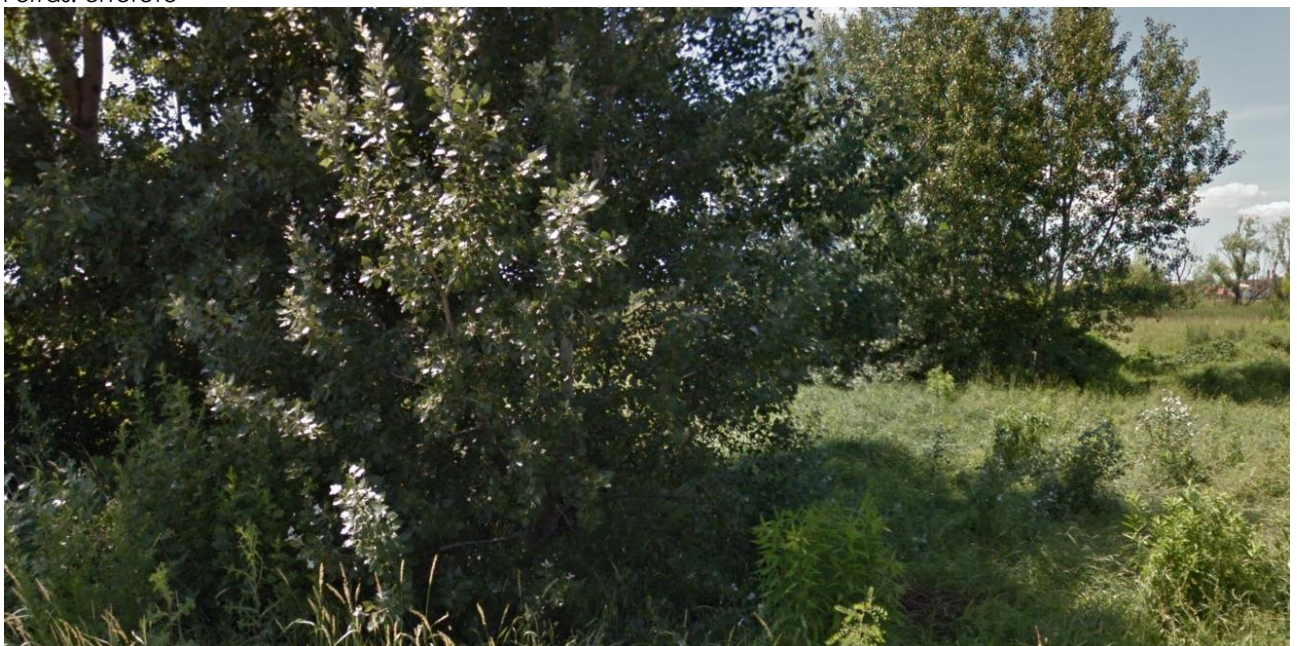
A tervezési terület mellett lévő TSZT-en zöldterület a szabályozási terven szintén mezőgazdasági övezetben van. A zöldterület közparki átsorolását az előzetes egyeztetések alapján a DINPI nem javasolta. Részükre kedvezőbb lenne a természetközeli terület-övezetbe való átsorolása, de ezt nem teszi lehetővé a területrendezési törvény.

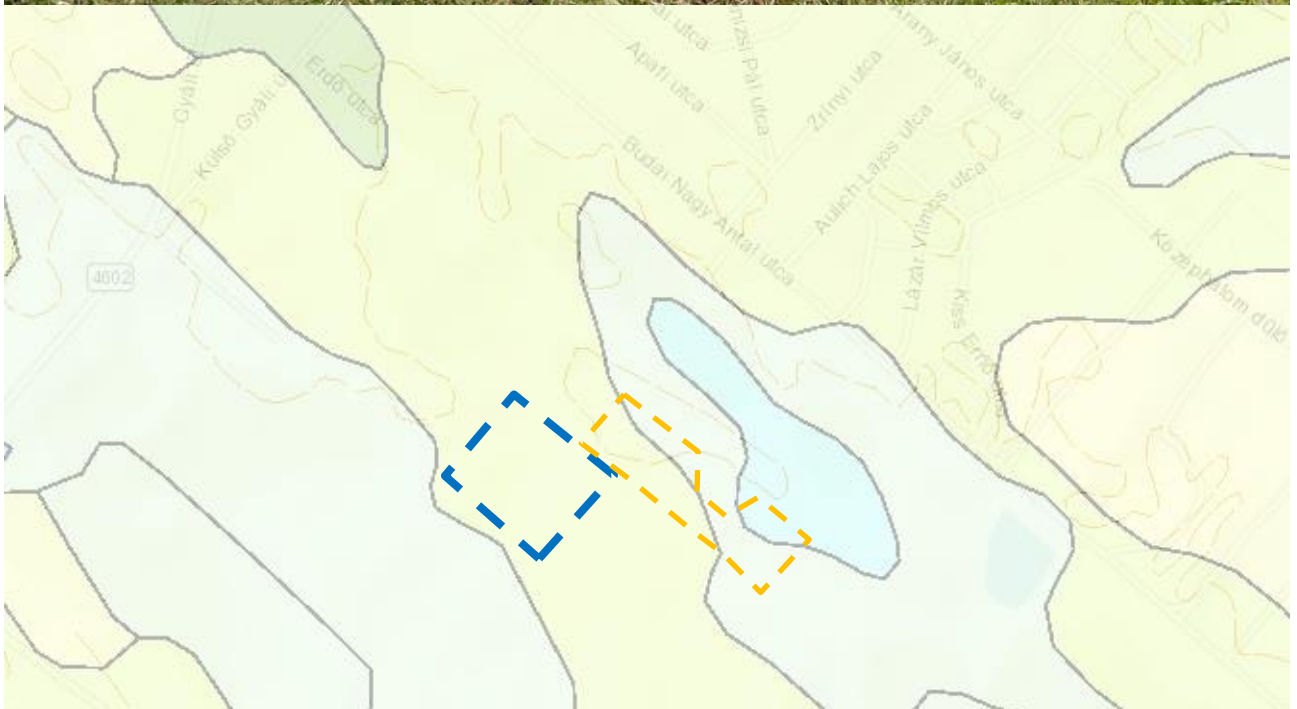
A Budai Nagy Antal és az Erdő utca között elhelyezkedő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (rózsaszín terület) által érintett 0224/20 hrsz-ú telek mélyebb, vizesebb/nedvesebb gyepterülete és nádassal fedett része a déli telekhatártól mintegy 30-35 m-re, a telken átlós irányban helyezkedik el (világoszöld vonal).

A terület a 2022-es aszályos évben teljesen kiszáradt, de a 2023. év eleji csapadékos időszakban újra vizes, tocsogós, vízállásos lett. A terület szélein nyárfamagoncok terjedtek el a kevésbé nedves részeken. A szárazabb részeken a selyemkóró is megjelent, de nagyobb területeken gyomosít az aranyvessző is.



Forrás: ortofotó





Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/bp50/> - Budapest geokalauza

A kialakult terepadottságok követik a geológiai adottságokat. A vizes, mélyfekvésű terület jellemzőit a földtani adottságai is meghatározzák. Az Erdő utca déli oldalán folyóvízi-eolikus homok található (kék szaggatott vonala fejlesztési terület), míg az ökológiai folyosó területén folyóvízi finomhomok, kőzetliszt, agyag, és abban folyóvízi-mocsári üledék (világoskékkel jelölve) található.

A tervezési területtől keletre felszíni vízfolyás (Gyáli 1 csatorna) (ökológiai folyosó területeként) húzódik, aminek egy ága a fejlesztési területtől északra fekvő területek vizeit vezeti el a Budai Nagy Antal utcától délre, illetve biztosítja a mezőgazdasági területek vízellátását.

A csatorna és közvetlen környezete nem áll természetvédelmi oltalom alatt, de a helyvédelem alatt, de a civilek sok védett madarat megfigyeltek már itt is. A Vecsési Madárles csoport megfigyelte már vízityúkot, a nádirigót, a foltos nádiposztátát, de a berki tücsökmadarat is. A fehér gólya, a nagy kócsag vagy a barna rétihéja pedig táplálékért jár a vízre. Mellettük béka-, gyík- és siklófajok gazdagítják a terület élővilágát. Ezen a területen a csatorna szennyezettsége nem okoz olyan problémát, mint az állói szakaszokon, ezért a fizikai védelme továbbra is biztosítandó.

Bár az új zöldterület/véderdő kijelölés szakmailag vitatható, ha már egyszer eleget tett a település a területrendezési törvény kötelezésének, a tervezés elakadásának megakadályozása érdekében a terv tartalmazza a jogszabályi megfelelést újra más területen, így a DINPI előzetes véleménye, miszerint nem szeretné, hogy közpark kerüljön kijelölésre, jelenleg teljesül. A településszerkezeti terven azonban nem kerül átminősítésre a közpark természetközeli területté.

Az Önkormányzat a 0203/57, 0203/91 és 0203/93 hrsz.-ú ingatlanokon támogatja a szükséges véderdő kijelölést.

Gyál közigazgatási határ mellett lévő három telek alkalmas a kijelölésre. Művelés nem történik a területen. Gyomfajokkal és taposással terhelt. Az erdő megvalósítása esetén alkalmas lesz a gyáli lakóövezet védelmére a környezeti hatások mérséklése tekintetében.

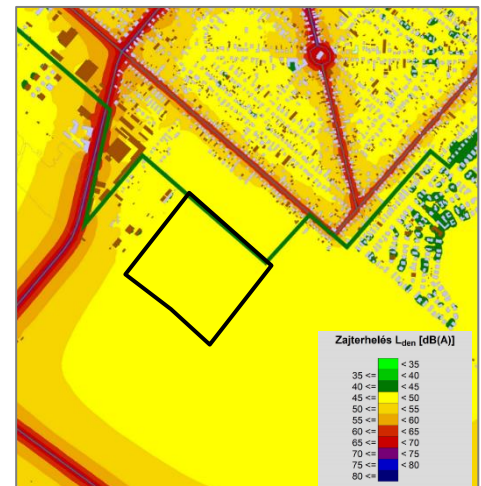


1.7 KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

A fejlesztési terület **talaját** főként folyóvízi-eolikus homok és kisebb részben homok alkotja. Vecsés város érzékeny **felszín alatti vízminőség** védelmi területen fekvő település (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet értelmében a vizsgált helyszín szennyeződésérzékenységi besorolását a rendelet 2. sz. melléklete szerint kell végezni. A vizsgált terület a melléklet besorolási metódusa szerint a „Felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területek alkategóriák” alapján azon területek közé tartozik, „ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20mm/évet”.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból Vecsés a Budapest és Környéke Légszennyezettségi Agglomeráció területén helyezkedik el. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Vecsés területe a 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A terület részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A terület tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást. A legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található a vizsgált területtől 6,7 km-re. Ebben az esetben az alapterheltség meghatározására ennek a mérőállomásnak az adatai kerülhetnek felhasználásra: SO₂ – kiváló, NO₂ – jó, NO_x – jó, PM₁₀ – megfelelő, PM_{2,5} – jó, benzol – kiváló, CO – kiváló, O₃ – jó (Forrás: 2018. évi összesítő értékelés hazánk levegőminőségéről, az automata mérőhálózat adatai alapján, ÉLFO LRK Adatközpont 2019.) Azonban a vizsgált területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a relatív közeli nagy forgalmú autóutak, a meglévő gazdasági területek logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési terület környéki mezőgazdasági hasznosítás, akár alkalomszerű, porszennyezése van negatív hatással. Mivel a tervezési terület jelenleg beépítetlen, így e problémák a terület hasznosításáig nem relevánsak. A tervezési terület környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található



Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe – Közúti zaj: 2017 – részlet
(Forrás: internet)

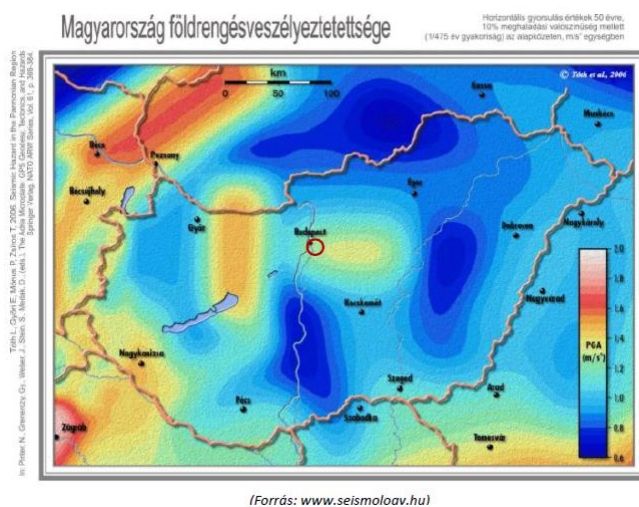
A területen jelenleg a **zaj- és rezgésterhelés** mértéke elfogadható. A környék fő zajforrása a Dózsa György út és a Külső Gyáli út közlekedési zajterhelése. A tervezési területen a közlekedésből eredő zaj átlagosan 40-50 decibel. A területen tervezett beruházásokkal várhatóan új közlekedési infrastruktúra fejlesztések is megjelennek majd, melyek hatásaival is számolni kell.

Vecsésen az illegális **hulladék** lerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén sajnos előfordul, de a tervezéssel érintett területen ez nem jellemző. Az Erdő utca jelenleg nem járható a tervezési terület mellett. Le van zárva, csak a lakóterületek végéig van kiépítve. A környezetében változó mértékben illegális hulladéklerakás történik. Az hulladék elszállításáról az Önkormányzat időszakonként gondoskodik, de az illegális hulladék, újra és újra megjelenik.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet alapján a belügyminiszter 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Vecsés várost II. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – 9. melléklete szerint Vecsést, és így a tervezési területet **földtani veszélyforrás** terület övezete nem érinti. Vecsés területén földtani veszélyforrást, felszínmozgás-veszélyes területet a

Bányakapitányság nem tart nyilván. A város területén alábányászott területek, barlangok, pincék, csúszás-süllyedésveszélyes területek nem találhatóak.



A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. mellékletében rögzített rendszeresen **belvízjárta** területek övezete nem érinti Vecsés területét, így a tervezési területet sem. Mélyfekvésű területek, árvízveszély, árvízveszélyes területek a vizsgált területen nincsenek.

Magyarország **földrengés-veszélyzettségi** térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forrászónák földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét. Az adatok

alapján Vecsés település területén 1,1-1,3 m/s² a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.

A területen kedvezőtlen nincsenek **morfológiai** adottságok, mélységi és magassági korlátozások. Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló **rendkívüli időjárási jelenségek** és az általuk okozott károk:

„Az egyre gyakoribb, hosszabb ideig tartó szárazságok, nagyobb intenzitású hóhullámok veszélyeztetik a vízellátást, élelmiszerbiztonságot, emberi egészséget. A heves viharokkal lezúduló nagy mennyiségű csapadék villámárvizek, belvizek kialakulásához vezethetnek, amely többek között a település közlekedésére és a kritikus infrastruktúrára jelent veszélyt. A viharokat kísérő nagy sebességű szelek a lakóépületek, középületek biztonságát veszélyeztetik. [...]” (Vecsés város klímavédelmi stratégiai koncepciójának megalapozása, 2015. 27. o.)

1.8 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

(A munkarész a hatályos TRT közlekedési szakági vizsgálata alapján készült.)

1.8.1 Országos fő- és közúthálózati kapcsolatok

Vecsés országos főúthálózati kapcsolatait az M0 és M4 gyorsforgalmi út, illetve a 4. sz. főút biztosítja. A gyorsforgalmi utak jelentős országos és nemzetközi forgalmat bonyolítanak le, a település külterületén haladnak át. A 4. sz. főút a település belterületén halad át, jelentős részben helyi forgalmi szerepű.

Az M0 autópálya Vecsést érintő szakasza 2x2 forgalmi sáv, csomóponti kapcsolata épült a település déli részén a 4602 jelű Gyálra vezető útról a 46100 jelű úton keresztül az alacscai csomóponthoz, illetve északon a 4.sz. főútnál.

A település dél-keleti külterületének bekapcsolására 2 közúti felüljáró épült az M0 felett, de a Halmi pihenőnek nincs mellékút-hálózati kapcsolata. Az M0 vecsési szakaszának forgalma meghaladja a 69800 Ej/nap értéket, a nehéz forgalom, több mint 9500 j/nap.

A 4602. jelű országos közút Vecsés és Gyál közötti forgalmat bonyolítja le. Ezen kívül az út Vecsés vasútvonal által elvágott területrészeinek is a fő kapcsolata, illetve az út menti területeket is kiszolgálja. Az út kialakítása (2x1 sáv), vonalvezetése, forgalomtechnikai jellemzői miatt a háromféle forgalmi funkcionak nem felel meg. Különösen kedvezőtlen a Dózsa György út – Telepi utcai szakaszon a MÁV ceglédi vonal szintbeni keresztezése, amely az út kedvezőtlen vonalvezetése és az átgázoló két oldalán levő csomópontok közelsége miatt kis kapacitású. Az útvonal egyben a helyi

autóbuszközlekedés tengelye, illetve a központ intézményei miatt kerékpáros és gyalogosforgalma is jelentős. Az út átlagos napi forgalma 7800 – 8000 E/nap között változik a belterületen.

A 4602 jelű út és az M0 Alacskai úti csomópont kapcsolatát a 46100 jelű bekötő út biztosítja.

1.8.2 Vasúti közlekedés

Vecsesen áthalad a Budapest, Nyugati pu. – Cegléd, 100. sz. vasúti fővonal. A vonal kétirányú, villamosított. A vonal jelentős elővárosi személyforgalmat bonyolít le. A vonal az Európai TEN-T hálózat része. Vecsés forgalmát Vecsés vasútállomás és Vecsés–Kertekalja megállóhely bonyolítja le. Az utasforgalmi létesítmények a vonal felújításakor kiépültek.

1.8.3 Autóbuszközlekedés

Vecses Budapest felé irányuló közösségi közlekedésében jelentős a 2 Terminál utasforgalmát bonyolító 100E és 200E járat. A járat a belterület északi határán a csomópontnál levő megállótól jó eljutást biztosítanak Budapest központjáig és a Kőbánya–Kispest metróállomásig.

A településnek a vasútvonaltól északra levő részén a VOLÁNBUSZ 2200 és 2210 sz. járata a 4. sz. főúton bonyolítja le az utasforgalmat. A járatnak Budapesten a 3. metróvonallal van kapcsolata. A 2202 sz. járat Monor és a Liszt Ferenc repülőtér között közlekedik.

Vecses területén az átlagos megállótávolság 5-600 m, az északi terület jelentős részéről 3-400 m a gyaloglási távolság.

A vasútvonaltól délre eső területek utasforgalmát a VOLÁNBUSZ 2201 sz. járata bonyolítja le napi 28 járatral. A járat a Széchenyi utca – Dózsa György út – Kinizsi u. – Erzsébet tér vonalon a lakóterületek jelentős részét megfelelően feltárja. A területhez legközelebbi megállója a Széchenyi utcában van, átlagosan 500 méter távolságra.

1.8.4 Légi közlekedés

Vecses területén van a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér egy része, megközelítő útja és forgalma a települést érinti. A repülőtér utasforgalma az elmúlt években stagnál. A 2 Terminál megközelítő útjának forgalma jelentős meghaladja az 1200 E/óra/irány, amelynek mintegy 70%-a budapesti irányú.

1.8.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A településen a kerékpáros közlekedést csak a 4. sz. főúton kijelölt kerékpársáv, illetve a Market Centrál melletti szakaszon megépült kerékpárút szolgálja. A közúti és kerékpárforgalom alapján szükséges lenne a 4602 jelű út mentén is kerékpárút építése.

A gyalogosforgalom két fő akadálya a vasútvonal és a 4. sz. főút. A vasútvonalon külön szintű gyalogos felüljáró átvezetés csak a Telepi utcánál van, de a felüljáró helye és szintkülönbsége miatt jelentéktelen forgalmú. Gyalogos-kerékpáros vasúti átjáró van a Tompa utca – Angyal utca vonalában, a Vecsés – Kertekalja megállóhelyhez kapcsolódóan. A Vecsés vasútállomásnál az átjárás feltételeit gyalogos aluljáró biztosítja.

1.8.6 A tervezési terület közlekedési kapcsolatai

A terület jelenleg külterületi szántó, megközelítése csak keskeny földutakon lehetséges, a közlekedési kapcsolatai nincsenek kiépülve.

Liszt Ferenc repülőtér

Budapest

Üllői út

3003

M4















Üllő

Gyál

M0

Jelmagyarázat:

meglévő

-  országos autópálya
-  országos főút
-  országos mellékút
-  települési gyűjtőút
-  vasút, HÉV vonal
-  kerékpáros útvonal
-  szintbeni közúti-vasúti átjáró
-  híd
-  gyalogos híd
-  jelentősebb szintbeni csomópont
-  különszintű csomópont
-  vasútállomás/vasúti megállóhely
-  hajóállomás/komplikátós
-  yacht kikötő

Tervezési terület

Jelenlegi úthálózati kapcsolatok
M = 1:25000



1.9 KÖZMŰ VIZSGÁLAT

1.9.1 Vízellátás

Vecses vízellátásának bázisa a településen üzemelő saját vízmű kútjaiból kitermelt víz. A település vízellátó hálózatába a Vecsesi I. és a II. számú vízmű telep területén üzemelő kutakból kitermelt vizet juttathatják. Az I. számú vízmű telep kútjaival kitermelhető víz minősége nem megfelelő, de a vízigény a II. vízműtelep kútjairól önállóan is kielégíthető. Mindkét kút hidrogeológiai védőterületének lehatárolása megtörtént, a védőidomon belül a területhasznosítás lehetősége korlátozott, az arra vonatkozó előírások betartása szükséges.

A kutakból a víztermelés búvárszivattyúkkal történik és a szivattyúkkal termelt és a vízmű telepi medencékbe tárolt vizet nyomásfokozó továbbítja a városi hálózatba és az ellennyomó tározóként működő víztoronyba.

A település belterületén a szolgáltató tájékoztatása szerint a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépült. A statisztikai adatok szerint a jelenlegi vízellátottság 84,3 %-os, amely már majdnem teljes körűnek tekinthető. A hálózatban a víznyomást a Vízmű területén megépített ellennyomó tározóként működő 500 m³-es víztorony vízszintje határozza meg, a víznyomás az egész települési hálózatban megfelelő szintű. A repülőtér melletti magasabban fekvő településrészre külön expressz vezeték szállítja a vizet.

A településen megvalósult vízi közművek üzemeltetését a Dél-Pest megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) Gyáli Üzemigazgatósága végzi. A távlatban tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos információkkal az üzemeltető rendelkezik.



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Tűzcsap föld felett
		Hidrogeológiai védőidom "B" zónája

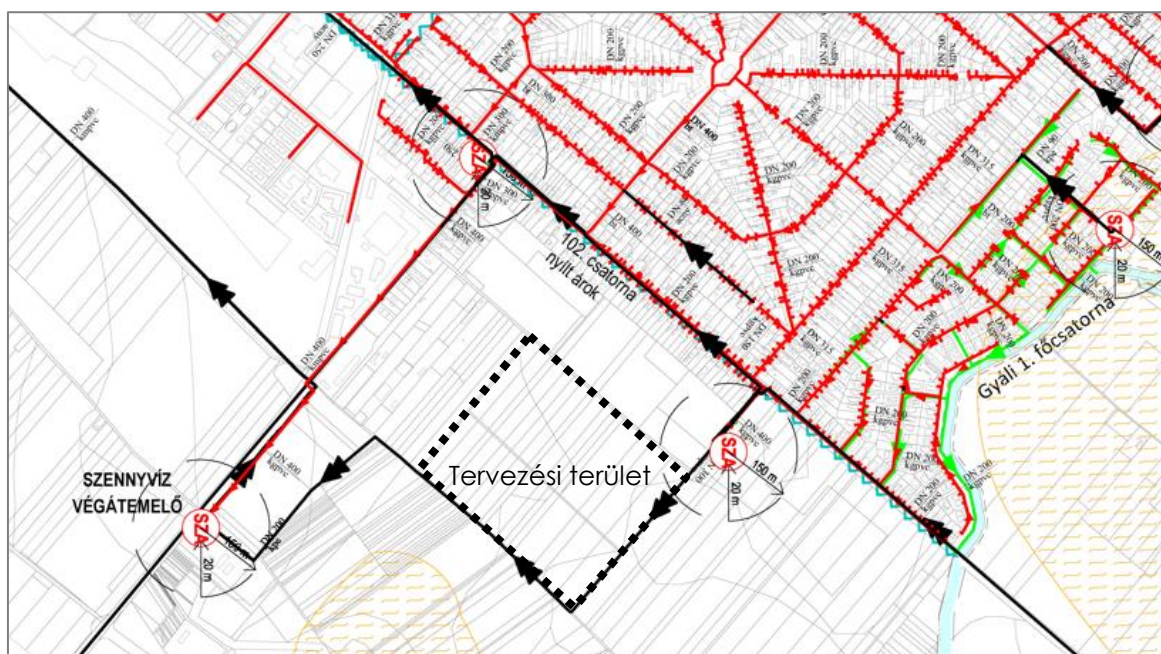
A vizsgált terület dél-nyugati részén jelenleg keresztülhalad egy NA 300-as KM-PVC ivóvíz távvezeték, amelynek nyomvonalát és a vezeték csőpalástjától mért 3-3 m-es biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítés során figyelembe kell venni. A tervezési terület közelében a Külső Gyáli úton, az Erdő utcában és a Budai Antal utcában NA 80-as ac anyagú ivóvízvezeték üzemel.

A tűzvíz ellátást a vízelosztó hálózatra telepített tűzcsapok biztosítják.

1.9.2 Szennyvízelvezetés

Vecsés a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. Ezen felül Vecsés település területét érinti a sérülékeny földtani környezetű Vecsés I. Vízmű vízbázis belső és hidrogeológiai „B” védőterülete, amely a 219/2004. Korm. rendelet alapján fokozottan, ezen belül is kiemelten érzékeny terület. Valamint a település teljes közigazgatási területe a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet szerint vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik. Éppen ezért a vízbázis védelem érdekében a településen fokozottan kell teljesíteni a környezet védelmét szolgáló előírásokat. Meg kell akadályozni a szennyezés talajba jutási lehetőségét, ezért a szennyvízelvezetés közcsatornával történő megoldása kiemelt feladat volt a településnek. Ennek teljesítésére építették és fejlesztik a szennyvízgyűjtő hálózatot, de még mindig nem település szintű a kiépítettség és a csatornázott utcákban a rácsatlakozás sem teljes mértékben megoldott.

Vecsésen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település déli részén üzemelő szennyvíz végátemelő fogadja, ahonnan nyomóvezetékekkel szállítják tovább a szennyvizet a befogadó fővárosi csatornahálózatba, amely a szennyvizet tovább szállítja a befogadó fővárosi szennyvíztisztító telepre. Budapest és néhány környező település együttesen a komplex integrált szennyvízelvezetés elnevezésű projekt megvalósítását tervezi, amelynek keretében több km szennyvízgyűjtő csatorna épül Budapesten és a környező településeken, egyben a budapesti hálózat felkészül a környező települések szennyvizeinek a fogadására. Vecsés is belépett ebbe a szennyvízelvezetési agglomerációba, hosszabb távra biztosítva ezzel a település szennyvizeinek elvezetését és tisztító telepen történő kezelésének megoldását. A vízellátáshoz hasonlóan a település szennyvízhálózatának üzemeltetője és a szennyvízkezelés biztosítója szintén a DPMV Zrt.-hez tartozó Gyáli Üzemigazgatóság.



Jelmagyarázat:

	<input type="checkbox"/> meglévő	<input type="checkbox"/> tervezett		<input type="checkbox"/>	Nyomott szennyvízcsatorna
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Szennyvízáttemelő szaghatásvédelmi területtel
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Vízgyűjtési terület mederkarbantartó sávval
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Csapadékvíz csatorna
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gravitációs szennyvízcsatorna

A tervezési terület keleti sarkánál található a város egyik szennyvízáttemelője. Ennek 150m-es szaghatásvédelmi területe kis mértékben érinti a területet. Továbbá a területet dél-keleti és dél-nyugati irányból határoló utcákban NA 200-as szennyvíznyomó vezeték került kiépítésre, amely a térségben összegyűjtött szennyvizet továbbítja a város déli részén található végátemelőbe. A vizsgált terület közelében a Budai Nagy Antal utcában NA 200 KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna, a Külső Gyáli úton pedig a szolgáltató gyűjtőcsatorna hálózatának NA 400-as KG-PVC gravitációs és NA 250-es ac nyomott szennyvízcsatornája került kiépítésre, mivel a Külső Gyáli út folytatásában található a város végátemelőjének műtárgya.

1.9.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település csapadékvíz, felszíni vízrendezés vonatkozásában befogadó hiányos, általánosan jellemzően magas talajvízállásos. A település egyes mélyfekvésű részein a talajvízszint megközelíti a terepszintet, vagy azt meghaladja, vízállásos területek jelenlétét jelzi a növényzet. A terepszint felé emelkedő talajvízszint hatására belvizes területek alakulnak ki. A belvízi veszélyeztetettségéről a Pálfaí féle nyilvántartás ad információt, amely szerint Vecsés keleti oldalán nagy kiterjedésű terület belvízzel veszélyeztetett.

Vecsés kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve az árkok keleti irányba szállítják tovább a túlfolyó vizeket, amelyeknek befogadója a település keleti részén észak-kelet, dél-nyugat irányba áthaladó Gyáli 1. főcsatorna. Ez a Gyáli 1. főcsatorna elhagyva Vecsés közigazgatási területét, Gyál keleti szélén halad déli irányba tovább, majd Gyál beépített területét délről megkerülve nyugati irányba halad tovább. A főváros XXIII. kerületébe lépve már Gyáli patak néven folytatja az útját észak-nyugat irányba a befogadó Ráckevei-Soroksári Dunáig.

A településen egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, általánosan jellemzően egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült meg, ezekben az utcákban nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye fennáll.

A településen a nyílt árkok karbantartása nem rendszeres és nem általános.

A vizsgált területtől északra található a Budai Nagy Antal utcával párhuzamosan futó 102. csatorna nyílt árka, amely a város déli részén összegyűlt csapadékvizeket keleti irányba a Gyáli 1. főcsatornába vezeti el, amelynek befogadó képessége korlátozott. Nyomvonalának biztosítására szolgálmi jog bejegyzésre került, fenntartása szükséges. A környező utcákban földmedrű szikkasztó árkok kerültek kialakításra.

1.9.4 Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az E.ON-ELMŰ Hálózati Kft. Az ellátás bázisa a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomás és a településen a közelmúltban a Széchenyi utcában épített alállomás. A településen épített alállomás 132 kV-os betáplálása Ócsa-Felsőpakony felől érkezik a település dél-keleti széléhez. Onnan a Külső-Gyáli útig oszlopokra fektetve halad a nyomvonal, onnan kábelben halad tovább a Széchenyi utcáig és a Széchenyi utcában az alállomásig.

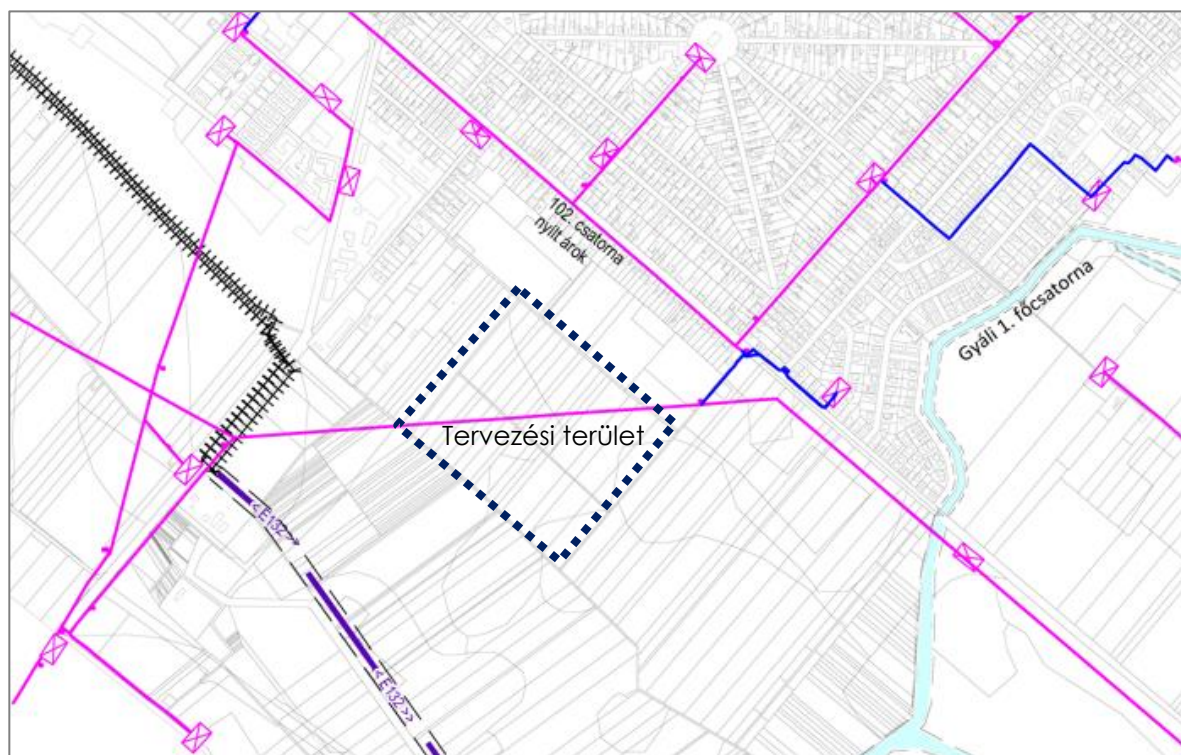
A település közigazgatási területén áthaladó oszlopokra fektetett 132 kV-os gerinc elosztóhálózat biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

Az alállomásokról induló 22 kV-os részben szabadvezeték hálózat, részben kábelbe fektetett hálózat táplálja Vecsés település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások, de a nagyobb és újabb fogyasztók ellátására már épített transzformátor állomásokat telepítettek.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kifeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kifeszültségű hálózat is a már beépített területen jellemzően oszlopokra szerelten került kivitelezésre, az újabb hálózatok azonban már földalatti elhelyezéssel épültek.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja. Az utóbbi évek közlekedés fejlesztési területein, illetve egyéb fejlesztési területein már lámpatesteket telepítettek a közvilágítás biztosítására.

A vizsgált területen építési korlátot jelent a területen nyugat-keleti irányban keresztülhaladó, oszlopokra fektetett 22 kV-os villamosenergia hálózat nyomvonala, amelynek az oszlop tengelyétől mérten 6-6 m-es biztonsági övezetét a tervezett beépítésnél figyelme kell venni.



Jelmagyarázat:

		132 kV-os nagyfeszültségű villamosenergia felosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel			22/0,4 kV-os villamosenergia földkabel 1-1 m-es biztonsági övezettel
		132 kV-os nagyfeszültségű villamosenergia földkabel biztonsági övezettel			22/0,4 kV-os transzformátor

1.9.5 Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A településen helyezkedik el az országos szénhidrogén-hálózat, ún. vecsési csomópontja, amelybe befut a Hajdúszoboszló-Vecses, a Zsámbok-Vecses és a Városföld-Vecses nagynyomású földgázszállító vezeték. A csomópontnál üzemel a település gázátadó állomása, amelyről Ecser ellátása is történik. A vecsési csomópontban önálló gázátadó üzemel a Ferihegyi repülőtér önálló ellátására.

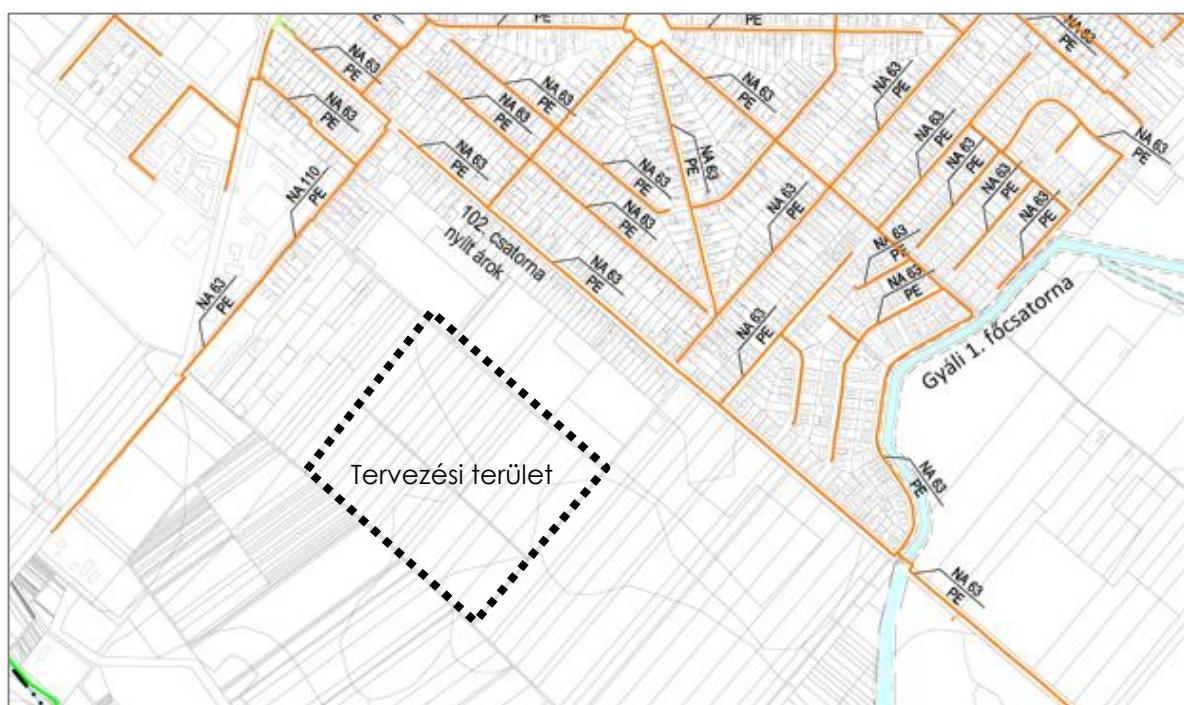
A település gázfogadóját a Mátyás utca keleti oldala mellé telepítették, ahová NÁ 200-as nagyközép-nyomású vezetéken érkezik a gáz a gázátadótól. Ez a gázfogadó tekinthető a település gázellátásának a bázisául. A gázfogadótól induló közepnyomású elosztóhálózat valamennyi utcában kiépült, biztosítva az igények kielégítését.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítás jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de jellemző a ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. Az egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A település korszerű, környezetbarát termikus energiaellátása a komplex földgázellátással biztosítható. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

Vecsés a szénhidrogén iparág fontos góctelepülése. Területén földgáz, termék és kőolaj szállító vezetékek haladnak át, de ezek nem érintik a tervezési területet.

A vizsgált területhez közel kiépített földgáz elosztóhálózat középnyomású a Külső Gyáli úton és a Budai Nagy Antal utcában üzemel.



Jelmagyarázat:

meglévő tervezett



Középnyomású földgázvezeték

1.9.6 Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely bár mértékletesen, de évi 1900-2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni bejáráson több napkollektor, napelem, illetve sz „ősi” berendezés, a festett hordó jelzi a hasznosítás igényét.

1.9.7 Vezetékes elektronikus hírközlés

Ma a szolgáltatást a településen döntően a Vodafone Magyarország Zrt biztosítja.

A Budapesti szekunderközponthoz tartozó 35-ös körzetszámú Monor primer központ Vecsés vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település közigazgatási területén áthalad az országos optikai kábel hálózat Budapestet Monorral összekötő szakasza, amely földalatti elhelyezésével minimális helyigényű, de az érintett nyomvonalon a védelméről mindennemű tevékenységnél gondoskodni kell.

A Vodafone Magyarország Zrt. a vezetékes távközlési szolgáltatás mellett a szélessávú internet szolgáltatást is biztosítani tudja valamennyi igénylőnek.

Az E közmű nyilvántartása alapján a vizsgált terület közvetlen térségében hírközlési hálózati nyomvonal nem halad.

1.9.8 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés:

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Valamennyi vezetékek nélküli táv- (Telekom, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A Magyar Telekom Nyrt. előzetes tájékoztatása szerint Vecsés közigazgatási területén jelenleg 13 antennát üzemeltet. Ezzel a teljes lefedettsége biztosított, új antenna létesítését egyelőre nem tervezi.

A Yettel jelenleg 4 antennát üzemeltet, a minőségi, teljes lefedettséget jelentő ellátás érdekében két új antenna telepítését tervezi.

A Vodafone Vecsés ellátására 5 antennát üzemeltet, előzetes tájékoztatása alapján újabb antenna telepítését nem tervezi.

Vezeték nélküli szolgáltatás építménye jelenleg a vizsgált területen nincs.

2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

Az egyes fejezetekben bemutatott vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs. A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervben előírányzott gazdasági funkció megvalósításának lehetőségét kívánja biztosítani a tervezési területen.

A módosítással érintett terület jelenleg külterület, beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll. A külterületi szántó kategóriába sorolt ingatlanok belterületbe vonása a hatályos tervek szerint is tervezett. A tervezési terület megközelítése jelenleg csak keskeny földutakon lehetséges, közlekedési kapcsolatai még nincsenek kiépülve.

A terület legkönnyebben az M0 autópályához és 4. sz. főúthoz csatlakozó országos közutakon és települési gyűjtőutakon keresztül érhető el. A vizsgált terület megközelítése az M0 autópályáról gyáli lehajtóról lehetséges, amely növeli a terület fejlesztési potenciálját és lehetőséget ad a közlekedési infrastruktúra bővítésére az új gazdasági terület irányában.

A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti terven **Gksz** jelű tervezett kereskedelmi, szolgáltató területként jelölt, amely észak-nyugatról szintén - részben már beépült - **Gksz** jelű gazdasági területekhez kapcsolódik.

VÉSZ 2/A. melléklete alapján a tervezési terület átmenetileg **Má-2** jelű mezőgazdasági területbe sorolt, amelyen egy dűlőút halad keresztül, illetve ezek veszik körül. A (0221), a (0219) és a (0225) hrsz-ú utak szélességét a hatályos SZT 16 méteres szabályozási szélességben állapítja meg, amelyet részben a tervezési terület egyes telkeiből szabályoz ki.

A TSZT 2. melléklete „Védelmi és korlátozási tervlap” alapján a tervezési területen két régészeti lelőhely (53 805 és 53 801 sz. lelőhely) található.

Vecsés Város érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A vizsgált területen a levegőtisztaság helyzetére elsősorban a relatíve közeli M0 autópálya, a meglévő gazdasági területek logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési terület környéki mezőgazdasági hasznosítás, akár alkalmoszerű, porszennyezése van negatív hatással. A tervezési terület környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található. A zaj- és rezgésterhelés mértéke nem számottevő, a környezet fő zajforrása a Vecsési út és Dózsa György út közlekedési zajterhelése.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – 9. melléklete szerint Vecsést, és így a tervezési területet földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti. Vecsés területén földtani veszélyforrást, felszínmozgás-veszélyes területet a Bányakapitányság nem tart nyilván. A város területén alábányászott területek, barlangok, pincék, csúszás-süllyedésveszélyes területek nem találhatóak. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. mellékletében rögzített rendszeresen belvízjárta területek övezete nem érinti Vecsés területét, így a tervezési területet sem.

A terület beépítetlen, így közműellátással sem rendelkezik. A vizsgált terület dél-nyugati részén jelenleg keresztülhalad egy NA 300-as KM-PVC ivóvíz távvezeték, amelynek nyomvonalát és a vezeték csőpalástjától mért 3-3 m-es biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítés során figyelembe kell venni. A vizsgált területen építési korlátot jelent a területen nyugat-keleti irányban keresztülhaladó, oszlopokra fektetett 22 kV-os villamosenergia hálózat nyomvonala, amelynek az oszlop tengelyétől mérten 6-6 m-es biztonsági övezetét a tervezett beépítésnél figyelme kell venni.

A tervezett módosítás területfelhasználási átsorolást, vagy a településszerkezeti terv változtatását nem teszi szükségessé, mivel a teljes tervezési terület jelenleg is tervezett gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba sorolt, mely kedvező a területen tervezett funkció számára. A tervezett módosítás a hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítását igényli.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett módosítás célja az érintett (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt terület építési jogi megalapozása, ugyanis a TSZT a területet Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató területként irányozza elő, de a hatályos Építési Szabályzat Szabályozási tervén még mezőgazdasági övezetbe sorolt. A jövőbeni gazdasági fejlesztések lehetővé tétele érdekében a hatályos VÉSZ módosítása szükséges.

A tervezett fejlesztés – a jelenlegi elképzelések szerint – klasszikus ingatlanfejlesztésként van előirányozva, nem konkrét beruházás a célja. Az ingatlanfejlesztő TSV INVEST Kft. a területen lévő tulajdonosokkal adás-vételi előszerződést kötött és az Önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben vállalja a terület gazdasági területté válásához szükséges infrastruktúra fejlesztés költségeit, ezek kiépítését annak érdekében, hogy a terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként hasznosíthatóvá, értékesíthetővé váljon. Bár Vecsés közigazgatási területén van előirányozva tartalék Gksz építési övezetű besorolású terület, a felhasználáshoz szükséges infrastruktúra hiányában ezek beépítése és hasznosítása jelenleg nem lehetséges és hiány van gazdasági-ipari területeken kialakítható telephelyek vonatkozásában.

A fejlesztéssel érintett területet a Szőlőskert utca – Dózsa György út – Külső Gyáli út kereszteződésében kialakítandó körforgalom délkeleti ágáról nyíló tervezett új közúton lehet majd megközelíteni az érintett területet a beépítési javaslaton látható módon. A tervezett közúthálózatról nyílóan a tervezési terület hosszanti tengelyében egy 16,0 méter széles közforgalom számára megnyitott magánút kialakítása tervezett, mely az egyes építési telkek megközelítését szolgálja majd. A magánút előirányzásának oka, hogy jelenleg még nem ismert az idetelepülő cégek telephelyének méretére vonatkozó igény, és a magánút – mivel nem kötelező a kialakítása - akár elhagyható és akár a terület egy telekké való kialakítását is lehetővé teszi. A TSV INVEST az építési telekké váláshoz legszükségesebb infrastruktúra fejlesztéseket tervezi megépíteni.

A Beépítési koncepció a tervezési területen belül összesen 10 db, egyenként nagyjából 15.000 m² méretű telek kialakítására tesz javaslatot, melyek - a jövőbeni igényeknek megfelelően – összevonhatók. Egyes telkek, például a terület észak-nyugati határán lévő út mentiek, tovább oszthatók az építési övezeti határérték keretei között min. 3000 m² telekméretig.

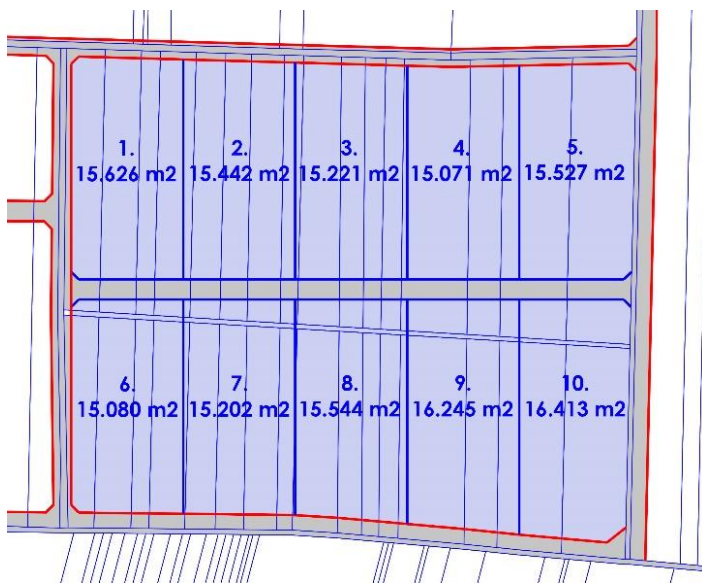
A terület észak-keleti, Erdő utca felé eső határa mentén 30 méter széles fásított telken belüli zöldsáv létesítését irányozza elő a tervjavaslat, mivel itt a Településszerkezeti tervben tervezett kisvárosias lakóterület van előirányozva. Célszerű, ha a gazdasági rendeltetésű terület az Erdő utcát nem veszi igénybe teherforgalom számára, hanem a tervezett körforgalom felől a belső magánútról tárja fel a területet.

Fentieket is figyelembe véve a teljes terület a Gyál felé vezető 4602. jelű közútról tárható fel a Külső Gyáli út és a jelenleg két irányból való mezőgazdasági utakkal alkotott, ma még nem kiépített keresztezéstől. A jelenlegi forgalmi viszonyok olyan kaotikusak, hogy már az első telek beépítéséhez is szükséges itt egy csomópont kiépítése, amelyet célszerűen egy körforgalommal javasolt megoldani.

A terület déli részén, a Szőlőskert utca meghosszabbításában kijelölt közterülettel párhuzamosan meglévő 300Ø PVC vízvezeték halad, melynek kiváltásáig az érintett terület nem keríthető le és értelemszerűen nem is építhető be. Ezen a telekrészen a telek előírt zöldfelülete, szikkasztóárkai, parkolói létesíthetők. Amennyiben a meglévő, de földhivatali nyilvántartásba szolgalmként nembejegyzett vízvezetékét kiváltják közterületre, a telkek szabadon felhasználhatóvá válnak.

A jelenlegi mezőgazdasági területen áthalad egy 22 kV-os légvezeték, ennek kiváltása is szükséges közterületre.

Szerencsés adottság, hogy a TSV INVEST minden ingatlantulajdonossal tudott előszerződést kötni, így a terület jelenlegi földrészelei – a művelésből való kivonás után - összevonhatók és újraoszthatók kedvező méretű építési telkekre.



Telekalakítási javaslat

A telekalakítási javaslat azzal számol, hogy a területen 10 db, kb. 1,5 ha nagyságú építési telket alakítanak ki, amely az igények szerint tetszőlegesen összevonható, illetve a szélső, úttal érintkező telkek tovább oszthatók min. 3000 m² nagyságú telkekre.

Így a vecsési kisvállalkozások – például a jelenleg a lakóterületen működő savanyító üzemek - számára is biztosítható telephely a területen.

További előnye lehet a tervezett ingatlanfejlesztésnek, hogy a tervezési terület és a Külső Gyáli út között már jó ideje építési joggal rendelkező terület fejlesztése is megindulhat az infrastruktúra kiépítését követően. Célszerű lenne, ha a két terület tulajdonosai ennek megvalósításában együttműködnének, mivel közös érdekük.

A fejlesztés lehetővé tenné a 0221 hrsz-ú út menti önkormányzati tulajdonú telkek (0220/19 és 0220/20 hrsz-ek) hasznosítását is.

A Vecsés TSV INVEST beruházási területre vonatkozó főbb adatok:

Teljes fejlesztési terület: 170.584 m², azaz 17,0584 ha

Kiszolgáló utak területe a fejlesztési területből:

- tervezett közterület: 8006 m²
- tervezett magánút: 7208 m²

Kiszolgáló utak (közterület, magánút) nélküli hasznosítható (értékesíthető) terület:

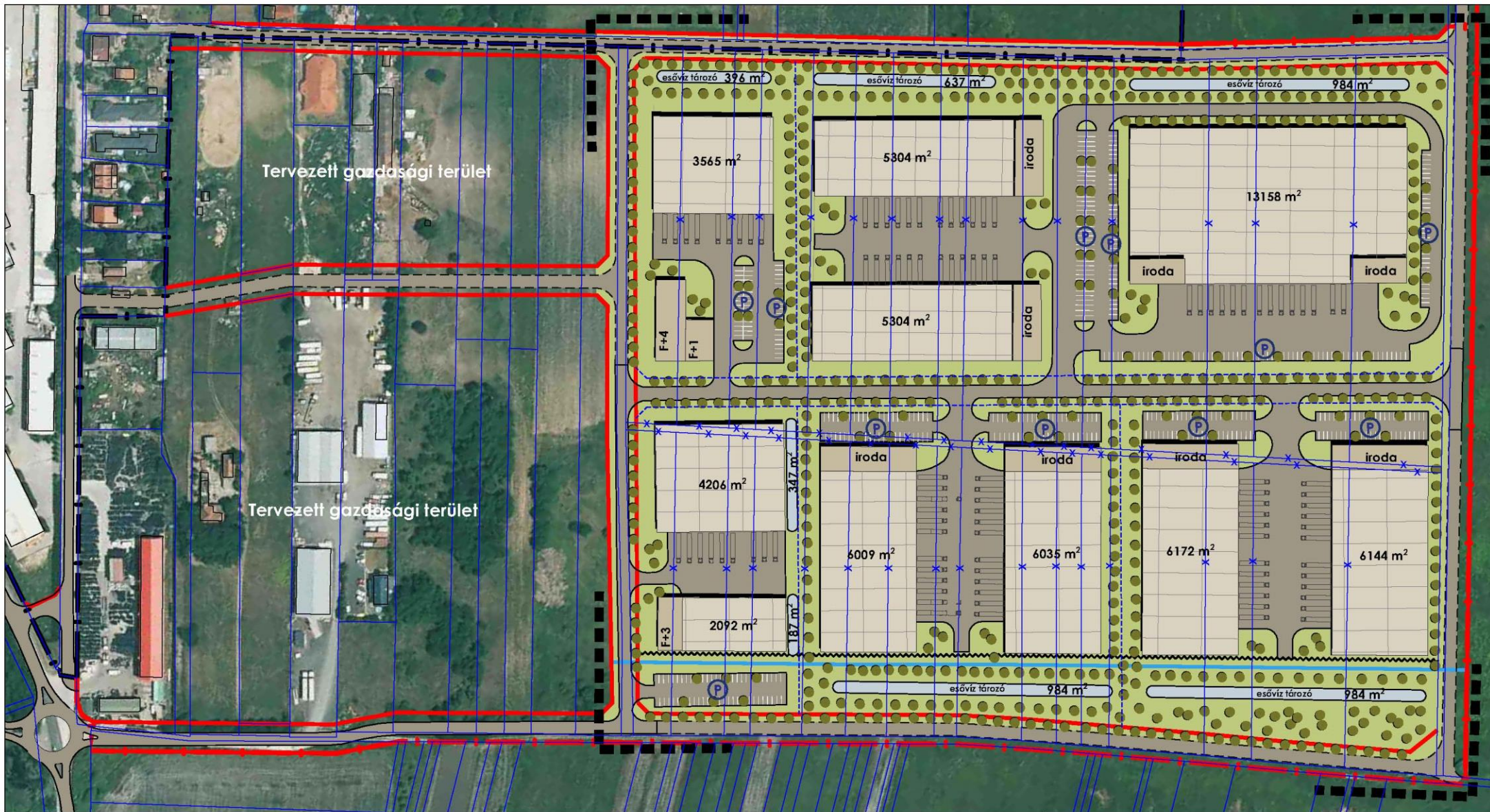
155.370 m², azaz 15,537 ha

A fejlesztésben nem érdekelt telkek érintettsége:
















- 4229/22 hrsz. (Földgép): 423 m²
- 0218/1 hrsz. (szántó): 1103 m²
- 0220/4 hrsz. (gumis): 246 m²

I. ütemben kiépítendő út tengelyének hossza (a körforgalomtól a tervezett magánút dél-keleti végéig): ~ 935 m

A beépítési javaslat a következő oldalon látható, de fontos megjegyezni, hogy a javaslat egy fikció, a megvalósítás lehetőségének egy lehetséges módját mutatja be.



Jelmagyarázat

 Épület - <i>tervezett</i>	 Vízfelület	 Telekhatár	 Belterületi határ - <i>meglévő</i>
 I. ütemben kiépítendő aszfaltút	 Kamion dokkoló	 Javasolt telekhatár	 Belterületi határ - <i>tervezett</i>
 Aszfaltút	 Kerítés	 Javasolt megszüntetés	 Tervezési terület határa
 Zöldfelület	 Kiváltandó vízvezeték	 Szabályozási vonal	

Vecsés, Budai Nagy Antal utcától délre
tervezett gazdasági terület

II. ÜTEM - BEÉPÍTÉSI JAVASLAT



m1:2000

4 SZAKÁGI JAVASLATOK

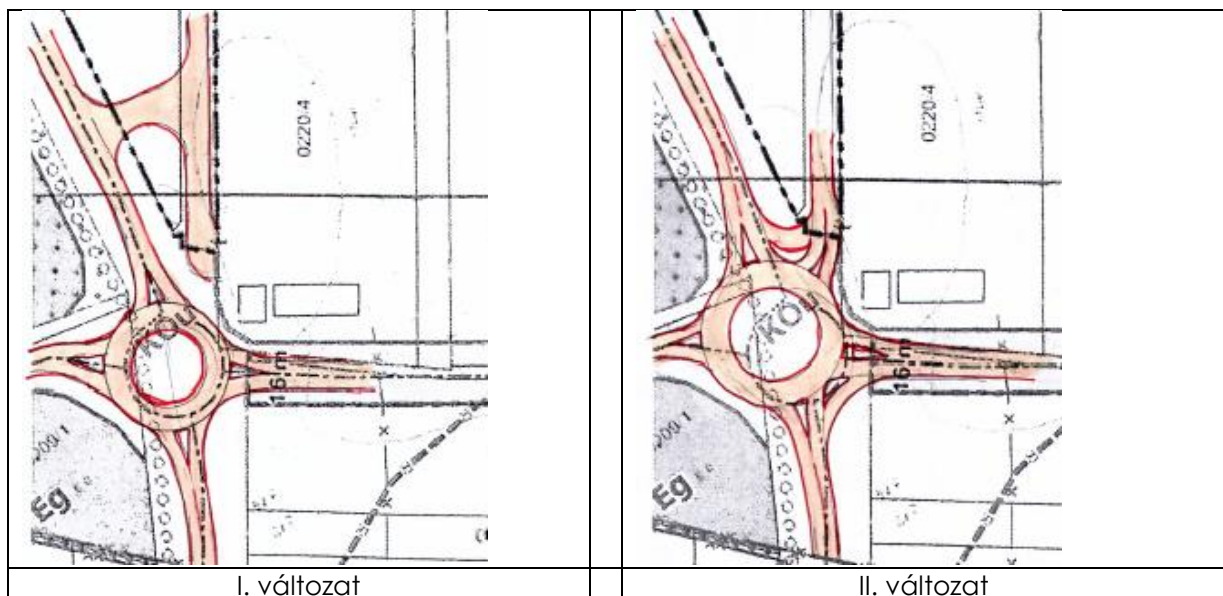
4.1 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési terület pontos felhasználása és a beépítés ütemezése jelenleg még nem ismert. Az elmúlt évek gazdaságfejlesztési tendenciái alapján a területen elsősorban logisztikai, nagykereskedelmi beruházások létesítése várható, tekintettel arra, hogy az M0 autópályával jó közúti kapcsolata lesz. Mivel a lakott belterület közvetlen szomszédságában fekszik, lehetséges, hogy a ma még túlnyomóan a falusias lakóterületen működő, főként savanyító kisüzemek is érdeklődnek majd a terület iránt.

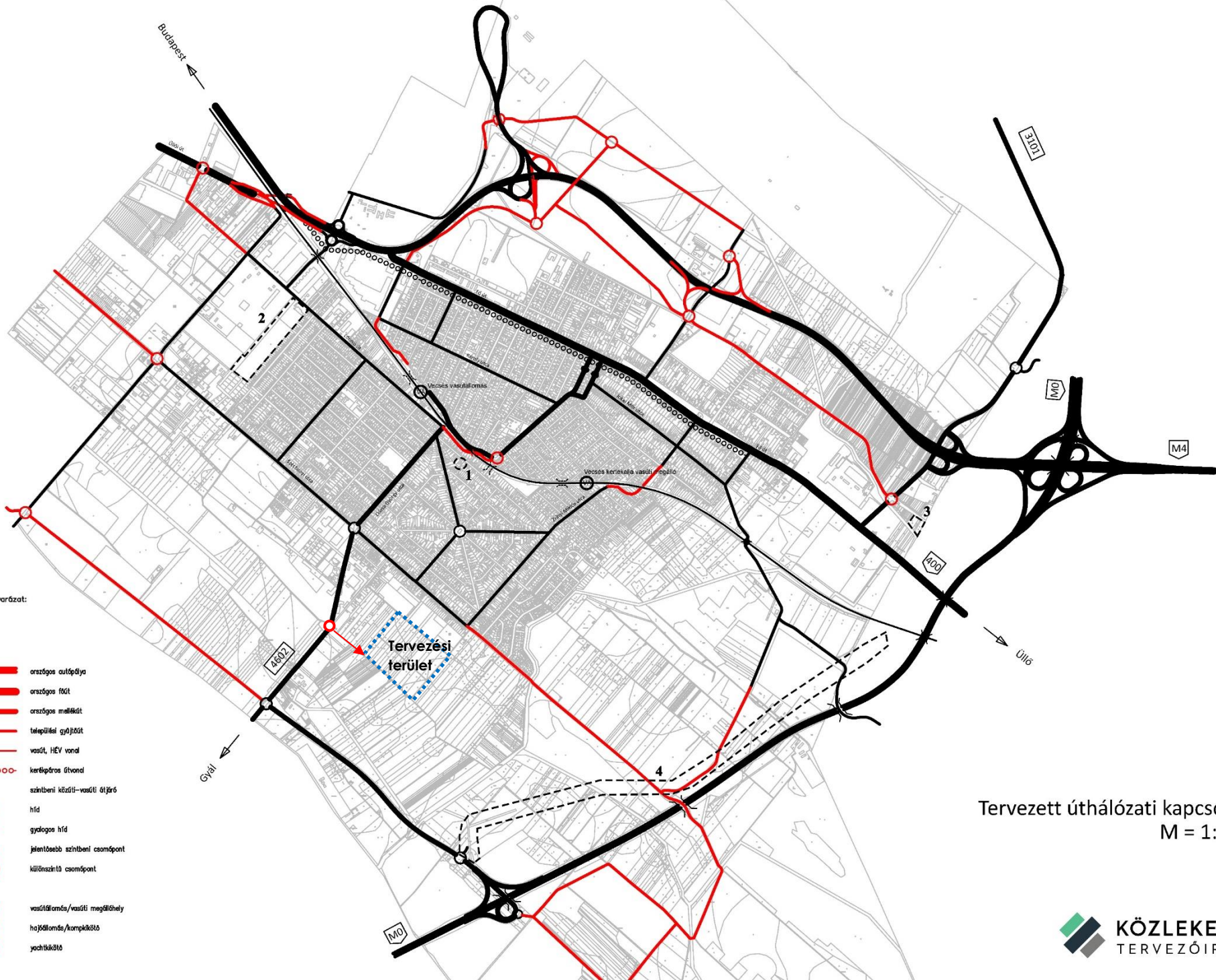
A terület forgalma a 46100 jelű út és a 4602 jelű út igénybevételével bonyolódik majd le várhatóan főként az M0 autópálya irányába. Az M0 autópálya már ma is jelentős forgalmat bonyolít le, kapacitása kimerülőben van és a környéken még számos fejlesztés van előkészítés alatt.

A 4602 jelű út és a 46100 jelű út jelenlegi leterheltsége is jelentős, kb. 80 %-os, de a tervezési terület felhasználásából adódó forgalom elvezetését az M0 autópálya felé az alacskai csomóponton keresztül még biztosítani tudja.

A terület kapcsolatának a biztosításához a 4602 jelű úthoz új, célszerűen körforgalmú csomópont megépítése szükséges. Ennek megléte már az első telephely használatba vételének időpontjában szükséges. A hatályos VÉSZ már előíranyozta, a területigényét is biztosította, de ez a jelenlegi területhasználat figyelembevételével kismértékű módosításra szorul. A körforgalmú csomópont kialakítást két változatban vizsgáltuk a tervezésnek ebben a szakaszában és az I. változatot szerepeltettük a terveken, mivel ez költség és helytakarékosabb megoldást tartalmaz, valamint a működő gumis telephely megközelítését kedvezőbben biztosítja. Ugyanakkor ez megoldás a Földgép Kft. telephelyét érinti, ennek kisebb részét a közterülethez kell csatolni.



A tervezett gazdasági terület kiszolgáló útjainak területét ki kell alakítani 16 m szélességben és kiépíteni, attól függő minőségben, hogy a terület belterület vagy külterület marad-e. Belterületen járda és közvilágítás kiépítése is szükséges.



Jelmagyarázat:

- | | | |
|----------------|------------------|---------------------------------|
| meglévő | tervezett | |
| | | országos autópálya |
| | | országos főút |
| | | országos mellékút |
| | | települési gyűjtőút |
| | | vasút, HÉV vonal |
| | | kerékváza ítvonal |
| | | szintbeni közúti-vasúti átjáró |
| | | híd |
| | | gyalogos híd |
| | | jelentősebb szintbeni csomópont |
| | | külszintű csomópont |
| | | vasútállomás/vasúti megállóhely |
| | | hajóállomás/komplexió |
| | | yacht kikötő |

Tervezett úthálózati kapcsolatok
M = 1:25000

4.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A vizsgált, kb. 17 ha nagyságú terület jelenleg beépítetlen, közműellátással nem rendelkezik, a környezetében Gksz-SZ-5, Gksz-SZ-1 és Má-2 övezeti besorolású területek találhatóak. Közmű szempontból korlátozó adottságok érintik a területet, keresztülhalad rajta egy 22 kV-os villamosenergia hálózat nyomvonala, és a város két vízművét összekötő NA 300-as KM-PVC ivóvíz távvezeték, amelyeket a tervezett beépítésnél figyelembe kell venni.

A tervezett beépítésre szánt területen megvalósításra kerülő beruházásról pontos elképzelések még nincsenek, de a terület közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően **a teljes közműellátás** kiépítése biztosítandó, amely a közüzemű ivóvízellátást, szennyvízcsatorna- és csapadékvíz elvezetést, valamint energiaellátás vonatkozásában a villamosenergia ellátás és a termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval történő megoldásának követelményét írja elő.

A területre tervezett és megengedett beépítés teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

		vizsgált terület
vízigény	m ³ /nap	128
tűzivíz igény		
külső	l/min	3600
belső	l/min	600
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	121
villamosenergia igény közhálózatról	kW	7303
ebből		
megújuló energiahordozóval	kW	1826
termikus energia igény	kW	2738
ebből		
földgázzal	nm ³ /h	380
megújuló energiahordozóval	kW	684

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező igények alapján pontosítandók.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

A vizsgált területet feltáró úthálózatot közútként tervezik kialakítani, csatlakozva a városi közúthálózatához. A tervezési területen belüli közművek közhálózati csatlakozását a közúthálózaton kell kiépíteni. A vizsgált terület közepét feltáró útszakasz kialakítását azonban magánúttal tervezik. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy magánúton kiépítésre kerülő közműhálózatokat magánhálózatként kell üzemeltetni. Erre saját üzemeltetőt kell létrehozni, bár ma már, külön szerződéssel a közüzemű szolgáltatók is vállalkoznak a belső hálózatok üzemeltetésére, de továbbra is a közüzemű elszámolás a magán és a közterület határán létesítendő mérőórák alapján történik.

A terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Meg kell említeni, hogy az OTÉK biztosítja a beruházónak az a lehetőség is, hogy a vezetékes energiahordozóként szokásosan hasznosított földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását. Ez esetben a földgázellátás kiépítése okafoyottá is válhat, de természetesen a továbbtervezés során, ha arra igény jelentkezik, a termikus energiaellátás földgázzal történő ellátásának megoldására is van lehetőség.

A vizsgált területen tervezett beruházásnál a fenntartható energiaellátás és klimatizáció megvalósítására kell törekedni, mivel a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek követelmény szintjét kell alkalmazni, továbbá a 6. melléklet előírásainak figyelembevételével az egyes épületek energiaigényének kielégítését az előírt mértékben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

4.2.1 Vízellátás

A vizsgált terület vízellátását a Külső Gyáli úton és a Budai Nagy Antal utcában a már kiépített NÁ 80-as ivóvízvezetékéről, a meglévő hálózatot bővítve, körvezetékes módon kiépítve van lehetőség.

A vizsgált terület dél-nyugati részén áthaladó, NA 300-as KM-PVC ivóvíz távvezeték nyomvonalát és a vezeték csőpalástjától mért 3-3 m-es biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítés során figyelembe kell venni, helyigényét biztosítani szükséges, annak kiváltása nem javasolt és nem is tervezett.

A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A területen megvalósuló beruházás tűzvíz igényét várhatóan közvetlenül a közhálózatról is ki lehet elégíteni, de ezt pontosítani a továbbtervezés során szükséges.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

4.2.2 Szennyvízelvezetés

A vizsgált terület térségében elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel. A vizsgált területen belül a szennyvizek összegyűjtését gravitációsan is biztosítani lehet, a szennyvízelvezetését kiépíteni a Külső Gyáli úton és a Budai Nagy Antal utcában haladó gravitációs szennyvízcsatorna irányában megépítve van lehetőség.

4.2.3 Csapadékvízelvezetés, felszíni vízrendezés

A csapadékvíz elvezetése a telkek feltáró úthálózatán kiépítendő földmedrű szikkasztóárkokkal megoldható. A nyílt árkok létesítése, majd a fenntartása szükséges. Ezek vízbefogadó és szikkasztó képessége korlátozott, így a helyi víz visszatartás megoldására helyi telkenkénti záportározó létesítésének igényével kell számolni.

A jelenleg beépítetlen területre a megengedett beépítéssel, a terület burkolásával a területről elfolyó víz mennyisége jelentősen növekszik, amely többlet víz vízvisszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül helyi, házi záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvező rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

4.2.4 Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. Mint ahogy az már az E-közmű nyilvántartás alapján elkészített vizsgálatokban is rögzítésre került, a vizsgált területet nyugat-keleti irányban kettéosztja egy oszlopokra fektetett 22 kV-os villamosenergia hálózat nyomvonala, amelynek az oszlop tengelyétől mérten 6-6 m-es biztonsági övezetét a tervezett beépítésnél figyelembe kell venni, vagy a vezeték kiváltásáról, illetve földkábelbe fektetéséről gondoskodni kell.

Várhatóan a prognosztizált igényeket a meglévő középfeszültségű hálózatról biztosítani lehet. Ha a kiépített hálózatban levő kapacitás kimerül, akkor új transzformátor állomáshely létesítésére lesz szükség, amelynek helyét később, csak a ténylegesen jelentkező többlet igény idején kell majd kijelölni.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségeként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak, ha megújuló energiahordozó hasznosításába a napenergiát is igénybe vennék, akkor annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

A területen új hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel javasolható és telken belül a közlekedés biztonság és vagyonvédelem érdekében közút mentén a közvilágítást, magán út mentén pedig a térvilágítás kiépítését is meg kell oldani.

Amennyiben a területre nagyobb villamosenergia igényű területhasznosító jelentkezne, annak az igényeinek a kielégítését egyedileg, a szolgáltatóval egyeztetve lehet majd megoldani.

4.2.5 Szénhidrogén, földgázellátás

A vizsgált terület termikus energiaellátásához a teljes közműellátás kielégítésére a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelynek kiválasztásáról, az energiaellátási struktúráról a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. A tervezési terület beruházására vonatkozó energiaellátási struktúráról jelenleg nincs rendelkezésre álló információ. A földgázellátás lehetősége, amennyiben igény van rá a Külső gyáli úton és a Budai nagy Antal utca felől is középnyomáson kiépíthető.

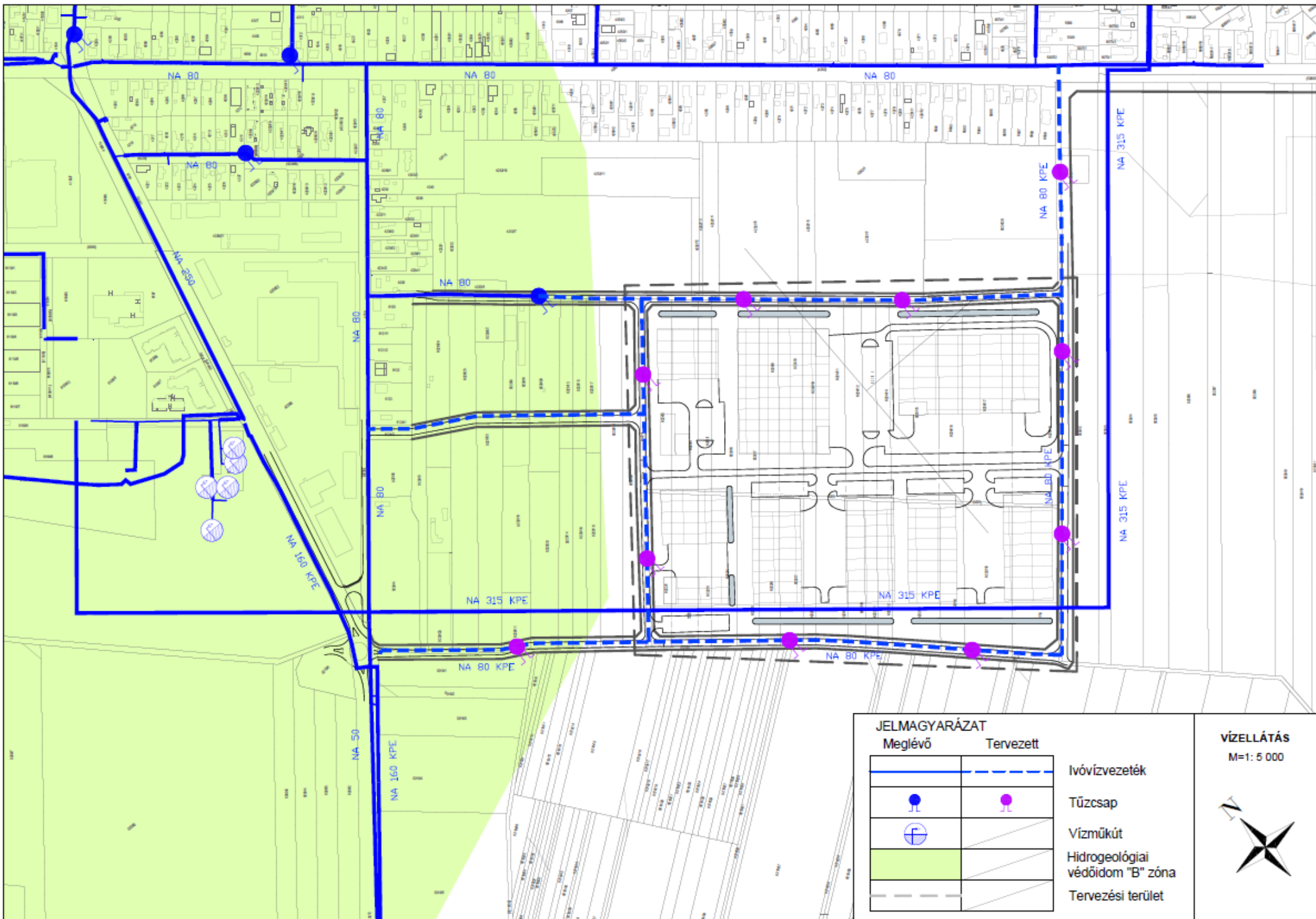
4.2.6 Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az antenna-telepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.



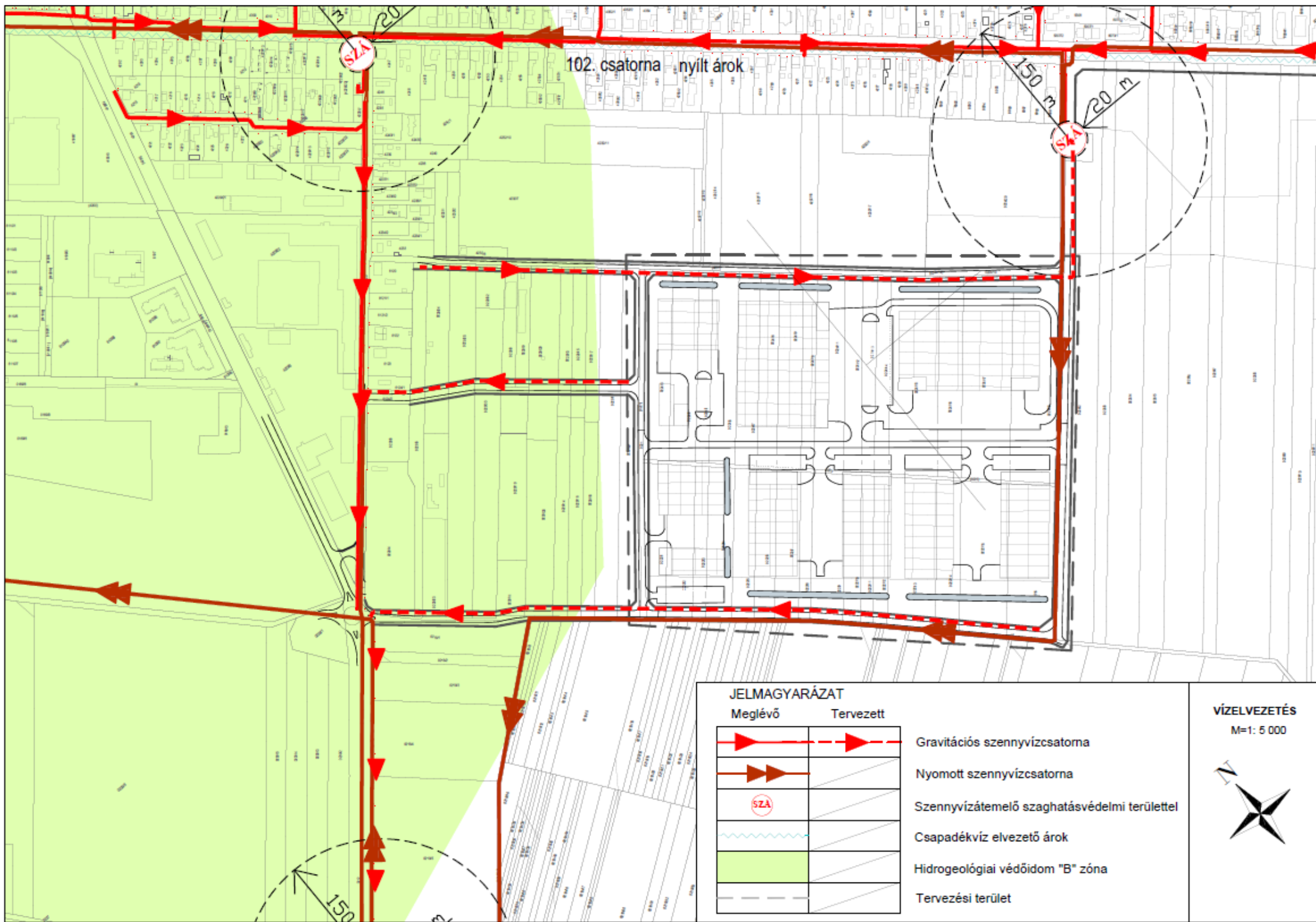
JELMAGYARÁZAT

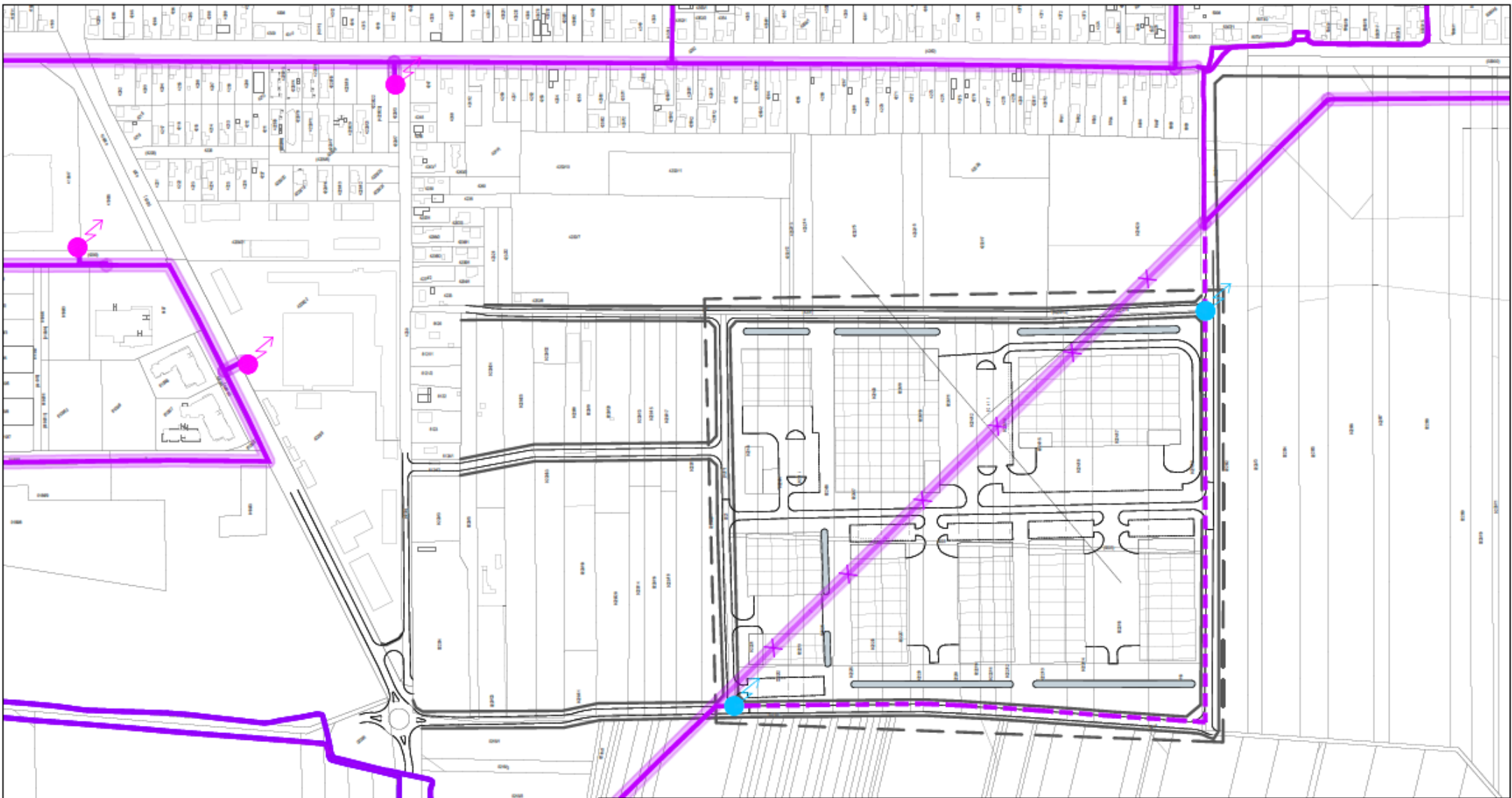
Meglévő Tervezett

- Ivóvízvezeték
- Tűzcsap
- Vízműkút
- Hidrogeológiai védőidom "B" zóna
- Tervezési terület

VÍZELLÁTÁS
M=1: 5 000







JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett Bontandó

22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6m-es biztonsági övezettel

22 kV-os villamosenergia hálózat földkábel

132 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat

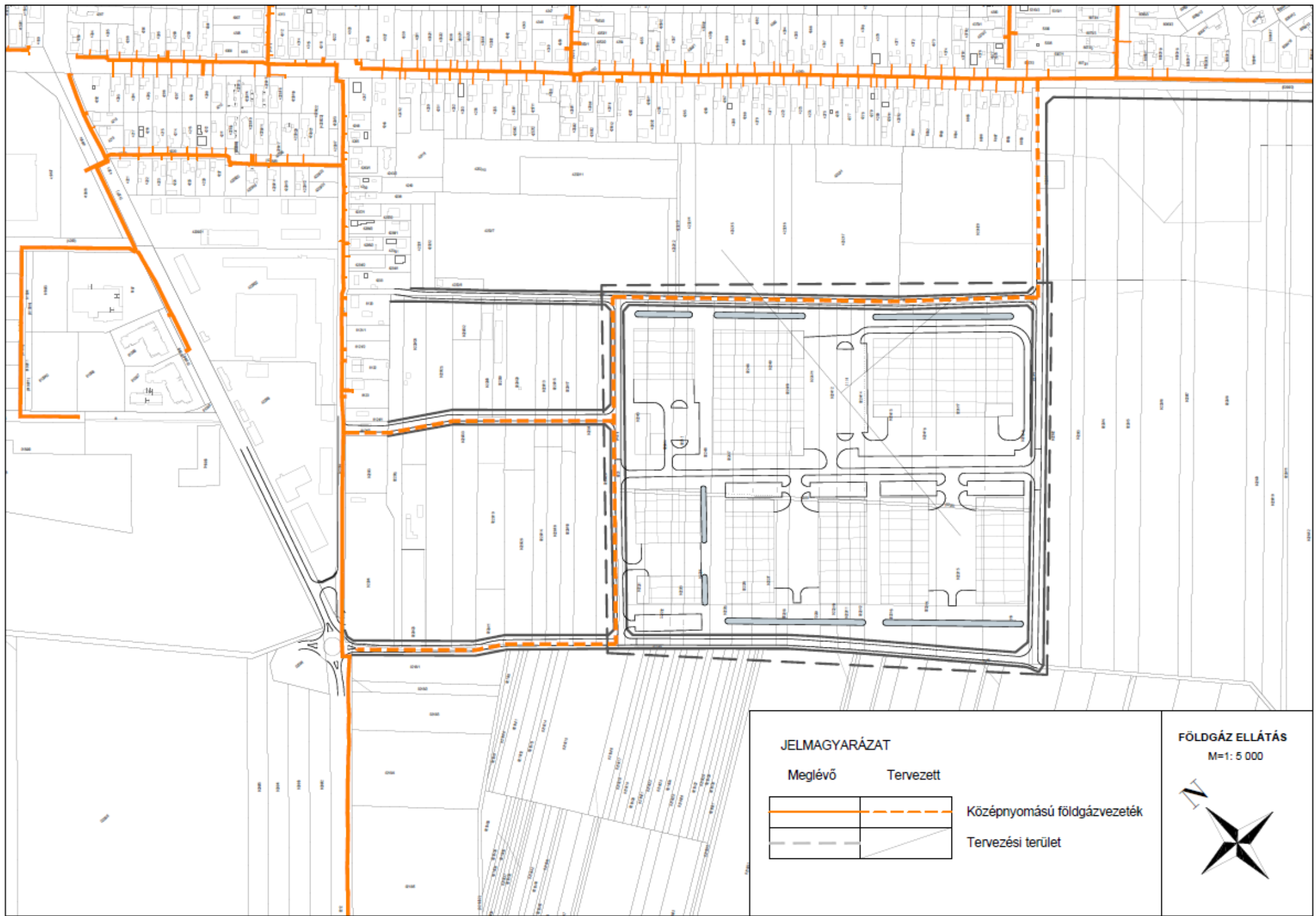
22/0,4 kV-os transzformátor

Tervezési vonal

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

M=1: 5 000





JELMAGYARÁZAT

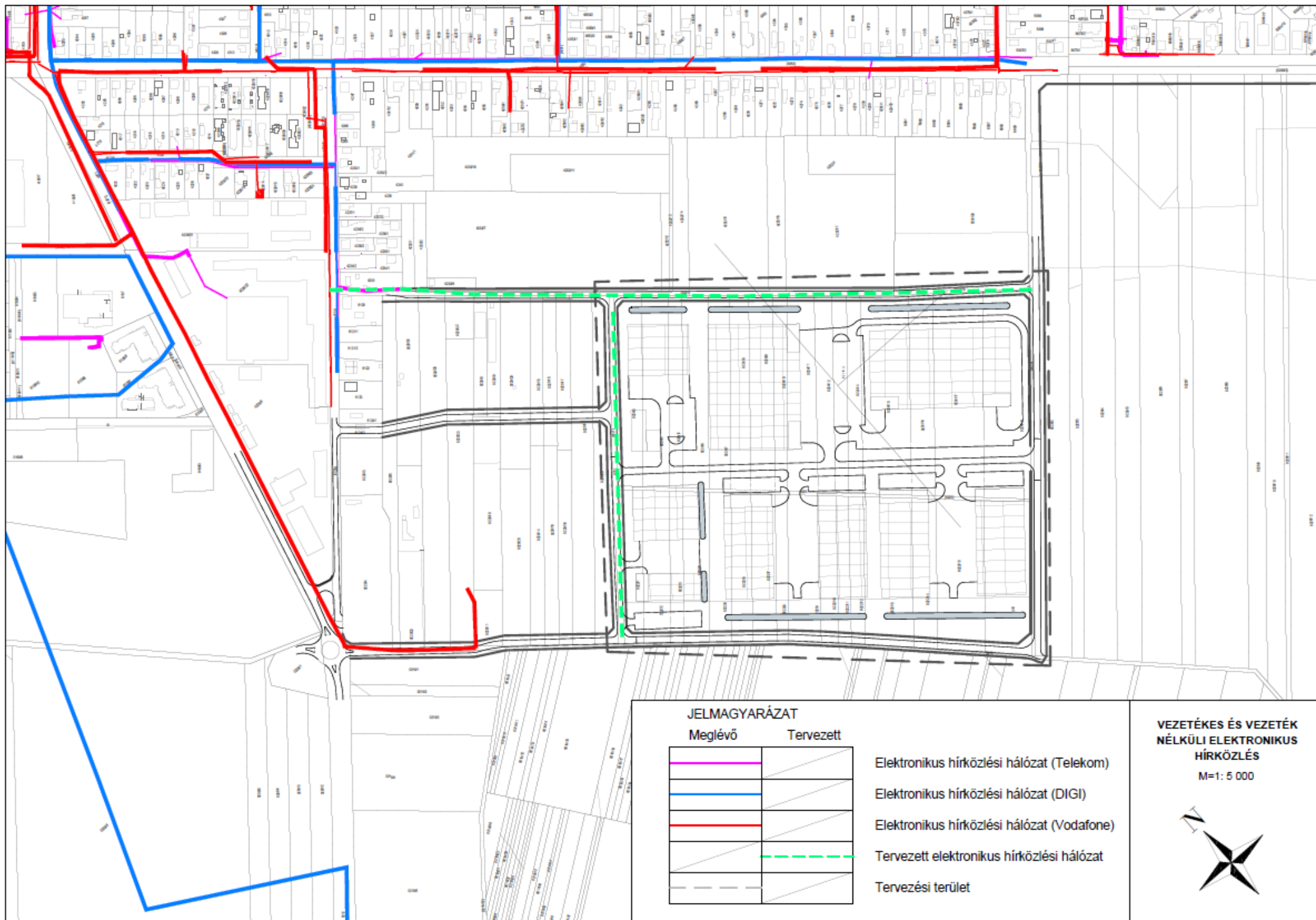
Meglévő Tervezett

Középnomású földgázvezeték

Tervezési terület

FÖLDGÁZ ELLÁTÁS
M=1: 5 000





JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

Elektronikus hírközlési hálózat (Telekom)

Elektronikus hírközlési hálózat (DIGI)

Elektronikus hírközlési hálózat (Vodafone)

Tervezett elektronikus hírközlési hálózat

Tervezési terület

**VEZETÉKES ÉS VEZETÉK
NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS
HÍRKÖZLÉS**

M=1: 5 000



4.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

A tervezési területen jelenleg lakó funkciójú beépítés nincs és kialakítása jelen módosítás keretében sem tervezett, így új lakosság beköltözésére sem lehet számítani. Ezáltal nincs szükség a humáninfrastrukturális szolgáltatások bővítésére a térségben és a településen.

A vizsgált terület gazdasági jelentősége azonban a tervezett beruházás következtében növekedhet, illeszkedve a város jövőbeni területhasználati elképzeléseihez. A területen kereskedelem-szolgáltató gazdasági funkció létesítése tervezett, mely a viszonylag közeli M0 autópályát helyzeti előnyeit igyekszik kihasználni, elősegítve Vecsés déli részének jelentős gazdasági fellendülését.

A területen tervezett kereskedelem-szolgáltató funkció egyelőre kérdéses mennyiségű új munkahely létesítését is eredményezi, azonban Vecsésen a főváros közelsége miatt ez nem elsődleges szempont. A tervezett beruházás által generált adóbevétel – építményadó és iparüzési adó – a város további fejlesztéséhez, a városi életminőség javításához a jövőben jelentősen hozzájárulhat.

4.4 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Az ökológiai folyosó terület mellett az Erdő utcán, illetve az ökológiai folyosó telkének szélén mindenképp javasolt fizikai védelmet biztosító két vagy három szintes növényállomány telepítése a közlekedésből eredő terhelés kompenzálására.

A tervezett gazdasági területi fejlesztés országos vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területeket és értékeket, valamint erdőterületeket nem érint. A környezeti és természeti értékek érintettsége, ezek sérülésének lehetősége a vonatkozó fejezetekben ismertetésre került. A tervezési területen meglévő faállomány nem jellemző, ugyanakkor a tervezett beruházás különböző állat és növényfajok életterét módosítja. A fejlesztés során azonban az épületeket várhatóan parkosított környezet veszi majd körül, amely új élettér-lehetőségeket kínál majd az ember közelségét jól tűrő növény- és állatfajoknak. A zöldfelületek kialakítása során szükséges a 3 szintű (gyep, cserje, fa) növényállomány biztosítása és a parkolóterületek intenzív fásítása. A fejlesztési területet megközelítő és feltáró utak – melyek kiépítése a jelenlegi dűlőutak használatából származó porszennyezést csökkenti – mentén fasor helybiztosítása szükséges, amely amellett, hogy csökkentheti a környező szántóföldek műveléséből eredő kiporzás mértékét, jelentősen javítja a tájképet.

Amennyiben a technológia engedi, a néhány meglévő fa védelmét javasolt biztosítani a tervezés kezdetétől fogva.

4.5 KÖRNYEZETI HATÁSOK ELLENI VÉDELEM

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra. Ezek a várható változások a konkrét beruházáshoz/módosításhoz köthetők, mivel a tervezési terület jelenleg nem építési joggal bíró beépítésre szánt terület, a módosítással viszont beépítésre szánt területté válik, így annak beépítése valószínűleg csak idő kérdése.

A tervezett beruházás keretében megszűnik a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítás, a terület zöldfelületi arányát a VÉSZ beépítési paraméterei fogják meghatározni. A tervezett változtatások kapcsán negatív környezeti hatásként várható a beépített és burkolt felületek növekedése, illetve a tervezett funkció által generált közúti forgalom minimális növekedése okán. Ez azonban egy beépítésre szánt terület esetében gyakorlatilag elkerülhetetlen. A hatást a zöldfelületek esztétikus, minőségi kialakításával lehet ellensúlyozni.

Vízháztartás, vízgazdálkodás, víztisztaság

A fejlesztési területet közvetlenül nem érint vízbázis védőövezet, de a közelében fut a Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna felszíni vetületének határa.

A vízvezető Gyáli (1.) csatorna ágakban a csapadékosabb időszakban a vízállás megnövekedhet, amelyet a csapadékvíz-elvezetés megoldásánál figyelembe kell venni. A vizsgált terület talajvíz szintje 1-2 méter között ingadozik. Az időnként magas talajvízállás ellenére javasolt olyan vízgazdálkodást folytatni a gazdasági területeken is, amely a hirtelen nagy mennyiségű lehulló csapadék tározását tudja biztosítani, és amivel később az aszályos időszakban a zöldfelület öntözése is biztosítható, vagy ahonnan lassú szivárgással tud a talajba jutni a csapadékvíz, biztosítva így a talaj vízmennyiségét a növényállomány vízellátását.

A beruházás megvalósítása során a környezetvédelmi szempontból kifogástalan állapotú munkagépek, építési anyagok használatával nem várható a talajt szennyező hatás.

A várható tevékenységek kialakítása olyan, hogy normál üzemmenet esetén, a technológiai fegyelem betartása mellett nem várható a talajt és talajvizet terhelő káros hatás. A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés során a fegyelem betartása mellett a tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

A telephelyen kitermelt föld nagy része a területen marad és tereprendezésre lesz felhasználva.

A tervezett földmunkák, betonozás során igénybevett gépi berendezések, szállítójárművek működése és karbantartása során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerülhessen a talaj felszínére, mert az szennyezheti a földtani közeget és a felszín alatti vizet. A szennyezések megelőzése érdekében a gépek rendszeres ellenőrzéséről és a szükséges karbantartási munkák elvégzéséről e célra kialakított, megfelelő műszaki védelemmel rendelkező helyen – ideiglenes karbantartó részleg – gondoskodni kell.

A kivitelezési munkálatok során az esetleges szennyeződések tovább terjedésének azonnali megakadályozására lokalizációs és kárelhárítási eszközök (adszorpciós anyagok, mobil felitató hurkák, stb.) biztosítása mindenképpen javasolt.

A betonozás és egyéb építési műveletek és a csapadékvíz gyűjtő és kezelő rendszer kiépítése során potenciálisan fellépő szennyező hatások (pl. munkagép üzemanyagának elcsepegése, elfolyása) által érintett talajok kitermeléséről, a kárelhárító és lokalizációs eszközök megfelelő ártalmatlanításáról a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A telepítés során az építési területen keletkező kommunális szennyvizet a mobil illemhelyek zárt gyűjtőtartályában kell gyűjteni, és engedéllyel rendelkező szakcéggel el kell szállíttatni.

Az ingatlanról közterületre, a szomszédos telkekre csapadékvíz nem folyhat, amit az útfelületek hossz- és oldalesésének biztosítani kell. Az útpálya, a manipulációs felületek és a parkoló felületére hulló, esetleg szennyeződő csapadékvíz egy megfelelően méretezett olajfogón keresztül gravitációsan, késleltetve kerülhet elvezetésre a Gyáli-15 csatornába a vízügyi hatóság erre vonatkozó engedélye szerint.

Az olajfogók ellenőrzése, tisztítása, karbantartása szükség szerint történik, de legalább éves gyakorisággal mindenképp szükséges. A havária esemény bekövetkezése megelőzhető az olaj- és iszapleválasztó berendezés rendszeres ellenőrzésével és karbantartásával. Felszíni víz közvetlen érintettségével havária esemény során sem kell számolni.

A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés, a fegyelem betartása mellett a tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

A talajállapotban, vagy a felszín alatti vizek minőségében, a VÉSZ és az ágazati jogszabályok vonatkozó előírásainak betartása mellett, nem várható jelentős változás.

Levegőtisztaság

Az építkezés alatti hatásterület az építési terület néhány 10 méteres környezetét érinti. A telepítés időszakában várható levegőszennyezés megfelelő intézkedésekkel csökkenthető.

- A kivitelezés során minden munkafázis esetében kerülni kell a kiporzást, a gépek rendellenes emisszióját. A gépek közlekedéséből és/vagy földmunkák során előforduló esetleges kiporzásokat helyi locsolással, az utak tisztításával kell enyhíteni.
- A munkagépek kezelőinek az ott meghatározott közlekedési szabályokat be kell tartani és telephelyi közlekedése során meg kell akadályoznia az abból adódó minden nemű nagymértékű levegő és porterhelést.

A rendellenes emissziójú/műszaki állapotú gépeket a munkaterületről azonnali hatállyal ki kell tiltani.

Az építkezés során kitermelt föld lehetőség szerint a területen kerüljön felhasználásra. Amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges, akkor a vonatkozó törvényben foglaltak alapján hulladékként kell azt elszállítani és kezelni. A kiporzás csökkentése érdekében a munkafolyamat során kívánatos a kitermelt talaj nedvesítése. Irodalmi adatok szerint a nedvesítés hatására a porkibocsátás átlagosan 80%-kal csökkenthető.

A közlekedéshez és szállításhoz kapcsolódó légszennyező anyag terhelés a szállítási útvonalak, mint vonalforrások emissziójából adódik. Mivel a szállítás forgalma a beszállítási irányok szerint fokozatosan eloszlik, a legnagyobb terhelés a telephely környezetében jelentkezik. Az eredmények alapján a közúti kiszállításból származó járulékos terhelés nem jelentős (méréssel kimutathatatlan mértékű), csúcserőértékét az úttest vonalában éri el és az út szélétől néhány méteres távolságban a várható koncentrációnövekmény az alap terheltséghez képest kimutathatatlan, mégis javasolt a közlekedési felületek mellett fa- és cserjesáv ültetésével mérsékelni a környezeti hatásokat.

A lokális hatások csökkenthetők növénytelepítéssel. Javasolt a zöldfelületek minél nagyobb részén 3 szintes (gyep, cserje és fa) növényállomány telepítése.

Zaj- és rezgés elleni védelem

Bár a terület északi részén lévő Erdő utca kialakítása is tervezett, javasolt, hogy azt csak havária esetén használják. Sem a Külső Gyáli út északi szakasza, sem az Erdő utca nem alkalmas a rendszeres, nagy teherforgalom lebonyolítására az utak keresztmetszete és a meglévő és a jövőben létesülő lakóépületek közelsége miatt. Mindenképp javasolt a telephely forgalmát csak a Szőlőskert utca irányából biztosítani.

A fejlesztés megvalósításának időszakában a zajforrás jelenthet zavaró tényezőt az élővilág számára is, közvetlen fizikai hatás nem várható a távolság miatt.

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomósszintjeit, amelyek egyrészt a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától, másrészt az építési munka időtartamától függenek. A munkálatok nagy valószínűséggel csak a nappali időszakban várhatóak. A legközelebbi lakóépületeknél a zajterhelési határérték 55 dB(A), a nagy távolságok miatt ez a határérték tartható és nem okoz problémát a legközelebbi védendő épületek védendő homlokzatai előtt.

A Kormány 284/2007. számú rendelete kimondja, hogy „A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségeiben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.”

Zajforrásnak minősül az új és meglévő, az épületen belül vagy azzal szomszédos, illetve egybeépített létesítményekben folytatott kisipari, ipari szolgáltató, kulturális, szórakoztató, vendéglátó és hasonló tevékenységek, valamint gépi zajforrások, a zeneszolgáltatás körébe tartozó zajforrások. A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintjeit, amelyek a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától függenek.

A megengedett szintek meglévő és újonnan építendő létesítményekre is vonatkoznak, így annak biztosítása a beépítési terv, illetve a technológia tervezőjének és a beruházónak együttes feladata.

A környező területek zajszempontú területi besorolása, a zajterhelési határértékek, a telephelyre vonatkozó zajkibocsátási határérték előírása az illetékes környezetvédelmi hatóság feladata és jogköre.

Ugyanennek a rendeletnek a 3. sz. melléklete tartalmazza a közlekedésből származó zaj megengedett szintjeit új tervezésű vagy megváltozott terület-felhasználású területek esetében. Közlekedési zaj vizsgálatánál a megítélési idő nappal 16 óra (06 - 22 óra között) éjjel 8 óra (22 - 06 óra között) Ez alapján a vizsgált területen a zajterhelés az épületek zaj ellen védendő homlokzata előtt 2 m-re nem haladhatja meg gyűjtő, forgalmi és főforgalmi út mentén érvényes nappal 65 dBA, éjjel 55 dBA értéket.

A környezeti rezgésekre vonatkozó határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza. Az emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben, lakóépületekben a rendeletben meghatározott követelmény szerint a rezgésgyorsulás (AM) értéke nem haladhatja meg:

- nappali időszakban (06 – 22 óra között) az AM = 10 mm/s²
- éjjeli időszakban (22 – 06 óra között) az AM = 5 mm/s² és
- maximális Amax = 200 mm/s² értéket.

A gépjárművek gördülő zajának csökkentése érdekében javasolt

- a forgalom logisztikai tervezése, szervezése
- nehézgépjárművek részarányának csökkentése
- sebességkorlátozás
- járműpark felújítása
- út és térburkolat anyagának akusztikai szempontú tervezése, kivitelezése

Javasolt még a gépházak, a megújuló energiákat hasznosító és klímaberendezések zajárnyékolása is.

Hulladékkezelés

A hulladéktárolásra és a hulladékelszállításra vonatkozó környezetvédelmi előírások betartásával a fejlesztési területen nem várható környezeti terhelés. A fejlesztés megvalósítása az illegális hulladékelhelyezés megszűnésének várhatóan kedvezni fog. Az illegális hulladékelhelyezés és a szemetelés ellen minden lehetséges módon (média, plakátok, tájékoztatás, ismeretterjesztés, környezetkutatúra alakítás) védekezni kell a vállalkozások és az Önkormányzat együttműködésével.

4.6 AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK VÉDEME

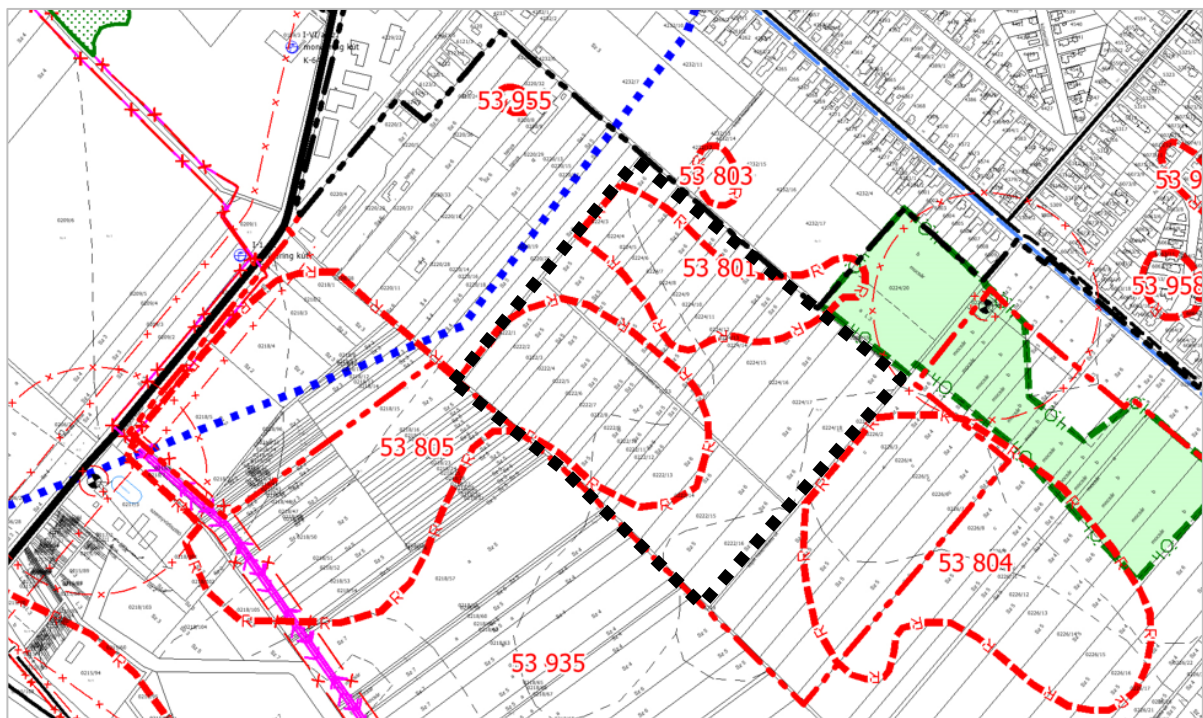
A tervezési területen, vagy közvetlen környezetében műemlék, műemléki jelentőségű terület, vagy műemléki környezet nem található. A területet nemzeti emlékhely, egyéb védett, vagy védendő épített érték nem érinti. A területen és a közvetlen környezetében több régészeti lelőhely található.

A TRT módosításhoz készült Régészeti hatástanulmány (régész szakértő: Dr. Tankó Károly), melyet mellékletként csatoltunk a dokumentációhoz.

Ennek alapján rögzíthető, hogy amennyiben a területre vonatkozóan jogszabályban meghatározott nagyberuházás (pl. a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás) vagy kiemelt nagyberuházás tervezett, akkor Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíteni. ERD készítésére, valamint kiemelt nagyberuházások esetén a beruházáshoz kapcsolódó megelőző régészeti feltárás elvégzése és régészeti megfigyelés biztosítására a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete jogosult.

A régészeti érintettség alapján valószínűsíthető, hogy a területen megelőző feltárás szükséges a földmunkák megkezdése előtt. A régészeti örökség védelmének pontos módját, az ezzel kapcsolatos teendőket és az ezzel kapcsolatban várható költségeket az Előzetes régészeti dokumentációban fogja az erre illetékes régészeti szakértő meghatározni.

A Vecsés területén kijelölt vagy nyilvántartott számos régészeti lelőhely eddigi vizsgálata vagy feltárása alapján valószínűsíthető, hogy a tervezett beruházásnak nem lesz régészeti örökségvédelmi akadálya, mivel az eddig feltárt lelőhelyek egy kivételével nem képviseltek olyan értéket, amely ezt megakadályozná, de ez a további vizsgálatok alapján dönthető majd el.



Hatályos TSZT Védelmi és korlátozási tervlapja - részlet

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület már ki van jelölve a hatályos TSZT-ben, így ez a hatályos **Településszerkezeti terv – és annak mellékleteinek – módosítását nem igényli.** Jelen módosítás keretében Vecses Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása szükséges a hatályos Településszerkezeti tervben előírányzott területfelhasználásnak megfelelően, hogy az érintett terület Gksz jelű építési övezetbe legyen sorolva.

A Vecses Város Településszerkezeti terve és Építési Szabályzata mindig egységes szerkezettel kerül dokumentálásra egy módosítást követően, így jelen esetben egy aktualizálás szükséges, amikor tervezett Gksz jelű terület (csíkos jelű) meglévő, építési joggal rendelkező területfelhasználásként kerül jelölésre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXIV. tv. (Étv.) 2021. évi módosítása az ezzel egyidejűleg megjelent, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) kormányrendelettel bevezetett **településterv** fogalomrendszerét vette át és módosította a beépítésre szánt terület fogalmát, amely az építési övezetbe soroláshoz kapcsolódik tv. módosítást követően. Sajnálatos módon az Étv. módosítás nem tartalmazott átmeneti rendelkezéseket a 2027. év végéig alkalmazható és módosítható 314/2012.(XI.8.) Kormányrendeleten alapuló **településrendezési tervek**re vonatkozóan. Ez számos ellentmondást okozott jelen tervezés során is, de az állami főépítéssel való előzetes egyeztetés alapján ezeket végrehajtottuk.

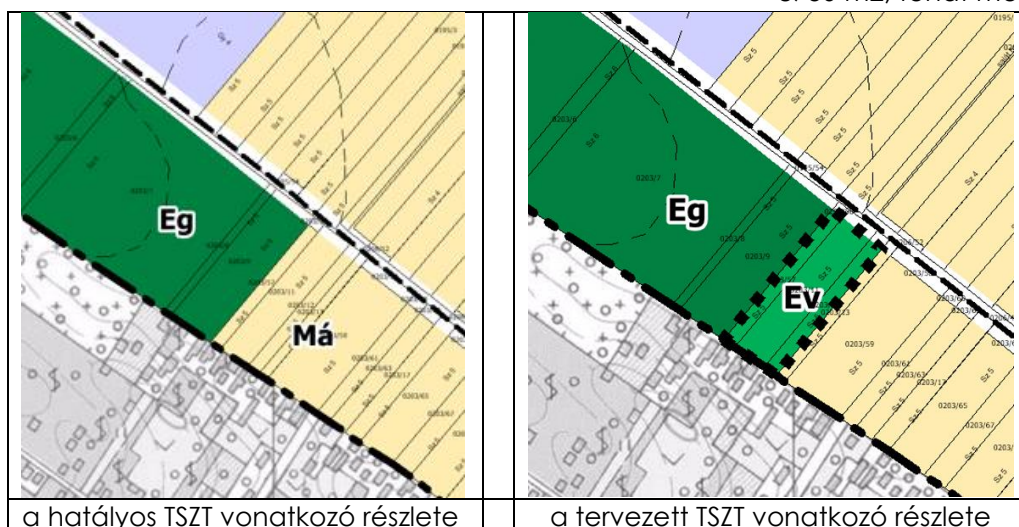
A TSZT-ben a Gksz jelű területfelhasználás aktualizálása mellett kijelöltünk az MATrT 12.§ (3) bekezdése alapján az új beépítésre szánt terület építési övezetbe sorolása miatt 5% védőerdő területet, bár a hatályos TSZT-ben való korábbi kijelölése megfelelt már egyszer ennek a követelménynek.

Az új beépítésre szánt Gksz jelű építési övezetbe sorolt terület mérete 162.578 m²

Ennek 5%-ának megfelelő védőerdő mérete 8.129m²

A ténylegesen kijelölt védőerdő mérete (0203/57, 0203/91 és 0203/93 hrsz-ek):

8730 m², tehát megfelel.



A fentiek miatt a TSZT leírása is több helyen módosult.

A területi kimutatásoknál meg kellett különböztetni a hatályos TSZT szerinti beépítési szánt területet és az újonnan építési övezetbe sorolt beépítésre szánt területet, mivel ezek nem vonhatók össze az eltérő tartalmi jelentésük miatt. Ennek következménye, hogy **Vecses közigazgatási területén annak ellenére csökkent jelentősen a további módosítások során felhasználható beépítésre szánt (építési övezetbe sorolható) területek nagysága, hogy a jelen módosítás során a TSZT-ben nem került új beépítésre szánt terület kijelölésre.**

A TSZT területi mérlege csak az új védőerdő kijelölés miatt változott, csökkent az mezőgazdasági terület és ennyivel nőtt a védelmi erdő terület.

5.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Vecses Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/ 2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének Vecses Város Helyi Építési Szabályzatáról 2/A. melléklete, a Szabályozási terv módosítása válik szükségessé abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a VÉSZ módosítására irányuló kezdeményezést.

A tervezett módosítás keretében a **hatályos VÉSZ** alapján mezőgazdasági övezetbe sorolt terület kapna építési jogot **Gksz-SZ-8** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezeti besorolással.

A VÉSZ 43.§ előírásai alapján

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek övezeteiben elhelyezhető épületek:

- a) mindenfajta, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) kereskedelmi és szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,
- c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- d) igazgatási és egyéb irodaépület,
- e) parkolóház, autómosó, üzemanyagtöltő,
- f) sport célú épület,

kivéve, ha az építési övezeti előírások másképpen rendelkeznek.

(3) Ha a szomszédos területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoz és a rendeltetésszerű használatához szükséges környezetvédelmi feltételek biztosítottak, kivételesen elhelyezhető

- a) szállásépület az 5. melléklet szerint,
- b) szociális épület,
- c) közösségi szórakoztató épület (a lakóterülettől legalább 200,0 m távolságra)."

A VÉSZ Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit meghatározó 1. melléklete a **Gksz-SZ-8** építési övezetben az alábbi határértékeket rögzíti:

Sorszám	Építési övezet övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület magassága „Ém”	
			legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete %		legalább m	legfeljebb m
				felett %	alatt %				
6.b	Gksz-SZ-8	SZ	3000	45	45	20	1,0	3,0	15,0

Fentiek alapján az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret 3000 m² – ennél nagyobb bármekkora is kialakítható -, a telken az épületet szabadonálló beépítési móddal kell elhelyezni. A VÉSZ 22.§ (4) bekezdés b) pontja rögzíti a minimális telekszélességet a telekterület nagysága függvényében:

- „b) ... gazdasági ... területi építési övezetekben
- ba) 1500-3000 m² telekterület között min. 25 m,
 - bb) 3000-5000 m² telekterület között min. 30 m,
 - bc) 5000 m² telekméret fölött min. 50 m."

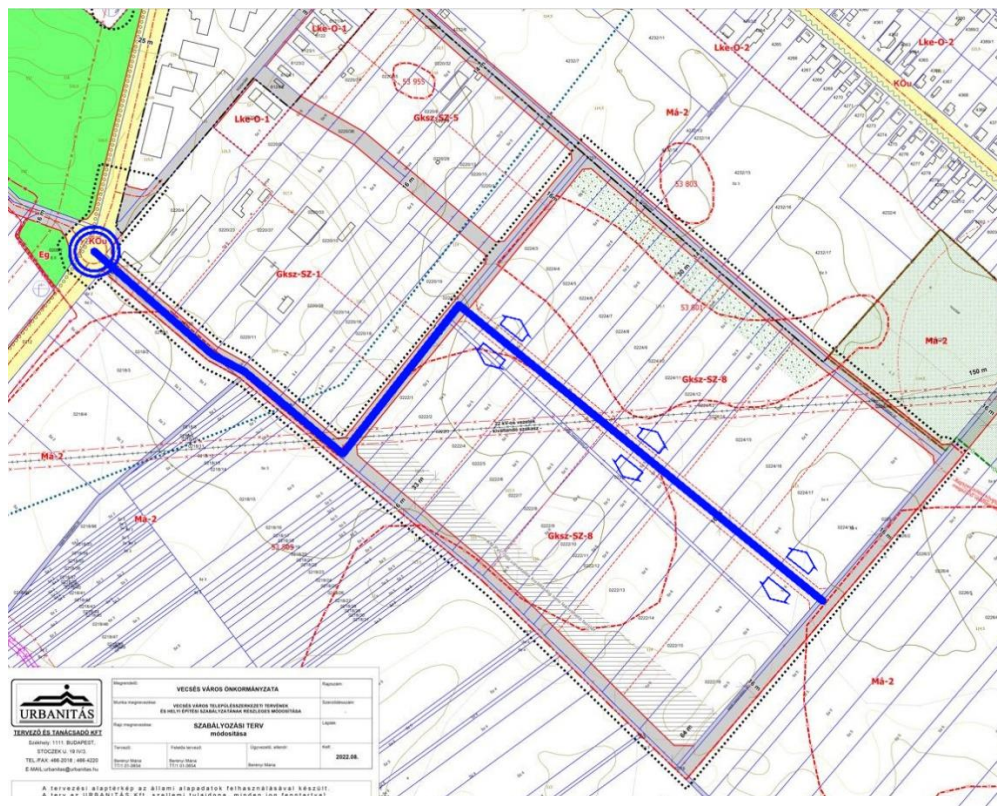
A telek területének 45%-a építhető be szint alatt és szint felett is a VÉSZ 25.§-ában meghatározott elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokkal meghatározott építési helyen belül. A telek területének legalább 20%-án fásított zöldfelületet kell biztosítani.

Az egyes telkeken építhető legnagyobb szintterület minden telek m²-re 1 m²-nyi épületszintterület létesítését teszi lehetővé, tehát 45% beépíthetőség mellett ez mindenütt valamivel több, mint két szint létesítését teszi lehetővé. A létesíthető legkisebb épületmagasság 3,0 m, a legnagyobb 15 m. Ennek számítási módját az OTÉK rögzíti, leegyszerűsítve a homlokzatok átlagmagasságaként értelmezendő.

A hatályos **Szabályozási terv** a meglévő, már építési joggal rendelkező gazdasági területhez csatlakozóan a terület feltárásához szükséges utak kiszabályozását is rögzíti. Ennek leglényegesebb eleme a már jelenleg is előírányzott körforgalom helyigénye a 4602 jelű Gyálra vezető közúton, amelyen keresztül érhető el az M0 autópálya alacscai csomópontja.

Az ehhez csatlakozó kiszolgáló utak szabályozási szélessége a VÉSZ előírásai alapján 16 m. A Szabályozási terv előírányoz egy magánutat is 16 m szélességgel, ennek megvalósítása azonban nem kötelező, elhagyható vagy akár új magánút is kialakítható a VÉSZ 57.§ előírásai szerint. A közútra vonatkozó előírások szerint kialakított közforgalom számára megnyitott magánút az útügyi hatóság hozzájárulásával önkormányzati tulajdonba átadható, amennyiben ezt az Önkormányzat átveszi. A gyakorlat alapján Vecsés Város Önkormányzata csak abban az esetben veszi át a magánutat, ha az ott lévő közművek az érintett közműüzemeltetőknek át vannak adva és az út teljesen megépült megfelelő minőségű burkolattal, vízelvezetéssel, belterületen járdával és közvilágítással is.

A tervezési terület kiszolgálásához minimálisan az alábbi utak és ezen lévő infrastruktúra kiépítése szükséges:



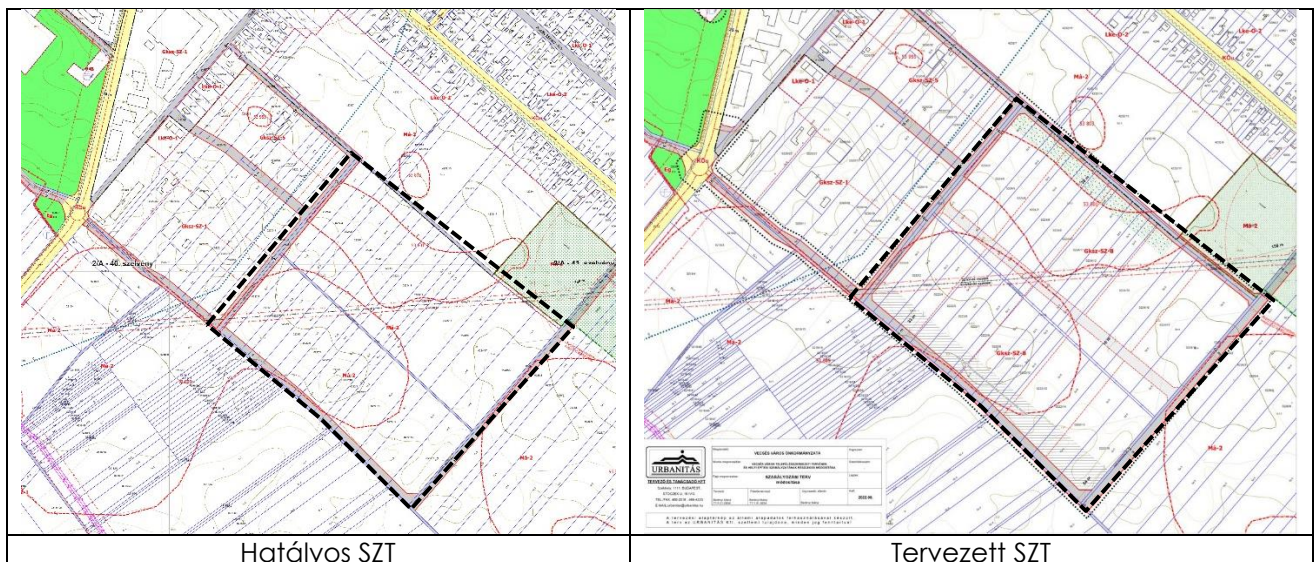
A tervezési terület minimális közlekedési infrastruktúrája

Fentiek alól kivétel, ha a magánút kiépítésére nem lesz szükség, mert egyben hasznosítják vagy 2-3 nagyméretű telephely létesül a területen.

A tervezési terület beépíthetőségét korlátozó tényezők:

1. A terület jelenleg szántó, többnyire Sz5 és Sz6 osztályú, egy kis része Sz4. A hasznosítás előfeltétele a területnek a művelésből való kivonása. Az Sz5 és Sz6 minőségi besorolás Vecsésen az átlagosnál rosszabb, így valószínűsíthető, hogy ennek valószínűsíthetően nem lesz akadálya a Földhivatal részéről.
2. A területtől északra a hatályos TSZT kisvárosias lakóterület irányoz elő, így a szabályozási javaslat az Erdő utca mentén egy 30 m széles, fásított zöldfelületként fenntartandó sávot irányoz el, hogy a megvalósuló gazdasági rendeltetés konfliktusát egy későbbi lakóterületi fejlesztéssel kiküszöbölje. A VÉSZ Gksz-SZ-8 jelű építési övezetének előírásaiba javasolt beletenni, hogy
 - a. a tervezett lakóterület és a gazdasági terület között előírányozott kiszolgáló útról a telephelyek nem létesíthetnek kapubehajtót,
 - b. A tervezett lakóterülettől 150 m-en belül gazdasági épületen tehergépjármű kiszolgálásra szolgáló kapu (dokkoló) csak az épület lakóterülettel ellentétes oldalán létesíthető, kivéve a már épülettel zajárnyékolt homlokzatot.
3. A jelenlegi mezőgazdasági területen átmegy egy 22 kV-os légvezeték, ennek kiváltása szükséges közterületre.
4. A terület délről határoló úttal párhuzamosan, de a jelenlegi szántók területén megy egy nagy átmérőjű vízvezeték, amely a Vecsési I. és Vecsési 2. vízműutakat kapcsolja össze. A vezetékhez szükséges szolgálat jelenleg nincsen bejegyezve a földhivatali nyilvántartásba. Az új telekalakítások során szükséges az erre vonatkozó szolgálat bejegyzése az üzemeltető DPMV Zrt. javára. A vezeték kiváltása költséges, de érdemes mérlegelni a közterületre való áthelyezését, mivel helyben maradása esetén az érintett telekrész nem keríthető le, mert biztosítani szükséges a vezetékhez való hozzáférés lehetőségét munkagépek számára is.
5. A terület jelentős része érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel. A VÉSZ módosításhoz készült Örökségvédelmi hatástanulmány, amely rögzíti a régészeti örökségvédelemmel kapcsolatos további feladatokat..

A hatályos szabályozási terv javasolt módosítása a következő:



5.3 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉRINTETTSÉGE

Vecses Város Önkormányzatának a településképi védelméről szóló 8/2018.(V.31.) rendeletének 2. melléklete tartalmazza a Településképi szempontból meghatározó területeket. Ez alapján a tervezési terület „Fejlesztési” területbe sorolt, melynek megváltoztatása jelen módosítás keretei között nem indokolt.

6 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

6.1 AZ MATRT ÉS A 9/2019. (VI.14.) MVM RENDELET (MR.) TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A tervezési terület a hatályos MaTrT 2. – Az Ország szerkezeti Terve - és 7. – A Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve - melléklete alapján teljes egészében települési térségbe sorolt, egyéb térségi területfelhasználási kategóriák nem érintik. Az MaTrT a következő előírásokat fogalmazza meg a települési térséggel kapcsolatban:

„MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével [...]

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”

A tervezési terület egésze a MaTrT alapján települési térség és a hatályos TSZT alapján Gksz jelű, tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt, melynek megváltoztatása jelen módosítás keretében nem tervezett.

A módosítás során a Szabályozási terv szerint átmenetileg M4-2 jelű övezetbe sorolt terület Gksz-Sz-8 jelű építési övezetbe történő átsorolása – tekintve, hogy települési térség területén bármely építési övezet, vagy övezet kijelölhető – **megfelel az előírásoknak.**

A hatályos Étv. 2.§ 30. pont alapján az „új beépítésre szánt területek kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása”. Jelen módosítás keretében a módosítással érintett területen - bár a hatályos TSZT szerint Gksz jelű tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt - szabályozási szinten Mg övezetből Gksz jelű építési övezetbe történő átsorolás miatt új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az MaTrT alábbi vonatkozó előírásait be kell tartani.

„MaTrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

A hatályos TSZT alapján a tervezési terület maga is beépítésre szánt terület, a hatályos SZT szerint ugyanakkor általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt. A tervezési területen kijelölendő új építési övezet területe nyugat felől közvetlenül csatlakozik jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe (Gksz-Sz-1; Gksz-Sz-5) sorolt területekhez, így a tervezett állapot **az előírásnak megfelel.**

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, [...]

Az új beépítésre szánt terület nem fekszik közel a közigazgatási határhoz, így a tervezett állapot **az előírásnak megfelel.**

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és

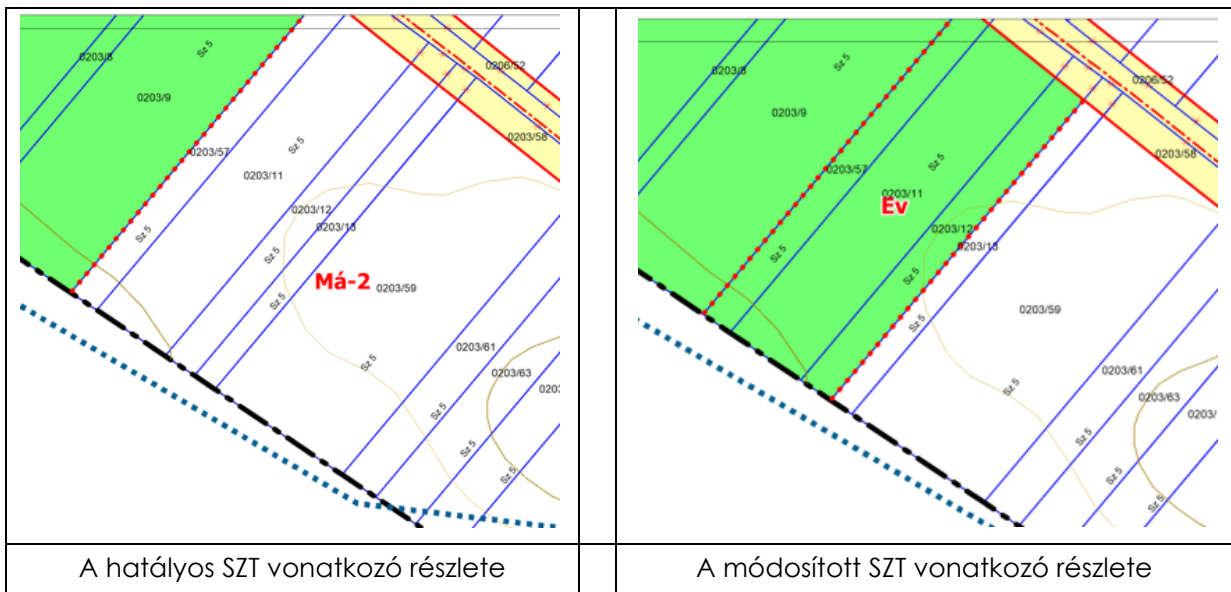
védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) szerinti barnamezős terület.

A tervezéssel érintett terület települési térségben fekszik, azon belül került kijelölésre.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Jelen módosítás keretében az *Étv.* új jogszabályi értelmezése alapján új beépítésre szánt terület (16,26 ha) jön létre az építési övezetbe sorolással, mely ugyan nem jelent TSZT területfelhasználási változtatást csak a VÉSZ szabályozási tervét érinti. **Az újonnan építési övezetbe sorolt terület 5%-a 8129 m².** A hatályos TSZT alapján a tervezési területet érintett Gksz jelű része mellett tervezett 0224/20 hrsz-ú, 2,5 ha nagyságú tervezett Zkp jelű beépítésre nem szánt terület is ki van jelölve, amely a hatályos SZT-én Má-2 besorolású még. Ez ugyan funkcionálisan nem a gazdasági területhez, hanem a meglévő és tervezett lakóterülethez lett kijelölve, de a gazdasági terület melletti, legelő művelési ágú sávjának övezeti kijelölése alkalmas lehetett volna a későbbi közpark fásított részének kialakítására is. A terület azonban az ökoháló része és az előzetes egyeztetések alapján a DINPI ezt nem támogatta.

Fentiek miatt a település más részén került védőerdő kijelölésre Gyál határában, a tervezett gazdasági erdőterület folytatásában Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 32/2023.(II.28.) határozata alapján, ahogy ez az 5.1 pont alatt már ismertetésre került. Az újonnan Ev övezetbe sorolt terület mérete: 8130 m², tehát **megfelel.**



Az **MaTrT 13. §** alapján: „(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

Borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet **nem érinti a tervezési területet.**

„MaTrT 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, [...]

A tervezett gazdasági funkció illeszkedik a településszerkezetbe, a módosítás a hatályos TSZT-nek és a település fejlesztési elképzeléseinek is **megfelel**.

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá [...]

A tervezett módosítás fentiek közül a kulturális örökségvédelem körébe tartozó régészeti területet érint, de a mellékelt örökségvédelmi hatásvizsgálat alapján a terület felhasználásának – az előzetes régészeti vizsgálatot követően – valószínűsíthetően nem akadályozza.

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek [...].

A hatályos VÉSZ a Gksz jelű építési övezetekben teljes közműellátást ír elő. A jelen VÉSZ módosítás a gazdasági területként való hasznosítás feltételeként előírja a 4602 jelű útnál előirányzott körforgalmú csomópont meglétét. A beruházó és az Önkormányzat között létrejött településrendezési szerződésben a beruházó vállalta a gazdasági használathoz szükséges minden infrastruktúra kiépítését.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki [...]

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb kerül kijelölésre, így a tervezett állapot **megfelel** az előírásnak.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

A tervezési területen nem merült fel ilyenek a létesítése igénye. Az építési övezet elvben nem zárja ki ilyen létesítést, azonban ennek építése engedélyezése külön jogszabály hatálya alá esik és ennek keretében ennek érvényt lehet szerezni.

„MaTrT 40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

Vecsés város közigazgatási területén a települési térség törvényben is rögzített területe 1788,70 ha. A jogszabály szerint maximum ennek a területnek a 2%-a lehet a beépítésre szánt területek növekménye, ami 35,774 ha-t jelent.

A hatályos, 191/2022. (X.25.) sz. önkormányzati határozat szerint módosított állapot szerint Vecsés területén a további módosítások kapcsán felhasználható területek nagysága 19,684 hektár.

Jelen építési övezetbe sorolással a beépítésre szánt építési övezetbe sorolt terület 16,27 hektárral növekszik, a további módosítások során 3,414 ha felhasználható még fel beépítésre szánt építési övezet kijelölésére, tehát a tervezett módosítás **megfelel**.

Meg kell jegyezni, hogy némi jogi ellentmondás van abban, hogy a fenti adat az Étv. 2021. évi XXXIX. tv. szerinti módosítása előtt a TSZT területfelhasználási egységei alapján lett számítva az

akkor hatályos rendelkezések szerint, azóta viszont a beépítésre szánt építési övezeti besorolású területekkel, tehát nem ugyanaz a számítás alapja.

Vecsés teljes területét és ezáltal a tervezési területet az MR. alapján vízminőség-védelmi terület övezete, valamint ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, melyekre a következő előírások vonatkoznak:

„MR. 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az előírásnak megfelelően Vecsés Város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellel érintett területek lehatárolását, mind az e területekre vonatkozó előírásokat. A hatályos TSZT 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap - alapján a tervezési területet közvetlenül nem érinti a vízműutak hidrogeológiai védőterülete. Ugyanakkor a helyi építési szabályzat rögzíti a vízminőségvédelemmel kapcsolatos előírásokat is.

„MR. 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A tervezési területet a hatályos településrendezési eszközök szerint bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti. A hatályos TSZT, valamint a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint Vecsés területén mindössze egy bányatelek található, a település nyugati határában. Ezen kívül a tervezési területet és Vecsés nagy részét CH koncessziós kutatás érinti, de ez a tervezett területhasználatot nem befolyásolja.

6.2 PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

2020. nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Vecsés, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)

- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül Vecsés területét az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik:

3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések település-rendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A tervezési területen, a tervezett módosítás szerint nincs olyan **Gksz** jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település kijelölt gazdasági építési övezeteinek határértékei **megfelelnek** az előírásnak.

6.3 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 1997. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNYNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján:

„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. §-át kell alkalmazni a biológiai aktivitásérték fenntartásához.

Jelen esetben azonban a vecsési településrendezési eszközök a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendeleten alapulnak, így 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit tartalmazó 78.§ (5) bekezdése alapján „az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni”.

Jelen módosítás során a TSZT-ben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így **a biológiai aktivitás érték nem változik.**

„d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhető ki,”

Az újonnan építési övezetbe sorolt terület túlnyomó része sz5 és sz6 minőségi osztályú szántó, amely Vecsés közigazgatási területén az átlagosnál gyengébb minőségű. A terület egy kisebb, amorf részét érinti sz4 besorolású szántó is, de összeségében **megfelel** a fenti előírásnak.

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

A hatályos Településszerkezeti tervben nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Az Étv. 2021. VII.1-től hatályos 2.§ 3a. pontja vezetett be az új beépítésre szánt területre azt a fogalmat, amely az építési övezetbe soroláshoz köti az új beépítésre szánt területet.

Vecsés közigazgatási területén jelentős méretű, már Gksz jelű építési övezetekbe sorolt terület van, de ezek vagy már elhatározott és fejlesztés alatt álló beruházások céljára kijelöltek, vagy hiányzik a felhasználásukhoz szükséges közlekedési vagy közmű infrastruktúra, ezért nincs elegendő fejlesztési terület a kisebb vállalkozások számára.

Jelen esetben a beruházóval az Önkormányzat olyan településrendezési szerződést kötött, amelyben az a felhasználást megelőzően vállalta az alábbi közlekedési és közmű infrastrukturális fejlesztéseket:

- körforgalmú csomópont kiépítése a 4602 jelű közúton,
- a terület feltárását biztosító kiszolgáló utak kiépítése,
- a Gksz építési övezetű felhasználást lehetővé tevő közműinfrastruktúra kiépítése.

Fentiekre tekintettel Vecsés Város Önkormányzata a 31/2023.(II.28.) határozatában megerősítette, hogy Vecsés város közigazgatási területén nincs teljes infrastruktúrával - gazdasági felhasználásra alkalmas utakkal és közművekkal - ellátott, felhasználható kereskedelmi-szolgáltató terület és rögzítette, hogy fentiek miatt támogatja az érintett terület építési övezetbe sorolását.

Meg kell jegyezni, hogy a fenti infrastruktúra kiépítéssel a jelen tervezéssel érintett, határos területek is felhasználhatóvá válnak, köztük egy jelentős méretű önkormányzati tulajdonú terület is.

6.4 OTÉK - 253/1997. (XII.20.) KORM. RENDELET MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A tervezett módosítások az OTÉK keretein belül megvalósíthatók, nincs szükség az OTÉK-tól való eltérés igénylésére.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Vecsés Város Önkormányzata Képviselőtestületének

.../2023. (.....) határozata

a 94/2016.(IV.26.) határozattal elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti tervéről

1. Vecsés Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT)
 - a) egységes szerkezetű „Településszerkezeti terv”-ét (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint aktualizálja és módosítja,
 - b) „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 2. számú melléklete szerint módosítja.
2. Jelen határozat Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016.(IV.28.) önkormányzati rendeletnek a .../2023.(....) rendelet szerinti módosításával egyidejűleg lép hatályba.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon a jóváhagyott terv E-TÉR felületre való feltöltéséről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 72.§ szerint

Határidő: azonnal,
az intézkedés megkezdésére 1 nap

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

Szlahó Csaba sk.
polgármester

Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz



Jelmagyarázat a .../2023 (.....) önkormányzati határozat 1. mellékletéhez
VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK AKTUALIZÁLÁSA

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek:

Meglévő: Tervezett:

		Kisvárosi lakóterület
		Kertvárosi lakóterület
		Falusias lakóterület

Vegyes területek:

		Településközponti vegyes terület
		Intézményi vegyes terület

Gazdasági területek:

		Kereskedelmi, szolgáltató terület
		A reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató terület
		Ipari terület

Különleges területek:

		Farmgazdaság
		Mezőgazdasági üzemi terület
		Jelentős zöldfelületű rekreációs célú terület
		Nagykiterjedésű sportolási célú terület
		Repülőtér területe
		Folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

		Kötőpályás közlekedési terület
		Zöldterület - Közpark
		Zöldterület - Közkert
		Gazdasági erdőterület
		Védelmi erdőterület
		Közjóléti erdőterület
		Kertes mezőgazdasági terület
		Általános mezőgazdasági terület
		Vízgazdálkodási terület
		Természetközeli terület
		Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület
		Nyersanyag kitermelés (bánya) területe
		Temető területe
		Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület

KÖZLEKEDÉS:

Meglévő: Tervezett:

		M0 autópálya
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút
		Országos mellékút
		Települési jelentőségű út
		Tervezett agglomerációs út
		Fontosabb szintbeni csomópont
		Különszintű csomópont
		Nagysebességű vasútvonal
		Különszintű kereszteződés
		Kerékpárút
		Jelentős gyalogos irány

EGYÉB ELEMELK:

		Közigazgatási határ
		Belterületi határ
		Bányaterület
		Vasútállomás
		Víztorony

INTÉZMÉNYEK:

Meglévő: Tervezett:

		Igazgatási
		Oktatási
		Művelődési
		Egyházi
		Kereskedelmi
		Sport
		Szabadidő
		Strand
		Egészségügyi
		Gyógyszertár
		Rendőrség
		Posta
		Idősek otthona



A módosítással és aktualizálással érintett területek



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

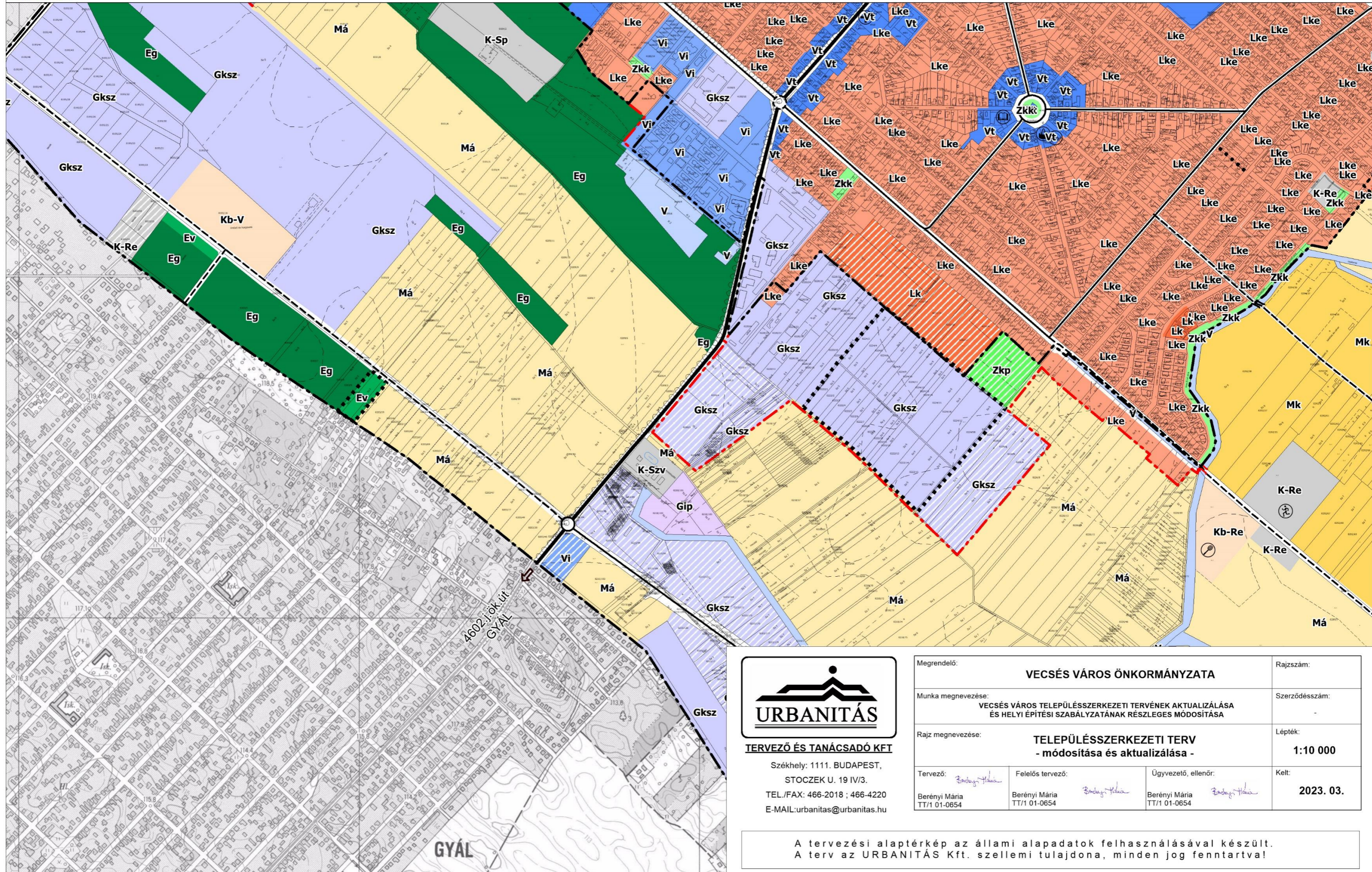
Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:	Jelmagyarázat
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK AKTUALIZÁLÁSA ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítása és aktualizálása -	Lépték:	1:10 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	Berényi Mária TT/1 01-0654	2023. 03.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



1. melléklet a .../2023 (.....) önkormányzati határozathoz

VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA ÉS AKTUALIZÁLÁSA



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Rajzszám:
Munka megnevezése:	VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK AKTUALIZÁLÁSA ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítása és aktualizálása -		Lépték: 1:10 000
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654	Kelt: 2023. 03.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

2. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz

**VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

[...]

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A .../2023. (...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1A. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások a TSZT területfelhasználása alapján.	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
1/A. Összesen:	0,00 ha				
1/B. Beépítésre szánt terület újonnan építési övezetbe sorolt részének növekménye (Étv.2.§ 3. pont)	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	HÉSZ építési övezeti módosítás	
				hatályos	tervezett
1.	16,2578	0224/3-18 hrsz-ek, 0223 hrsz. és a 0222/1-16 hrsz-ek	Má	Gksz-SZ-8	
1/B. Összesen:	16,2578 ha				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	hatályos	tervezett
				-	-
-	-	-	-	-	-
2. Összesen:	-				
1/A+2. Összesen:	0,00 ha				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
-	-	-	-	-	-
3. Összesen:	0,00 ha				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2.	0,873	0203/57, 0253/91 és 0203/93 hrsz-ek	Má	Ev	
4. Összesen:	0,873 ha				
Módosítással érintett területek összesen (1/A..+2.+3.+4.):					0,873 ha

3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

egységes szerkezetben a 121/2018. (V.29.), a 200/2018. (IX.04.), a 134/2019. (VI.20.), a 191/2022. (X.25.) sz. és a .../ 2023.(...) önkormányzati határozatokkal

3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása

Vecses város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	240,94 ha
b) mezőgazdasági térség:	924,11 ha
c) vízgazdálkodási térség:	14,34 ha
d) települési térség:	1788,70 ha
e) sajátos területfelhasználású térség:	519,92 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	1,97 ha
g) kertés mezőgazdasági térség:	128,12 ha

A település teljes területe: 3618,10 ha

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	1788,70	MATrT 40. § (1) bek. szerint	MEGFELEL	
		35,774 ha 2 %	16,09 ¹ +16,26 ² = 32,36 ha	3,414 ha
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	1,97	MATrT 38. § (5) bek. szerint	Hatályos besorolások: - b.n.sz. különleges rekreációs terület MEGFELEL	-
sajátos területfelhasználású térség	519,92	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos besorolások: - repülőtér, - szennyvíztelep, - bánya terület MEGFELEL	-
mezőgazdasági térség	924,11	MATrT 11. § b) szerint	MEGFELEL	
		231,03 ha 25 %	125,784 ha	105,246 ha
kertés mezőgazdasági térség	128,12	MATrT 40. § (4) bek. szerint	Hatályos besorolások: - b.n.sz. kertés mezőgazdasági terület MEGFELEL	-
erdőgazdálkodási térség	240,94, mely esetében a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 299,34 ha	MATrT 29. § szerint csökkentett méret: 299,34-70,87= 228,47 ha	MEGFELEL	
		228,47x0,05 = 11,42 5%	7,12 ha	4,30 ha
vízgazdálkodási térség	14,34	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos besorolások: - vízgazdálkodási területek, - a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás MEGFELEL	-

¹ TSZT szerinti beépítésre szánt terület növekménye

² TSZT-ben már kijelölt beépítésre szánt terület újonnan építési övezetbe sorolt területének növekménye

Vecses város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete

Vecses város közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

Országos és kiemelt térségi övezetek	
ökológiai hálózat magterületének övezete	Vecses közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása megfelel a törvényi előírásnak . Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
erdők övezete	Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A hatályos állapot megfelel a törvényi előírásnak .
tájképvédelmi terület övezete	Vecses város hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt mezőgazdasági és a kataszteri erdők területén erdő területfelhasználást jelölnek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett, mely megfelel a törvényi előírásnak .
vízminőség-védelmi terület övezete	Vecses város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek legfrissebb adatszolgáltatás szerinti lehatárolását és az ezen területekre szükséges szabályozási előírásokat is, így a településrendezési tervek tartalma megfelel az előírásnak .
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Vecses város területén a legfrissebb adatszolgáltatás szerint egy bányatelek található, melynek területe teljes egészében beépítésre nem szánt különleges bánya területbe (Kb-B) sorolt. A hatályos állapot megfelel az előírásnak .

3.2. Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés:

Vecses város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Vecses város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Vecses város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat (VÉSZ) 1. melléklete alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település tervei megfelelnek az előírásnak .

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

egységes szerkezetben a 121/2018. (V.29.), a 200/2018. (IX.04.) a 134/2019. (VI.20.) a 15/2020.(XII.22.) a 121/2020. (VII.23.) a 216/2020. (XII.22.) a 2/2022. (I.18.), a 8/2022. (II.01.), a 191/2022. (X.25.) és a **.../2023.(...)** önkormányzati határozatokkal

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület	19,45
Kertvárosias lakóterület	419,37
Falusias lakóterület	84,41
Településközponti vegyes terület	79,94
Vegyes intézményterület	63,95
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	522,184
Reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	203,17
Ipari gazdasági terület	123,38
Különleges reptér terület	503,6
Különleges lovassport terület	21,10
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	8,92
Különleges folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület	1,62
Különleges rekreációs célú terület	13,41
Különleges sportolási célú terület	6,09
Beépítésre szánt területek összesen	2070,594
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	210,63
Gazdasági erdő	214,034
Védelmi erdő	78,353
Közjóléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	798,459
Kertes mezőgazdasági terület	128,12
Természetközeli terület	20,07
Közkert területe	4,63
Közpark területe	8,45
Vízgyűjtőterület	41,33
Beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú terület	3,31
Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület	2,47
Beépítésre nem szánt különleges bánya terület	3,77
Beépítésre nem szánt különleges temető terület	8,73
Beépítésre nem szánt különleges vízgyűjtőterület	5,65
Beépítésre nem szánt területek összesen	1547,506
A település teljes területe	3618,1 ha

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A .../2023. (...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték változás				
Jelenlegi állapot				
Módosítással érintett 0203/57, 0253/91 és 0203/93 hrsz-ek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Má	0,873	3,7	3,23
Összesen:				3,23

Tervezett állapot				
Módosítással érintett 0203/57, 0253/91 és 0203/93 hrsz-ek	Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	Ev	0,873	9	7,857
Összesen:				7,857

Jelen módosításból fakadó különbözet: +4,627
 A jelen módosítást megelőzően fennálló egyenleg: +349,8593 BIAé
A TSZT módosítás egyenlege: +354,4863 BIAé

VECSÉS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../ 2023. (.....) önkormányzati rendelete Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

1.§

Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) a következő 66/A. címmel egészül ki:

„66/A. A (0221) hrsz.-ú út – (4231) hrsz.-ú út - (0224/19) hrsz.-ú út – (0225) hrsz.-ú út és a (0219) hrsz.-ú út által határolt gazdasági terület

(1) A területen a gazdasági célú felhasználás feltétele a 4602 jelű úton előirányzott körforgalom megléte.

(2) A tervezett lakóterület és a gazdasági terület között, a (0221) hrsz.-ú út és (4231) hrsz.-ú út nyomvonalán előirányzott kiszolgáló útról a telephelyek gépjárművel való megközelítésére kapubejáró nem létesíthető.

(3) A tervezett lakóterülettől 150 m-en belül gazdasági épületen tehergépjármű kiszolgálásra szolgáló kapu (dokkoló) csak az épület lakóterülettel ellentétes oldalán létesíthető, kivéve a már épülettel zajárnyékkolt homlokzatot.

(4) A (1219) hrsz.-ú úttól északra húzódó PVC 300-as vízvezeték kiváltásáig az út és a vízvezeték közötti terület és a vezeték védőterülete nem keríthető le.”

2.§

A R. Szabályozási tervét M=1:2000 arányban tartalmazó 2/A. 2/A-39., 2/A-40., 2/A-41., 2/A-44. és 2/A-46. jelű szelvényei jelen rendelet 1. melléklete szerint, a Jelmagyarázat alapján a „Módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt terület tekintetében módosulnak.

3.§

(1) A R. Szabályozási tervét M=1:2000 arányban tartalmazó 2/A. mellékletének 2/A-39., 2/A-40., 2/A-41., 2/A-44. és 2/A-46. jelű szelvényei helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti 2/A-39., 2/A-40., 2/A-41., 2/A-44. és 2/A-46. jelű szelvények lépnek.

(2) A R. 4. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

4.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Vecsés, 2023.

Szlahó Csaba
polgármester

Mohainé Jakab Anikó
jegyző

A rendelet kihirdetve 2023.-án:

Mohainé Jakab Anikó
jegyző

1. melléklet a/2023.(.....) rendelethez
A 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet 2/A. mellékletének
módosuló 2/A-39., 2/A-40., 2/A-41., 2/A-44. és 2/A-46. jelű tervlapjai

JELMAGYARÁZAT

A szabályozás kötelező elemei:

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet/övezet határa
	Építési övezet/övezet jele
	Kötelező megszüntetőjel
	Az általános előírástól eltérő építési határvonal
	Zöldfelületként fenntartandó telekrész
	Kötelező előkert (min. 5m)
	Építési vonal
	Védőtávolság
	Kizárólagos felhasználású terület
	Tervezett belterület határ
	Országos, vagy településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló- és lakóút
	Erdőterület övezete
	Természetközeli terület övezete
	Közkert, közpark övezete
	Vasúti közlekedési terület övezete
	Elővásárlási joggal érintett telek

A szabályozás javasolt elemei:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntetőjel
	Telken belüli tervezett vagy megtartandó fás/bokros terület
	Telepítendő fasor
	Közlekedési területen kialakítandó zöldfelület
	Tervezett nagysebességű vasút nyomvonala
	Tervezett nagysebességű vasút helybiztosítása
	Tervezett agglomerációs út nyomvonala
	Úttengely

	Magánút (meglévő/tervezett)
	Vegyves használatú út
	Meglévő/tervezett kerékpárút, vagy kerékpárosbarát nyomvonal
	Szerkezeti jelentőségű gyalogos kapcsolat
	Jelentős felszíni közhasználatú parkoló

A szabályozás más jogszabály által elrendelt elemei:

Örökségvédelem

	Régészeti lelőhely és nyilvántartási száma
	Helyi védelem alatt álló épület

Táj- és természetvédelem

	Országos ökológiai hálózat magterülete
	Országos ökológiai hálózat területe
	Helyi védelem alatt álló fasor

Egyéb korlátozó tényezők

	URH torony védőterülete
--	-------------------------

Közművek korlátozásai

	Tervezett/meglévő szennyvízátelő és védőtávolsága
	132kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	132kV-os földkábel és biztonsági övezete
	22kV-os légvezeték és biztonsági övezete
	Hírközlő kábel és biztonsági övezete
	Nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága
	Nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága
	Kőolajvezeték és védőtávolsága
	Termékvezeték és védőtávolsága

	Karbantartási sávval érintett vízgazdálkodási terület
	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "B" jelű övezet határa
	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezet - "C" jelű övezet határa

A szabályozás tájékoztató és alaptérképi elemei:

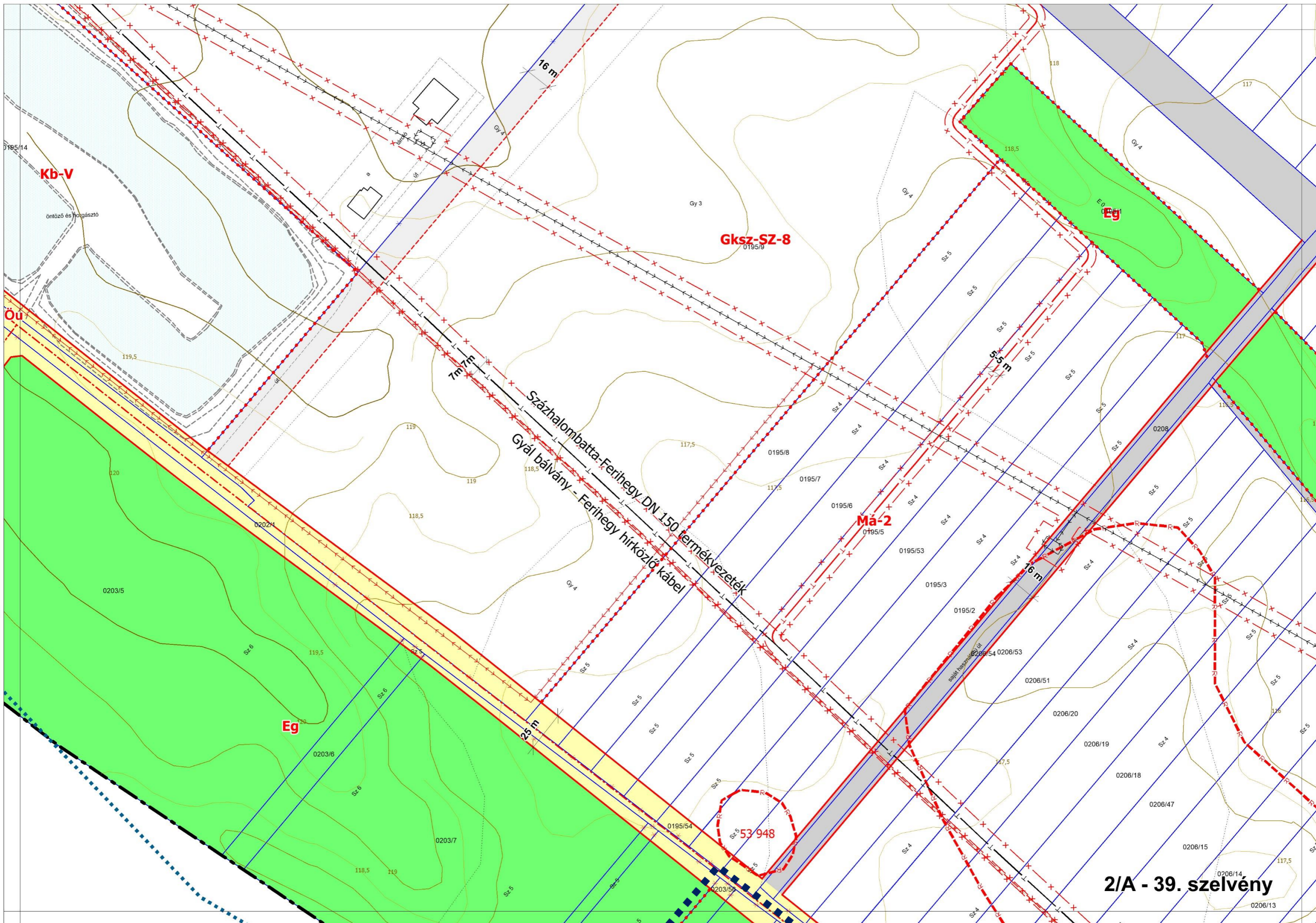
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai belső védőidom felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai külső védőidom felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "A" zóna felszíni vetülete
	Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna felszíni vetülete
	Bánya telek
	Közműlétesítményhez tartozó zajvédelmi hatásterület
	Zajvédőfal
	Feltöltött terület
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő
	Közigazgatási határ
	Meglévő belterület határ
	Földrészlet határ
	Művelési ág határa
	Földhivatali nyilvántartás szerinti meglévő épület/építmény
	Geodéziailag nem bemért épület/építmény tájékoztató kontúrja
	Meglévő burkolatok határa
	Meglévő kerítés
	Árok vonala
	Vízműkút
	Vasútállomás
	Vasúti sínpar

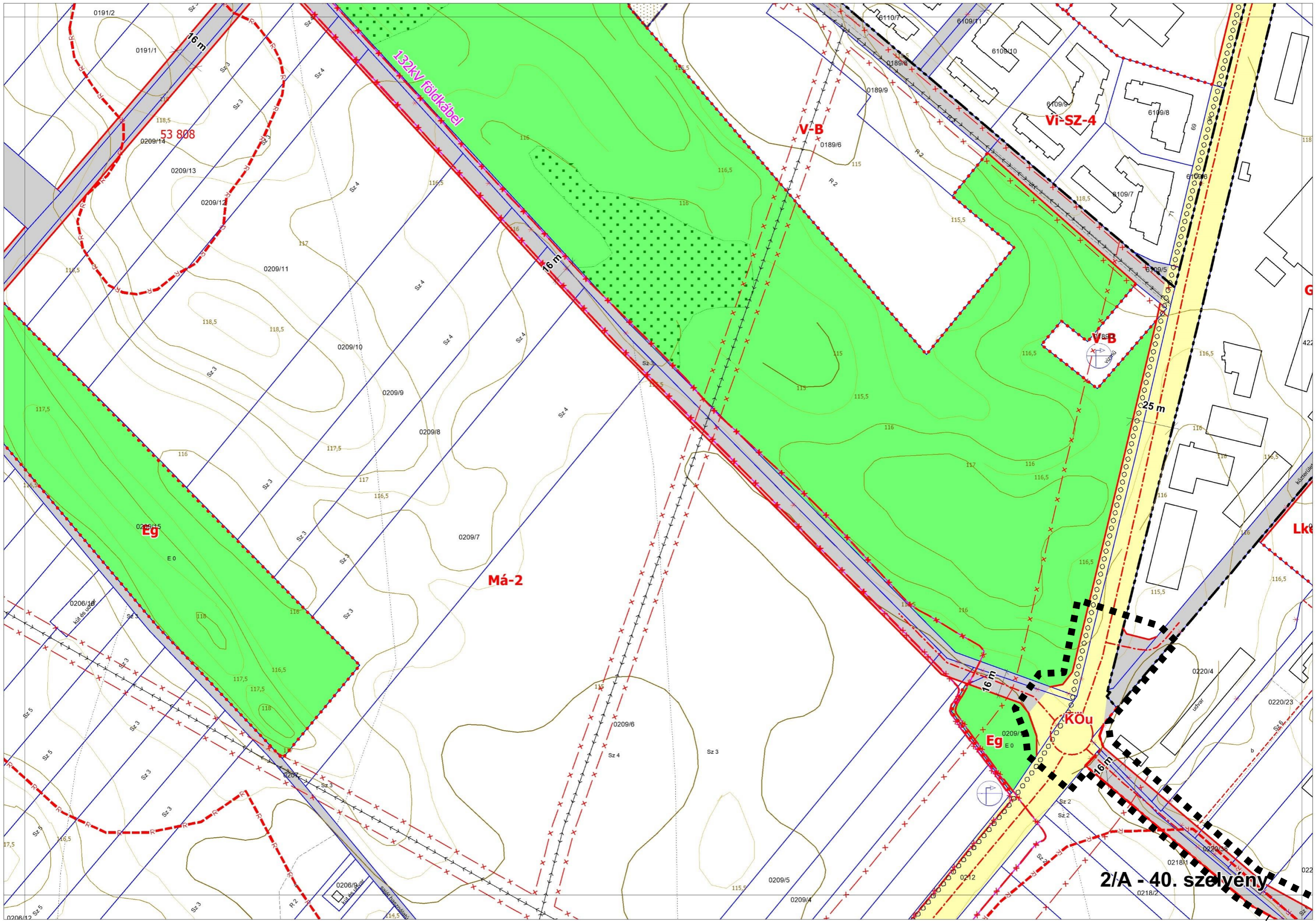
Egyéb

	Külön rendelet hatálya alá tartozó terület lehatárolása
	Módosítással érintett terület határa

Jelmagyarázat a .../2023. (.....) rendelet 1. mellékletéhez

<p>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT</p> <p>Székhely: 1111. BUDAPEST, STOCZEK U. 19 IV/3. TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu</p>	<p>Megrendelő: VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</p> <p>Munka megnevezése: VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK AKTUALIZÁLÁSA ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA</p> <p>Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása</p> <p>Tervező: <i>Véghő Csabán Zsuzsanna</i> Bereinyi Mária TT11 01-0854</p> <p>Feladós tervező: <i>Véghő Csabán Zsuzsanna</i> Bereinyi Mária TT11 01-0854</p> <p>Ugyaztató, ellenőr: <i>Véghő Csabán Zsuzsanna</i> Bereinyi Mária</p>	<p>Rajzszám: -</p> <p>Szerződés szám: -</p> <p>Lépték: 2/A - 1:2000 2/B - 1:4000</p> <p>Kelt: 2023. 02.</p>
	<p>A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!</p>	





53 808

132kV földkábel

16 m

V-B

Vi-SZ-4

V-B

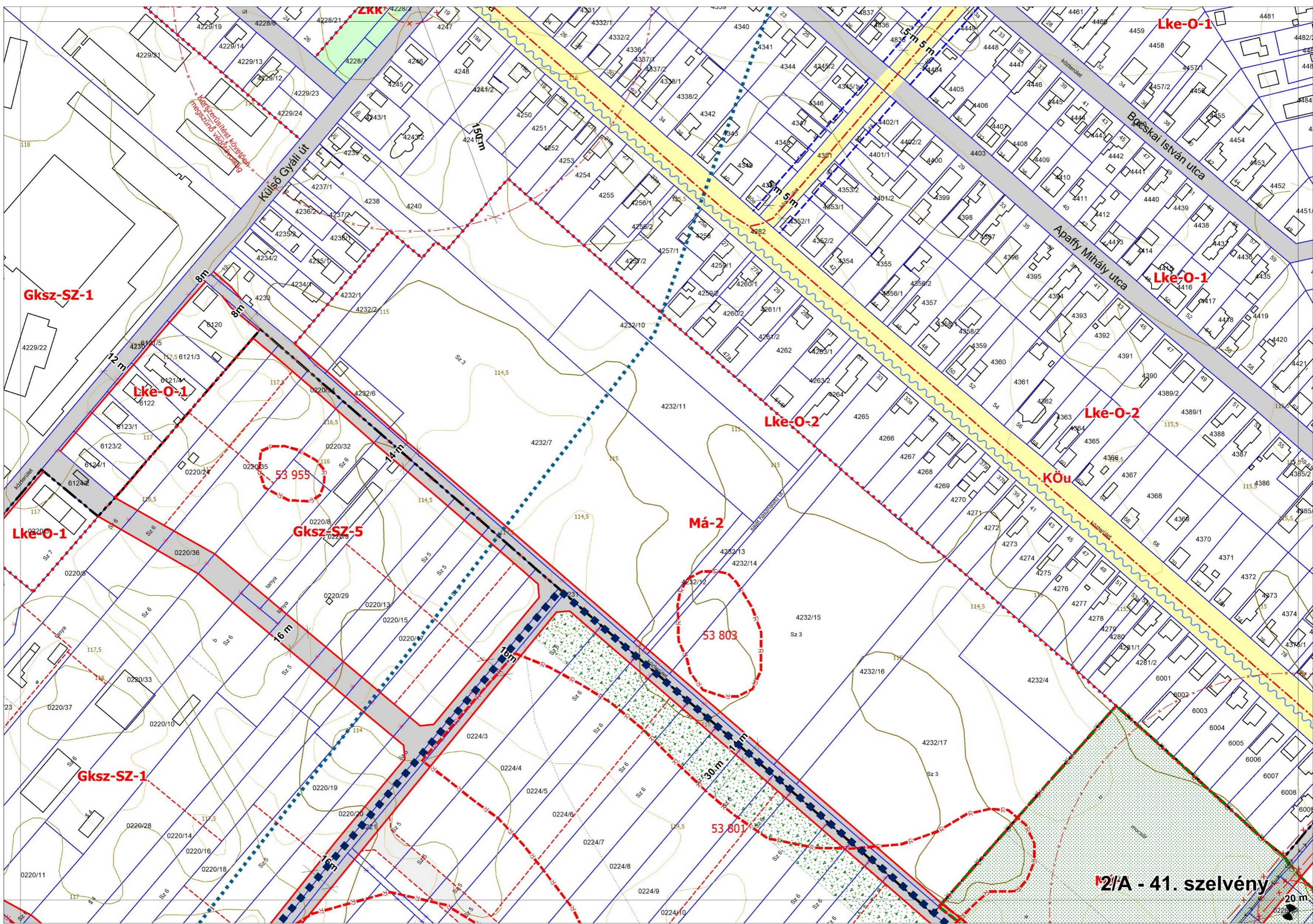
25 m

Má-2

Eg

KÖu

2/A - 40. szelvény



Lke-O-1

Gksz-SZ-1

Lke-O-1

Lke-O-2

Lke-O-2

Lke-O-1

Gksz-SZ-5

Má-2

53 803

Gksz-SZ-1

53 801

2/A - 41. szelvény

20 m

Külső Gyáli út

Böcskai István utca

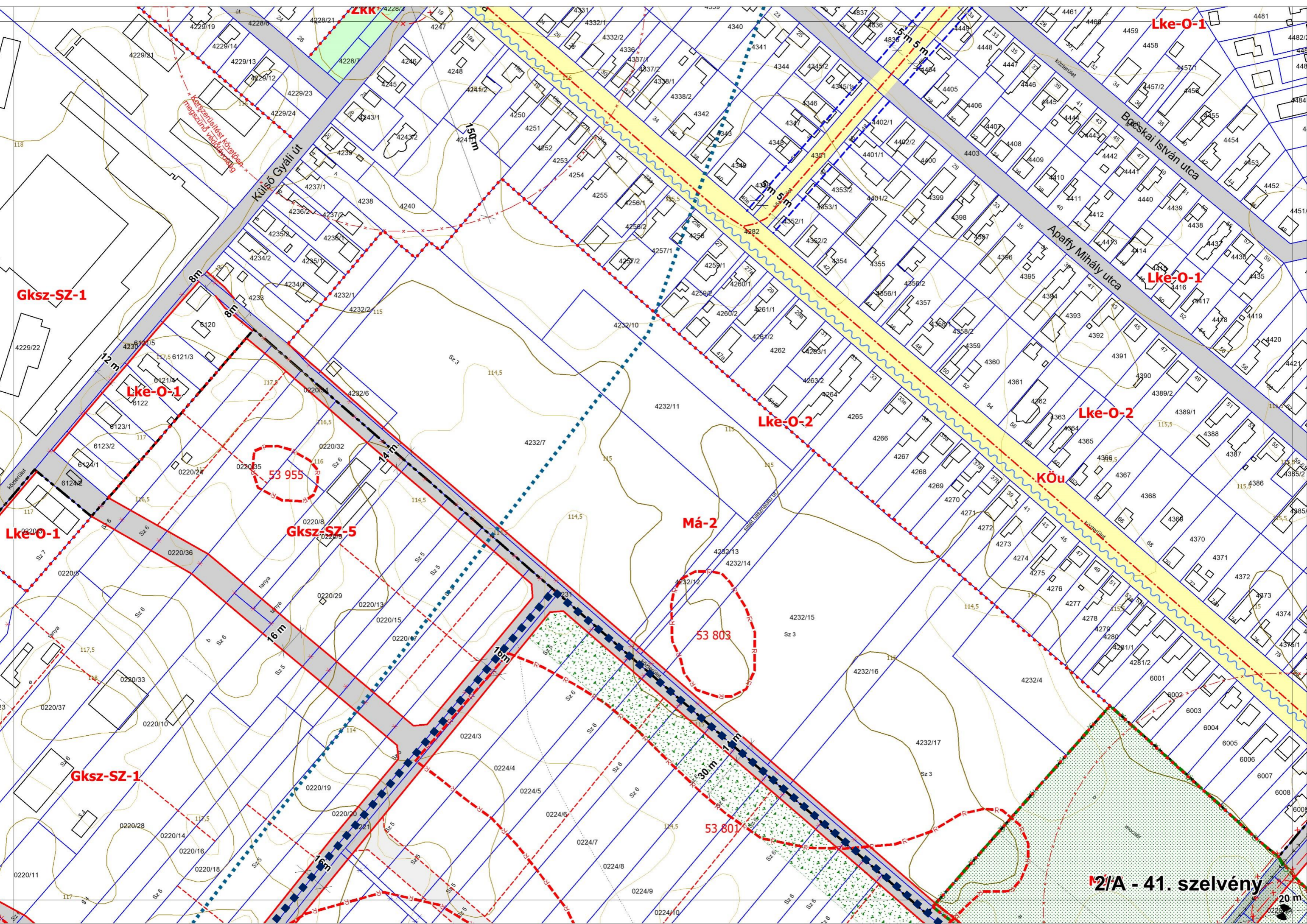
Apafy Mihály utca

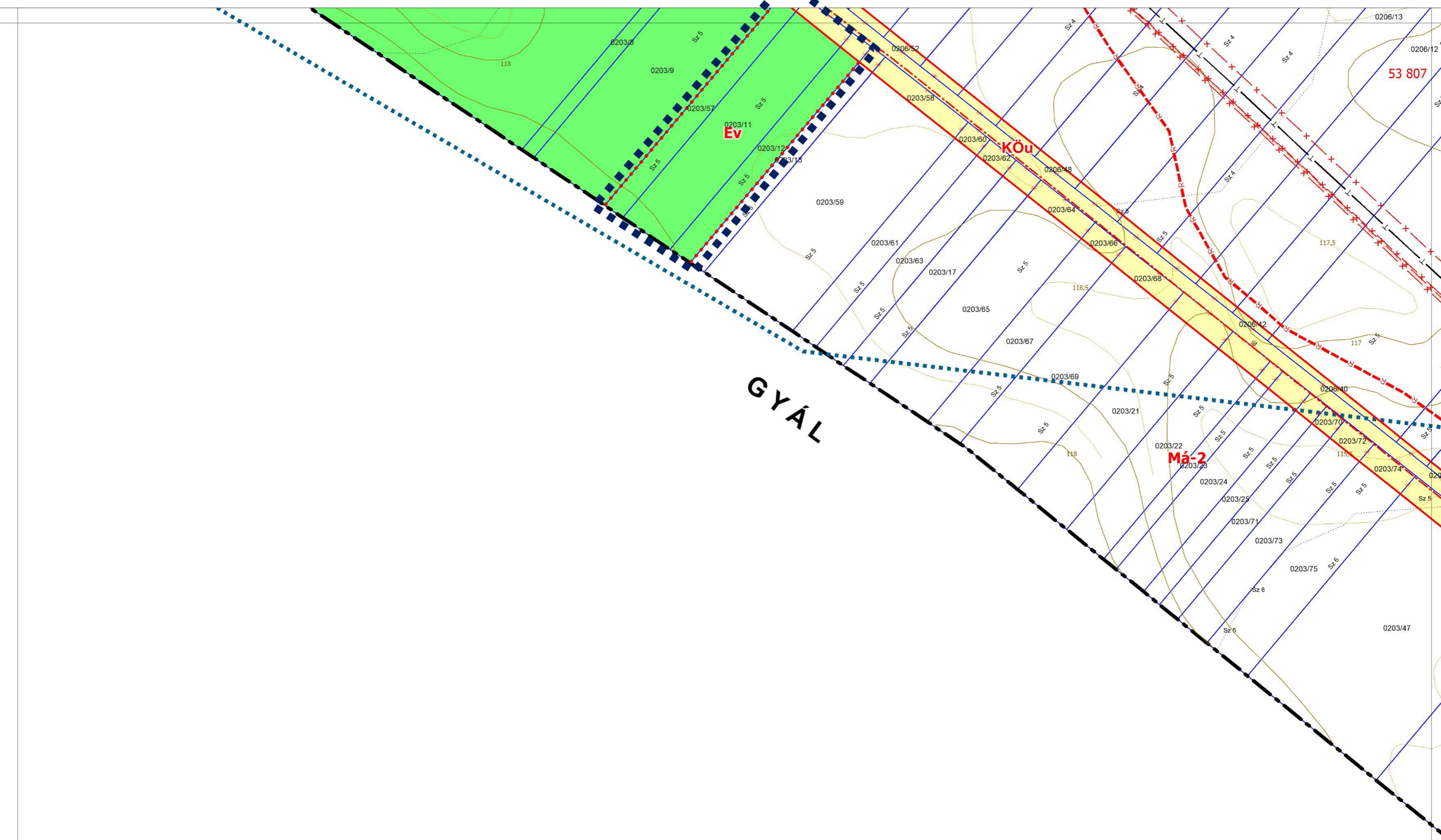
53 955

53 803

53 801

KÖu





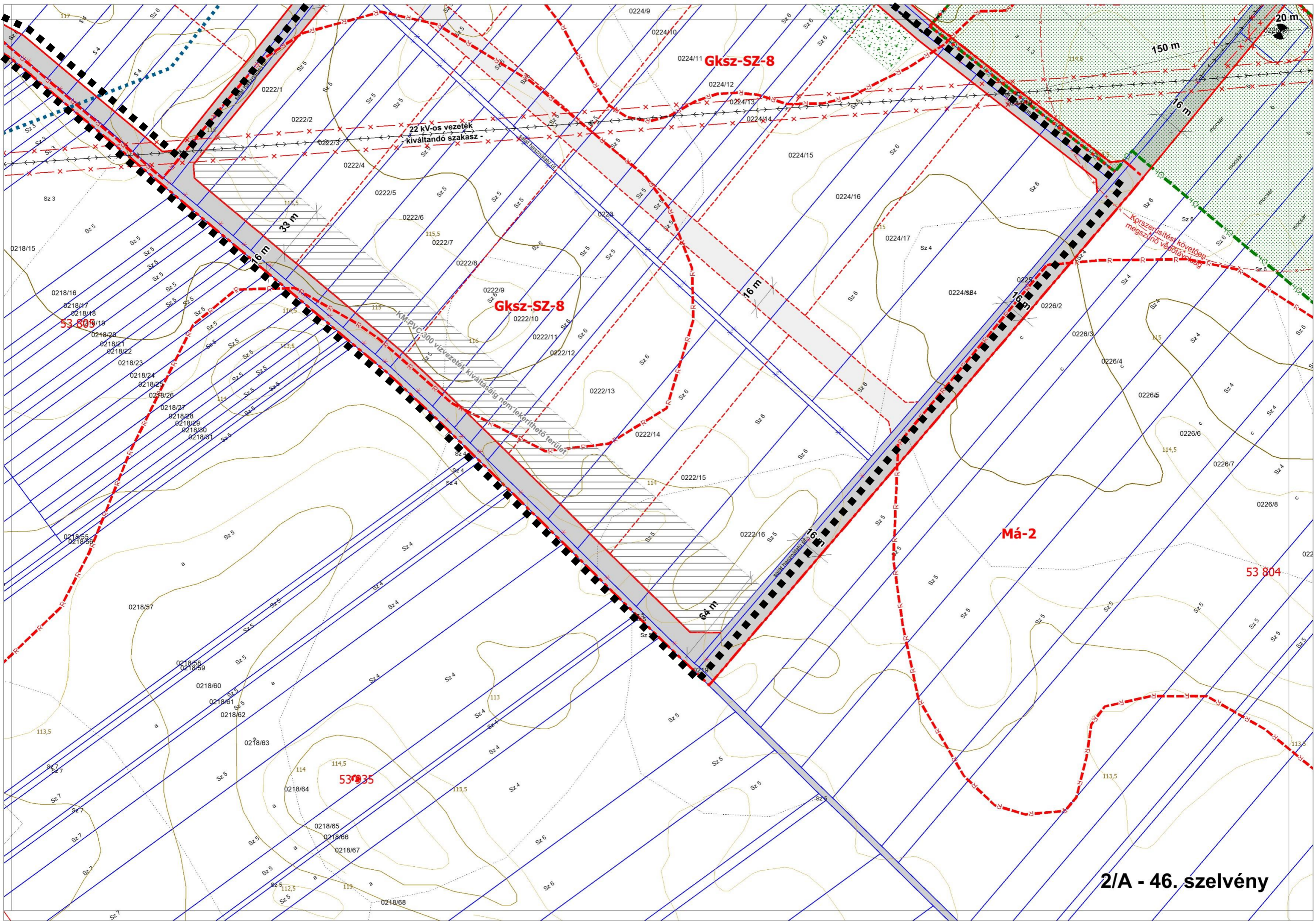
GYÁL

Ev

KÖu

Má-2

53 807



22 kV-os vezetek
kiváltandó szakasz

Gksz-SZ-8

Gksz-SZ-8

Má-2

Körszerelési követelmény
megszüntető vételek

2/A - 46. szelvény

53 803

53 804

53 835

2. melléklet a/2023.(....) önkormányzati rendelethez

4. melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez

Kiegészítő előírással érintett területek lehatárolása



INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja Vecses Város 6/2016. (IV.28.) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: VÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási Tervnek (a továbbiakban: SZT) módosítása Vecses Város Képviselő-testülete 187/2022. (X.14.) határozatával támogatott telepítési tanulmányterv alapján a (0221) hrsz.-ú út – 0224/19 hrsz.-ú út – (0225) hrsz.-ú út és a (0219) hrsz.-ú út által határolt területre vonatkozóan.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz:

A VÉSZ HARMADIK RÉSZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI-nak kiegészítése a (0221) hrsz.-ú út – (4231) hrsz.-ú út - (0224/19) hrsz.-ú út – (0225) hrsz.-ú út és a (0219) hrsz.-ú út által határolt gazdasági területre vonatkozóan.

A 2. §-hoz:

A R. Szabályozási tervének módosuló részére és szelvényére vonatkozó előírások.

A 3. §-hoz:

Az 1. § szerinti kiegészítő előírások területi hatályát rögzítő térképmelléklet módosítása.

A 4. §-hoz:

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

MELLÉKLET

RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY
VECSÉS VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
BUDAI NAGY ANTAL ÚTTÓL DÉLRE KIJELÖLT GAZDASÁGI
TERÜLETRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
RÉGÉSZETI SZAKÁGI MUNKARÉSZ



Megrendelő:
TSV INVEST
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Készítette:
Dr. Tankó Károly
tel.: 06 30 263 40 24,
e-mail: csisztar@gmail.com

Budapest, 2023 január 10.

TARTALOM

BEVEZETÉS: A települési örökségvédelmi hatástanulmány készítésének célja	3
1) ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT	4
1.1) A település történeti leírása	4
1.2) A település régészeti örökségének felmérése terepbejárással	4
1.3) A település régészeti értékleltára	9
1.3.1) Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek	10
1.3.2) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek	10
2) A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE	17
2.1) Jelenlegi állapot és területfelhasználás a régészeti örökség összefüggésében	17
2.2) Változtatási szándékok	17
2.3) Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre	18
3) ÉRTÉKVÉDELMI TERV	20
3.1) Az értékleltárban szerepeltetett régészeti értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények	20
3.1.1) A régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	20
3.2) Önkormányzati feladatok meghatározása	20
3.2.1) Folyamatok iránya és visszafordíthatósága	20
3.2.2) Kárenyhítés lehetősége és költsége	20
4) ÖSSZEFOGLALÁS	21
5) NYILATKOZAT	22
6) A régészeti lelőhelyek térképi ábrázolása	23
7) Fényképek	26
8) Hatályos örökségvédelmi jogszabályok rövid ismertetése	30

BEVEZETÉS

A települési örökségvédelmi tanulmány elkészítésének célja

A TSV INVEST Kft., mint beruházó a Budai Nagy Antal úttól délre ingatlanfejlesztést tervez végrehajtani, amelynek érdekében Vecsés Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítását készíti elő. A változtatás célja, hogy az érintett terület Gksz jelű építési övezetbe kerülhessen átsorolásra. A telepítési tanulmánytervet és a településtervezési feladatot az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. készíti. A módosítás magalapozásaként készülő örökségvédelmi hatásvizsgálat célja a beépítésre szánt terület régészeti érintettségének vizsgálata, a régészeti örökségi elemekre vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzése és pontosítása.

Az örökségvédelmi hatástanulmány készítését indokolja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (1) bekezdése értelmében, a településfejlesztés és a településrendezés során a kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését, valamint a régészeti örökség védelmét, felújításának és továbbfejlesztésének lehetőségét figyelembe kell venni.

A város teljes közigazgatási területére vonatkozóan örökségvédelmi hatástanulmány legutóbb 2016-ban készült, de mivel a jelen tervezési területet régészeti terepbejárással nem vizsgálták, ezért a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi XLIV. törvény (továbbiakban Kötv.) 85/A. § (1) értelmében a településrendezési eszközök részterületre történő módosításához új örökségvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 84. § (1) értelmében a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készítője települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről köteles gondoskodni. Továbbá, a Kr. 91. § (1) figyelembe véve a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség megőrzésének alapvető követelményére.

A jelen tanulmányt és részeit a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogvédelem illeti meg. A tanulmány sokszorosítása, átdolgozása vagy a szerződésben rögzített céltól eltérő felhasználása csak a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet. A tanulmányból való idézés, arra való hivatkozás csak a forrás pontos megjelölésével jogszerű. A szerzői jog megsértése büntetőjogi és kártérítési következményekkel járhat. A vagyoni jogok kizárólagos jogosultja annak készítője. A tanulmányt annak megrendelője csak a szerződésben meghatározott célra jogosult felhasználni.

Lényeges felhívni a figyelmet arra, hogy a hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült, ezért a jövőben ismertté váló új adatok a hatásvizsgálat eredményeinek és következtetéseinek felülvizsgálatát tehetik szükségessé!

1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

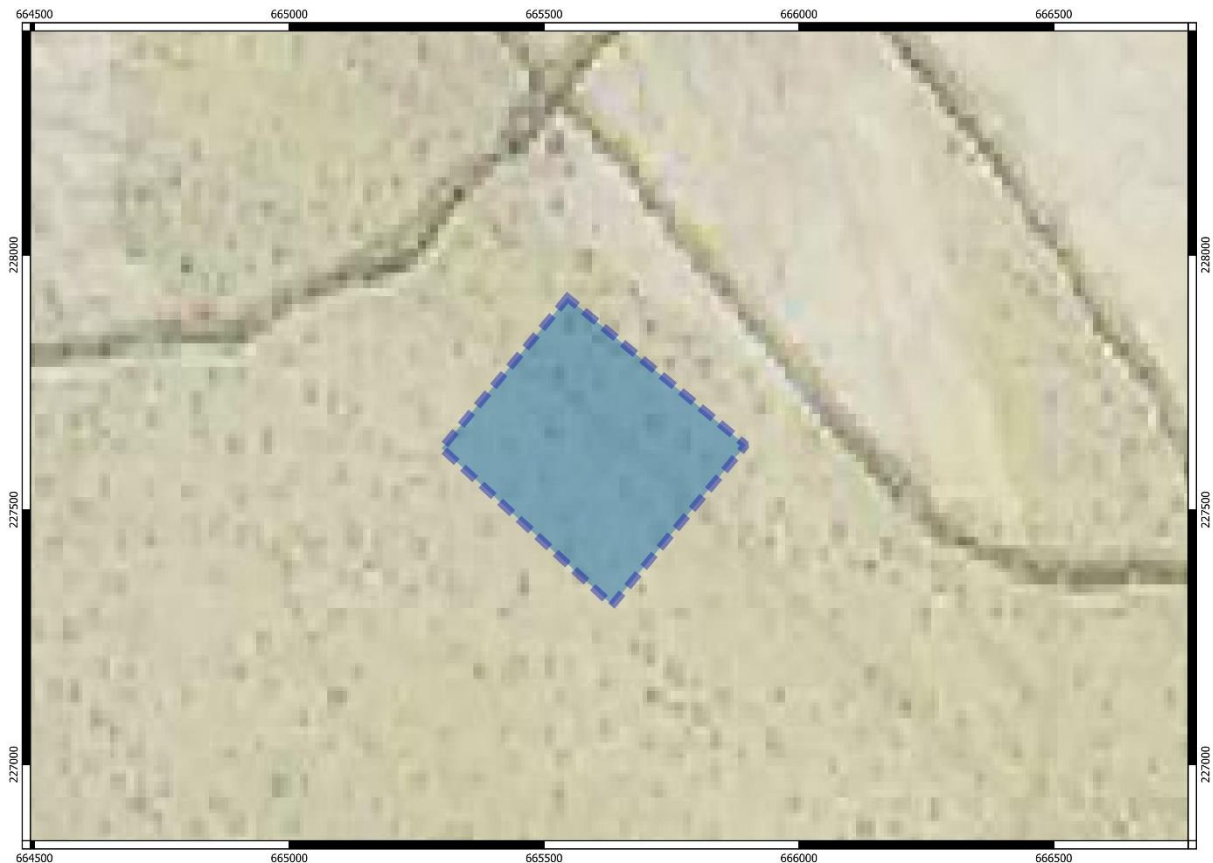
1.1) A település történeti leírása

Vecsés város Közép-Magyarországon, a Pesti-síkság északnyugati felén helyezkedik el. A település közigazgatásilag Pest vármegyében található, a Vecsési Járás székhelye.

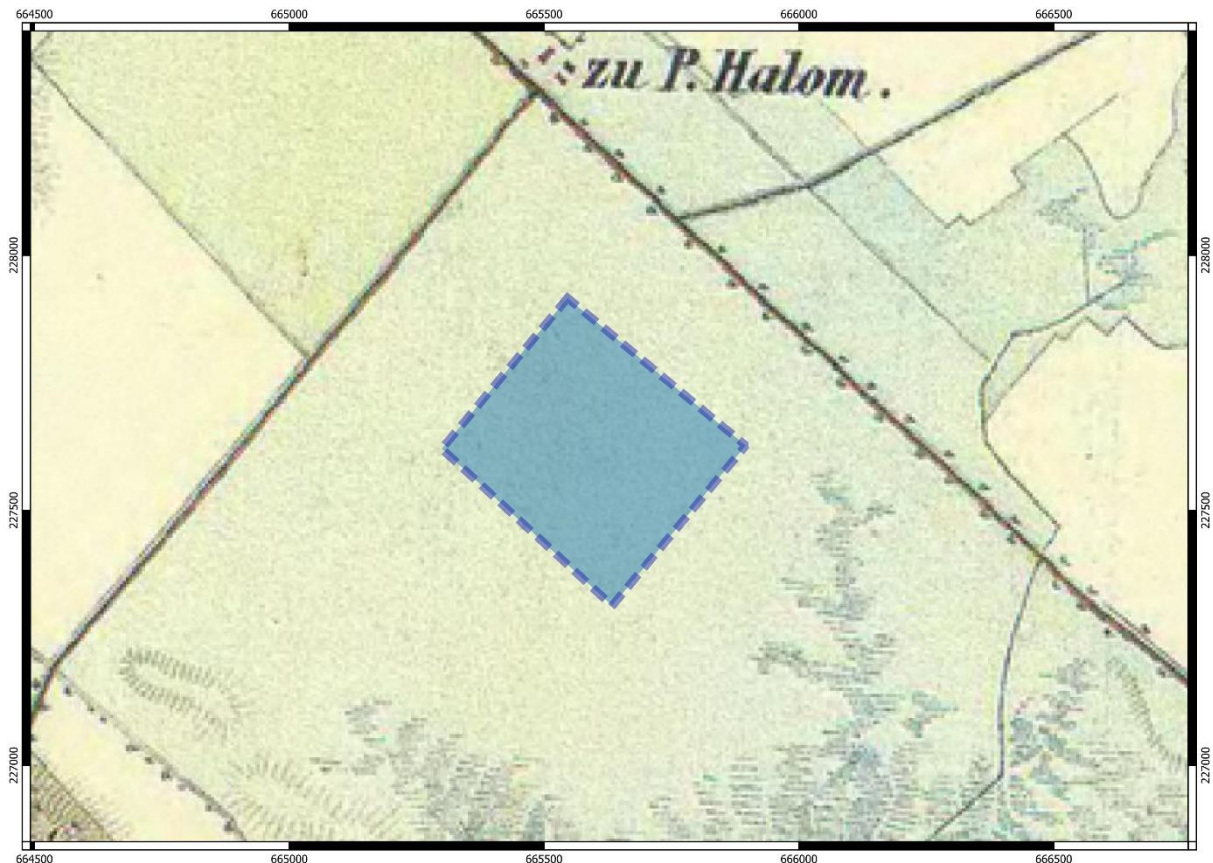
Vecsés története a 13. századig nyúlik vissza, de mivel a jelen termódosítás csak a Budai Nagy Antal úttól délre lévő ingatlanok területre vonatkozik, és középkori településmagot nem érint, ezért a középkori Vecsés történetének ismertetésre most nem kerül sor.

1.2) A település régészeti örökségének felmérése terepbejárással

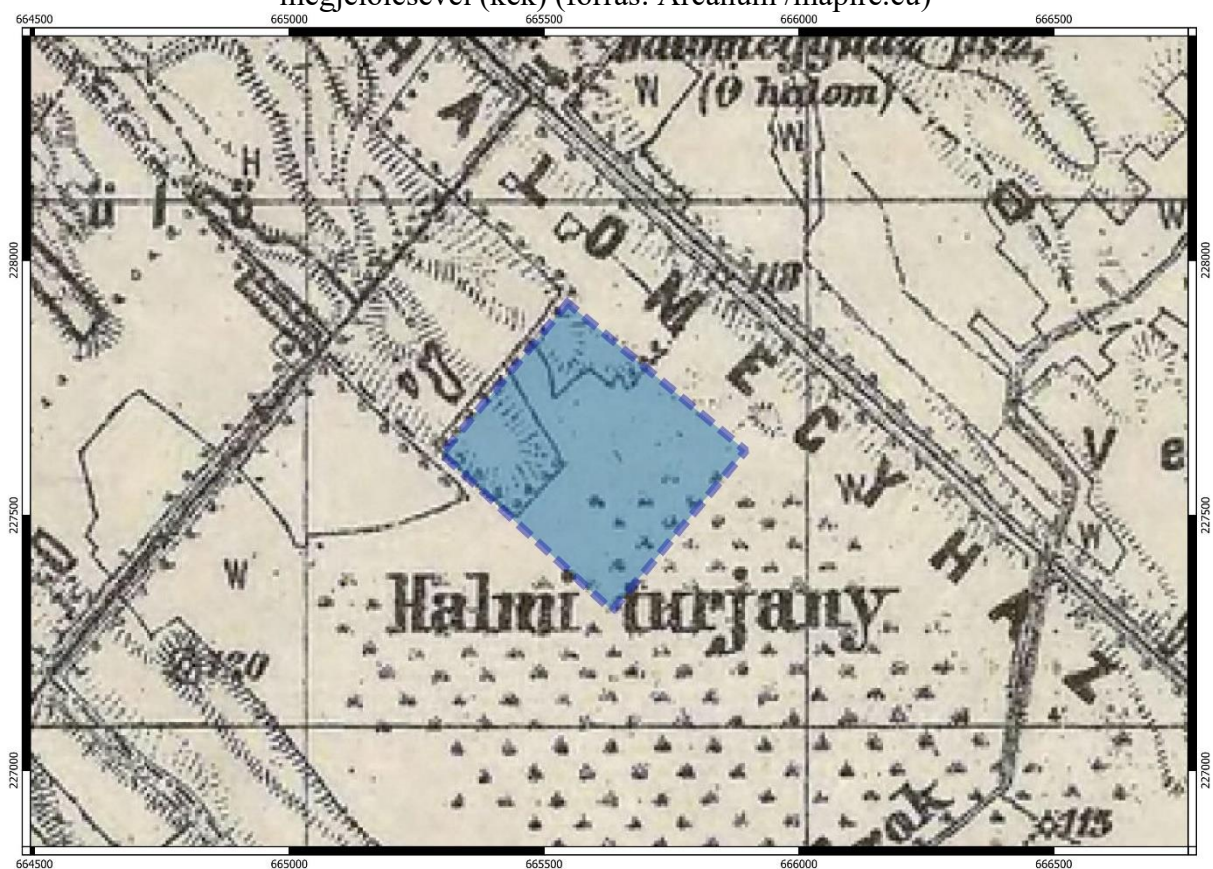
A jelen örökségvédelmi hatástanulmány a jogszabályi kereteknek megfelelő tartalommal, különösen a Kr. 14. mellékletében foglaltakat figyelembe véve készült. Ennek alapján a hatástanulmány tartalmát, valamint az alkalmazott módszereit alapvetően meghatározza, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása örökségvédelmi szempontból milyen kockázattal járt.



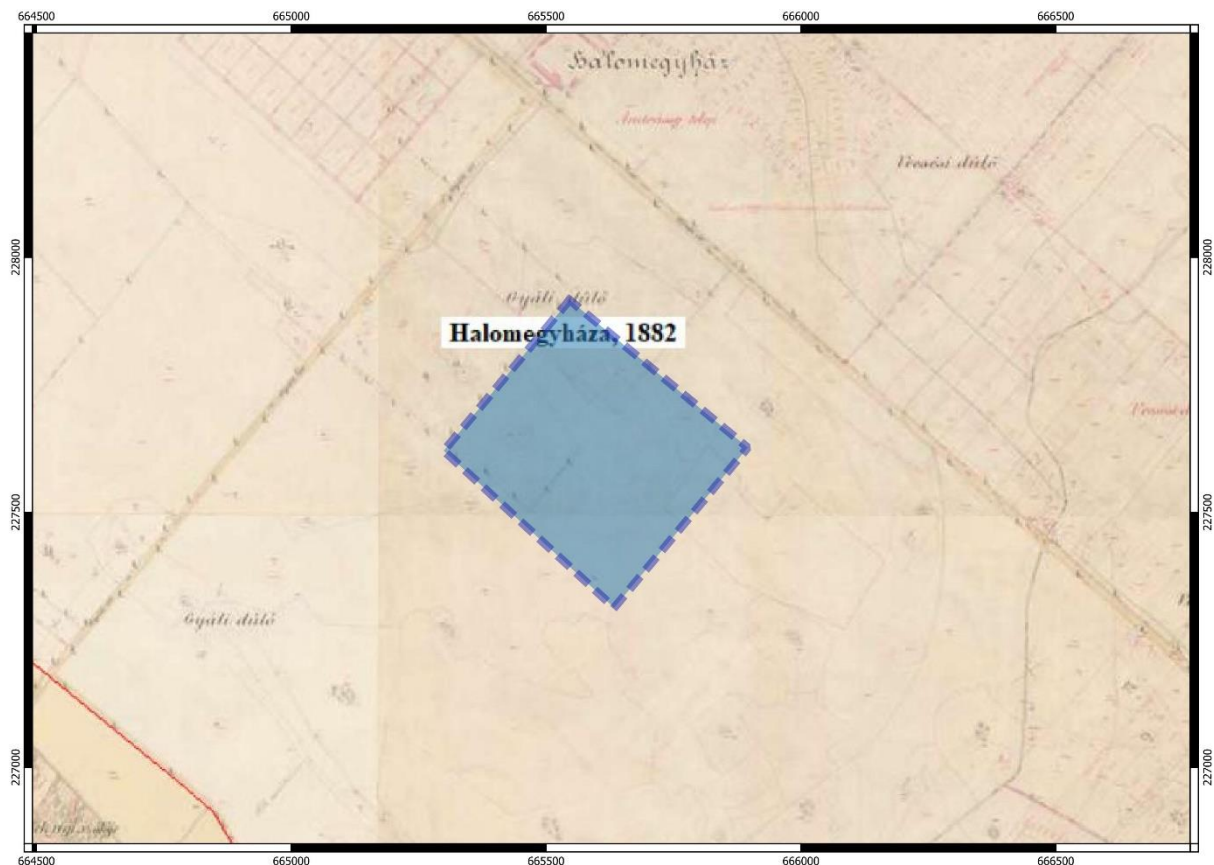
1. kép: 1763-1787 között készült Első katonai felmérés, a vizsgálat alá vont részterület megjelölésével (kék) (forrás: Arcanum /mapire.eu)



2. kép. 1806-1869 között készült Második Katonai Felmérés a vizsgálat alá vont részterület megjelölésével (kék) (forrás: Arcanum /mapire.eu)



3. kép. 1869-1887 között készült Harmadik Katonai Felmérés a vizsgálat alá vont részterület megjelölésével (kék) (forrás: Arcanum /mapire.eu)



4. kép. 1885-ben készült Kataszteri Felmérés a vizsgálat alá vont részterület megjelölésével (kék) (forrás: Arcanum /mapire.eu)

Az értékvizsgálat során alkalmazott módszerek

A vizsgálat során alkalmazható módszerek a következők:

- (1) Az előzetesen ismert régészeti lelőhelyek adatainak felkutatása:
Az adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés, a közhiteles lelőhelyadatok lekérdezése, valamint ezek összehasonlító vizsgálata és bemutatása.
- (2) Prediktív modell eredményeire való támaszkodás:
Amennyiben ilyen modell az adott település relációjában elkészíthető vagy korábban már készült és rendelkezésre áll.
- (3) Régészeti terepbejárás:
A település régészeti örökségének számba vételét terepbejárással kell megvalósítani.
- (4) A lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, amely itt a régészeti terepbejárás során, indokolt esetben fémkereső műszer alkalmazását jelenti.

A jelen örökségvédelmi hatástanulmány készítése során az adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtésre, a közhiteles lelőhelyadatok lekérdezésére, az adatok értékelésére, továbbá légi-régészeti lelőhely-felderítésre és régészeti terepbejárásra került sor.

Kutatási előzmények:

Vecsés város területe a múlt számos szakaszában lakott volt, ezért a település határából több jelentős régészeti emlék ismert. Ugyanakkor ezek többnyire a jelenlegi települést körülvevő, főleg mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanokon lokalizálhatók, miközben az erősen beépített belterület nem kedvez a régészeti kutatás lehetőségének.

Magyarország Régészeti Topográfiajának Vecsés területét magában foglaló kötete nem készült el, így az ismert régészeti emlékek teljességre törekvő összegyűjtése még nem történt meg. Ebből logikusan következik, hogy a település régészeti emlékeire vonatkozó adatok a jövőben tovább bővíthetnek, vagyis a város közigazgatási területén további régészeti leletek

előkerülése és új lelőhelyek felfedezése várható. Számos adattal rendelkezünk például arra vonatkozóan, hogy Vecsés és környéke a középkorban jelentős hadi események színtere volt, de ennek régészeti nyomai egyelőre kevésbé ismertek.

Vecsés város örökségvédelmi hatástanulmánya a teljes településre vonatkozóan legutóbb 2016-ben készült, amelyet az Archeo-Art Bt. képviselőjében Vágner Zsolt és Türk Attila régészek nevével jegyezték, de ez a hatástanulmány a jelen munka készítésénél nem áll rendelkezésre.

Adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés

A jelen hatáselemzés elsődlegesen a korábbi régészeti kutatások eredményeire, vagyis a Magyar Nemzeti Múzeum és a Pest megyében gyűjtőkörrel rendelkező szentendrei Ferenczy Múzeumi Centrum adattáraiban fellelhető, illetve kiváltképpen, az Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkárságán, az Építészeti és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkárságának (továbbiakban Minisztérium) lelőhely-nyilvántartásában szereplő adatokra, továbbá a jelen tanulmányt megalapozó terepbejárás eredményeire támaszkodik.

A rendelkezésre álló térképészeti dokumentumok közül régészeti szempontból elsősorban a katonai felmérésekre hagyatkozhatunk (1-4. kép a vizsgált részterület jelölésével). A történeti térképeket áttekintve megállapítható, hogy a jelenleg változással érintett részterületre vonatkozóan nincs olyan jelölés, amely régészeti szempontból figyelembe vehető lenne.

Régészeti terepbejárás

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet az újonnan beépítésre szánt területek esetén kötelező érvénnyel írja elő a település régészeti örökségének terepbejárással való felmérését.

A terepbejárás a régészeti topográfiai felderítés szabályai szerint készült, olyan módon, amely alkalmas a *régészeti lelőhelyek* kiterjedésének, intenzitásának, korának és jellegének dokumentálására, valamint régészeti érdekű területek és régészeti védőövezetek kijelölésére és térbeli lehatárolására. A terepbejárás nem csupán a fejlesztésre kijelölt ingatlanokra korlátozódott, hanem azok közvetlen környezetére is kiterjedt. Általános szabály, hogy a nyomvonalas létesítmények esetében a terepbejárás a változtatással érintett területre, valamint a köré vont 100 méteres sávra terjed ki. A terepbejárást minden esetben irodai előkészítés előz meg, amelynek során az előzetes adatgyűjtés eredményeinek figyelembe vételével kerül megtervezésre bejárás útvonala.

A vizsgálati terület bejárása a szórványos vagy gyér intenzitású lelőhelyek létének, illetve határának megállapítása céljából extenzív vizsgálati módszer alkalmazásával történt. Ez a terepbejárás módszer a kutatási terület olyan nem szisztematikus vizsgálatát jelenti, amelynek során a korábbi régészeti topográfiai tapasztalatok alapján emberi megtelepedés lehetséges térszínei (pl. vízfolyások melletti alacsony dombok, magaslatok, stb.) kerültek megvizsgálásra. A terepbejárást végző minden szakember megfelelő vízszintes helymeghatározási pontosságú, útvonalak és pontok rögzítésére, valamint tárolására alkalmas műszert (GPS) használt. A terepbejárás során a kutatott területek pontos térbeli azonosítása a műszer útvonalrögzítésének (tracklog) bekapcsolásával történt. A régészeti korú lelet (pl.: kerámia edénytöredék, fém, csont, stb.) pontos térbeli helyzet a műszerben pontként tárolásra került. A felszínen jelentkező régészeti korú leletanyag begyűjtésére ugyanakkor nem került sor, csupán azok térbeli pozíciójának rögzítésére.

Annak ellenére, hogy a Kr. a régészeti terepbejárást csak a beépítésre jelölt területek esetén írja elő, több szakmai iránymutatás szerint a települési örökségvédelmi hatástanulmány készítésekor ajánlatos azon területek extenzív lelőhelylokalizációs terepbejárással való kutatása, ahol még egyáltalán nem, vagy nem kielégítő mértékben ismerünk régészeti lelőhelyeket. A nem kielégítő mérték ez esetben azt jelenti, hogy olyan múzeumi, szakirodalmi adatok birtokában

vagyunk, amelyek alapján a vizsgált területen régészeti lelőhely valószínűsíthető, de sem pontos helye, sem lehatárolása nem ismert, vagy nem kellően dokumentált.

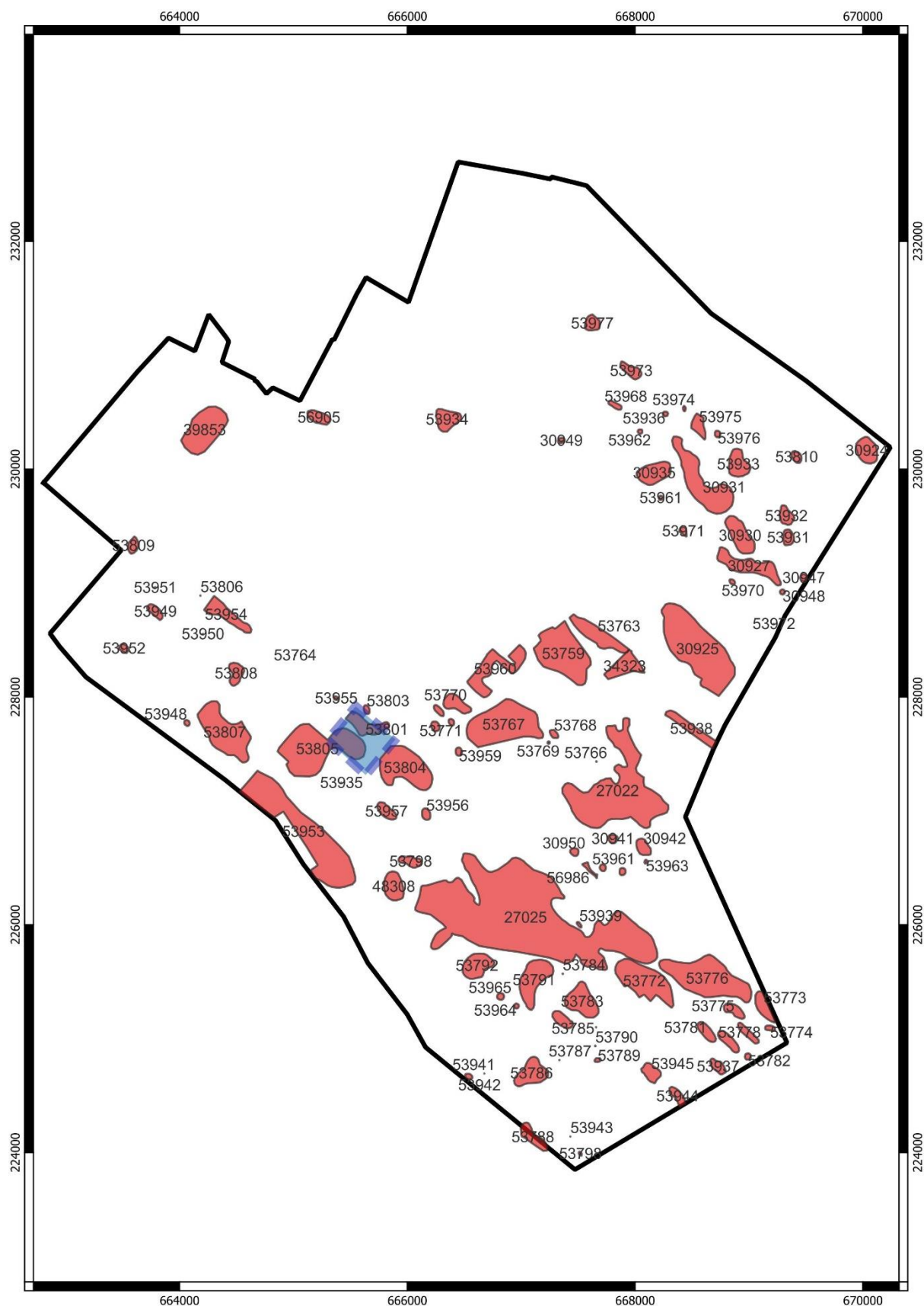
Mindezek figyelembe vételével a vizsgálandó területen cél volt a lehetséges összes régészeti lelőhely felkutatása. A terepbejárás előkészítését pedig minden esetben a már ismert adatok összegyűjtése előzte meg (pl. múzeumi adattár és leltárkönyvek, szakirodalom, korábbi térképek összegyűjtése, továbbá légi felvételek használata).

A régészeti lelőhelylokalizációs és állapotfelmérő bejárásokra 2023. január 13-án került sor. A tervezési terület jelen állapotban általános mezőgazdasági terület, amely terepbejárásra alkalmával ugar, gyp-legelő, vagy kaszáló, vagyis felszíni észlelésre korlátozottan alkalmas terület volt. A gyomnövényzettel túlnyomórészt fedett felszínen régészeti leletet megfigyelni nem lehetett. Felszíni észleléssel a nyilvántartott régészeti lelőhelyek intenzitását meghatározni, valamint kiterjedésüket pontosítani nem lehetett.

Légi régészeti lelőhely-felderítés

Vecsés rendezési tervének jelen módosításával érintett ingatlanokon 2023. január 13-én légi régészeti lelőhely-felderítésre került sor. A repülés alkalmával hideg, nyirkos és ködös idő volt. Az ingatlan mezőgazdasági hasznosításból következő jelenlegi állapota, vagyis a gyp-legelő, kaszáló, légi régészeti megfigyelésre korlátozottan alkalmas. A kedvezőtlen észlelési körülmények ellenére légi felderítést végeztünk. A vizsgált terület többször, különböző magasságokból és különböző szögekből és fényviszonyok között került pásztázásra. A kutatáshoz Autel EVO quadcopter drónt és széria beépített 6K kamerát használtunk. A felvételek kiértékelése során régészeti lelőhelyre utaló jelenséget nem lehetett megfigyelni. A rendelkezésre álló és on-line elérhető légifelvételek (fentrol.hu, Google Earth, stb) kiértékelése során régészeti jelenséget ugyancsak nem lehetett megfigyelni.

1.3) A település régészeti értékleltára (a részterületre vonatkozóan)



5. kép. Régészeti lelőhelyek (piros) és a tervezési terület (kék) Vecsés közigazgatási területén

1.3.1. Védett régészeti lelőhelyek

A jelen termódosításokkal érintett részterületén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 45. pontja, továbbá a 11-17 § szerint meghatározott, miniszteri rendelettel kiemelten vagy fokozottan védett, történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található.

1.3.2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A régészeti lelőhelyekről az Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkárság Építészeti és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkársága vezet közhiteles nyilvántartást. Az IVO 2023 január 10-i állapota szerint Vecses város közigazgatási határában jelenleg 101 nyilvántartott régészeti lelőhely van. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a vizsgálat alá vont részterület nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, valamint a vizsgálat alá vont részterület közelében további nyilvántartott régészeti lelőhelyek vannak, Ebből adódóan az alábbi táblázatban felsorolt nyilvántartott régészeti lelőhelyeket vizsgálat alá vonni szükséges.

AZONSÍTÓ	LELŐHELY-SZÁM	NÉV	HRSZ	XKORR	YKORR	AZONOSÍTÁS ALAPJA
53801	74	Vecses 37. lelőhely	0224/13, 0224/14, 0224/15, 0224/19, 0224/20, 0224/3, 0224/4, 0224/5, 0224/6, 0224/7, 0224/8, 0224/9, 4232/17, 0224/10, 0224/11, 0224/12, 0221, 4231	227752	665631	nyilvántartás
53803	76	Vecses, 39. lelőhely	4232/12, 4232/13, 4232/14, 4232/15	227888	665642	nyilvántartás
53804	77	Vecses, 40. lelőhely	0226/10, 0226/11, 0226/12, 0226/13, 0226/14, 0226/15, 0226/16, 0226/2, 0226/3, 0226/4, 0226/5, 0226/6, 0226/7, 0226/8, 0226/9	227378	665979	nyilvántartás
53805	78	Vecses 41. lelőhely	0218/45, 0218/46, 0218/47, 0218/48, 0218/49, 0218/5, 0218/50, 0218/51, 0218/52, 0218/53, 0218/54, 0218/55, 0218/56, 0218/6, 0218/7, 0218/8, 0218/9, 0218/57, 0218/96, 0219, 0221, 0222/1, 0222/10, 0222/11, 0222/12, 0222/13, 0222/14, 0222/2, 0222/3, 0222/4, 0222/5, 0222/6, 0222/7, 0222/8, 0222/9, 0223, 0224/5, 0224/6, 0224/7, 0224/8, 0224/9, 0224/10, 0224/11, 0224/12, 0224/13, 0224/14, 0224/15, 0218/1, 0218/2, 0218/3, 0218/4, 0218/10, 0218/11, 0218/12, 0218/13,	227532	665246	nyilvántartás

			0218/14, 0218/15, 0218/16, 0218/19, 0218/17, 0218/18, 0218/20, 0218/21, 0218/22, 0218/23, 0218/24, 0218/25, 0218/26, 0218/27, 0218/28, 0218/29, 0218/30, 0218/31, 0218/32, 0218/34, 0218/33, 0218/35, 0218/36, 0218/37, 0218/38, 0218/39, 0218/40, 0218/41, 0218/42, 0218/43, 0218/44, 0218/101, 0218/102, 0218/105, 0217/3			
--	--	--	--	--	--	--

6. táblázat: A részterület módosítása végett vizsgálat alá vont régészeti lelőhelyek összefoglaló táblázata

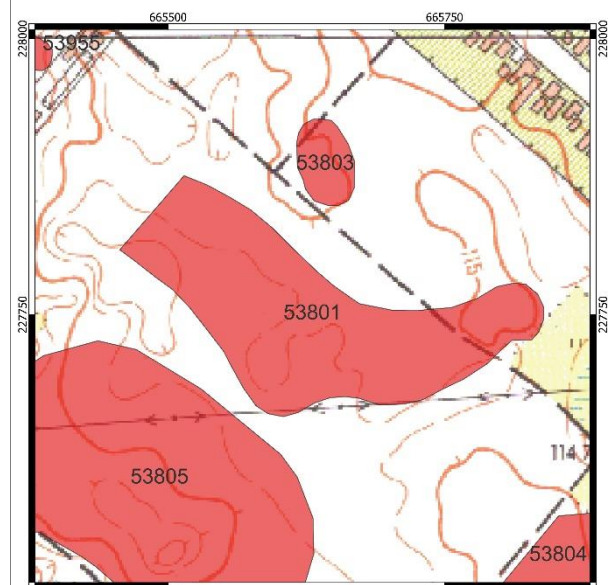
Általánosságban, az örökségi elemek számbavétele és állapotuk ismertetése kapcsán fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a régészeti lelőhelyek pontos kiterjedése pusztán felszíni vizsgálatokkal (pl. terepbejárás) csak hozzávetőlegesen állapítható meg, továbbá a felszíni lokalizációt erőteljesen korlátozó tényezők (pl. vegetáció, beépítés, elfedés, stb.) miatt a régészeti érintettség meghatározásánál gyakran csak a korábbi, vegetáció-mentes időszakban végzett megfigyelésekre támaszkodhattunk. Bizonyos régészeti lelőhelytípusok pedig (pl. sír, temető, stb.) felszíni lelőhelylokalizációval csak a legritkább esetben kimutathatók. Fontos továbbá kiemelni, hogy a régészeti lelőhelyek helyzete és kiterjedése a jövőbeni régészeti kutatások eredményei alapján módosulhat.

74. lelőhely

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

1	Vármegye	Pest	Település neve	Vecses
	Nyilvántartási azonosító szám			53801
2	Leelőhely neve			
	Vecses 37. lelőhely			
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	65-443
	Koordináták	EOV Y	665631	EOV X
			227752	
	Helyrajzi szám	0224/13, 0224/14, 0224/15, 0224/19, 0224/20, 0224/3, 0224/4, 0224/5, 0224/6, 0224/7, 0224/8, 0224/9, 4232/17, 0224/10, 0224/11, 0224/12, 0221, 4231		
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Vecses város külterületén, a belterülettől, a Budai Nagy Antal úttól DK-re elterülő Gyáli-dűlő vizenyős réten található.		
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m		

4 Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔



5	Jelenlegi állapot	gyep
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, elfedés, beépítés, kincskeresés, talajművelés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2023.01.10.

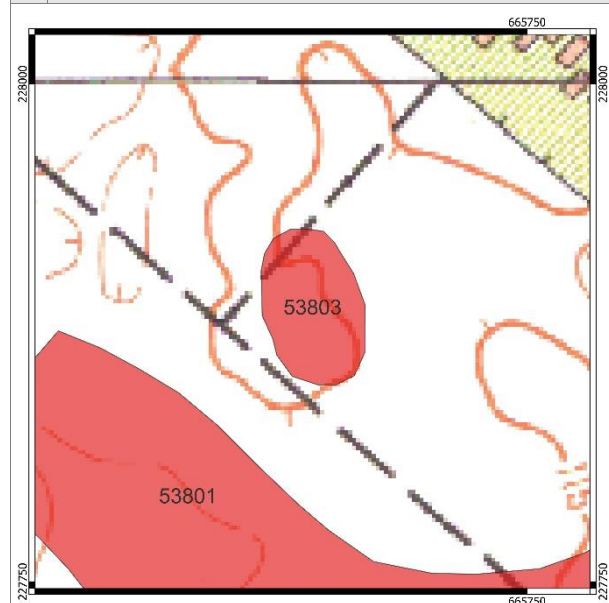


76. lelőhely

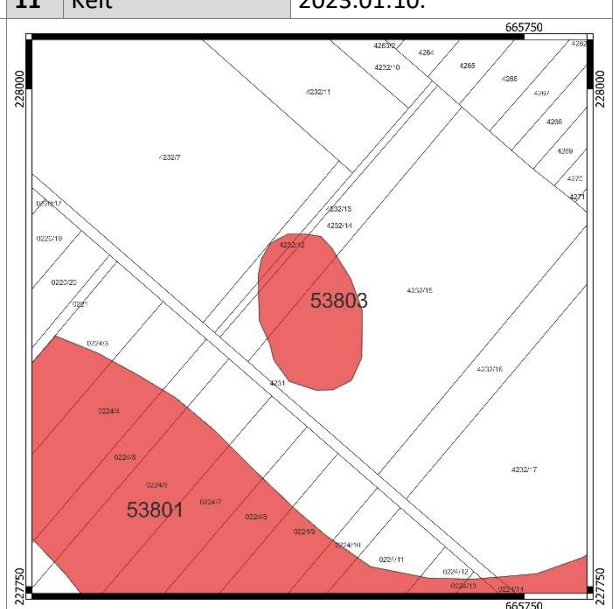
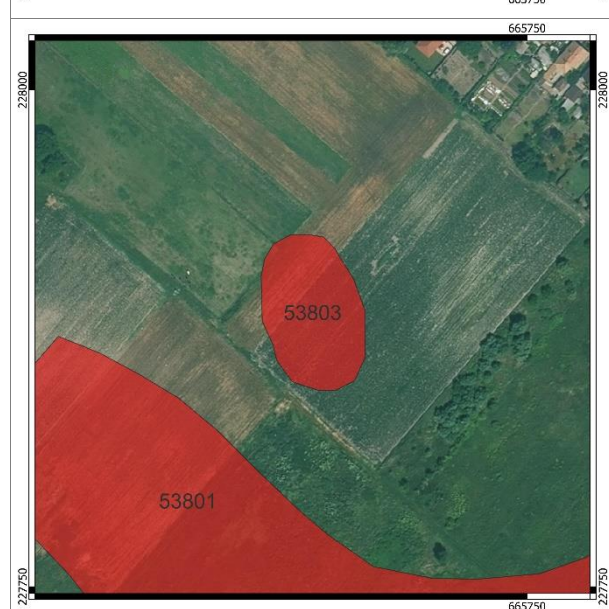
68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

1	Vármegye	Pest	Település neve	Vecsés
	Nyilvántartási azonosító szám			53803
2	Leelőhely neve			
	Vecsés 39. lelőhely			
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	65-443
	Koordináták	EOV Y	665642	EOV X
			227888	
	Helyrajzi szám	4232/12, 4232/13, 4232/14, 4232/15		
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Vecsés város külterületén, a belterülettől, a Budai Nagy Antal úttól DK-re elterülő Gyáli-dűlő vizenyős réten található.		
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m		

4 Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔



5	Jelenlegi állapot	gyep
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, elfedés, beépítés, kincskeresés, talajművelés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2023.01.10.

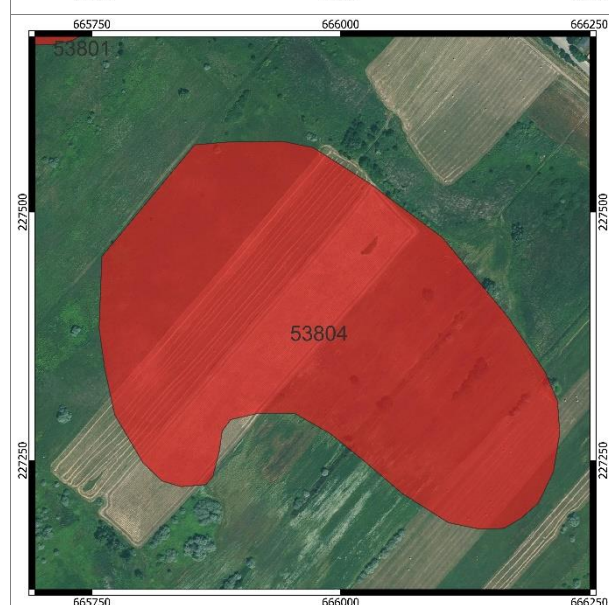
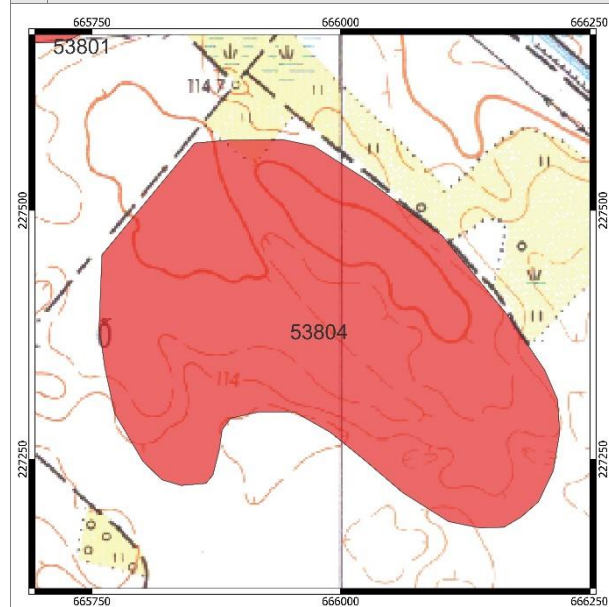


77. lelőhely

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

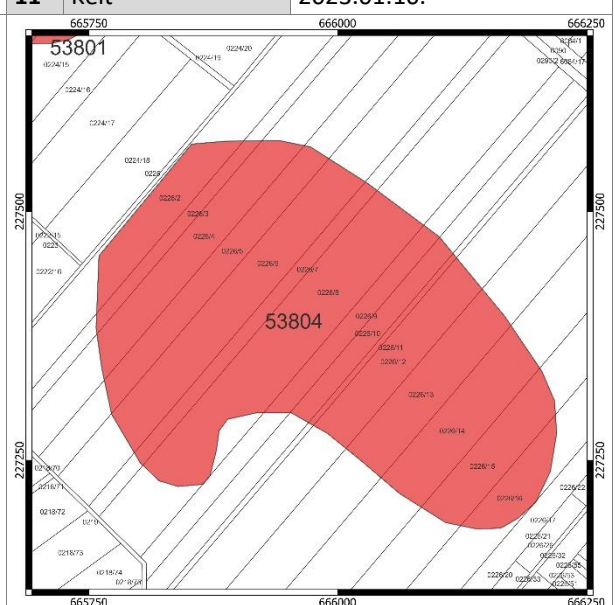
1	Vármegye	Pest	Település neve	Vecses	
	Nyilvántartási azonosító szám			53804	
2	Leelőhely neve			Vecses 40. lelőhely	
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	65-443	
	Koordináták	EOV Y	665979	EOV X	227378
	Helyrajzi szám	4232/12, 4232/13, 4232/14, 4232/15			
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Vecses város külterületén, a belterülettől, a Budai Nagy Antal úttól DK-re elterülő Gyáli-dűlő vizenyős réten található.			
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m			

4 Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔



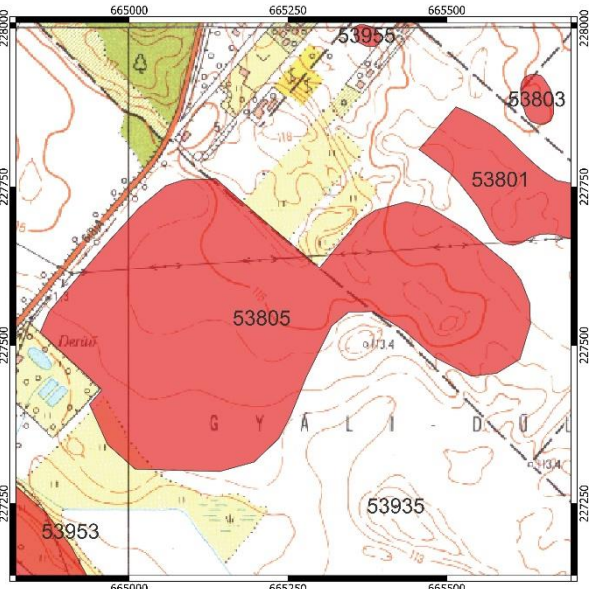
5	Jelenlegi állapot	gyep
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, elfedés, beépítés, kincskeresés, talajművelés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2023.01.10.

5	Jelenlegi állapot	gyep
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, elfedés, beépítés, kincskeresés, talajművelés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2023.01.10.



78. lelőhely

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

1	Vármegye	Pest	Település neve	Vecsés
	Nyilvántartási azonosító szám			53805
2	Leelőhely neve			Vecsés 41. lelőhely
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	65-443
			Koordináták	EOV Y 665246 EOV X 227532
	Helyrajzi szám	0218/45, 0218/46, 0218/47, 0218/48, 0218/49, 0218/5, 0218/50, 0218/51, 0218/52, 0218/53, 0218/54, 0218/55, 0218/56, 0218/6, 0218/7, 0218/8, 0218/9, 0218/57, 0218/96, 0219, 0221, 0222/1, 0222/10, 0222/11, 0222/12, 0222/13, 0222/14, 0222/2, 0222/3, 0222/4, 0222/5, 0222/6, 0222/7, 0222/8, 0222/9, 0223, 0224/5, 0224/6, 0224/7, 0224/8, 0224/9, 0224/10, 0224/11, 0224/12, 0224/13, 0224/14, 0224/15, 0218/1, 0218/2, 0218/3, 0218/4, 0218/10, 0218/11, 0218/12, 0218/13, 0218/14, 0218/15, 0218/16, 0218/19, 0218/17, 0218/18, 0218/20, 0218/21, 0218/22, 0218/23, 0218/24, 0218/25, 0218/26, 0218/27, 0218/28, 0218/29, 0218/30, 0218/31, 0218/32, 0218/34, 0218/33, 0218/35, 0218/36, 0218/37, 0218/38, 0218/39, 0218/40, 0218/41, 0218/42, 0218/43, 0218/44, 0218/101, 0218/102, 0218/105, 0217/3		
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Vecsés város külterületén, a belterülettől, a Budai Nagy Antal úttól DK-re elterülő Gyáli-dűlő vizenyős réten található.		
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m		
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨			
				
5	Jelenlegi állapot	gyep		
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, elfedés, beépítés, kincskeresés, talajművelés		
7	Ismertség	nyilvántartás		
8	Tevékenység	adatgyűjtés		
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt		
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b		
11	Kelt	2023.01.10.		



2) A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

2.1. A jelenlegi állapot és terület-felhasználás a régészeti örökség összefüggésében

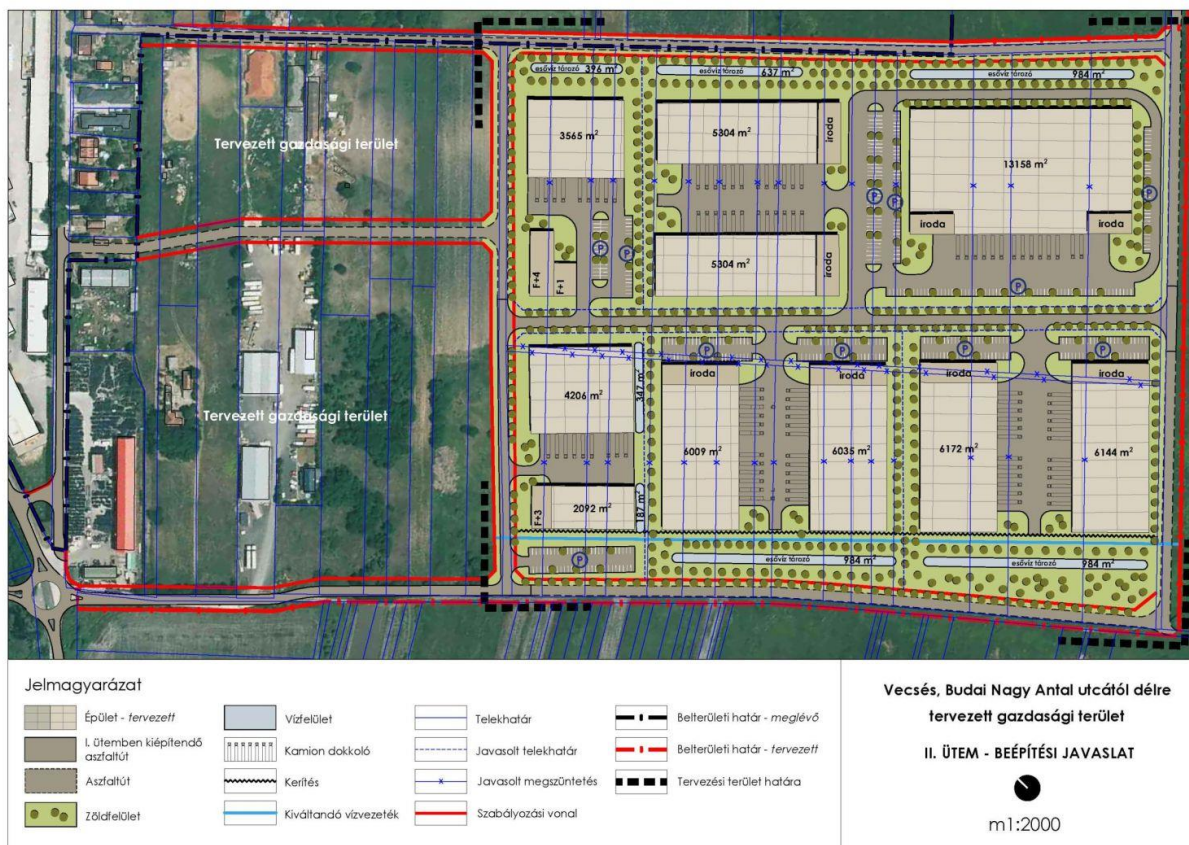
A tervezési terület Vecses belterületétől, a Budai Nagy Antal utcától délnyugatra, a 0221 hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – 0225 hrsz-ú út és a 0219 hrsz-ú út által határolt ingatlanokon helyezkedik el. A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti terv szerint Gksz jelű, tervezett kereskedelmi és szolgáltató területként került kijelölésre. A hatályos terv a terület belterületbe vonását a tervezett gazdasági területek mentén jelölt határvonallal irányozza elő. A tervezési területet Vecses Város Helyi Építési Szabályzata átmenetileg Má-2 jelű mezőgazdasági területbe sorolta, amely jelen állapotában gyeplelő mezőgazdasági használatban van. A tervezési területen 53801 és 53805 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek, továbbá a tervezési terület közvetlen közelében az 53803 és 53804 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak. A terület jelenlegi gyeplelő használata megfelelően védi, és hosszú távon elősegíti a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jelen állapotban való megőrzését.



A tervezési terület (kék) és környezetének jelenlegi állapota ortofotón

2. 2 Változtatási szándékok (rövid összefoglalás)

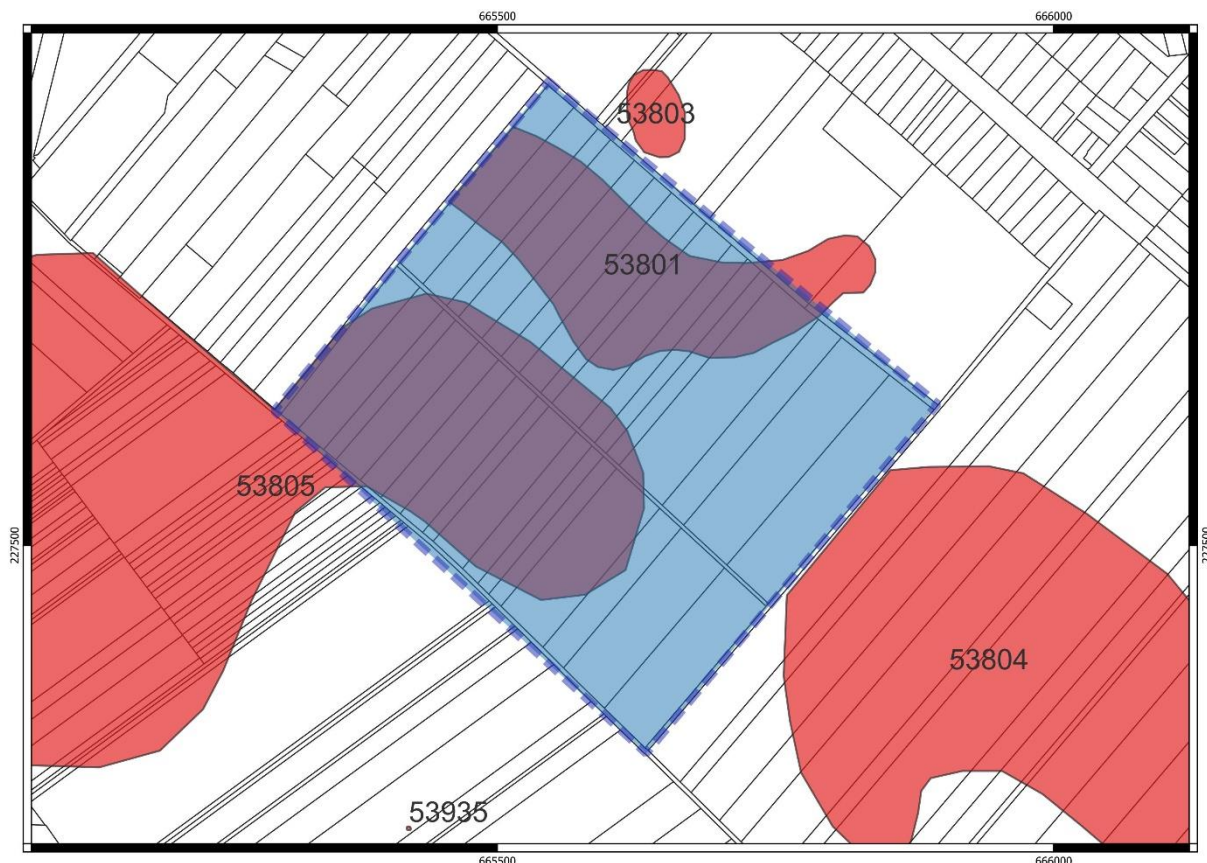
A tervezett módosítás célja az érintett (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt terület építési jogi megalapozása. A hatályos Településszerkezeti terv a területet Gksz jelű távlati kereskedelmi-szolgáltató területként irányozza elő, miközben Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatában még mezőgazdasági övezetbe sorolt. A jövőbeni gazdasági fejlesztések lehetővé tétele érdekében a hatályos Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása szükséges. A tervezett fejlesztés – a jelenlegi elképzelések szerint – klasszikus ingatlanfejlesztésként van előirányozva, nem konkrét beruházás a célja. Az ingatlanfejlesztő TSV INVEST Kft. a területen lévő tulajdonosokkal adás-vételi előszerződést kötött és vállalja a terület gazdasági területté válásához szükséges infrastruktúra fejlesztés költségeit annak érdekében, hogy a terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként hasznosíthatóvá, értékesíthetővé váljon.



A tervezési területre vonatkozó beépítési javaslat

2.3. A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre

A tervezési területen 53801 és 53805 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek, továbbá a tervezési terület közvetlen közelében az 53803 és 53804 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak. Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának Má-2 jelű mezőgazdasági területfelhasználásból Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató területté módosítása, illetve a terület ilyen módon lehetővé váló beépítése az 53801 és 53805 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek bolygatását, részben tartós elfedését idézhetik elő.



A tervezési területen (kék) és közvetlen környezetében
nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros)

3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV

(Régészeti lelőhelyekre vonatkozó általános irányelvek)

Az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények, valamint az önkormányzati feladatok meghatározása.

3.1. Az értékleltárban szerepeltetett régészeti értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

A régészeti emlékek megmaradásának, feltárhatóságának, bemutathatóságának lehetőségét szem előtt tartva, a 2001. évi LXIV. törvény értelmében a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban és eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A pusztulás lehetőségét minimálisra csökkentve a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőzőnek és csak szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. Amennyiben a régészeti örökség elemeit eredeti összefüggésükből, vagyis a régészeti lelőhely területről valamely oknál fogva mégis el szükséges mozdítani, akkor arra csak régészeti feltárás keretében kerülhet sor.

A mostanra kialakult állapot fenntartása a Vecsés területén nyilvántartott lelőhelyek esetében biztosítja a még bolygatatlan régészeti leletek eredeti összefüggésben való megőrzését. Amennyiben ez az állapot bármilyen földmunkával járó beruházás megvalósítása végett változik, úgy a régészeti leletek szakszerű feltárása a fejlesztést megelőzően, a földmunkákhoz ütemezve szükséges és lehetséges. Ha a feltárás során országos jelentőségű régészeti objektum kerül napvilágra (bár erre az eshetőségre jelenleg semmi nem utal), úgy annak konzerválását, eredeti helyén való megőrzését, az építési kiviteli tervekbe beépítve biztosítani kell.

A régészeti feltárás költségeit annak kell állnia, akinek a leletek elmozdítása az érdekében áll. A régészeti feladatok időbeli és pénzügyi vonatásával már a tervezés szakaszában kalkulálni

javasolt. A várható költségek kalkulálásához, a lehetséges megoldások kockázatainak elemzéseire, a régészeti érintettség intenzitásának és a lelőhely pontos kiterjedésének meghatározásához műszeres lelőhelyfelderítés készíttetése ajánlott. Amennyiben a régészeti lelőhely valós kiterjedése tudományos módszerekkel nem kerül pontosan meghatározásra, akkor földmunka a régészeti lelőhellyel nem érintett ingatlanrészen is csak folyamatos régészeti megfigyelés mellett végezhető.

3.2. Az önkormányzati feladatok meghatározása

3.2.1. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A régészeti lelőhelyek területének jelenlegi hasznosításából adódó károsan ható folyamatok lassítása, visszafordítása érdekében az ingatlantulajdonos, a helyi önkormányzat és az örökségvédelmi szakemberek (hatóság, múzeum) konstruktív együttműködése szükséges. Ellenkező esetben a negatív folyamatok visszafordíthatatlan károkat okozhatnak, amelyek a kulturális örökség elemeinek részleges vagy teljes megsemmisüléséhez vezethetnek.

3.2.2. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A régészeti lelőhelyek fokozatos állagromlásának lassítása, megállítása csak a helyi önkormányzat, a szakemberek (területileg illetékes vármegyei kormányhivatal örökségvédelmi irodája, vármegyei múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások együttműködésével lehetséges.

A fejlesztési övezetben található régészeti lelőhelyen a tervezett beruházás megvalósulása esetén a régészeti emlékekben keletkező károk enyhítésére nincs, csupán megelőzésre van lehetőség. Ennek a törvény által előírt módja a régészeti lelőhely elkerülése, egyedi esetekben a jogszabályi módon meghatározott elfedése, de leginkább a beruházást megelőző feltárása.

4. Összefoglalás

A régészeti lelőhelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai, ezért mindenki részéről elvárt a nemzeti kulturális örökség iránti megbecsülés, a régészeti értékek megóvása és az örökségvédelmi törvények tiszteletben tartása.

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának a (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt területre tervezett módosításának célja a beépíthetőség építési jogi megalapozása. A hatályos Településszerkezeti terv a területet Gksz jelű távlati kereskedelmi-szolgáltató területként irányozza elő, miközben az Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatában még mezőgazdasági övezetbe sorolt. A jövőbeni gazdasági fejlesztések lehetővé tétele érdekében a hatályos Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása szükséges.

A tervezési területen 53801 és 53805 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek, továbbá a tervezési terület közvetlen közelében az 53803 és 53804 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak. A terület jelenlegi gyeplélegő használatban van, amely megfelelően védi, és hosszú távon elősegíti a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jelen állapotban való megőrzését. Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatának Má-2 jelű mezőgazdasági területfelhasználásból Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató területté módosítása, illetve a tervezett beépítése az 53801 és 53805 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek bolygatását, részben tartós elfedését idézheti elő.

Fő szabály szerint a régészeti lelőhelyeket a beruházásokkal elkerülni, a beépítésre szánt terület kihagyni javasolt. Amennyiben az elkerülés nem lehetséges vagy jelentős költségnövekedéssel járna, akkor a régészeti leletek eredeti helyükről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Másik fontos szabály, hogy amennyiben a területre vonatkozóan jogszabályban meghatározott nagyberuházás (pl. a bruttó 500 millió forintos értékhatárt

meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás) vagy kiemelt nagyberuházás tervezett, akkor Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíteni. ERD készítésére valamint kiemelt nagyberuházások esetén a beruházáshoz kapcsolódó megelőző régészeti feltárás elvégzése és régészeti megfigyelés biztosítására a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete jogosult. Az ERD készítésére vonatkozó kötelezettség fennállása esetén a jelen hatástanulmány nem mentesíti a beruházót az ERD készítésének kötelezettsége alól.

A hatályos jogi szabályozás szerint régészeti feladatellátás költségeit annak kell viselnie, akinek a fejlesztés megvalósítása az érdekében áll. Ennek időbeli és pénzügyi vonzatával már a tervezés kezdeti szakaszában kalkulálni javasolt. Régészeti feladatellátás elvégzésére Vecsés város közigazgatási területén elsősorban a szentendrei Ferenczy Múzeumi Központ jogosult. Amennyiben pedig régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, vagy bármilyen körülmények között, előre nem várt módon régészeti jelenség vagy tárgyi emlék kerül elő, úgy haladéktalanul értesíteni kell a szentendrei Ferenczy Múzeumi Központot.

* * *

A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült! A nyilvántartott lelőhelyekről az Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkárság Építészeti és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkársága vezet közhiteles nyilvántartást. Minden tervezett beruházás előtt javasolt a lelőhellyel való érintettségéről időben meggyőződni! A hatástanulmány alapjául szolgáló tervek módosítása vagy a tervezési terület bővítése esetén új hatásvizsgálat szükséges!

5. Nyilatkozat

Alulírott dr. Tankó Károly régész nyilatkozom, hogy a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről 416/2017. (XII. 18.) Korm. rendeletben meghatározott kulturális szakértői tevékenység folytatására jogosító szakértői engedéllyel, a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendeletben meghatározott régészet részszakterületen szakértői tevékenység végzésére szakértői jogosultsággal rendelkezem. Vecsés város Budai Nagy Antal úttól délre kijelölt gazdasági területre vonatkozó módosításához készített örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági rész, az összeállítás időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján, az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült. A tervezett változtatásokra vonatkozó javaslatok és megoldások az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak megfelelnek.

Budapest, 2023 január 10.

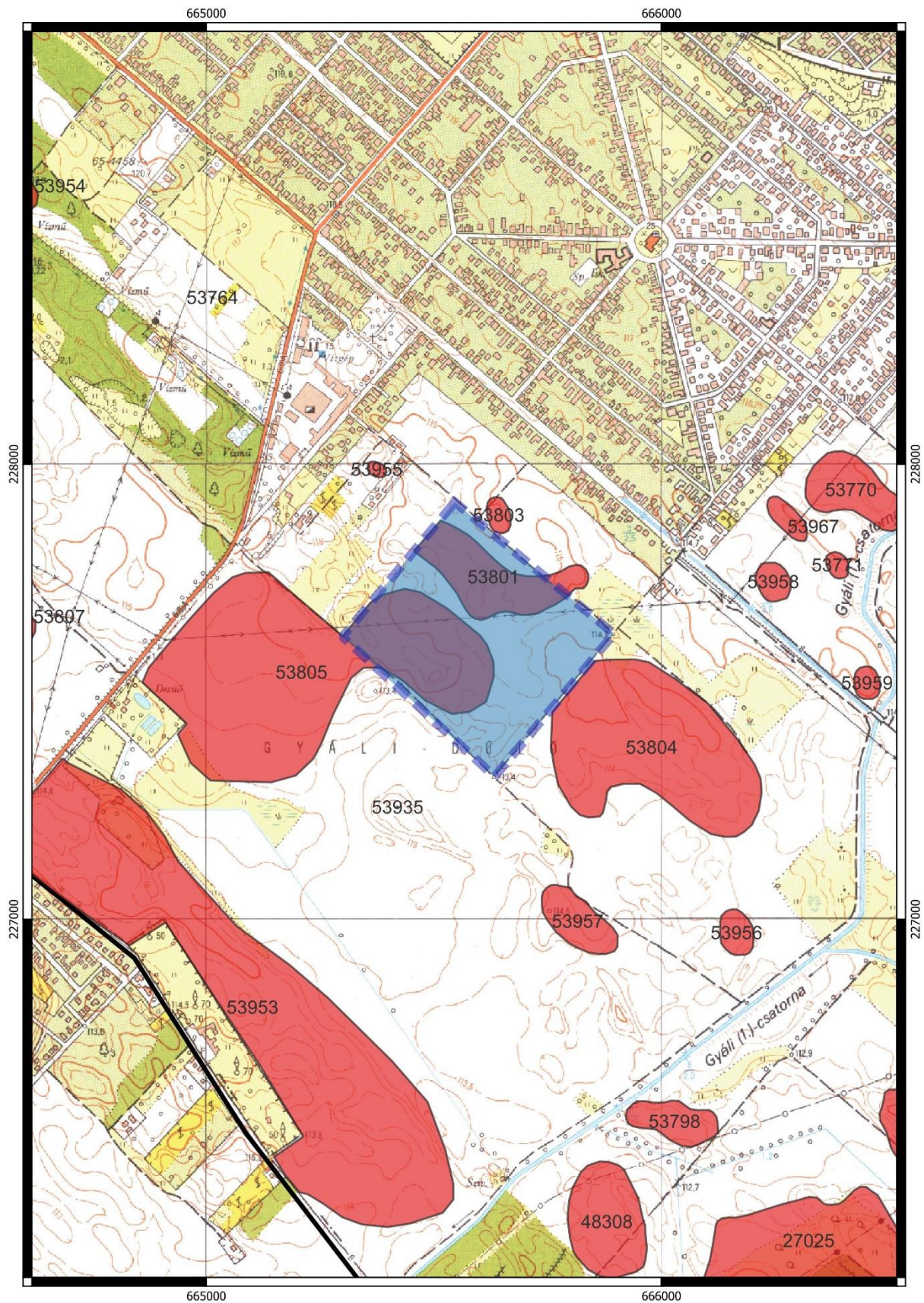


Dr. Tankó Károly

régész, örökségvédelmi szakértő

Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

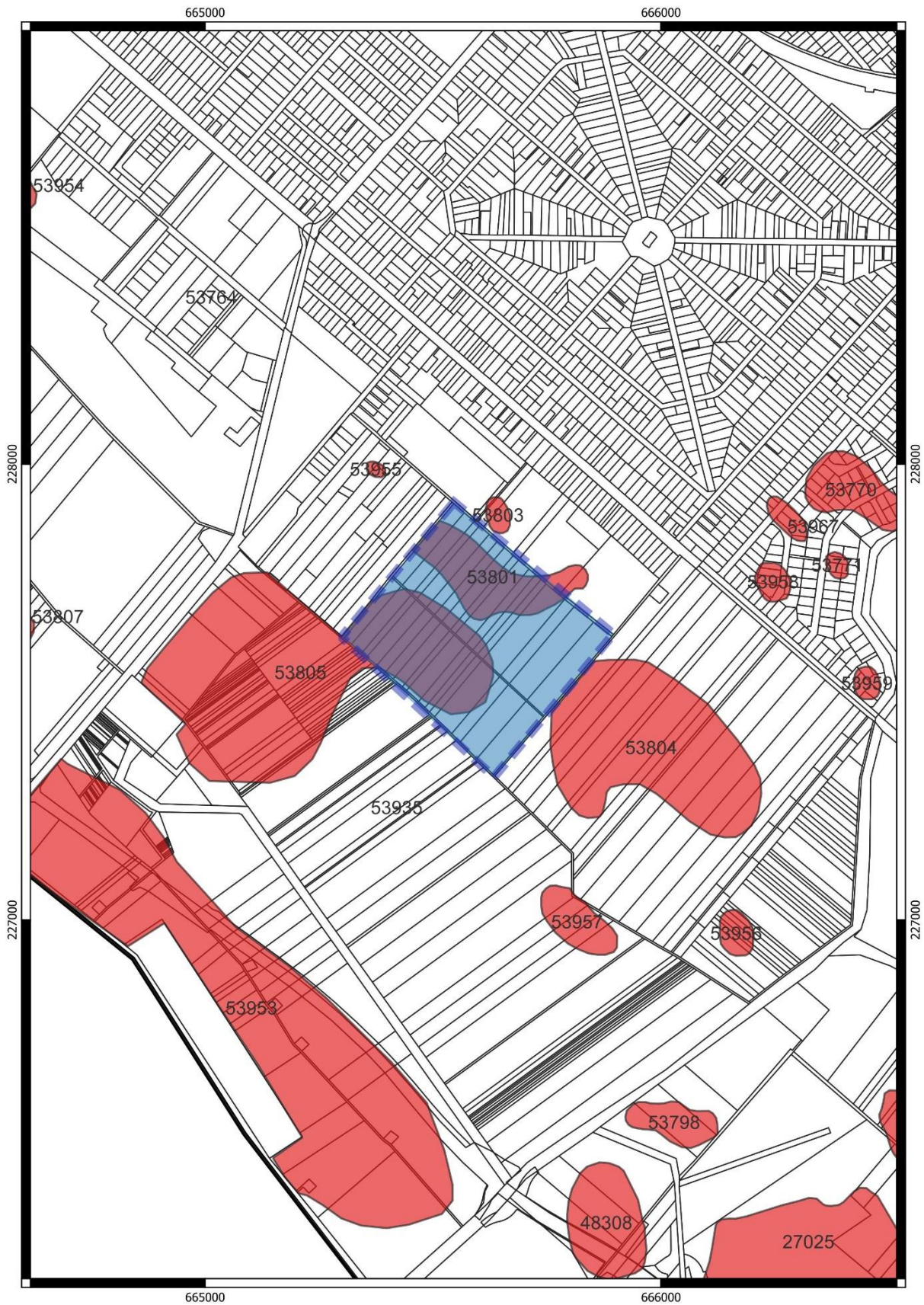
6. A régészeti lelőhelyek térképi ábrázolása



1. térkép: Tervezési részterület (kék) és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros) EOVS térképszelvényen ábrázolva



2. térkép: Tervezési részterület (kék) és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros) ortofotón ábrázolva



3. térkép: Tervezési részterület (kék) és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros) alaptérképen ábrázolva

7. Fényképek



1. fénykép: Légi lelőhelyfelderítés során a vizsgált területen készült fotó:
53801 és 53805 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



2. fénykép: Légi lelőhelyfelderítés során a vizsgált területen készült fotó:
53804 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



3. fénykép: Légi lelőhelyfelderítés során a vizsgált területen készült fotó:
53801 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



4. fénykép: Régészeti terepbejárás során a vizsgált területen készült fotó:
53801 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



5. fénykép: Régészeti terepbejárás során a vizsgált területen készült fotó:
53805 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



6. fénykép: Régészeti terepbejárás során a vizsgált területen készült fotó:
53801 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



7. fénykép: Régészeti terepbejárás során a vizsgált területen készült fotó:
53804 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



8. fénykép: Régészeti terepbejárás során a vizsgált területen készült fotó:
53803 számon nyilvántartott régészeti lelőhely

8. Hatályos örökségvédelmi jogi szabályozás rövid ismertetése

II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

2001. évi LXXX. törvény a jogellenesen kivitt kulturális javak visszaszolgáltatásáról

2001. évi XXVIII. törvény a lopott vagy jogellenesen külföldre vitt kulturális javak nemzetközi visszaadásáról szóló, Rómában, 1995. év június hó 24. napján aláírt UNIDROIT Egyezmény kihirdetéséről

1997. évi CXL. törvény a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről (különösen a 38-49. §)

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (különös tekintettel a földvárak és kunhalmok néven itt védett tájlelmként szereplő lelőhelyekre)

1985. évi 21. törvényerejű rendelet a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1979. évi 2. törvényerejű rendelet a kulturális javak jogtalan behozatalának, kivitelének és tulajdona jogtalan átruházásának megakadályozását és megelőzését szolgáló eszközökről szóló, az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetének Közgyűlése által Párizsban az 1970. évi november hó 14. napján elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi Egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről

149/2000. (VIII. 31.) Korm. rendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között, 1992. január 16-án kelt, Valettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről

47/2001. (III. 27.) Korm. rendelet a muzeális intézményekben folytatható kutatásról

191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

416/2017. (XII. 18.) Korm. rendelet a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről

3/2009. (II. 18.) OKM rendelet a muzeális intézményekre vonatkozó szakfelügyelet rendjéről

2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről. Ennek 177. § (3) szerint, aki a kulturális örökség védett elemeit, gondatlanul megsemmisít, megrongál, elvisz, áthelyez vagy elmozdít, szabálysértést követ el.

2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről. Ennek 358.§ szerint, aki kulturális javak körébe tartozó tárgy, régészeti lelőhely vagy műemlék megsemmisítésével vagy megrongálásával kárt okoz, az okozott kár mértékétől függően 1-5 évig terjedő szabadságvesztéssel sújtható.

II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

1.) Miniszteri rendelet által kiemelten vagy fokozottan védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek esetében a hatóság (vármegyei kormányhivatal örökségvédelmi irodájának) engedélye szükséges bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató, vagy a terület jellegét megváltoztató, egyébként engedélyhez nem kötött tevékenység végzéséhez. Ennek hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltak szerint kell eljárni.

2.) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében, a 2001. évi LXIV. tv. alapján a régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, továbbá a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A földmunkával járó fejlesztésekkel a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. A kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni. Ha a lelőhely földmunkával való elkerülése a fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett területet előzetesen fel kell tární. Ennek részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően, bizonyos esetekben, a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő. Nagyberuházások és kisajátítási törvényben meghatározott közérdekű cél esetén megelőző régészeti dokumentációt kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. A régészeti feltárást költségeit annak kell fedeznie, akinek a régészeti leletek elmozdítása érdekében áll, azonban az előzetes régészeti dokumentáció elkészítéséhez szükséges régészeti feltárások költségei - nemzetgazdasági szempontból indokolt esetekben - a központi költségvetésből fedezhetőek. A régészeti feltáráshoz szükséges szerződést a beruházónak a területileg illetékes múzeummal kell megkötnie. Ez a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum **Vecses város esetében a szentendrei Ferenczy Múzeumi Centrum**. A szerződés érvényességéhez a hatóság jóváhagyása szükséges. A törvény szerint megelőző régészeti feltárást a területileg illetékes múzeum, valamint a Magyar Nemzeti Múzeum végezhetnek.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik a hatóság hozzájárulásával végzett tevékenységekre is: amennyiben előre nem látott örökségvédelmi érdek merül fel, vagy addig ismeretlen jelenség kerül napvilágra, úgy a végzett tevékenységet korlátozni kell. A hatóság a munka felfüggesztése esetén lehetősége van régészeti védelem megindítására, illetve annak megvalósulása esetén a kisajátítás kezdeményezésére.

A védelem alatt álló kulturális örökségi elemekben (védett vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyek) vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése, megrongálása, vagy veszélyeztetése büntetendő cselekmény: örökségvédelmi bírság kiszabásával jár, ill. bizonyos esetekben e cselekedet a BTK hatálya alá esik.

3.) Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében:

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrész, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.

Az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdése szerint, ha az építési munka végzése során régészeti emlék kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz (járási hivatal vagy jegyző), valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

Más szóval, amennyiben nem ismert és így hivatalosan nyilván nem tartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a hatóság szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli! A múzeum köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan - az elvárható ütemben - végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni. A mentő feltáráshoz feltárási engedély nem szükséges.

Ha a mentő feltárást nem lehet 30 nap alatt elvégezni, a hatóság ideiglenesen védetté nyilváníthatja a földterületet.

A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik).

A hatóság a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. A 2001. évi LXIV. törvény 66. § (2) bekezdés alapján készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit a 395/2012. (XII.20.) 68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet 14. számú melléklete tételesen meghatározza. A tanulmány elkészítése a beruházót terheli és készítésére kizárólag a rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi részét csak olyan személy készítheti, aki a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről szóló 416/2017. (XII. 18.) Korm. rendelet meghatározott feltételeket teljesíti. A hatástanulmány készítője jogosultságán túl arról is nyilatkozik, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

TERVIRATOK

KIVONAT

Vecses Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. október 14-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat a Budai Nagy Antal utcától délre kijelölt gazdasági területre vonatkozó Telepítési Tanulmányterv elfogadására (0221 hrsz.-ú út – 0224/19 hrsz.-ú út – 0225 hrsz.-ú út és a 0219 hrsz.-ú út által határolt terület) Vecses Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata, szabályozási terve módosításának előkészítésére és az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

187/2022. (X.14.) határozat

Vecses Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Budai Nagy Antal utcától délre (0221 hrsz.-ú út – 0224/19 hrsz.-ú út – 0225 hrsz.-ú út és a 0219 hrsz.-ú út által határolt területen) található, a jelenleg hatályos 94/2016. (IV.26.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervben előirányzott gazdasági területre vonatkozó, TVS Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. megrendelésére az Urbanitás Kft. által készített Telepítési Tanulmányterv alapján az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület megismerte, tudomásul vette és elfogadja a határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervben (0221 hrsz.-ú út – 0224/19 hrsz.-ú út – 0225 hrsz.-ú út és a 0219 hrsz.-ú út által határolt terület) foglaltakat és támogatja Vecses Város Helyi Építési szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: VÉSZ) módosítását, az érintett terület Gksz-Sz-8 jelű építési övezetbe sorolását.
2. A Képviselő-testület
 - a) az 1. pontban meghatározott területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
 - b) Vecses Város Helyi Építési Szabályzatának az 1. pontban meghatározott területre vonatkozó módosításának egyeztetési eljárása formájaként a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárást választja, a 176/2022.(IX.29.) határozatban elrendelt módosítással együtt,
 - c) a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmáról szóló főépítési feljegyzést megismerte és elfogadja.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 1. pontban foglalt döntés támogatásának feltétele, hogy a módosítás kezdeményezője (TSV INVEST Kft.) vállalja a tervezett tervmódosítás tervezési díjának megfizetését és a területfejlesztés minden költségét. Amennyiben a VÉSZ-módosítás egyeztetési eljárása során újabb költségnövelő tényező merül fel, a településrendezési szerződést módosítani szükséges.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. tv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződést a kezdeményezővel megkösse azoknak a költségeknek az átvállalásáról, amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a tervmódosítás megindításáról.

Határidő: a kérelmező értesítésére: e döntést követő 3 napon belül;
a tervmódosítására vonatkozó tervezési és egyeztetési folyamat kezdeményezésére e döntést követő 15 napon belül.

Felelős: Szlahó Csaba polgármester

(8 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

2022. október 14.

Kapják:

1. számú melléklet:

Feljegyzés a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmáról

FELJEGYZÉS

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: Vecsés Város Építési szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (VÉSZ) módosításához készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozó javaslat a Vecsés (0221) hrsz.-ú út – 0224/19 hrsz.-ú út – (0225) hrsz.-ú út és a (0219) hrsz.-ú út által határolt területen tervezett Gksz jelű területre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményei szerint

Megalapozó vizsgálat:

a Trk. 1. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva a Telepítési tanulmányterv és a folyamatban lévő TRT módosítás felhasználásával

A készítendő munkarészek:

- A hatályos területi és településrendezési tervek vizsgálata
- A tervezéssel érintett terület bemutatása, vizsgálata
- Táj, természeti környezet, zöldfelületek (összefoglaló)
- Környezetvédelmi vizsgálat
- Közlekedési vizsgálat
- Közművizsgálat

Alátámasztó munkarészek:

a Trk. 3. mellékletének tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a tervezési feladathoz szükséges mélységben kidolgozva a Telepítési tanulmányterv és a folyamatban lévő TRT módosítás felhasználásával

A készítendő munkarészek:

- A módosítási javaslatok összefoglalása,
- Beépítési koncepció
- Táj- és természetvédelmi, valamint a zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslata
- Környezeti hatások összefoglalása
- Közlekedésfejlesztési javaslat
- Közműfejlesztési javaslat
- Örökségvédelem
- Szabályozási koncepció
- A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása

2022. szeptember

Rupp Zoltán

Vecsés Város főépítésze

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. október 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat a Budai Nagy Antal utcától délre kijelölt gazdasági területre vonatkozó Telepítési Tanulmányterv (TSV) elfogadásáról szóló 187/2022. (X.14.) határozat kiegészítésére

192/2022. (X.25.) határozat

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Budai Nagy Antal utcától délre kijelölt gazdasági területre vonatkozó Telepítési Tanulmányterv elfogadására (0221 hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – 0225 hrsz-ú út és a 0219 hrsz-ú út által határolt terület) Vecsés Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata, szabályozási terve módosításának előkészítésére és az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására” tárgyú 187/2022. (X.14.) határozat 1. pontját visszavonja és helyébe az alábbi új 1. pont lép:

„1. A Képviselő-testület megismerte, tudomásul vette és elfogadja a határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervben (0221 hrsz.-ú út – 0224/19 hrsz.-ú út – 0225 hrsz.-ú út és a 0219 hrsz.-ú út által határolt terület) foglaltakat és támogatja Vecsés Város Helyi Építési szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: VÉSZ) módosítását, az érintett terület Gksz-Sz-8 jelű építési övezetbe sorolását. A Telepítési Tanulmányterv szabályozási koncepciója alapján támogatja a VÉSZ módosítását a határozat mellékletét képező térkép alapján az alábbi területekre vonatkozóan:

- a) a 4602. jelű ök. úton létesítendő körforgalmú csomópont helybiztosításával érintett ingatlanokkal (0209/1 hrsz., (0190) hrsz-ú út, 0189/1 hrsz., 4229/9 hrsz., (4230) hrsz-ú út, 0220/4 hrsz., (0219) hrsz-ú út és 0218/1 hrsz.)
- b) a (0219) hrsz-ú út szélesítését érintő ingatlanokkal (0218/1 hrsz., 0220/5 hrsz., 0220/23 hrsz., 0220/38 hrsz., 0220/33 hrsz., 0220/11 hrsz., 0220/28 hrsz., 0220/14 hrsz., 0220/16 hrsz., 0220/18 hrsz., 0220/19 hrsz. és 0220/20 hrsz.)
- c) a (4231) és (0224/19) hrsz-ú utak szélesítését érintő ingatlanokkal (4232/7 hrsz., 4232/12 hrsz., 4232/13 hrsz., 4232/14 hrsz., 4232/15 hrsz., 4232/16 hrsz., 4232/17 hrsz. és a 0224/20 hrsz.)”

Határidő: a tervmódosítására vonatkozó tervezési és egyeztetési folyamat kezdeményezésére e döntést követő 15 napon belül.

Felelős: Szlahó Csaba polgármester

(11 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:


2022. október 25.

K I V O N A T

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. február 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát képviselő-testületi döntés meghozatalára a Vecsés, (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt terület építési övezetbe sorolása céljából (TSV Invest)

31/2023. (II.28.) határozat

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (X.25.) határozattal kiegészített, a hatályos Településszerkezeti tervben kijelölt gazdasági területre vonatkozó Telepítési Tanulmányterv (TSV) elfogadásáról szóló 187/2022. (X.14.) határozat alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontját figyelembe véve a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: VÉSZ) módosításának előkészítésére (Vecsés, a (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt terület építési övezetbe sorolása – TSV Invest) vonatkozóan az alábbi döntést hozza:

1. Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fentiek szerint elfogadott telepítési tanulmányterv megállapításait alapul véve tudomásul veszi és igazolja, hogy Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Szabályozási tervben jelenleg nincs olyan gazdasági építési övezetbe sorolt terület, amely adottságait, közlekedési és műszaki infrastrukturális helyzetét tekintve alkalmasabb lenne egy új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kialakítására, mint a Vecsés (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt terület.
2. TSV Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tulajdonában lévő és általa létrehozott Elnök Utcai Ingatlanhasznosító Kft. (1089 Budapest, Elnök utca 1.) vállalja, hogy
 - a 4602 jelű Gyálra vezető út és a terület megközelítését biztosító út kereszteződésénél egy körforgalmú csomópontot épít ki, amelyet már a hatályos VÉSZ is előíranyzott;
 - a tulajdonába került területből térítésmentesen átadja önkormányzati tulajdonba a (0221) hrsz-ú út, a (4231) hrsz-ú – (0224/19) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út szélesítéséhez a VÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint kiszabályozott területeket;
 - kiépíti a gazdasági terület kiszolgáló útját a 4602 jelű úttól a (0219) hrsz-ú út, a (0221) hrsz-ú út és a tervezett új magánút nyomvonalán a terület középvonalában;
 - kiváltja a területet átszelő 22 kV-os távvezetékét és áthelyezteteti a (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út menti nyomvonalra;
 - kiépíti a kiszolgáló utak nyomvonalán, illetve a csatlakozási pontoktól a gazdasági terület felhasználásához szükséges közműveket (víz-, szennyvízvezeték, villamosenergia-ellátás, hírközlés, valamint az utak csapadékvíz szikkasztásához szükséges árkokat);

- a tervezett magánutat az önkormányzattal való megállapodás szerint kiépítés után térítésmentesen átadja önkormányzati tulajdonba
3. A Képviselő-testület a döntése során figyelembe vette a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során szem előtt tartotta a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a tervmódosítás előkészítéséről, a tervezési folyamat megindításáról és egyeztetéséről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-nak megfelelő lefolytatásáról az E-TÉR-ben.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;
a partnerségi és szakmai egyeztetések megindítására: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az E-TÉR-ben meghatározottak szerint

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

(8 igen szavazat, 1 tartózkodás)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:


2023. február 28.

KIVONAT

Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. február 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslat Vecsés Város Településszerkezeti Terve és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosításának előkészítésére a Vecsés, a (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt terület építési övezetbe sorolásával összefüggő új védőerdő terület és övezet kijelölésére vonatkozóan (TSV Invest))

32/2023. (II.28.) határozat

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (X.25.) határozattal kiegészített, a hatályos Településszerkezeti tervben kijelölt gazdasági területre vonatkozó Telepítési Tanulmányterv (TSV) elfogadásáról, a hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséről és az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 187/2022. (X.14.) határozata alapján és ehhez kapcsolódóan kezdeményezi Vecsés Város Településszerkezeti Terve és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosítását a Vecsés, a (0221) hrsz-ú út – 0224/19 hrsz-ú út – (0225) hrsz-ú út és a (0219) hrsz-ú út által határolt terület (TSV Invest fejlesztési terület) építési övezetbe sorolásával összefüggésben:

1. Vecsés Város Településszerkezeti Terve és Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata módosításával új védőerdő területet és övezetet kijelölését kezdeményezi a Vecsés, 0203/57, 0203/91 és 0203/93 hrsz-ú ingatlanokon Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése alapján.
2. Az 1. pont alatti védőerdő terület kijelöléssel érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen az 1. pont szerinti tervmódosításnak a megkezdett tervezési-egyeztetési folyamatba való integrálásáról.

Határidő: a tervmódosításra vonatkozó intézkedés megkezdésére: e döntést követően azonnal;
a partnerségi és szakmai egyeztetések megindítására: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az E-TÉR-ben meghatározottak szerint.

Felelős: Szlahó Csaba
polgármester

(9 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:


2023. február 28.