



**VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERVÉNEK ÉS  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
MÓDOSÍTÁSA**

az

**M0 autót és az M4 autót  
csomópontjának közelében tervezett  
Aerozone 2 logisztikai központ  
környezetére vonatkozóan**

Készítette:

**URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.**

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

+361/4662018 | [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu)

[www.urbanitas.hu](http://www.urbanitas.hu)



Partnerségi egyeztetési dokumentáció

2023. május

## TERVEZŐK NÉVSORA



1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.  
Tel.: 466-2018 | 466-4220  
e-mail: [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu)  
[www.urbanitas.hu](http://www.urbanitas.hu)

Vezető településrendezési tervező,  
ügyvezető igazgató:

**Berényi Mária**

okl. építészmérnök

Terv. jog.: **TT/1 01-0654**

Településrendezési tervezők:

**Vojnits Csaba Ferenc**

okl. településmérnök

Terv. jog.: **TT 01-6112**

**Szczuka Levente Ev.**

okl. településmérnök

Terv. jog.: **TT 01-6111**

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](mailto:kozmu@kesztervezo.hu)  
[www.kesztervezo.hu](http://www.kesztervezo.hu)

**Hanczár Zsoltné**

Terv. jog.: **TE, TH, TV 01-2418**

**Csima-Takács Judit**

okl. településmérnök

## KÖZLEKEDÉSTERVEZŐK



Közlekedés Tervező Iroda Kft.  
1052 Budapest, Bécsi utca 5.  
Tel.: 235-2000  
honlap: [www.kozlekedes.hu](http://www.kozlekedes.hu)

3400 Mezőkövesd, Cserfa utca 26.  
Tel: +3670 9444609  
e-mail: [info@cserway.hu](mailto:info@cserway.hu)  
honlap: [www.cserway.hu](http://www.cserway.hu)

**Rhorer Ádám**

okl. építőmérnök

Terv. jog.: **Tk0 01-3157**

**Cservák Csaba Ev.**

Terv. jog.: **KÉ-K 05-01811**

## ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

**Berek Tájépítész Iroda Kft.**

1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B

**Schindler-Kormos Eleonóra**

okl. tájépítésmérnök

Terv. jog.: **TK 12-3157**

## GEOTECHNIKAI SZAKÉRTŐ

**Kollár Zoltán Ev.**

okl. építőmérnök

Terv. jog.: **GT 01-3885**

## TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐK NÉVSORA .....	2
TARTALOMJEGYZÉK .....	2
BEVEZETŐ .....	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ .....	6
1 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ .....	7
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA.....	7
1.2 TERÜLETRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK BEMUTATÁSA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN .....	9
1.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT) .....	9
1.3 A HATÁROS SZOMSZÉDOS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEK TERVEI .....	12
1.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA .....	14
1.4.1 Vecsés Város Településszerkezeti Terve .....	14
1.4.2 Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ) .....	16
1.5 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA .....	19
1.6 TÁJI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLET .....	21
1.7 KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT .....	26
1.8 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT .....	31
1.8.1 Jelenlegi hálózati kapcsolatok és forgalmi helyzet.....	31
1.9 KÖZMŰ VIZSGÁLAT.....	32
1.9.1 Közműellátás összefoglaló helyzetértékelése .....	32
2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....	33
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	34
3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	35
4 SZAKÁGI JAVASLATOK .....	39
4.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....	39
4.1.1 Rendezési, szerkezeti és fejlesztési tervek .....	39
4.1.2 Fejlesztések várható hatása a 3101. j. útra.....	39
4.1.3 Közutak .....	41
4.1.4 Belső úthálózat.....	42
4.1.5 Egyéb közlekedési rendszerek .....	43
4.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT .....	44
4.2.1 Vízellátás.....	45
4.2.2 Tűzivíz ellátás .....	45
4.2.3 Locsolóvíz ellátás .....	46
4.2.4 Szennyvízelvezetés .....	46
4.2.5 Csapadékvíz elvezetés .....	46
4.2.6 Energiaellátás .....	50
4.2.7 Elektronikus hírközlés .....	54

4.3	HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK .....	56
4.4	A TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA ....	56
4.5	NEGATÍV KÖRNYEZETI HATÁSOK ELLENI VÉDELEM .....	57
4.5.1	Levegőtisztaság-védelem .....	57
4.5.2	Talaj-, ivóvíz-, felszín alatti víz-védelem .....	58
4.5.3	Hulladékgazdálkodás .....	59
4.5.4	Zaj- és rezgésvédelem .....	60
4.6	AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK VÉDELME .....	61
5	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	63
5.1	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK .....	63
5.2	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA .....	65
5.2.1	A Szabályozási tervet érintő módosítások .....	65
5.2.2	A Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítások .....	68
5.3	A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉRINTETTSÉGE.....	68
6	A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS .....	69
6.1	AZ MATRT ÉS A 9/2019. (VI.14.) MVM RENDELET (MR.) TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....	69
6.2	PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....	70
6.3	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....	71
6.4	OTÉK - 253/1997. (XII.20.) KORM. RENDELET MEGFELELÉS IGAZOLÁSA .....	71
	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	72
	TERVIRATOK .....	91
	MELLÉKLETEK .....	99

## BEVEZETŐ

A VGP Service Kft. 2022-ben kezdeményezte Vecsés Város Önkormányzatánál az M0 és M4 autópályacsomópontjának környezetében akkor már Üllői és Vecsés határán, de Üllői közigazgatási területen épülő VGP logisztikai parkjához kapcsolódóan egy jelentős bővítés megvalósításához a hatályos vecsési településrendezési tervek módosítását. A kezdeményezéshez csatlakozott a Budapest Airport Zrt. is, amely a szintén folyamatosan bővülő cargo-központjának közúti megközelítését a 3101. jelű útról szeretné megoldani, hogy a Repülőtér meglévő 4. számú autópályai csomópontját a jelentős teherforgalom ne terhelje.

A kezdeményezést Vecsés Város Önkormányzata a 48/2022. (IV.26.) határozatával támogatta és egyben döntött a hatályos, Vecsés Város Településszerkezeti terve és Vecsés Város Építési szabályzata módosításának kezdeményezéséről. (A határozat a terviratoknál mellékelve.)

Az Önkormányzat a 172/2022.(IX.29.) határozatával döntött, hogy a VGP Park Budapest Aerozone 2 fejlesztésével érintett Vecsés Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér – Ecsér közigazgatási határa – Üllői közigazgatási határa – M4 autópálya – 043/4 hrsz. nyugati határa – 043/4 hrsz nyugati határa által határolt, jellemzően Gksz településfelhasználásba, illetve Gksz jelű építési övezetbe sorolt területen a hatályos tervek módosítását támogatja és **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**. (A határozat a terviratoknál mellékelve.)

Jelen dokumentáció Vecsés Város Önkormányzata megbízásából, a tervezési terület fejlesztésében érdekelt VGP Service Kft. és Budapest Airport Zrt. költségviselésével, négy oldalú tervezési szerződés keretében készült.

A tervek módosításának célja, hogy az M0 és M4 autópályacsomópontja mellett jelenleg megvalósuló „VGP Park Budapest Aerozone 1. logisztikai terület”-hez kapcsolódóan a cég megvalósítsa a fejlesztés 2. ütemét. Ehhez a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a hatályos vecsési Építési Szabályzat (VÉSZ) és ennek Szabályozási Terv (SZT) mellékletének módosítása is szükséges.

Vecsés Város hatályos Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) Vecsés Város Képviselőtestülete 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 Képviselőtestülete a 6/2016. (IV.28.) számú rendeletével fogadta el, és több alkalommal módosult elfogadásuk óta.

Az tervezési terület a hatályos tervekben már **Gksz-SZ-R1 és Gksz-SZ-R2** jelű építési övezetbe sorolt, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérhez kapcsolódó rendeltetésű gazdasági területek építési övezetei megnevezéssel. A tervezés során a hatályos szabályozás módosítása a feladat, hogy

- a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér kötőpályás kapcsolatát biztosító tervezett vasúti pálya helyigényének pontosítása, a határoló területek beépítési lehetőségének meghatározása ezzel összefüggésben,
- a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér cargo létesítményeinek közúti megközelítését biztosító út nyomvonalának kijelölése a 3101. jelű út meglévő körforgalmú csomópontjától a Repülőtér területéhez a tervezett vasúti nyomvonal figyelembevételével,
- a tervezett logisztikai park beépítési javaslata a beruházó tulajdonában lévő területek alapján, valamint a visszamaradó, más tulajdonban lévő területek megközelítésének biztosítása közterületről vagy magánutakról,
- a tervezett fejlesztésekhez szükséges infrastrukturális, környezetvédelmi és örökségvédelmi szempontok figyelembevétele.

A környezetalakítási-beépítési javaslat alapjául szolgáló beépítési vázlattervet a VGP Service Kft. bocsátotta rendelkezésünkre.

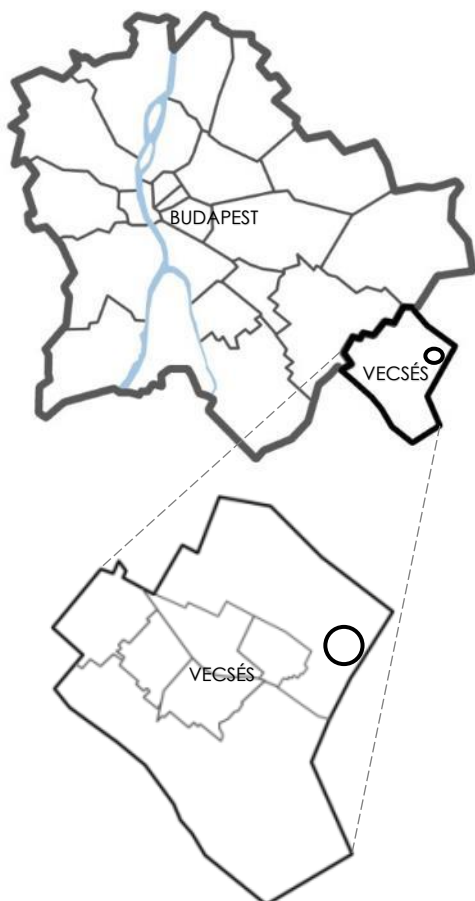
A tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményei szerint és a településstervek 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.

## MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

---

# 1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

## 1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

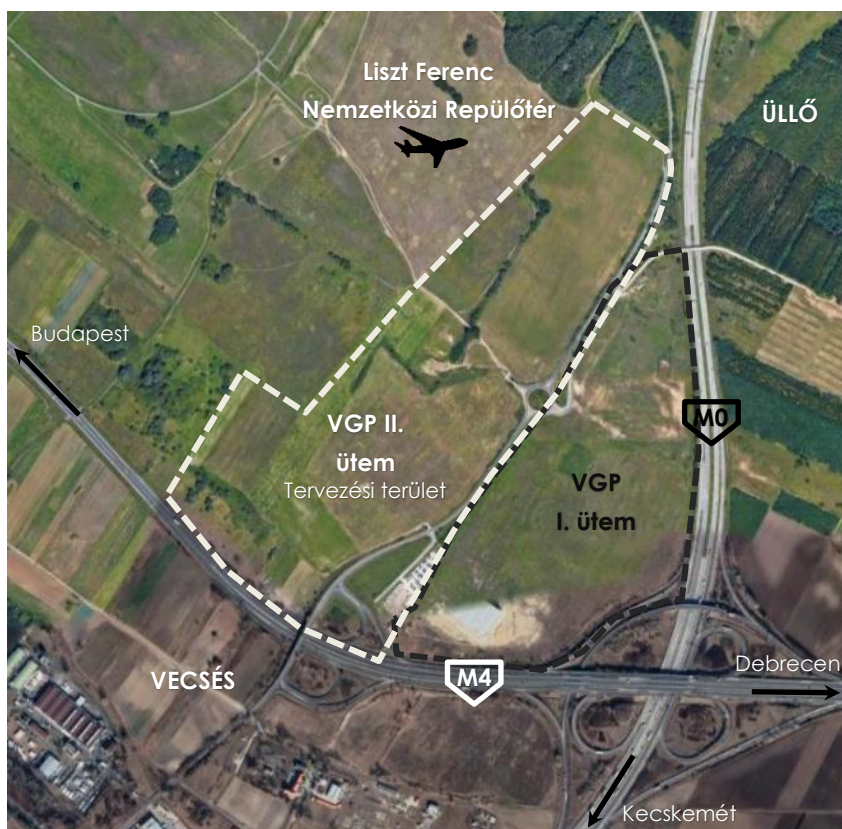


A tervezési terület Vecsés város észak-keleti határán helyezkedik el, Vecsés és Üllő közigazgatási határa mentén, az M0 körgyűrű és az M4 autópálya csomópontjának közelében. A terület a VGP Park tervezett II. ütemét foglalja magában, amely megközelítése autópályáról biztosított. Az M4 autópálya ecseri út (3101. sz. út) magasságában lévő lehajtóján keresztül a tervezési terület egy körforgalmon át érhető el, amelynek folytatása még nem kiépített.

Az autópályák és a reptér közelségének köszönhetően a tervezési terület kiváló közlekedési és helyzeti potenciállal rendelkezik, ugyanis könnyen megközelíthetőek mind a hazai nagyvárosok, mind a környező országok.

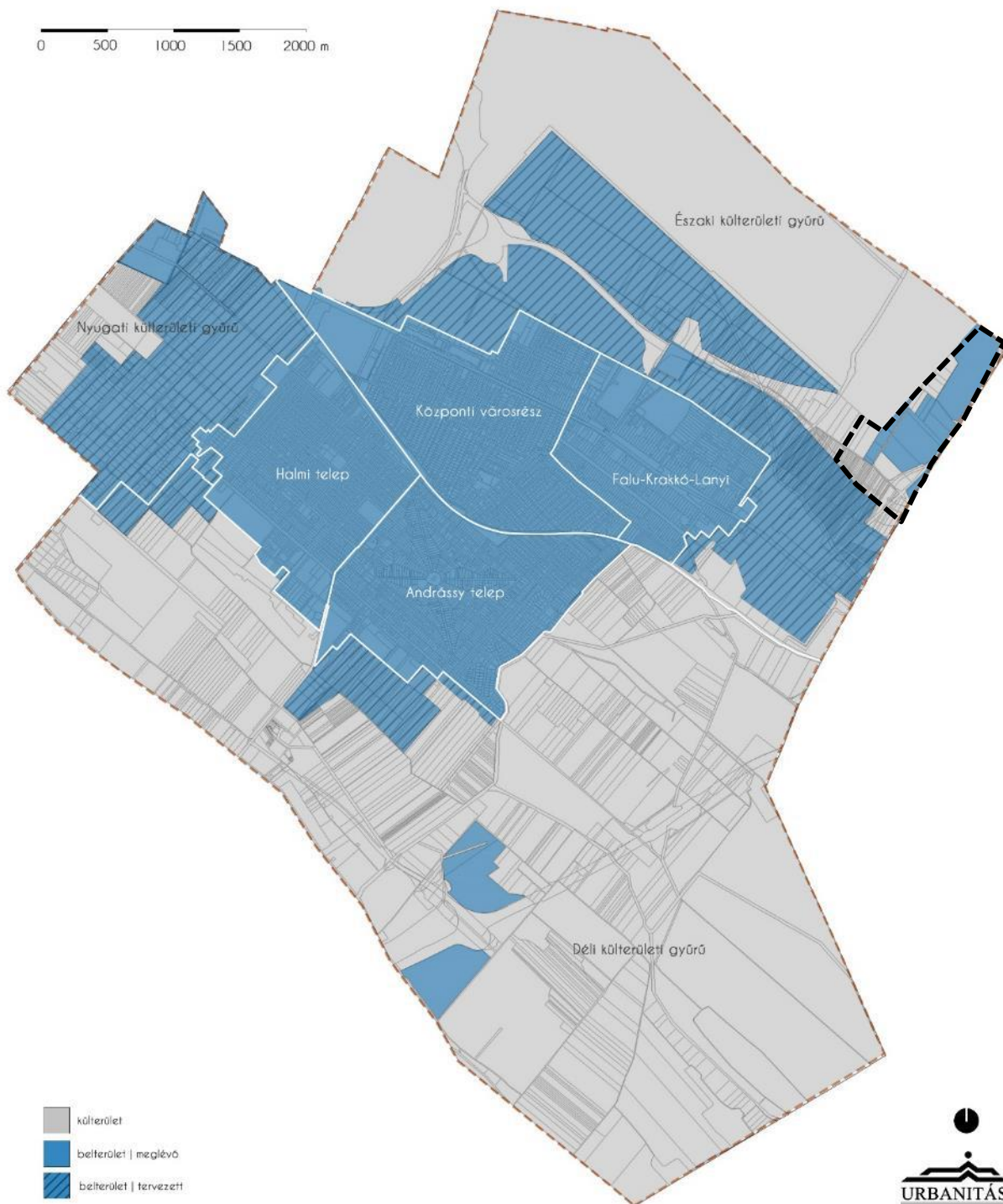
A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, kisebb erdőfoltok és mezőgazdasági területek találhatók rajta. A terület keleti határa mentén, ahol Vecsés város közigazgatási határa is húzódik jelenleg a VGP Park I. ütemének kivitelezése zajlik. A területtől észak-nyugatra a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér helyezkedik el, délre és dél-nyugatra pedig főként mezőgazdasági területek fekszenek.

A tervezéssel érintett területnek a hatályos településrendezési tervekben előírt területfelhasználása **Gksz-R** jelű a reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató terület. Tőle észak-nyugatra pedig **K-Rept** jelű repülőtér terület húzódik.



A tervezési terület elhelyezkedése (Google Earth, 2022)

A tervezési területen belül egyaránt található kül- és belterületi ingatlan is. Közvetlen környezetében jelenleg külterületi telkek helyezkednek el, amelyek egy része a tervek szerint a jövőben átsorolásra kerül. A belterületi ingatlanok többsége művelés alól kivett terület, amíg a külterületi részek vegyes, kisebb részben átlagosnál jobb minőségű szántóterületek.



Vecsés városrészei és meglévő és tervezett belterületei



## 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.

#### MaTrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve

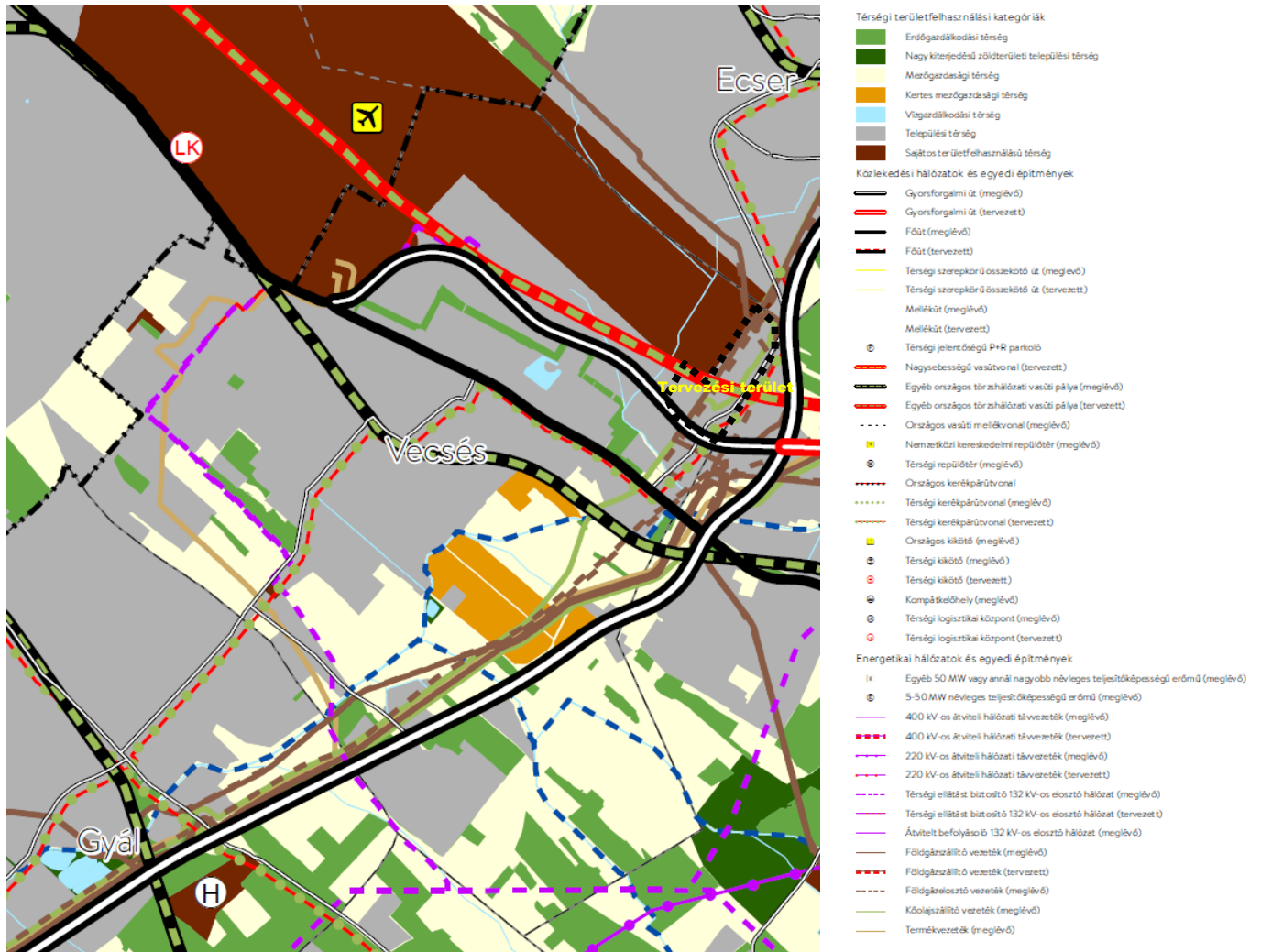
Az MaTrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve alapján a Vecses észak-keleti közigazgatási határa mellett fekvő tervezési terület teljes egésze települési térségbe sorolt. A tervezési terület környezetében is főként a települési térség kategória a domináns. A terület közvetlen környezetében gyorsforgalmi utak (M0 és M4 autópálya) nyomvonalai haladnak. A fejlesztési területet kettészeli egy tervezett országos törzshálózati jelentőségű vasúti pálya, a tervezett 100d vasútvonal (Budapest – BLFNR 2. terminál – Üllő). A területen meglévő földgázszállító és kőolajszállító vezeték is áthalad.



MaTrT 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve – részlet

**MaTrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve**

Az MaTrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján a vizsgált terület – az Ország Szerkezeti Tervéhez illeszkedve – települési térségbe sorolt. Közvetlen környezete szintén főként települési térségbe sorolható, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér kivételével, amely sajátos területfelhasználású térség. A dokumentum az Országos Szerkezeti Tervlapon szereplő elemeken túl (M4 és M0 autópálya, tervezett országos törzshálózati vasúti pálya, kőolajszállító vezeték) térségi jelentőségű elemeket is megjelenít. A területtől keletre, a település közigazgatási határa mentén a meglévő gyorsforgalmi úttal (Új Ecseri út) párhuzamosan, tervezett térségi kerékpárút nyomvonala halad (Ecser – Vecsés – Gyál – Alsónémedi – Dunaharaszti). A tervlap a területen az Országos Szerkezeti Tervlapon is jelölt meglévő földgázszállító vezetékek mellett földgázelosztó vezetékeket is ábrázol.



MaTrT 7. melléklet – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – részlet

## Országos és Agglomerációs Övezeti Terv

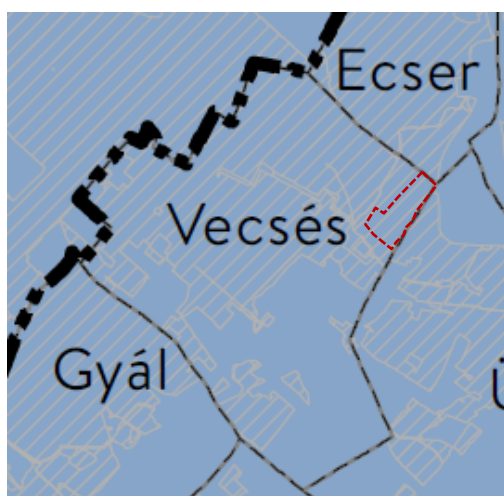
Az MaTrT mellékletét képező **Országos és Agglomerációs övezeti tervlapok** közül Vecsés település területét az alábbiak érintik: Ökológiai hálózat elemei, Erdők övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések.

Az Ökológiai hálózat övezetének területeit bemutató melléklete alapján a területtől nyugatra húzódó Maglódai 17. csatorna medrét az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetének lehatárolása érinti, a tervezési területet azonban közvetlenül nem érinti ökológiai hálózat övezeti eleme.

A tervezési területet a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

- 4. melléklet: A vízminőség-védelmi terület övezete
- 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Ezen övezetek Vecsés teljes közigazgatási területét lefedik. Az ezekre vonatkozó előírások az alábbiak:



4. melléklet – A Vízminőség-védelmi terület övezete - részlet

„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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Vecsés Város Építési szabályzata (továbbiakban: VÉSZ) kijelöli a vízbázisok és ezek hidrogeológia védőidomát, valamint minden beépítésre szánt területen az építést a közüzemi szennyvízelvezetés meglétéhez köti.



7. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete - részlet

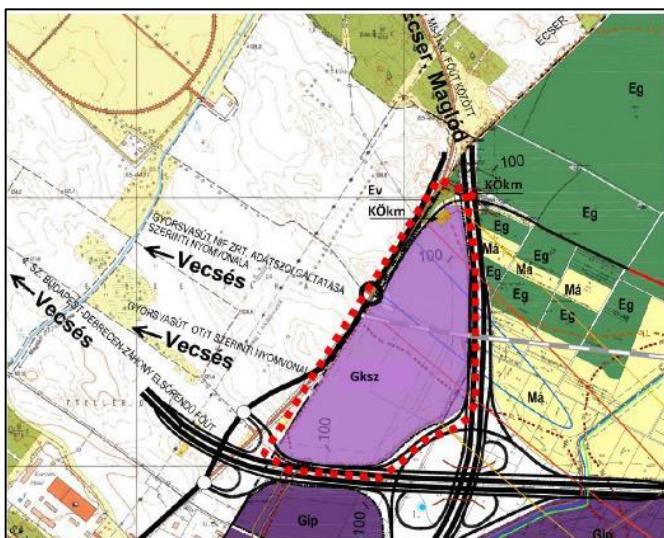
„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 Pest megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása alapján Vecsésen egy kavicsbánya terület található, melyet az SZT ábrázol jelen tervezési területtől távolabb.

## 1.3 A HATÁROS SZOMSZÉDOS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEK TERVEI

### Üllő

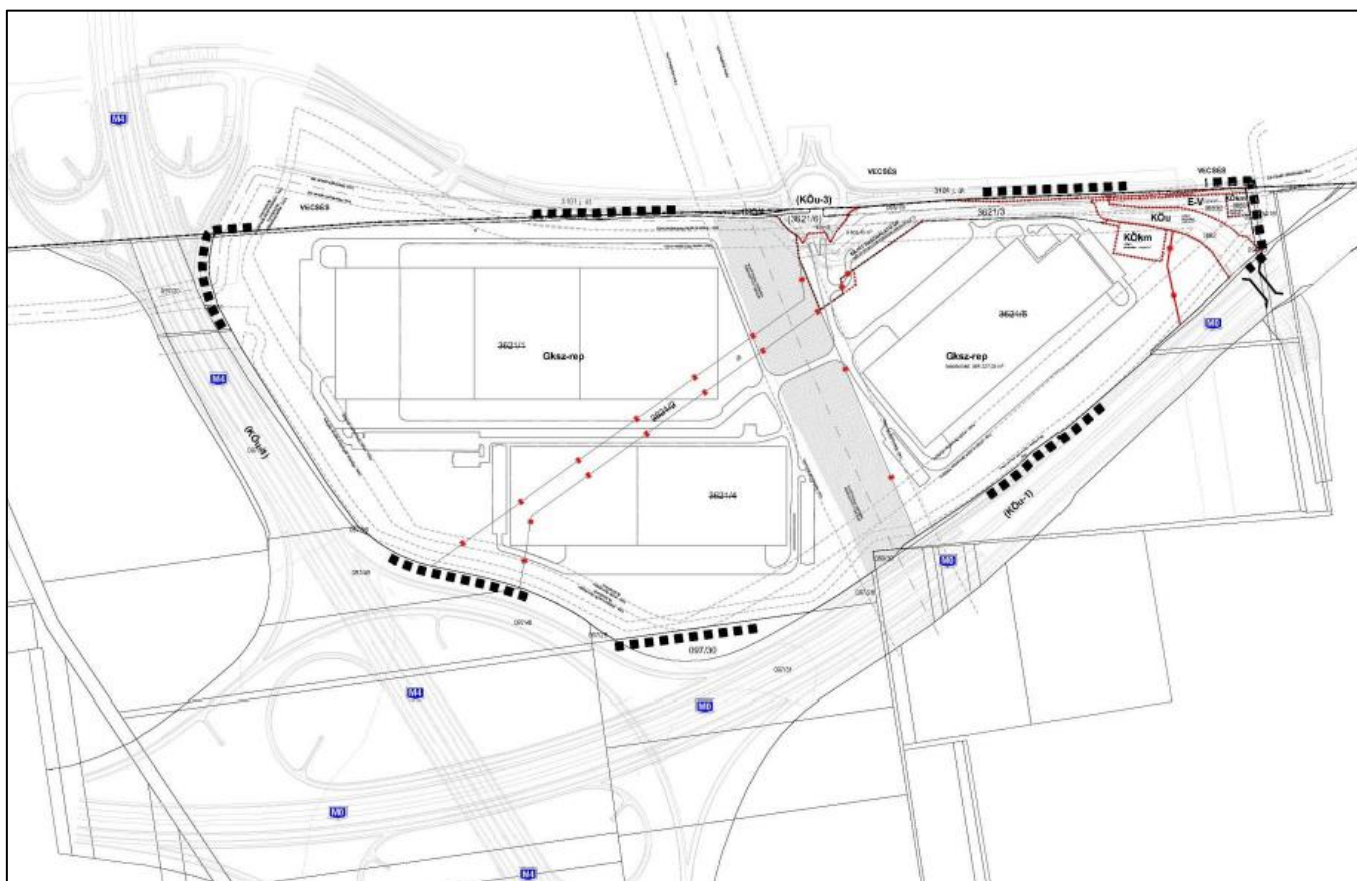


#### Üllő Településszerkezeti terve

Üllő Vecses keleti szomszédja. A város településszerkezeti tervét a Tér-T-Rend Kft. készítette, amelyet a 91/2017. (VI.29.) határozattal hagytak jóvá. A tervezési terület és az M0 között Üllő közigazgatási határán belül Krep jelű különleges repülőtérhez kapcsolódó gazdasági terület jelölt, amely jól illeszkedik a tervezési területre előirányzott területfelhasználással, a Gksz-R jelű a reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató területtel.

#### Üllő Város Helyi Építési Szabályzata

20/2017.(VII.18.) önkormányzati rendelet - 3. melléklet: Sz-3 jelű Szabályozási terv- hatályos 2022.02.05-től



építési övezet jele	beépítési mód	épületek elhelyezése					telekalakítás	
		legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)
Gksz-rep	SZ	50	50	15	25	10	20 000	50

Az érintett terület építési övezeti határértékei:

## Ecser



### Ecser Településszerkezeti terv

Vecsés északi szomszédjának, Ecsernek a településszerkezeti tervét a Pestterv Kft. készítette, amelyet 105/2006. (IX.14.) határozattal hagyta jóvá a település önkormányzata, módosítását 11/2012. (I.25.) határozattal hagyta jóvá a település önkormányzata.

Ecser és Vecsés valójában egy 300 méter hosszú szakaszon érintkeznek, ahol a tervezési terület határát képező Új Ecseri út (3101. sz. út) teremt közúti kapcsolatot. A közös településhatár fennmaradó közel 3,5 kilométeres szakaszán a nemzetközi repülőtér terül el és vágja el egymástól a két települést. A repülőtér és Ecser belterülete között nagy kiterjedésű különleges és gazdasági területek kerültek kiszabályozásra, amelyek az M0 és a 3101. sz. utak révén kiépített közúti kapcsolattal is rendelkeznek.

## 1.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

### 1.4.1 Vecsés Város Településszerkezeti Terve

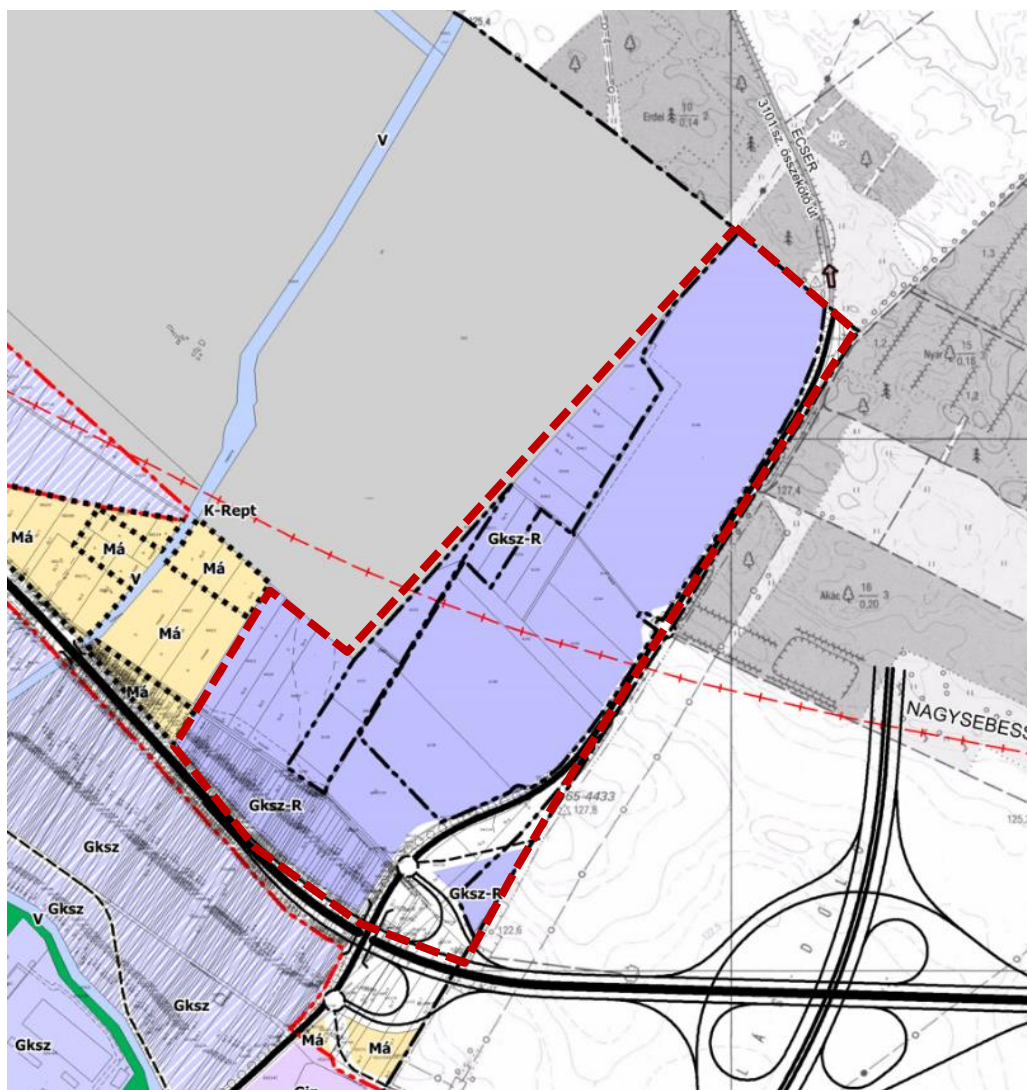
Vecsés Településszerkezeti tervét Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 94/2016. (IV.26.) számú határozattal fogadta el. A TSZT azóta többször módosult. A hatályos terv utolsó módosítását Vecsés Város Képviselő-testülete a 8/2022.(II.01.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá.

#### A TSZT 1. mellékletének tartalma

A hatályos TSZT a tervezési terület egészét beépítésre szánt, **Gksz-R** jelű a reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba sorolja.

A vizsgált területet meglévő országos első és másodrendű főutak határolják keleti és déli irányban. Az Új Ecseri út (3101. sz. út) tervezési terület mellett futó nyomvonalán két tervezett fontosabb szintbeli csomópontot jelöl a tervlap, amelyek a fejlesztési terület közötti feltárási munkák során játszanak jelentős szerepet. A tervezési területet kettészeli egy tervezett nagysebességű vasútvonal. A terven a VGP II. ütemének területén meglévő belterülethatár húzódik.

Tőle északra Ecser város közigazgatási határa található, keletre az Új Ecseri út (3101. sz. út) mentén Üllő közigazgatási határa fut, délre az M4 autópálya túloldalán tervezett **Gksz** jelű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területek, nyugatra meglévő **Má** jelű általános mezőgazdasági területek, észak-nyugatra pedig **K-Rept** jelű repülőtér terület van kijelölve. Utóbbi két területfelhasználási kategórián pedig áthalad a Maglódi 17. csatorna vízgazdálkodási területe.



Vecsés Város Településszerkezeti Terve 1. melléklet - részlet

## A TSZT 2. mellékletének tartalma

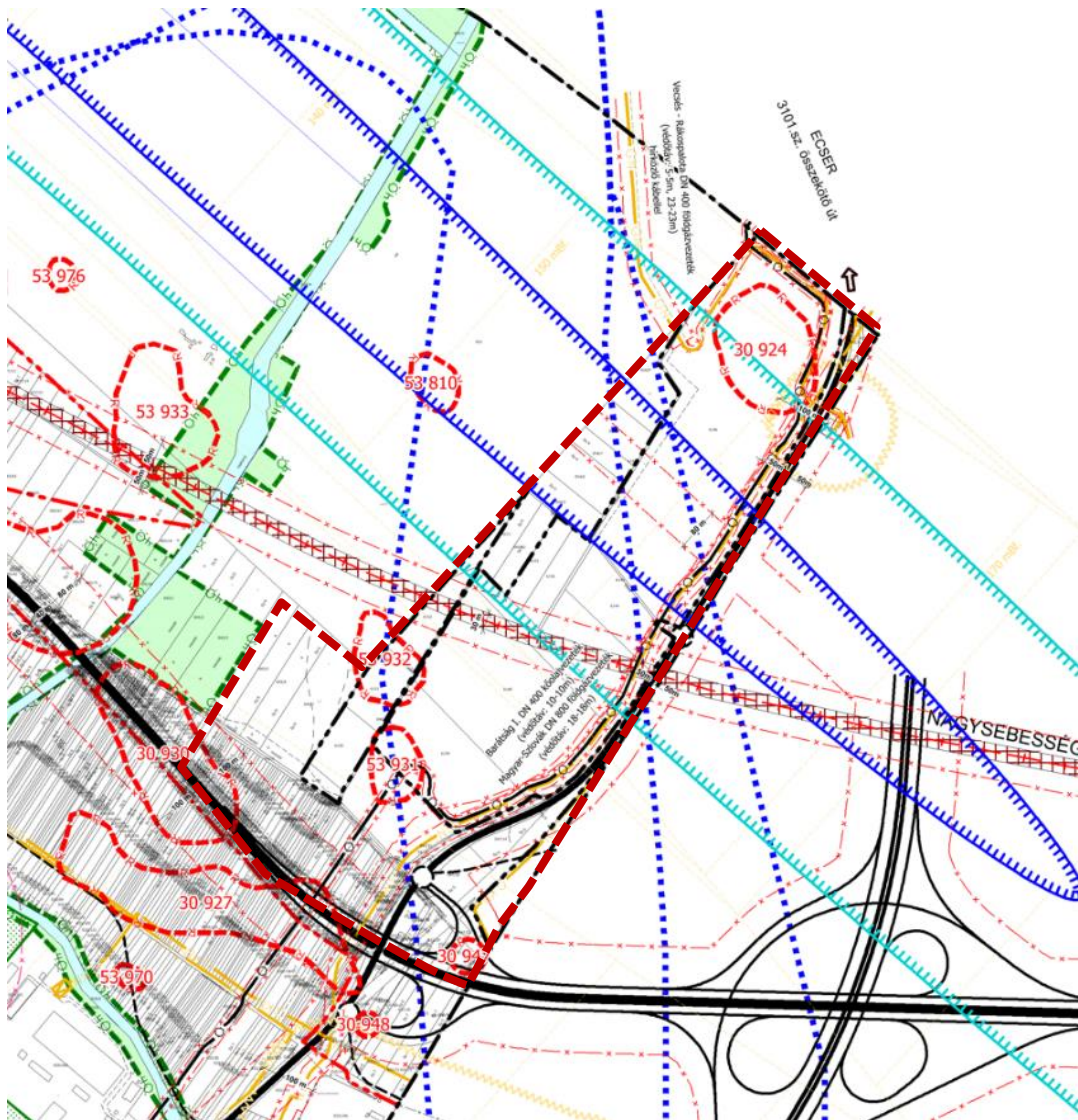
A TSZT Védelmi és korlátozási tervlapja alapján a területet közvetlenül négy régészeti lelőhely érinti 30924, 30930, 53931 és 53932 azonosító számmal.

A tervezési terület közvetlen közelében Barátság I. DN 400 kőolajvezeték és annak védőtávolsága (10-10 m), Magyar-Szlovák DN 800 földgázvezeték és annak védőtávolsága (18-18 m), valamint a gyorsforgalmi utak és azok védőtávolsága (Új Ecseri út 50-50 m, M4 autópálya 100-100 m) húzódik.

A terület közepén áthaladó tervezett nagysebességű vasútvonal számára fenntartandó helyet jelöl ki a tervlap a tervezett nyomvonal mentén 30-30 m szélességben, védőtávolsága pedig 50-50 m.

A reptér közelsége okán akadálykorlátozási síkokat határoz meg a tervlap, a tervezési területre a 160-170 mBf. érték vonatkozik, továbbá a II. futópálya vonalában 80 m védőtávolságot és Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt „B” és „C” jelű zajgátló védőövetet jelöl a dokumentum.

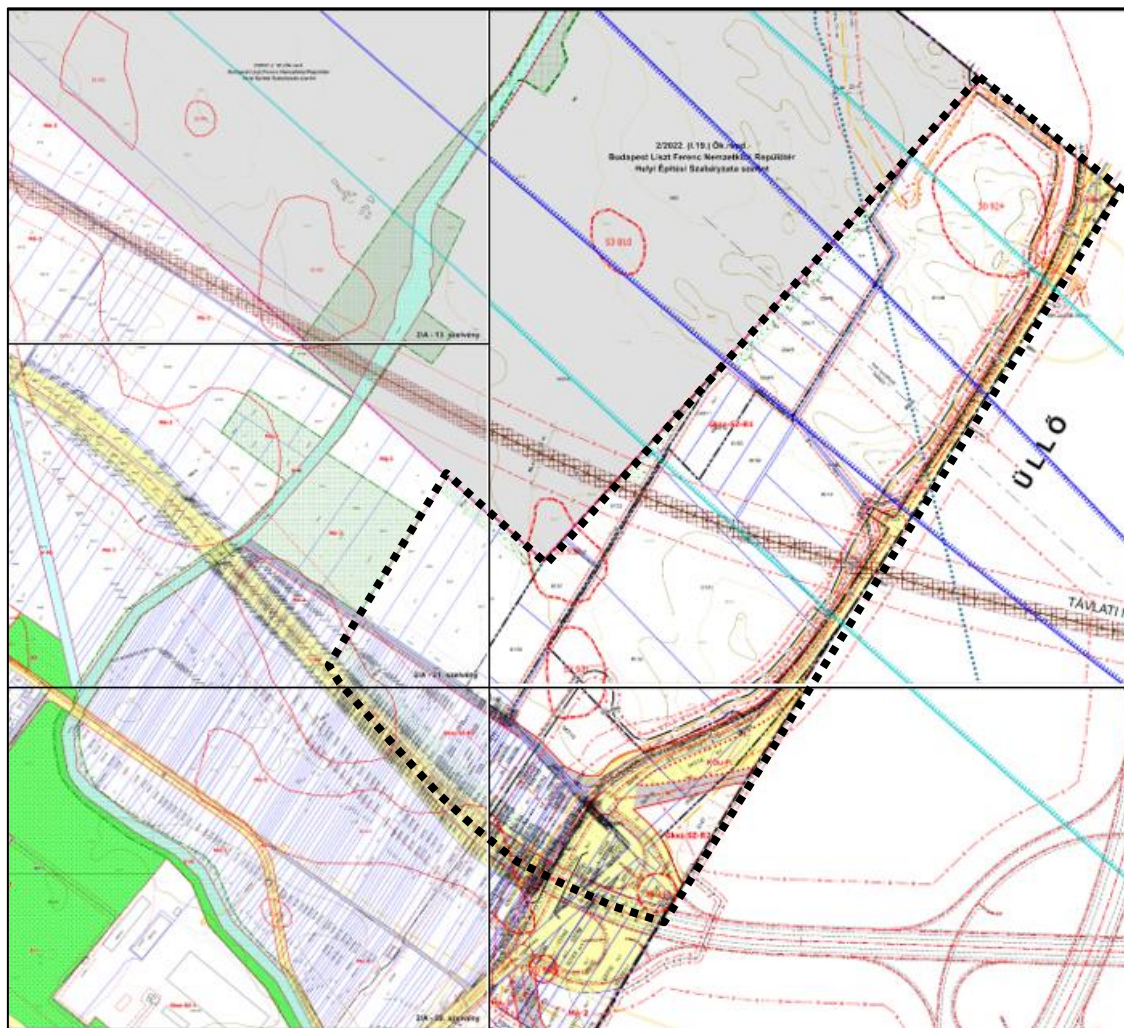
A tervezési területet érinti a Vecsés II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete. A tervezési terület közvetlen környezetében a Maglódi 17. csatorna mente az Országos ökológiai hálózat területét képezi.



Vecsés Város Településrendezési Terve 2. melléklet - részlet

## 1.4.2 Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata (VÉSZ)

Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét 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 4/2022. (II. 03.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el. A jelen eljárásban módosítással érintett terület a VÉSZ 2/B. mellékletének – Szabályozási Terv – 6. és 7. számú szelvényeit és a VÉSZ 2/A. mellékletének – Szabályozási Terv – 21., 29. és 37. számú szelvényeit érinti.



A hatályos Szabályozási terv vonatkozó részlete

A hatályos Szabályozási Terv szerint a tervezési terület **Gksz-SZ-R1 és Gksz-SZ-R2** jelű építési övezetbe sorolt, melyet településszerkezeti jelentőségű utak (KÖu) határolnak keletről és délről és kiszolgáló utak tagolnak. A legjelentősebb az M4 autópálya nyomvonala és az Ecser felé vezető 3101. jelű út. A területen belüli kiszolgáló utak magánútként vannak előírva, javasolt telekhatárokkal, de a VÉSZ alapján a szabályozási szélességük 16 méterben került meghatározásra. A tervezési területet régészeti lelőhelyek érintik. A vizsgált terület Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé eső határán 25 méteren zöldfelületként fenntartandó telekrész van kijelölve.

A Repülőtér 2. felszállópálya tengelyében egy 80 m széles nem beépíthető sávot tartalmaz a szabályozás és jelöli a Repülőtér 2. felszállópálya mentén kijelölt „B” és „C” jelű zajgátló védőövezetet is.

A területen a beépíthetőséget több országos jelentőségű, főként szénhidrogén vezeték védőterülete is érinti.



A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér kötőpályás megközelítésének nyomvonalára és védőterületére, amely egyben tervezett nemzetközi gyorsvasúti vonal nyomvonal is, szintén érinti a területet egy 100 m szélességű sávban.

VÉSZ érintett építési övezeteire és elemeire vonatkozó előírások a következők:

**„40. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

**43. § (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, üzemanyag-töltő,
- 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).

(4) Az építési övezetekben az alábbi rendeltetésű melléképületek helyezhetők el:

- a) gépjármű- és munkagép tároló,
- b) a főrendeltetésű épületeket kiszolgáló egyéb épületek.

(5) Az építési övezetekben nem helyezhető el:

- a) bűzös tevékenységgel járó építmény,
- b) használatartás céljára szolgáló építmény.

(6) Az építési övezetekben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, kivéve a 14.§ (3) bekezdés szerinti feltételek fennállását.

(7) Az építési övezetekben, amennyiben az lakó-, településközponti vagy intézményi vegyes, illetve különleges terület oldalkertjével határos, a szomszédos lakó-, vegyes, illetve különleges területek felé telken belül, a telek telekhatárai mentén, összefüggő, többszintes zöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10,0 m, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A **Gksz** építési övezeteiben épületnek nem minősülő építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén haladhatja meg.

(9) A gazdasági területen új lakóépület - a (2) bekezdésében meghatározott szolgálati lakáson kívül - nem létesíthető. Meglévő lakóépület jó karbantartható, átalakítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, de új lakásegység nem alakítható ki.

(10) A **Gksz** jelű gazdasági építési övezetekben az előkertben csak zöldfelület és személygépjármű parkoló létesíthető. [...]

**44. § (3)** A **Gksz-SZ-R1** és **Gksz-SZ-R2** jelű építési övezet a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérhez kapcsolódó rendeltetésű gazdasági területek övezetei, amelynek sajátos előírásait jelen rendelet harmadik részének a területre vonatkozó kiegészítő előírásai tartalmazzák. [...]

(5) Az egyes építési övezetek határértékeit az 1. melléklet 6. pontja határozza meg."

1. melléklet 6. pont: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szinterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m <sup>2</sup>	%	%	%		m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m
7.	<b>Gksz-SZ-R1</b>	SZ	2500	45	45	20	1,0	4,0	14,0

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m <sup>2</sup>	%	%	%		m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m
8.	<b>Gksz-SZ-R2</b>	SZ	5000	40	40	20	1,0	4,0	14,0

**„49. A közlekedési területek övezeteinek előírásai (KÖu)**

„53. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. [...]

(3) Új beruházások esetén, a beépítésből származó forgalomnövekedés miatt szükséges útfelújításokat a beruházással egyidejűleg kell megvalósítani a használatba vétel időpontjáig. A beépítéssel arányosan ütemezett közlekedésfejlesztésre a beruházónak és az önkormányzatnak, illetve az út kezelőjének külön megállapodása (településrendezési szerződése) az irányadó. [...]

**50. Az övezetbe nem sorolt közlekedési területek**

„54. § (1) Újonnan kialakítandó lakóterületen legalább 14,0 m; vegyes, gazdasági és különleges területen legalább 16,0 m szélességű kiszolgáló utat kell létesíteni. A lakóterület útjain legalább 5,0 m széles burkolat és egyoldali járda, központi, gazdasági és különleges területen 6,0 m széles burkolat és szükség szerint járda létesítendő. Mezőgazdasági területen - kivéve a szabályozási tervben rögzített szerkezeti jelentőségű utakat - új közforgalmú út legalább 12 m szélességű legyen. [...]

(4) Új utak burkolásakor az útburkolat legmagasabb szintje legfeljebb 10 cm-rel, az egyes utak burkolati felújításakor legfeljebb 20 cm-rel haladhatja meg az út menti átlagos telekszinteket, amennyiben a csapadékvíz-elvezetés vagy a szikkasztás lehetősége egyébként biztosított.

(5) Beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához legalább az OTÉK 42. §-ban és 4. sz. mellékletében előírt mennyiségű és fajtájú járművek részére járműtároló épülete(ke)t, nem tárolás célját szolgáló várakozó vagy parkolóhelye(ke)t, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelye(ke)t kell a telken belül létesíteni. Egymás melletti telkeken lévő létesítmények fentieket közös elhelyezéssel is biztosíthatják. [...]

A tervezési terület a VÉSZ 4. melléklete alapján a **kiegészítő előírással érintett területek lehatárolása** alá tartozik. Ez alapján a következő előírások vonatkoznak a területre:

„70. § (1) E §-ban meghatározott építési szabályok hatálya a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér - Ecsér közigazgatási határa - a 3101. j. összekötő út - Üllő közigazgatási határa - a 033/1 hrsz. meglévő kerítésvonala - a 3101.j. összekötő út - 4. sz. autópálya - a 039/553 hrsz. és a 043/4 hrsz. nyugati határa által határolt területnek a szabályozási tervlapon és 4. mellékletben megjelölt területére terjed ki.

(2) A területen a telekalakítás és az építés előfeltétele a fejlesztés megvalósítására vonatkozó településrendezési szerződés megléte, a közutak és ezek szükséges csomópontjainak vagy a közforgalom számára átadott magánutak és a közművek ütemezett kialakítása, ezek fenntartásáról történő megállapodások megkötése.

(3) A területén áthaladó gáz- és olajvezeték biztonsági övezetében (védőterületén) csak a vonatkozó jogszabályok szerinti tevékenység végezhető.

(4) A tervezett magánút az érintett ingatlanok telekalakítása függvényében valósítható meg vagy hagyható el. Magánút létesítése esetén azt teljes hosszában ki kell építeni. Az út az önkormányzattal kötött megállapodással önkormányzati tulajdonba adható.

(5) A tervezett nagysebességű vasút területen belül előírt területbiztosításának szélessége az 50- 50 m védőtávolság tengelyvonalában - a MÁV Zrt. előzetes hozzájárulása alapján - 20 m. A védőterületen belül építési tevékenység csak a közlekedési hatóság hozzájárulása esetén végezhető.

(6) A beépítésre szánt övezetbe sorolt telkek határai mentén legalább szimpla fasor telepítendő.

(7) A terület beépítésének feltétele a teljes közműellátás rendelkezésre állása a tervezett épületek használatba vételéig.

**71. § (1) A Ferihegyi repülőtér megközelítési sávjában:**

a) a felszállópálya tengelyétől számított 40-40 m széles sávban épület és föld feletti építmény nem létesíthető;

b) minden telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba az illetékes légügyi hatóságot be kell vonni;

c) a légügyi hatóság az engedélyezés során a repülés biztonsága érdekében az építmények kialakítására külön előírásokat tehet (pl. a tervezett fényforrások árnyékolása, tükröződésmentes felületképzések előírása stb.).

(2) A repülőtér légi megközelítési sávja, akadálysíkja, a 4. sz. autópálya 100 m-es védősávja, valamint a tervezett nagysebességű vasút 2x50 m-es védőtávolsága által érintett telkek beépítése során kumulatív (légi, közúti és vasúti zajterhelés együttes figyelembevétele) zajszámítással vagy méréssel kell a tervezett épületek zajterhelését meghatározni. A mérés vagy számítás során az út és repülőtér közep távon becsült forgalmát, továbbá nagyobb távon a nagysebességű vasút várható hatásait kell figyelembe venni. A számított vagy mért zaj- és rezgésterhelés alapján kell az épületek műszaki védelmét méretezni oly módon, hogy az épületen belüli zajterhelési határértékek betarthatóak legyenek, az épületek a várható rezgésterhelésre méretezve legyenek.

(3) A repülőtér légi megközelítési sávja és akadálysíkja által érintett telkek épületei szerkezeteinek méretezésénél a méretezési szabványban nem szereplő, az elhaladó repülőgépek által keltett légáramlási viszonyokat és az általa az épületre ható erőhatásokat külön vizsgálni kell és a szerkezetek kialakításánál, méretezésénél figyelembe kell venni. [...]"

A VÉSZ 3. függeléké szerint meghatározott a tervezési területre vonatkozó védőterületek és védőtávolságok, korlátozások:

„Az országos közutak védőtávolságai:

- M0 autópálya és 4. sz. autópálya 100-100 m az úttengelytől
- 400. sz. főút, 3104 j. (ecseri) út, 4602 j. út külterületi szakaszain és a 46100. j. alacsony útnál az úttengelytől 50-50 m [...]

Az országos vasúti hálózat védőtávolságai: [...]

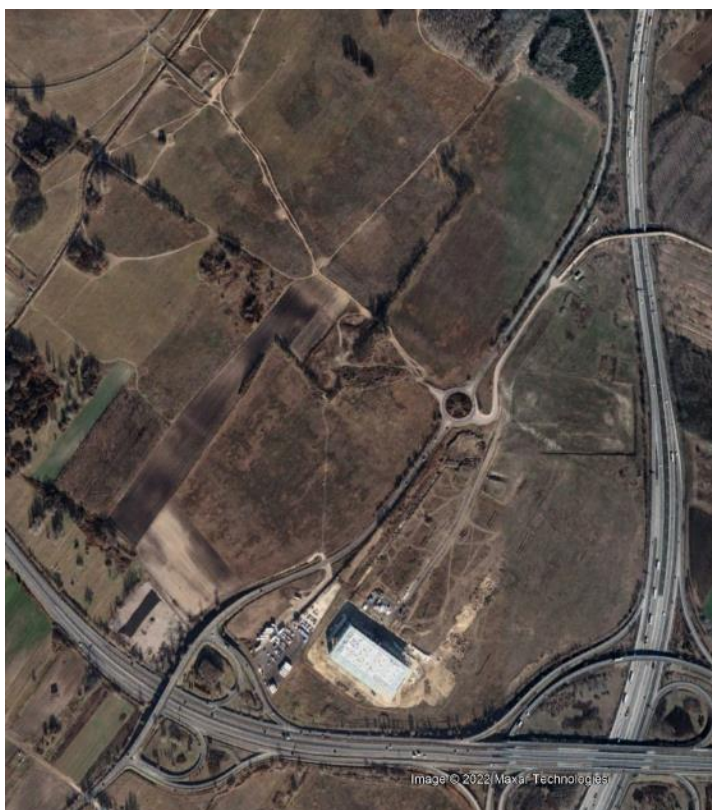
- távlati nagysebességű vasút részére fenntartott sáv 30 m, védőterülete 50-50 m

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Távvezeték és biztonsági övezetei
  - Barátság I DN400-as kőolajvezeték, biztonsági övezete 10-10 m [...]"

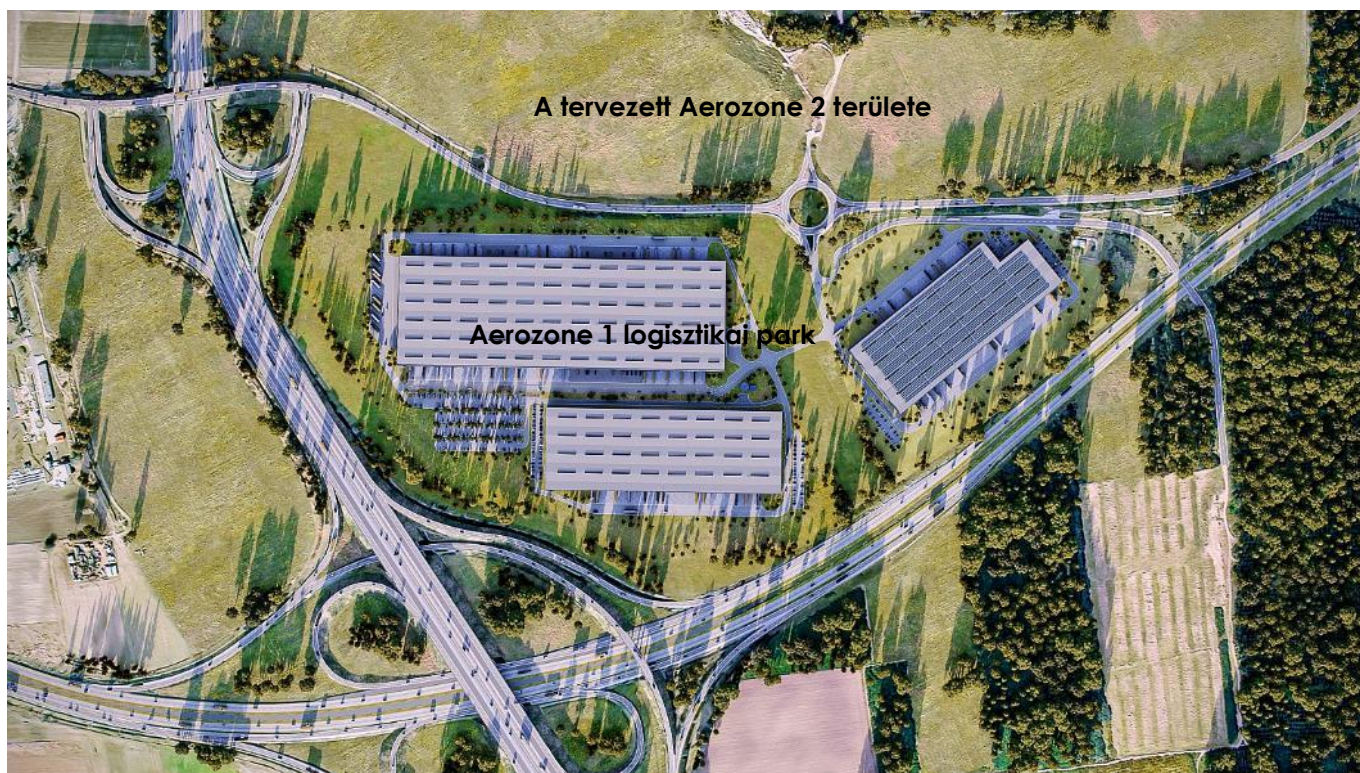
A VÉSZ 5. függeléké 4. pont szerint a tervezési terület „**a településrendezési szerződés sajátos jogintézményrel érintett vagy ennek alkalmazására javasolt területek**” közé tartozik.

## 1.5 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA



A fejlesztési területet jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági területek jellemzik. A tervezési területtől keletre, Üllő határában jelenleg a VGP Park I. ütemének kivitelezése zajlik. A VGP európai ingatlan-fejlesztő társaság logisztikai parkjának I. üteme VGP Park Budapest Aerozone megnevezéssel 380 000 m<sup>2</sup> teljes telekterületen, 125 000 m<sup>2</sup> bérelhető területtel valósul meg. A beruházás már 2000 m<sup>2</sup> nagyságú területtől kezdve kínál férőhelyeket egészen a nagyobb logisztikai szolgáltatók igényeinek kiszolgálásáig. Épületei logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari tevékenység folytatására alkalmasak.

A VGP az épületeit a BREEAM fenntarthatósági normák alapján valósítja meg és folyamatosan – lépést tartva a legújabb szabvány előírásokkal és energiahasználati követelményekkel – fejleszti őket. A tervezési terület környezetében egyéb beépítés nincs jelenleg.



A VGP I. ütemének látványtervei  
(Forrás: [www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu))


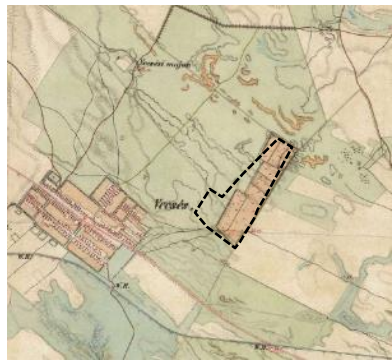

A tervezési területen négy nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyekhez a 2021. évben kezdeményezett építési engedélyezési eljárás kapcsán előzetes régészeti dokumentációk készültek.




## 1.6 TÁJI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLET

### Tájhasználat, tájszerkezet

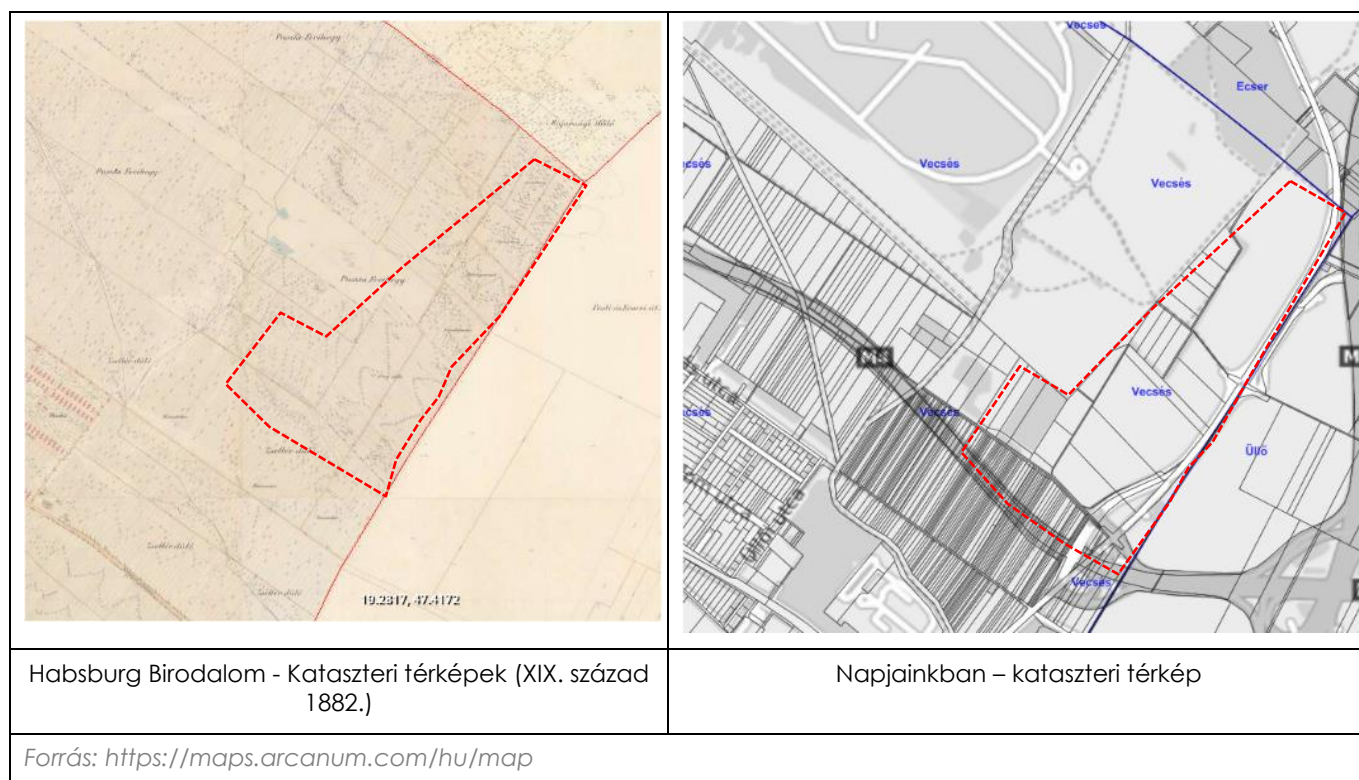
Az itteni táj hajdani képét, jellegét a dombvidéki részeken lévő erdők, a völgyekben lévő vízfolyások, az azokat kísérő ligetek, rétek, illetve a sík területeken a rétek, legelők, mocsarak határozták meg.

A Gödöllői- és a Monor-irrsai-dombvidék nyúlványainak erdei ma már csak foltokban található meg, helyüket előbb fokozatosan szántóföldi természet, kaszálórétek és legelők, majd kertészeti kultúrák vették át, a megmaradt erdők fafaj-összetétele is átalakult. A jó tápanyag ellátottságú gyepek zömén már régóta szántók vannak, de a vízfolyásokat kísérő rétek, legelők egy része is feltöltésre került. A valamikori erdősztyepp jellegű táj a benépesedéssel egyre inkább "kultúrsztyepp" jellegűvé vált.

		
Magyarország Első katonai felmérés (1783)	Magyar Királyság (1859) - Második katonai felmérés	Magyarország Harmadik katonai felmérés (1882)
Forrás: <a href="https://maps.arcanum.com/hu/map">https://maps.arcanum.com/hu/map</a>		

		
Magyarország katonai felmérés - 1941	Magyarország 1960-as években a CORONA kéműhold felvételén	Napjainkban - Műholdfelvétel
Forrás: <a href="https://maps.arcanum.com/hu/map">https://maps.arcanum.com/hu/map</a>		

A történeti térképeken látszik a terület változása. A mocsaras, belvizes erdők lecsapoló csatornával való ellátását követően a nyitott színekkel települt fás, nedves legelők és szőlők („Öregszőlő”, „Ezüst hegy”, „Arany hegy”, „Köztes mezsgye”, „Béka medence”, „Zsellérdűlő”) 1882-re erdős mozaikkal kialakult szántóterületté váltak a fejlesztési terület térségében. A mai Ecseri út nyomvonalával párhuzamos út már az I. Katonai felmérés térképén is megfigyelhető, ahogy a mai 4. sz. főút mentén is haladt már út. Vecsés település először a II. Katonai felmérés térképén jelenik meg, amelynek területe fokozatosan növekedett a mai Budapest irányába, a fejlesztési terület felé azonban jelentős területi növekedés nem figyelhető meg.



Vecsés a Kárpát-Pannon térség természeti tájbeosztása szerint a Nagyalföld nagytáján belül a Dunamenti-síkság középtáj Pesti-hordaléksík kistáján helyezkedik el. A területet az Ős-Duna alakította ki, a Duna a pleisztocén idején vastag kavicsos hordalékkúpot épített, amely a Pesti-síkságon kezdődik. A hordalékkúp anyagából a szél futóhomokot fújt ki, amit a különböző korú terasz-sorok felszínén a vastag kavicsotakaróra halmozott. A homoklepel viszonylag vékony, van, ahol csak néhány deciméteres, de néhol 1–2 méter vastag is lehet. Helyenként a homokhoz lösz is keveredik – pl. Vecsésen. A mai domborzat a Duna építő munkáján kívül a Föld belső mozgásai és a klímaváltozások hatására alakult ki.

### **Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek**

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának működési területébe tartozik egész Vecsés település területe.

A fejlesztés területe védett természeti területet, bioszféra rezervátumot, „ex lege” védett természeti területet, egyedi tájértéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000), érzékeny természeti területeket és nemzetközi jelentőségű, a vadvizes, vízimadarak tartózkodási helye) szerinti ún. Ramsari Egyezmény szerinti területet nem érint. A tervezési terület környékén nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék.

A tervezési terület közelében nincsenek Natura 2000 hálózatba tartozó területek sem. Legközelebb a Turjánvidék (HUDI20051 kb. 17 km-re délnyugatra, a Csévharaszi homokvidék (HUDI20012) területegységei délkelet felé kb. 15 km távolságban, a Ráckevei Duna-ág (HUDI20042) pedig kb. 15 km-re található nyugat felé. Mindhárom kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A tervezett fejlesztés a viszonylag nagy távolság miatt a Natura 2000 területekre sincs hatással.

A tervezési terület közelében kb. 500 méter távolságra a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó minősítésű területe húzódik, a Maglódi 17. csatorna mentén. Dél felé kb. 1,7 km-re a Gyáli (1.) -csatorna halad.

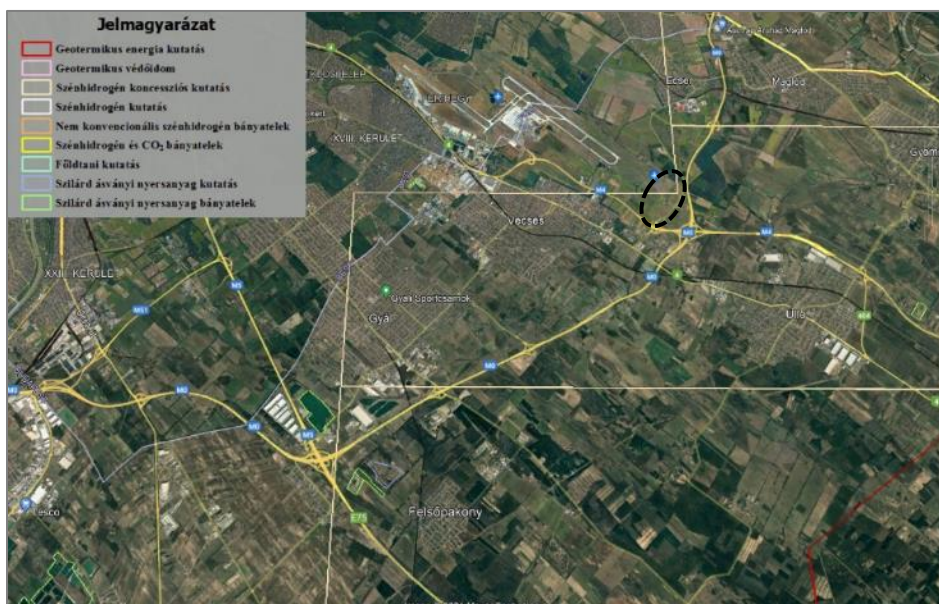
A Trtv. valamint a 9/2019 MvM rendelet szerinti tájképvédelmi övezet is érinti Vecsést, de a települési térségben lévő fejlesztési területet nem.



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

A fenti térképrészekeken sötét rózsaszín szín jelöli az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét. Halvány rózsaszín a Puffer terület övezetét. Lila szín jelöli az ökológiai hálózat magterületének övezetét. Világos kék a Natura 2000 területeket jelöli. Zöld szín az „ex lege” védett területeket, narancssárga és okker sárga szín az országos természetvédelmi területeket.

A fejlesztési területet az északi harmadban kettévágja a Dány-szénhidrogén koncessziós kutatási terület határa (halvány sárga vonal). A kutatási engedély 2036.02.15-ig érvényes, de a tervezett területhasználatra nincsen korlátozó hatással.



Dány-szénhidrogén koncessziós területi érintettség (2021.11.24.)  
Forrás: Bányakapitányság

### Zöldfelületek

A fejlesztéssel érintett terület a Duna-Tisza közti hátság erdészeti tájban a Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki erdőkörzet része, és szerepel az erdőadatállományban. Érintett erdőrészlet: 26/A. - érintett hrsz: 043/6a, 043/7a.

Az adattár szerinti (letermelt/tervezett) nemes nyáras faanyagtermelő faültetvény nem része az Ökológiai hálózatnak és a Natura 2000 hálózatnak sem.

A tervezési terület meglévő faállománya fentiekén kívül részben a közlekedési felületek mellett található. Részben telepített, részben spontán felnövő akác, nyár, fűz, ezüstfa fajokból áll. Az özönnövények közül a bálványfa, zöldjuhar, ostorfa nem terjedtek el a tervezési területen belül, de a 3101 sz. út mellett sűrű állományt alkotnak a tervezési terület északi részén. Elsősorban a terület nyugati szélén az invazív selyemkóró összefüggő, terjedő foltokat alkot.

A mélyedések környezetében az alsószintű kisebb foltokban nádasok, gyékényes állományokat fűzök határolják. Ilyen egybefüggő növényállomány található a tervezési területen belül az M4 autópálya az erdőrészlet közötti sávban, illetve a tervezési területtől nyugatra.



A tervezési terület középső részén húzódó, mezőgazdasági utat kísérő faállomány nyárakból, ezüsthájból, akácokból áll. Rövid szakaszokon nádas kíséri a 3101. sz. utat a vízvezető árokban a tervezési terület déli részén.



Hosszabb szakaszokon azonban gyomok és invazív fajok (selyemkóró) található az út mellett. A felhagyott szántóterületen a deponált földkupacok mellett az uralkodó fajok a ruderalis gyomnövényekhez tartoznak.

A fejlesztési területtől észak-nyugatra nagyobb összefüggő erdőfolt helyezkedik el, erdőrészletei magán tulajdonban álló, faanyagtermő területek, amelyek faállományuk tekintetében rendkívül változatosak. Megtalálható itt akácok, erdeifenyves, hazai nyáras, nemes nyáras és egyéb kemény lombos erdőterület is. Az erdőrészletek között természetességi állapotuk tekintetében egyaránt megtalálható kultúrerdő, származék-erdő és faültetvény is. A fejlesztési területet egy erdőrészlet érinti, az itt elhelyezkedő 26/A számú erdőrészlet homogén szerkezetű telepített állomány, amely magán tulajdonban áll.

A cserje- és gyepszint borítása szegényes, faállomány nincsen. A területen található erdőrészlet telkei a hatályos Szabályozási Terv 2/B. melléklete alapján Gksz-Sz-R1 jelű építési övezetbe soroltak, azonban a VÉSZ előírásai minden építési övezetben és övezetben megengedik erdő telepítését. A telkeket a tervezett VGP fejlesztés nem érinti.





Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Erdőrészlet	Méret (ha)	Elsődleges rendeltetés	Fatermőképesség (m <sup>3</sup> /ha)	Fakészlet (m <sup>3</sup> /ha)	Védettség	Állomány
26/A	2,98	Faanyag-termelő	4	36	–	adat szerint nemes nyáras

**Többször beépítésre szánt terület kialakítására nincs szükség**, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján a biológiai aktivitásérték pótlására sincs szükség.

Mivel nincs többször beépítésre szánt területkijelölés a Trtv 12.§ (3) bekezdésében szereplő kapcsolódó zöldterületi vagy véderdő kijelölést sem kell elvégezni.

A fejlesztési terület települési térségben található, és már beépítésre szánt terület a TSZT-ben, ezért sem a Trtv 13. § (1) és a 40. § (3) bekezdésében foglaltakat, sem a szőlészetről és borászatról szóló 2020. Évi CLXIII Törvényben foglaltakat nem kell érvényesíteni.

Vecsés nem borvidéki település és nem is rendelkezik I-II szőlőkataszteri területekkel.

### Termőterületi vizsgálat

Vecsés a Pesti hordalékkúp-síkság földrajzi tájhoz tartozik, azon belül a Gerje-Perje-sík, Duna-Tisza közti löszös homok vegetációs tájba.

A tervezéssel érintett terület túlnyomórésze, a fejlesztési terület egésze művelésből kivont, belterületi minőségű. A környezetében lévő földrészetek 4 és 5 minőségű osztályba sorolt szántók, kivéve a két erdőművelési ágú földrészetet.

### A területet érintő zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A tervezési területen csekély fás növényállomány található. A terület északi részén a 3101. jelű út mentén és a Repülőtérhez közeli dűlőút mentén található kísérő fás-bokros faállomány.



A fejlesztési terület északi része

A fejlesztési terület déli része

A területfejlesztéssel érintett déli részén nincs fás növényállomány.

### Tájhasználat értékelése

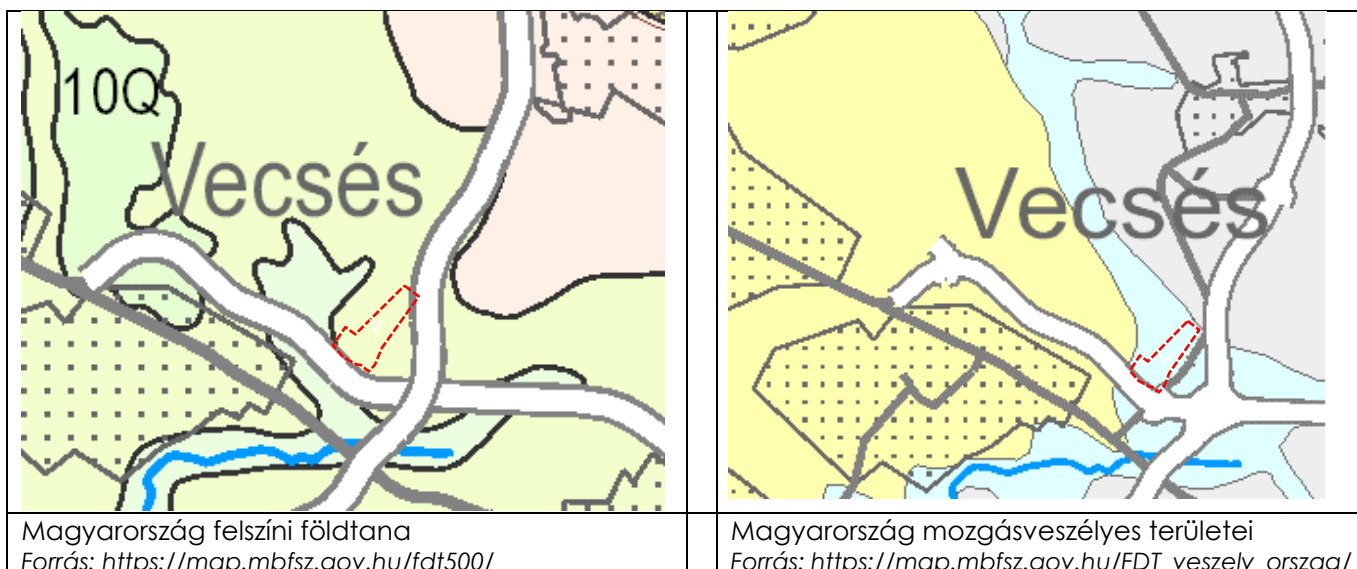
A tájhasználat erdős sztyepp jellegű legeltető hasznosítása a XVIII. század végén kezd el megváltozni az erdők rovására. Mindemellett a XIX. században még a legeltetés is jelentős szereppel bír. A XIX. század második felében Budapest iparosodása olyan népességrobbanást idéz elő, ami kihat a környező településekre is: folyamatosan nőnek a lakóterületek a mezőgazdasági terület rovására.

A rendszerváltozás Vecsésen is népességrobbanást okozott, a logisztikai és kereskedelmi területek terjedése pedig újabb, nagyobb fokozatra kapcsolt. A terület mezőgazdasági jellege folyamatosan elővárosias, kereskedelmi, gazdasági, logisztikai jellegűbe vált át, ahol nagy közlekedési folyosók keresztezik egymást.

A fejlesztéssel érintett terület jelentős része degradálódott, ruderális gyomokkal benőtt, özönnövényekkel szegélyezett. Értékesebb növénytársulás a 26/A erdőrezslet területe és az M4 közötti sávban található.

## 1.7 KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

### Földtani adottságok



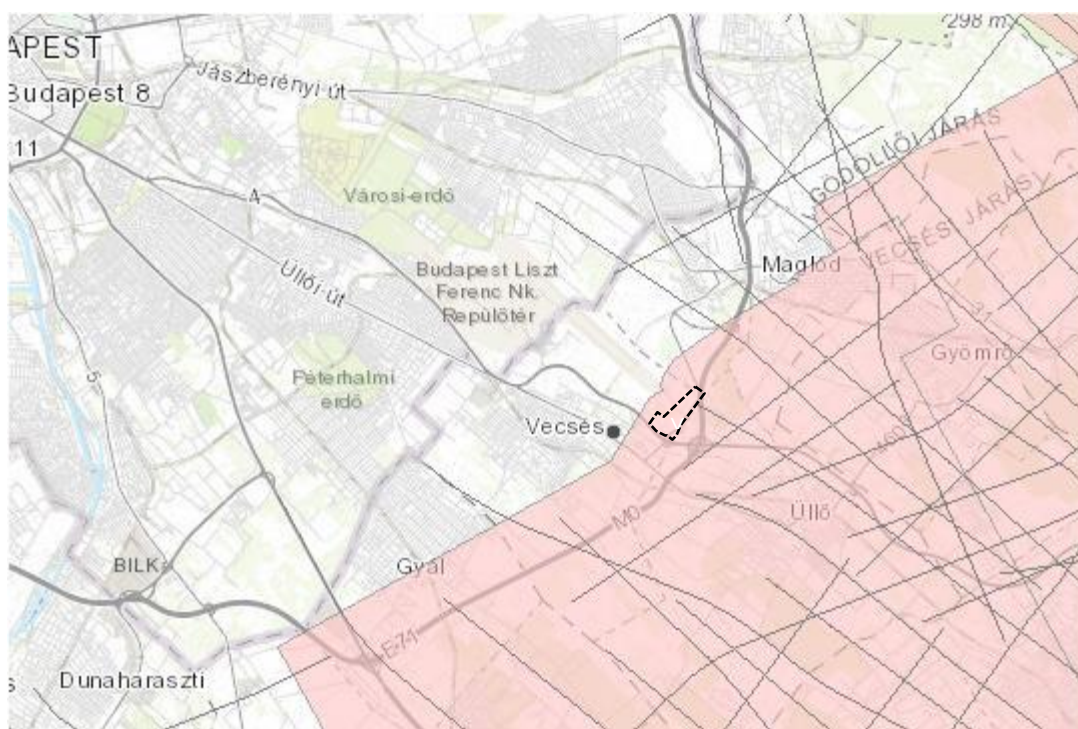
Magyarország felszíni földtana  
Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/fdt500/>

Magyarország mozgásveszélyes területei  
Forrás: [https://map.mbfisz.gov.hu/FDT\\_veszely\\_oroszag/](https://map.mbfisz.gov.hu/FDT_veszely_oroszag/)

Vecsés a Pesti Hordalékkúp síkság földrajzi kistáján helyezkedik el, melynek felszíne főként közepes magasságú, tagolt síkságból áll.

A kelet-nyugati irányban völgyközi hátakká formált magasabb teraszok gazdagon szabdalják eróziós és deráziós völgyekkel. A kistáj alapját paleozoos-mezozoos formációk, illetve az erre települő harmadidőszaki rétegek alkotják. Ezek a képződmények egymással párhuzamosan futó ÉNy-DK-i irányú törésvonalrendszerrel tömbökre tagolódtak és a pleisztocén folyamán az Alföld felé egyre nagyobb mértékben megsüllyedtek. Az orográfiailag hasonló, de kronológiailag ellentétes képet mutató, pleisztocén elejétől képződő dunai hordalékkúpon kelet felé haladva a legidősebb pleisztocén képződmények pannóniai üledékre települve találhatóak. A Duna egyes teraszainak felszíne gyakran parti buckákkal, futóhomokkal, löszszerű üledékekkel, édesvízi mészkővel magasított. Legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a kavics és a téglagyag.

A kistáj DNy-i része az átlagosnál nagyobb szeizmicitású.



Magyarország szeizmikus felmértése – Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/szeizmika/>

A kistáj uralkodó talajtípusai homokos alapkőzeten rozsdabarna erdőtalaj és humuszos homoktalaj, foltokként futóhomok talajjal. A löszös és iszapos alapkőzeten a sík területeken réti és öntéstalajok, míg a teraszokon terasz csernozjom talajok találhatóak.

### Vizek

A kistájat a száraz éghajlat miatt jelentős vízhiány jellemzi. Vízjárás adatok részlegesen állnak rendelkezésre. Vízminőség szempontjából valamennyi vízfolyás II. osztályú, de a településeken áthaladó szakaszok még szennyezettebbek.

A talajvíz mélysége É-ről D-re 6 m-ről 2 m-ig emelkedik. Mennyisége elég jelentős, kémiai jellegében a kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos típus az uralkodó.

A keménysége a települések közelében meghaladja a 25 nk°-ot, míg azokon kívül kevesebb. A szulfáttartalom is a települések alatt emelkedik 300 mg/l fölé. Az artézi kutak átlagos mélysége alig haladja meg az 50 m-t.

A területen a regionális talajvízáramlás eredendően Ny-DNy-i irányú, a Duna áramlásának megfelelően, de ezt csak a mélyebb rétegekbe szűrőzött kutak áramlási iránya mutatja. (forrás: Magyarország kistájainak katasztere, szerkesztette: Dövényi Zoltán, Budapest 2010.)

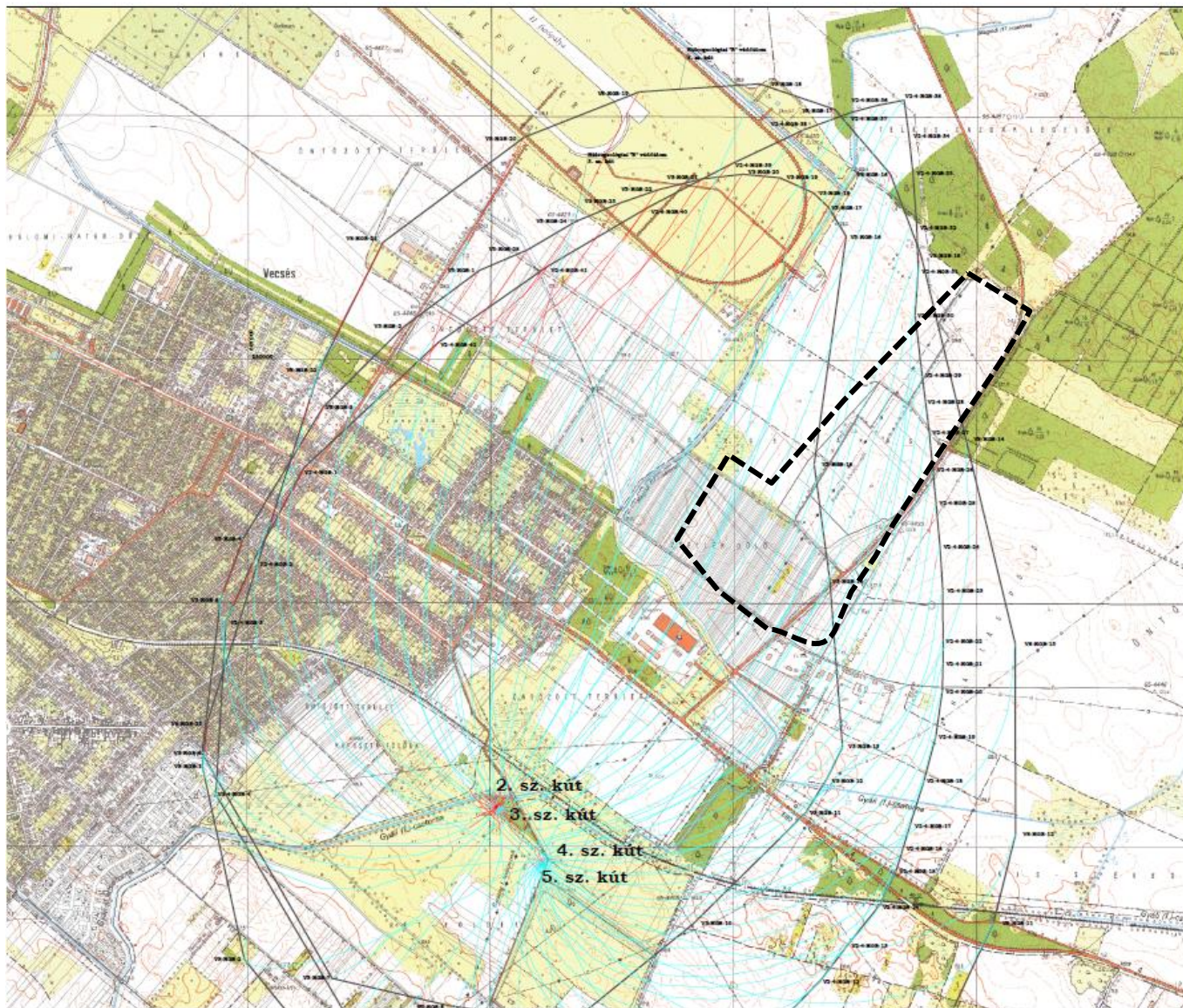
A tervezési területet érinti a Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete. A tervezési területen és így a „B” zónán keresztül ÉK-DNY-i irányban áthalad a barátság kőolaj vezeték.

A munkavégző neve: DPMV Zrt.  
Tervszám: VL-004-19

## VECSÉS I. és II. VÍZBÁZISOK VÉDŐIDOMAINAK MEGHATÁROZÁSA BIZTONSÁGBA HELYEZÉSI TERVE

A település neve: Vecsés  
Helyrajzi szám: 0302/13; 0302/15

### Hidrogeológiai "B" védőidomok felszíni vetülete



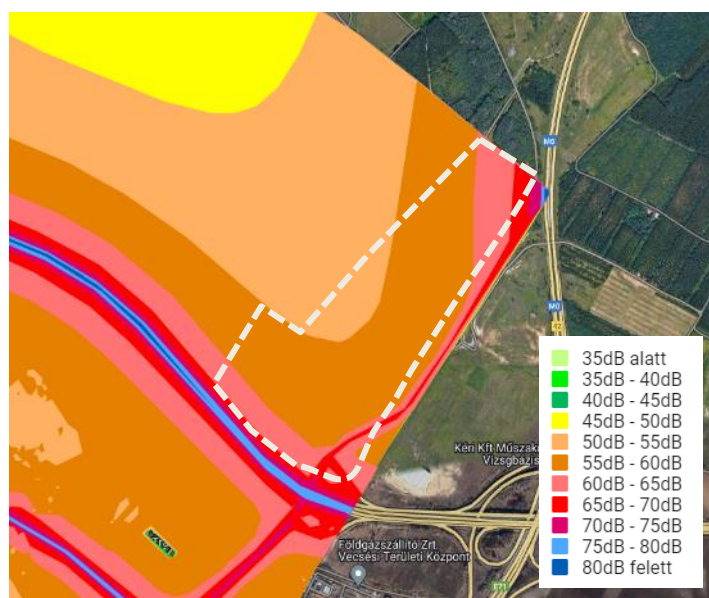
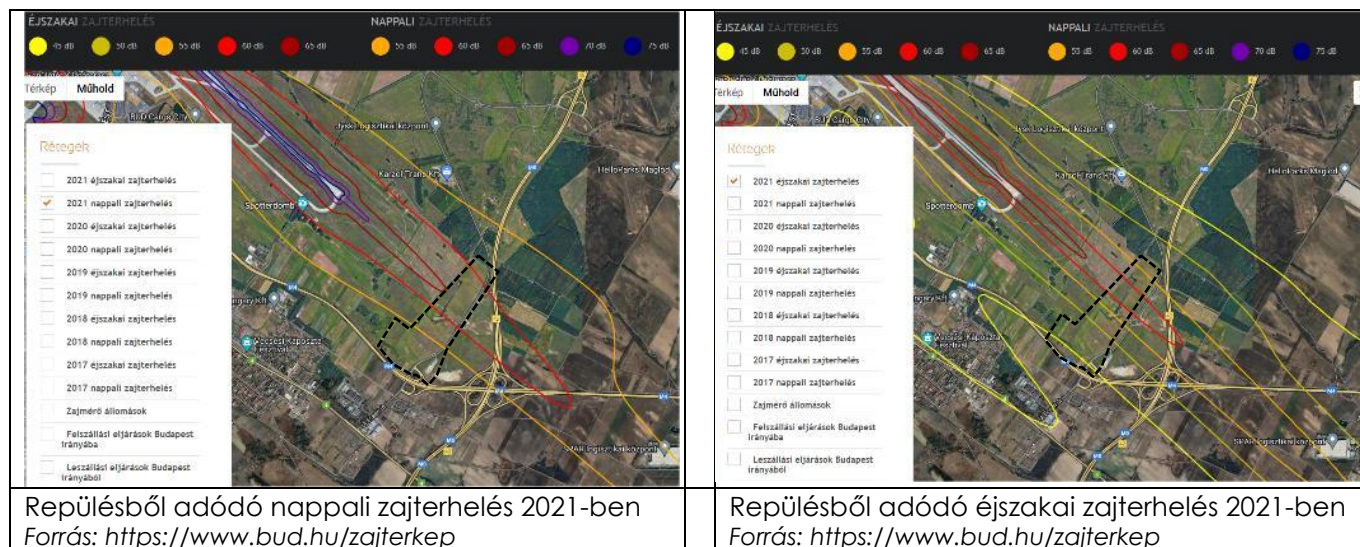
A tervezési területtől nyugatra felszíni vízfolyás (Maglódi 17. csatorna) húzódik.

**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 tervezett telephely tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást. A legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található a vizsgált területtől mintegy 9 km-re. Ebben az esetben az alapterheltség meghatározására ennek a mérőállomásnak az adatait kerülhetnek felhasználásra (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 közeli M0 és M4 autópálya, az Új Ecseri út és a VGP Aerozone I. ütemének logisztikai

tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési terület környéki mezőgazdasági hasznosítás, akár alkalmoszerű, porszennyezése van negatív hatással.

## Zajvizsgálat



A környék fő zajforrása a nemzetközi repülőtér mellett az M0 és M4 autópálya, illetve az új 3101. jelű ecseri út közlekedési zajterhelése. Az Üllő felé felszálló és leszálló repülőket mellett a tervezési területen a közúti közlekedésből eredő zaj átlagosan 50-65 decibel. A vizsgált terület, valamint a tőle keletre található VGP Aerozone I. ütem gazdasági területe a zaj és rezgésterhelésre kevésbé érzékenyek. A területen tervezett beruházással azonban várhatóan új közlekedési infrastruktúra fejlesztések is megjelennek majd, melyek hatásaival is számolni kell.

A logisztikai központtól legközelebbi lakóterület délnyugati irányban hozzávetőleg 650 méter távolságban helyezkedik el, „Lf” jelű építési övezetben.

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit, amelyek egyrészt a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától, másrészt az építési munka időtartamától függenek.

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 helyiségekben 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.

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)

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/s<sup>2</sup>
- éjjeli időszakban (22 – 06 óra között) az AM = 5 mm/s<sup>2</sup> és
- maximális A<sub>max</sub> = 200 mm/s<sup>2</sup> értéket.

Vecsésen az illegális **hulladék** lerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén sajnos előfordul.

### Élővilág-védelem

A tervezési terület a nagyforgalmú M4-es autópálya mellett fekszik, amely mellett és várhatóan további telephelyek alakulnak ki. A tervezési területtől északra nagyobb összefüggő erdőfolt helyezkedik el, amely faállományuk tekintetében változatos. Megtalálható többek között hazai és nemes nyáras is. Nyugatra és délre az átlagosnál jobb minőségű szántóterületek övezik a fejlesztési területet.

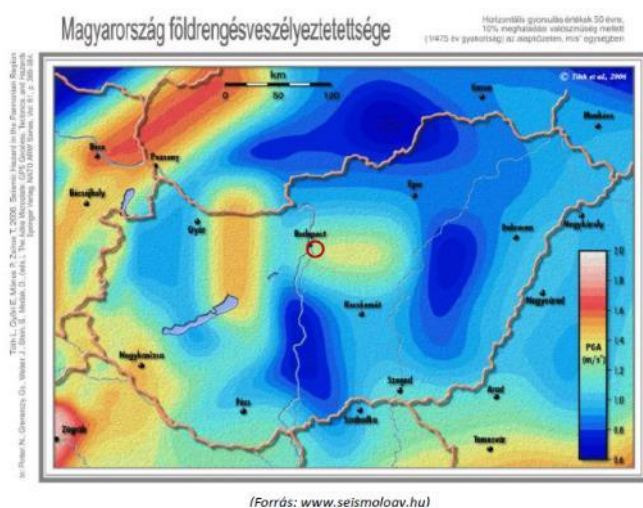
A vízfolyások – Maglódi (17.) csatorna –, pangó vizes területek vonzzák a hullókkal, kétéltűekkel táplálkozó madarakat említsük. A vízfolyások mentén a kétéltűek és hullók élőhelyei több ragadozót vonzanak. A madarak közül a fokozottan védett kerecsensólyom (Falco cherrug), egerészölyv (Buteo buteo), vörös vércse (Falco tinnunculus), barna rétihéja (Circus pygargus) kedvelt táplálkozó helye. A ragadozómadarak rendszerint az alacsonyabb fűvű területeken, és egyéb betonutak közelében vadásznak. A művelés alatt nem álló fejlesztési terület *feltehetően* bőséges táplálékot biztosít a ragadozóknak a területen élő rágcsálóállománnyal.

**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.

Magyarország **földrengés-veszélyeztetettségi** 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/s<sup>2</sup> a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.



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 villám-árvizek, 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. [...]” (Vecses Város klímavédelmi stratégiai koncepciójának megalapozása, 2015. 27. o.)

## 1.8 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

### 1.8.1 Jelenlegi hálózati kapcsolatok és forgalmi helyzet

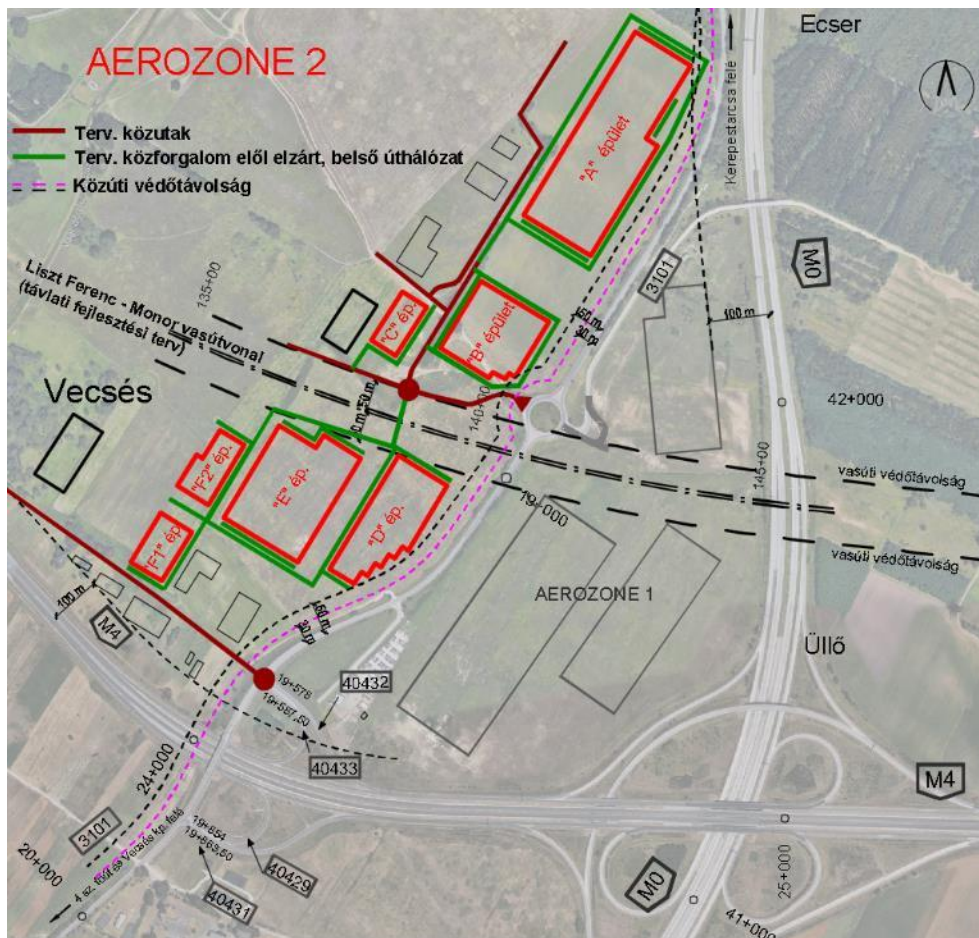
A leírásban a VGP Park Budapest Aerozone 2 projekthez tartozó közlekedési létesítmények vizsgálata található. A vizsgált terület a Közép-Magyarországi régióban, Pest megyében, a Vecsesi járásban helyezkedik el. A tervezett létesítményt kelet felől a 3101 j. ök. út, dél felől az M4 autópálya, nyugat felől Liszt-Ferenc Nemzetközi Repülőtér a határolja.

#### 3101 j. összekötő. út

Út jellege:.....külsőterületi  
 Környezeti körülmények:.....B.  
 Közút osztálya: .....összekötő út  
 Tervezési osztály:.....K.VA.  
 Védőtávolság: .....30 és 50 m

#### M4 autópálya

Út jellege:.....külsőterületi  
 Környezeti körülmények:.....K.  
 Közút osztálya: .....Autópálya  
 Tervezési osztály:.....K.I.A.  
 Védőtávolság: .....50 és 100 m



Áttekintő térkép, átnézeti helyszínrajz

Az összekötő út vonalvezetése nagyvonalú, hosszú egyenesek és nagysugarú ívek jellemzik ( $R=350-1.500$  m) (külterületi jellegű vonalvezetés). Tervezési sebesség 60 km/h csomóponti környezetben és 90 km/h a folyópályaszakaszokon. A 3101 j. ök. út burkolatállapota 18+750-19+900 km sz. között kiváló, előtte és utána rossz, illetve közepes. Az összekötő út 2×1 sávós, É-D irányú, a 4 sz. főút és 3103 j. ök. út között, forgalma 3.882-6.709 E/nap (NMF 4-15 %).

Csomópontok:

- körforgalmú csomópont található a 18+883,67 km sz-ben,
- külön szintű keresztezés a 19+655 km sz-ben (M4 autópálya)
- valamint járműosztályozós csomópontok (külön szintű csomópont alcsomópontjai) a 19+580 és 19+860 km sz-ekben (40432 és 40433; 40429 és 40431 csomóponti ágak).

## 1.9 KÖZMŰ VIZSGÁLAT

### 1.9.1 Közműellátás összefoglaló helyzetértékelése

A vizsgált terület Vecsés észak-keleti közigazgatási határán, a közvetlenül Üllő szomszédságában fekvő VGP Park Aerozone 2 területe. Az övezeti módosítást igénylő területet délen érinti az M4-es autópálya és a 3101 jelű út keresztezése, továbbá a területet keleten a 3101 jelű út és annak kiépített körforgalma határolja. A hatályos tervekben a terület jelenleg is már a reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület besorolású építési övezetben van, melynek övezeti módosítása vált szükségessé.

A vizsgált terület rész jelenleg beépítetlen, így kiépített közműellátással sem rendelkezik, de az E-közmű nyilvántartása alapján a következő kiépített gerinc közműhálózatok áthaladnak és terhelik a területet:

- a vizsgált területtől délre, a Vecsési autópálya csomópont alatt közvetlenül az FGSZ Zrt. Vecsés csomópont és gázátadó állomása található, ahonnan kiinduló és beérkező nagynyomású földgázszállító és nagyközép-nyomású földgázvezetékek nyomvonala terhelik a környező területeket. Egy nagynyomású földgáz szállítóvezeték és a bányászati hírközlési kábele halad a 3101 jelű út vizsgált terület felé eső oldalán;
- az üllői gázátadó állomás a vizsgált terület észak-keleti sarkában van, ahonnan Rákospalota felé kiinduló nagynyomású földgázszállító vezeték érinti a vizsgált területet;
- a vizsgált területet érinti a Barátság I. DN 450 kőolajvezeték nyomvonala és 5-5 m-es biztonsági övezete és optikai hírközlő kábelének nyomvonala, valamint a területet hosszában átszeli a MOL Nyrt. felhagyott Barátság I. DN 400 kőolajvezetékének nyomvonala;
- a 3101 jelű út nyomvonalát követve, a vizsgált terület felé eső oldalán halad egy 22 kV-os földkábel és egy alépítményben elhelyezett hírközlési hálózati nyomvonal is.

A vizsgált területtől délre-keletre fekszik a VGP Park Aerozone 1, melynek területét már elkezdtek beépíteni, így annak ellátására már kiépítették a teljes közműellátást.

A terület közművekkel összefüggő természeti adottsága, hogy vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, így az arra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni. A funkcióváltásra vizsgált terület további figyelembe veendő természeti adottsága, hogy a terület hidrogeológiai „B” védőidomon fekszik. Sem a vízminőség védelmi területi fekvése, sem a hidrogeológiai védőidommal való érintettsége az előzetesen tervezett területhasznosítás lehetőségét nem zárja ki, csak a továbbtervezés során, az azokra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni.

A terület topográfiai adottsága, hogy nagyjából sík, lejtése nem számottevő, a terepszint magassága 120 mBf-i körüli. Geológiai adottsága a jellemző homokos-kavicsos talajszerkezet.

A közművizsgálat az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült, továbbá a területet is érintő településrendezési eszközök közmű szakági munkarészének a felhasználásával.

A terület dél-keleti szélét belvízi veszélyeztetés érinti.



## 2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Az egyes fejezetekben bemutatott vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a fejlesztésnek magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs. A beruházó a tervezési terület elhelyezkedéséből fakadó előnyeit kihasználva a meglévő M0 menti logisztikai területekhez kapcsolódóan valósítaná meg projektjét a jelenleg beépítetlen ingatlanjain.

A tervezési terület jelenleg kül- és belterületi ingatlant egyaránt tartalmaz, a külterületi telkek szántó besorolásúak, amíg a belterületi ingatlanok művelés alól kivettek. A területen található egyetlen, 26/A jelű erdőtag homogén szerkezetű telepített erdő, amely nem áll védelem alatt. Az erdőrézlet telkei a hatályos Szabályozási Terv 2/B. mellékletének alaptérképe alapján még szántó kategóriába soroltak. Az országos erdőadattár térképén szereplő erdők az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá tartoznak.

A hatályos Szabályozási Terv 2. melléklet: Védelem-korlátozási tervlapján szereplő elemek közül kiemelendő a terület közepén áthaladó tervezett nagysebességű vasútvonal számára fenntartandó helye és annak védőtávolsága, a reptér közelsége okán meghatározott akadálykorlátozási síkok, illetve a reptér II. futópályájának vonalában a légvédelmi hatóság előírásai alapján kijelölt 80 m-es védőtávolság, amelyek nagyban befolyásolhatják a területre tervezett beépítést.

Vecsés Város érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban az M0 és M4 autópálya, illetve az Új Ecseri út és a VGP I. ütemének logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a környéki mezőgazdasági hasznosítás van negatív hatással, mely problémák a terület hasznosításáig nem relevánsak. A tervezési terület környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található. A zaj- és rezgésterhelés mértéke nem számottevő, a környék fő zajforrása az M0 és M4 autópálya, illetve az Új Ecseri 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 meglévő közlekedési infrastruktúrát tekintve a terület az új ecseri útról (3101. j. út) egy körforgalmon át tárható fel, amelynek folytatása még nem kiépített. A fejlesztési terület jó kapcsolatokkal rendelkezik az M4 és M0 autópályák közelségének köszönhetően.

A terület beépítetlen, így közműellátással sem rendelkezik. A szomszédos területen épülő I. ütem számára kiépítésre kerülő hálózatok mellett megoldható a II. ütem területének ellátását biztosító hálózati csatlakozási lehetőségek kiépítése. A vizsgált terület keleti részét csordában haladó szénhidrogén vezeték (Barátság I-II; Tiszaújváros – Százhalombatta termékvezeték; Vecsés - Ercsi és Vecsés – Csepel nagynyomású földgáz szállítóvezeték) terheli, melyek védőtávolságukkal befolyásolják és korlátozzák a terület beépíthetőségét.

A terület több helyen nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolásával érintett, azonban az előzetes régészeti dokumentáció alapján valószínűsíthető, hogy a tervezett beruházásnak nem lesz régészeti örökségvédelmi akadálya.

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

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

---

### 3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér területén nemrég létrehozott BUD Cargo City a légi teheráru-szállítási iparág számára professzionális környezetet és versenyképességet, a Budapest Airport és a magyar gazdaság számára pedig regionális iparági vezető szerepet jelenthet. A jelenleg 21 200 négyzetméteres raktáracsarnokból és irodai részből, valamint egy 11 650 négyzetméteres speditőrépületből álló légiáru-kezelő komplexum a cargo forgalom minden eddiginél hatékonyabb kiszolgálását teszi lehetővé, azáltal, hogy egy időben, egy helyen biztosítja a piaci szereplők együttműködését. A logisztikai központ üzembe helyezésével a repülőtér cargo kapacitása évi 250.000 tonnára emelkedett, a Budapest Airport 2021-ben pedig megkezdte a létesítmény második fázisának előkészítését. A BUD Cargo City biztos pontot jelent az import és export légiáru számára. A Budapest Airport célja, hogy a légikikötő Kelet-Közép Európa cargo kapujává váljon.



Kép forrása: bud.hu

Ennek köszönhetően a repülőtér környezetében további gazdasági, logisztikai jellegű fejlesztések tervezettek, melynek egyik eleme az M0 autópálya az M4 autópálya csomópontjánál, Üllő területén található Aerozone 1 Logisztikai Központjának megvalósítása - mely már megkezdődött -, míg másik eleme a jelen módosítás keretében érintett terület gazdasági célú hasznosítása és fejlesztése.

Vecsés város keleti határán, az M4 autópálya és a 3101 sz. főút csomópontjának környezetében található jelenleg hasznosítatlan, ám gazdasági célra kijelölt területen több, a logisztikai, raktározási funkciót támogató fejlesztési elképzelés született. A jelen dokumentumban bemutatott tervezés célja ezen fejlesztési elképzelések összehangolása, valamint a VGP Service Kft. által tervezett Aerozone 2 nevű logisztikai központ felépülése lehetőségének megteremtése. A tervezett rendeltetés a vizsgált területen a hatályos tervek alapján már ma is megvalósítható, hiszen a tervezési területen a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérhez kapcsolódó rendeltetésű gazdasági területek építési övezetei kerültek kijelölésre. Azonban az eltérő beépítési és használati igények, valamint a közlekedési hálózatok fejlesztéséből adódó lehetőségek és igények a jelenleg hatályos tervek módosítását teszik szükségessé a területen.

A tervezési terület közel 67 hektár méretű, melyből az Aerozone 2 nevű logisztikai központ területe kb. 36 hektárt tesz ki. A fejlesztési terület jelenleg parlagon áll, de művelés alól kivett (kivéve: 047/8 hrsz – szántó). A tervezett Aerozone 2 logisztikai központ területére a Denkstatt Hungary Kft. közreműködésével készült beépítési koncepció. A jelen dokumentációban szereplő környezetalakítási javaslat ennek felhasználásával készült, figyelembe véve a felmerülő közúti, közmű, természeti és szabályozási korlátozásokat.

A hatályos tervek szerint a tervezési területet több kiszolgáló út tárja fel a 3101 jelű II. rendű országos közút felől, melyek egy része a tervezett hasznosítás, valamint a BUD Cargo City felé a tervezett nagysebességű vasútvonal mentén haladó új közúti közlekedési nyomvonal helyzete miatt részben megszüntetésre, részben módosításra kerül. A tervezési terület továbbra is a 3101. jelű főútvonalról leágazó kiszolgáló utak segítségével kerül feltárásra, melynek egyik lehetőségét a meglévő körforgalomról (mely a BUD Cargo City és a VGP Aerozone 1 Logisztikai Központ között biztosít kapcsolatot) leágazó újabb körforgalom, másik

lehetőségét a főút és az M4 autópálya északi csomópontjánál tervezett körforgalomról leágazó kiszolgáló út biztosítja. A tervezett körforgalmakra a teljes kiépítés esetén nem csak az átláthatóbb közúti közlekedés biztosítása, hanem az esetleges torlódásveszély miatt is szükség lehet. A VGP Aerozone 2 logisztikai központ tulajdonképpen két nagyobb telephelyként működik majd egy belső úthálózattal, megközelítési lehetőséggel mindkét kiszolgáló útról. A VGP területen kívüli, de jelen tervezési terület tárgyát képező gazdasági területek a tervezett kiszolgáló utakról megközelíthetők. A 3101 sz. főúton kialakítandó új körforgalmat délen szervízút kíséri a meglévő szalagtelkek kiszolgálása érdekében.

Az Aerozone 2 projekt keretében a jelenleg beépítetlen tervezési terület gazdasági funkciójú hasznosítása történik meg, melynek keretében több épületből álló, csarnokos kialakítású logisztikai központ létesül. Az Aerozone 2 területén tervezett logisztikai épületek – egy lehetséges megvalósítást bemutatva - adatai a következők:

	<b>Érintett HRSZ</b>	<b>Tervezett épület</b>	<b>Tervezett beépítés összesen</b>
1. számú területrész	6139/1; 6146/1; (6145)	A: 44.458 m <sup>2</sup> B: 16.708 m <sup>2</sup>	kb. 6,1 hektár
2. számú területrész	6139/1; 6156; 046/7	C: 4.646 m <sup>2</sup>	kb. 0,5 hektár
3. számú területrész	6139/1; 046/7	D: 18.687 m <sup>2</sup> E: 27.912 m <sup>2</sup>	kb. 4,6 hektár
4. számú területrész	6149; (6152); 6153	F1: 5.859 m <sup>2</sup> F2: 6.439 m <sup>2</sup>	kb. 1,2 hektár

A tervezett fejlesztés során egyszintes csarnoképületek kialakítása tervezett az épületen belül irodai helyiségekkel, amelyek egy-, illetve maximum három szintesek. Az egyes logisztikai épületek bérbeadásra kerülnek, azonban ezek tényleges hasznosítása egyelőre még nem ismert, azt a konkrét piaci igény fogja meghatározni. Éppen ezért igényként jelentkezhet az épületek – és környezetük, valamint a hozzájuk kapcsolódó burkolt felületek - megvalósításának időbeli ütemezése. Általánosságban elmondható, hogy főként a betárolás, kitérítés, kommissiózás, áru-előkészítés és tárolás, valamint átcsomagolási tevékenység megjelenésére lehet számítani.

A logisztikai funkció kapcsán a tervezési területen jelentős burkolt felületek kerülnek kialakításra a belső közlekedési és kiszolgáló hálózat, valamint a parkolás biztosítására. A belső utak és parkolók kialakítása aszfaltburkolattal tervezett, a rakodórampáké bazaltbeton burkolattal. Minden épület esetében szükséges az OTÉK által előírt parkolómennyiség és tehergépjármű rakodóállás biztosítása és kialakítása.

Az Aerozone 2 Logisztikai Központ megvalósításához – a korábban már elvégzett telekegyesítéseken kívül - további telekalakítás szükséges, melynek fő indoka a területet keresztülszelő új feltáró és kiszolgáló út és körforgalom, valamint a tervezett nagysebességű vasútvonal helyének biztosítása.

Az Aerozone 2 tervezett területén kívül eső tervezési területrészekben szintén gazdasági, logisztikai, raktározási funkció kialakítása tervezett, többnyire azonban kisebb léptékű épületekkel. E területeken – főként az M4 autópálya környezetében - a telekhatárrendezés kérdése, a jelenlegi szalagtelkek felszámolása és ezáltal a területben rejlő gazdasági potenciál megfelelő kiaknázása érdekében elengedhetetlen. Ez a 039/761 helyrajzi számú telek esetében már megvalósult.

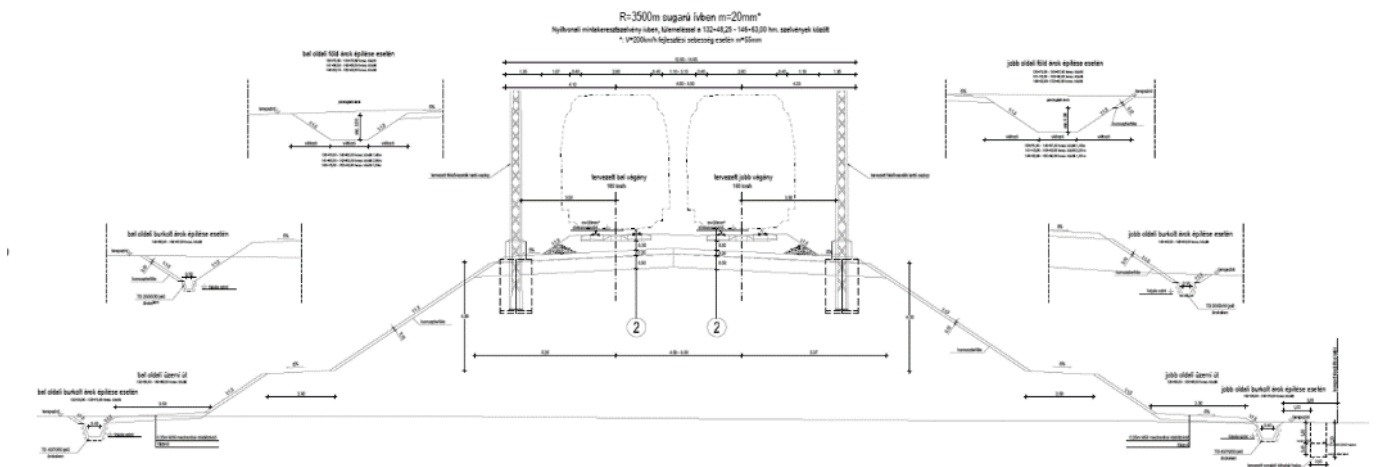
A teljes tervezési területen a beépítés és az úthálózat kialakítása a meglévő korlátok és korlátozások figyelembevételével történt. Jelentős védőtávolsággal rendelkeznek: M4 autópálya (100-100 méter), 3101 jelű út (50-50 méter), a tervezett nagysebességű vasútvonal (50-50 méter), valamint a terület keleti határát érintő egyes országos vagy térségi közúti vonalak. A tervezési területen továbbá a 043/6 és 043/7 számú helyrajzi számot érintően az országos erdőállomány adattár szerinti 26/A jelű erdőtag található, melyet jelen terv nem szándékozik megszüntetni, azt figyelembe veszi és a tervbe erdőként építi be.

A tervezett nagysebességű vasútvonalnak korábban már építési engedélyezési tervei voltak, azonban ez nem vált jogerőssé. Jelenleg nincs napirenden a megvalósítása, de távlatban számolni kell vele.

Nem zárható ki, hogy a korábbi tervek a későbbiekben módosulnak még, egyelőre azonban a korábbi építési engedélyezési tervek szerinti helyigényt vettük figyelembe annak ellenére, hogy a beruházó NIF Zrt.

ezzel kapcsolatos a hatályos településrendezési tervek módosítását nem kezdeményezte Vecsés város Önkormányzatánál.

A tervezési területen áthaladó nyomvonal a korábbi építési engedélyezési tervek alapján jelentős magasságú töltésen haladna, hogy az M0 autópálya fölött áthaladva keresztezze azt:



A töltés helyigénye a tervek szerinti keresztmetszet alapján 46-48 m volt.

Mivel a terület a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2. felszállópályájának tengelye alatt helyezkedik el, még a korábbi TRT módosítás kapcsán 2021. végén volt egy egyeztetés a ITM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztályával a területen a kifutópálya tengelyénél kijelölt 80 m széles védőterület meghagyásának szükségességéről. Itt a légitörzsközlési hatóság rögzítette, hogy a nem beépíthető terület kijelölését a továbbiakban is szükségesnek tartja.

A tervezett létesítmények elhelyezkedése és környezetalakítási terve az alábbi Beépítési koncepción látható.

# VECSÉS

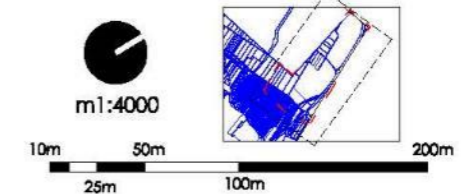
## Aerozone 2 Logisztikai Központ

### Beépítési koncepció



#### JELMAGYARÁZAT

	Épület		Személygépjármű parkoló		Telekhatár		Védőtávolságok		Tervezési terület határa
	Burkolt út		Kamion clokkoló		Javasolt telekhatár		Tervezett vasút részére fenntartott terület		Közigazgatási határ
	Zöldfelület		Járda		Javasolt megszüntetés		Helyrajzi szám		
	Fa, fás terület								



## 4 SZAKÁGI JAVASLATOK

### 4.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### 4.1.1 Rendezési, szerkezeti és fejlesztési tervek

##### **Országos és Budapest Agglom. Területrendezési Terve**

- Az érvényes rendezési terv országos jelentőségű nagysebességű vasútvonalat jelöl a területen.

##### **Vecsés város szerkezeti és területrendezési terve**

- Nagysebességű vasútvonalat;
- körforgalmakat a 40429-40433 j. utak és a 3101 j. ök. út csomópontjaiban, új csomóponti ágakkal;
- valamint kerékpárutat jelöl a 3101 j. ök. út mentén.

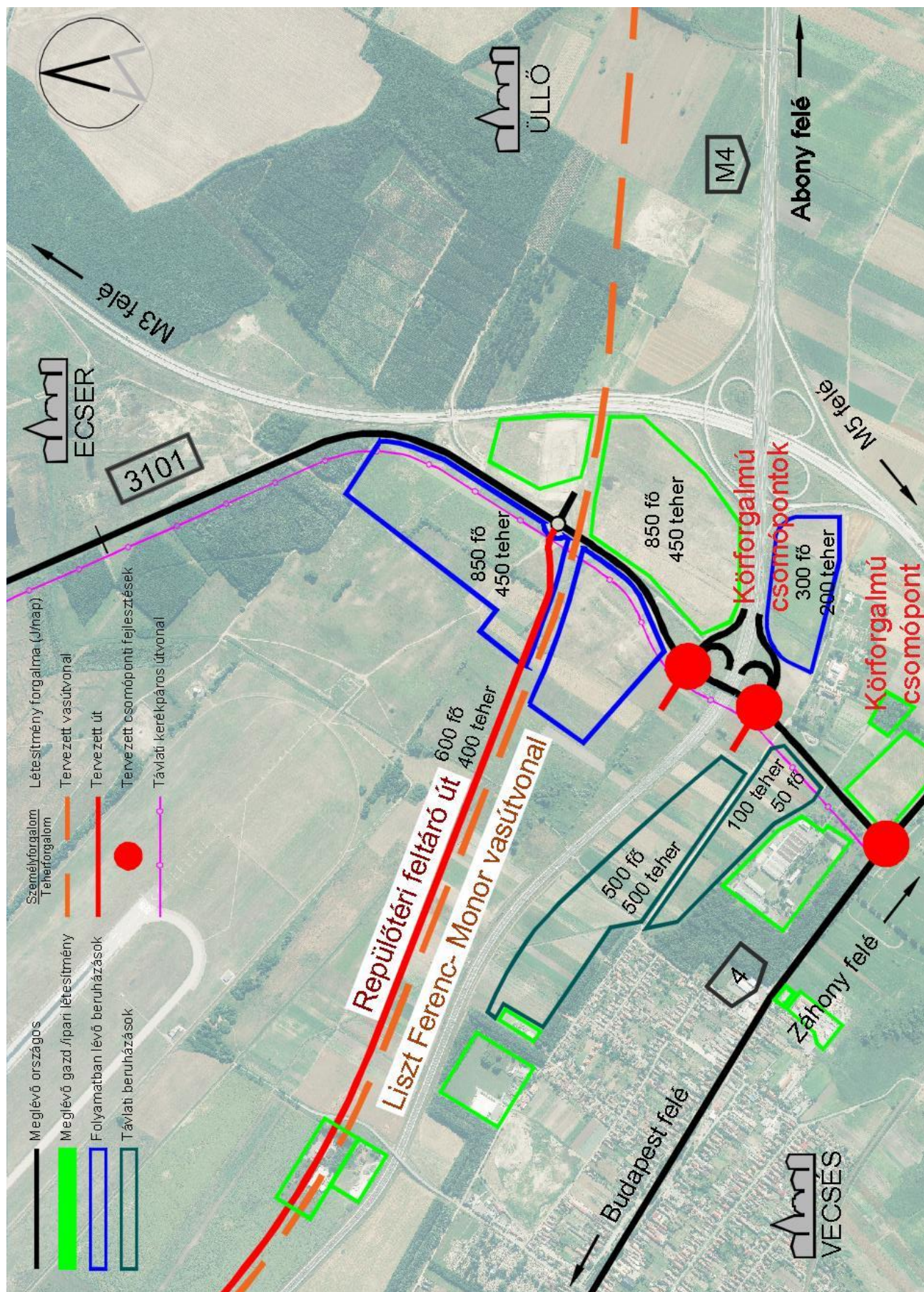
##### **Várható területi fejlesztések**

Vecsésen a rendelkezésre álló 90 ha fejlesztési területből az elkövetkező 5 évben 60 ha-on, 15 éven belül 20 ha-on gazdasági beruházás valósulhat meg. A közúti infrastruktúra fejlesztések közül 3101 j. ök. út 19+525 és 19+800 km sz-be tervezett körforgalmú csomópontok megvalósítása a szomszédos beruházások függvénye, előkészítésük folyamatban van. Üllőn és Vecsésen fog keresztülhaladni a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér terminálját érintő kétvágányú vasútvonal, illetve azzal párhuzamosan fog haladni a 3101 j. ök. utat és a repülőtér összekötő út.

#### 4.1.2 Fejlesztések várható hatása a 3101. j. útra

Az ecseri, vecsési és üllői fejlesztések együttes hatásaként

- a 4 sz. főúton az „Eltűrhető” szolgáltatási szint fölé emelkedik a keresztmetszeti forgalom, ezért a szakasz bővítése, tehermentesítése szükséges;
- A 3101 j. ök. út teljes szakaszának forgalma megközelíti az „Eltűrhető” szolgáltatási szintet, a teljes szakaszon torlódások várhatóak, bővítése szükséges. A 19+000-19+500 km sz-k között a szakasz forgalma megközelíti az „Eltűrhető” szolgáltatási szintet, a szakasz bővítése szükséges;
- A 3101 j. ök. és az M4 autópálya csomóponti ágai által alkotott csomópontokba a meglévő járműosztályozó nem képes a megfelelő szolgáltatási szintet biztosítani, a csomópontok átépítése szükséges.

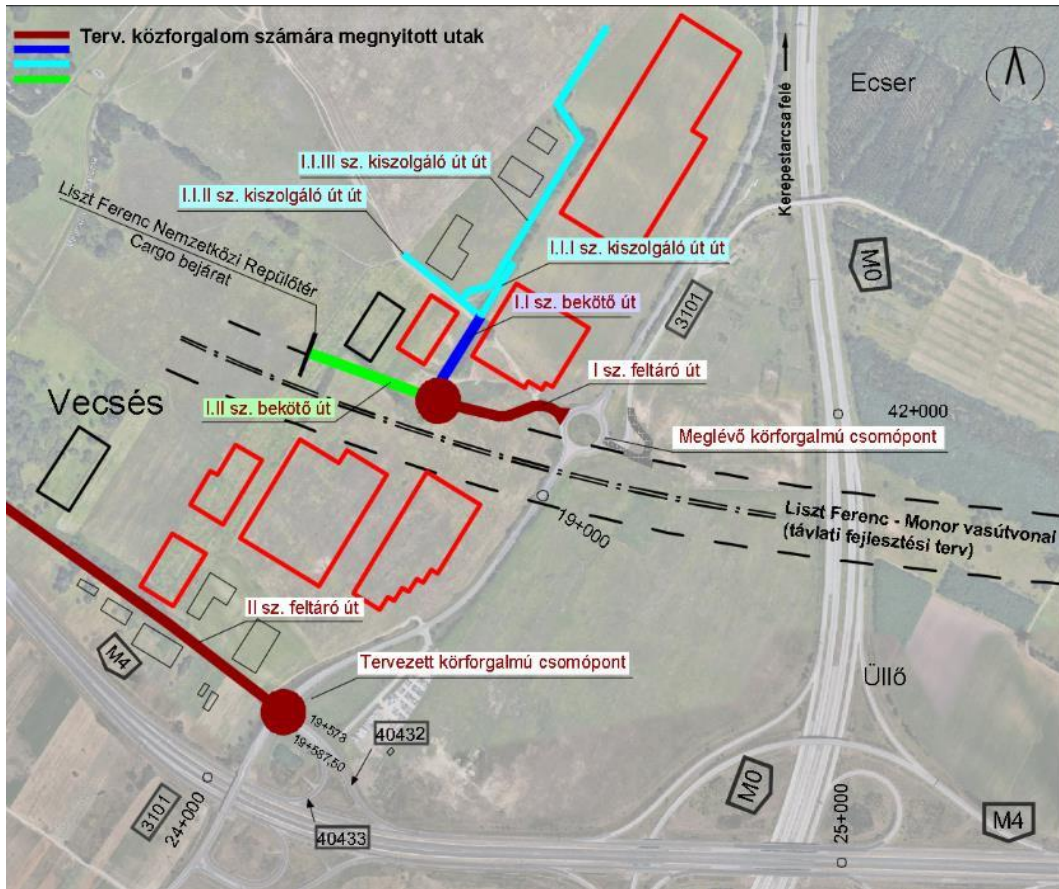


Területi fejlesztések



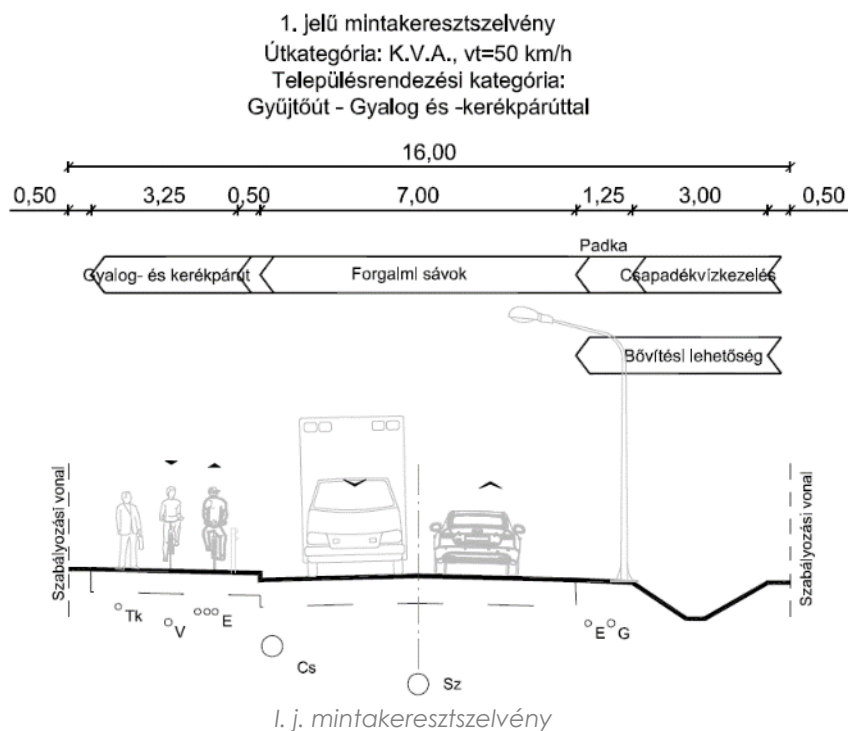
### 4.1.3 Közutak

A változással érintett közutak helyrajzi számai: 6145; 6142; 6152; 053; 046/7; 042/6; 038/16; 047/8; 047/21. Új közút, illetve közforgalom számára megnyitott magánút létesül az alábbiak szerint:

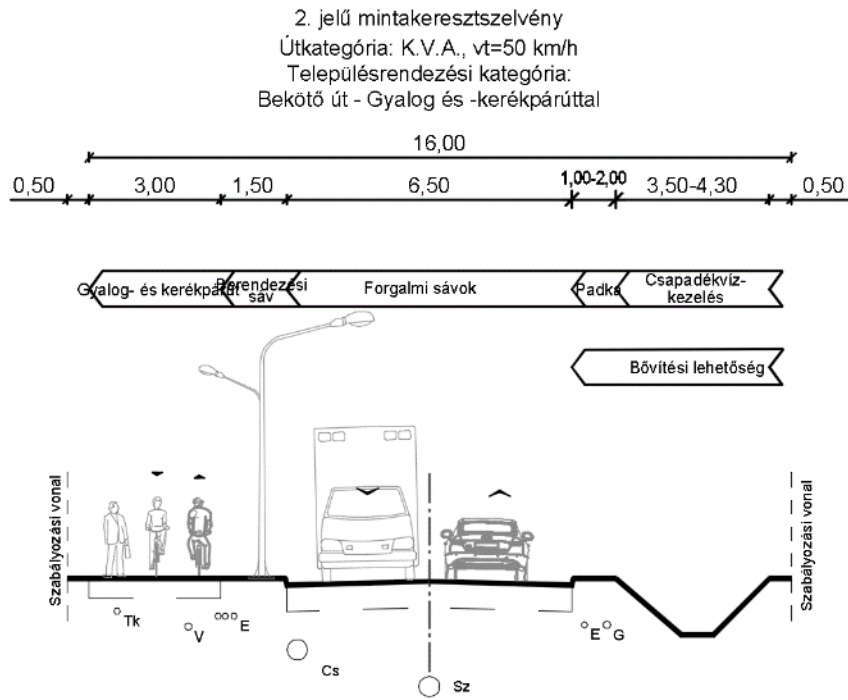


Közutak

- Gyűjtőutak: I. és II. sz. gyűjtőt a meglévő, valamint a tervezett körforgalmú csomóponthoz csatlakoztatva - 16 m -es szabályozási szélességgel; K.V.C.; vt = 50km/h

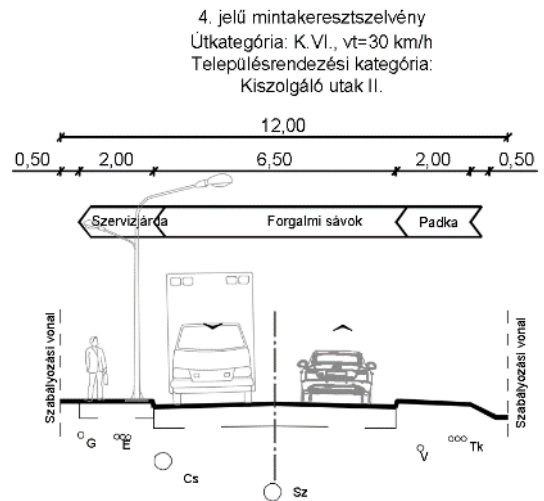
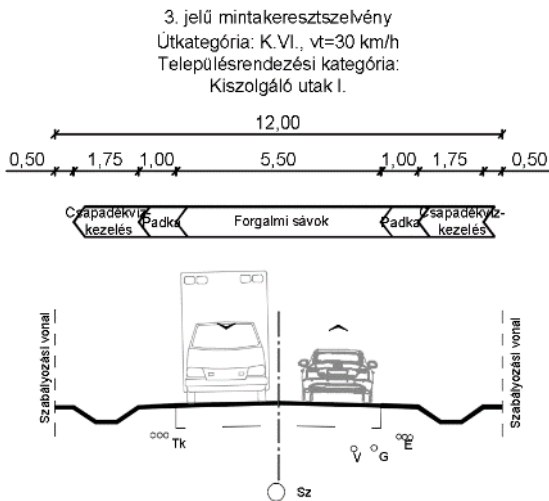


- Bekötő utak: I.I és I.II sz. bekötő utak az északi fejlesztési terület és a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér irányába - 16 m -es szabályozási szélességgel; K.V.C.; vt = 50km/h



II j. mintakeresztmetszvény

- Kiszolgáló utak: I.I.I; I.I.II és I.I.III sz. kiszolgáló utak a fejlesztési területek és a maradványtelkek kiszolgálására - 12 m -es szabályozási szélességgel; K.VI.C.; vt = 30km/h



III és IV j. mintakeresztmetszvények

### 4.1.4 Belső úthálózat

A belső utak közforgalom elől elzárt magánutak, tervezési sebességük 30 km/h, a forgalmi rend jelzőtáblákkal szabályozott, burkolatuk szilárd, jellemzően aszfalt, beton térkő vagy bazaltbeton, vízvezetésük zárt rendszerű (szakaszosan nyílt árkos). A fejlesztési területet északi (A, B és C épületek) és déli (D, E, F1 és F2 épületek) részre osztja a tervezett repülőtérhez vezetett vasútvonal. A vasútvonal töltésben halad, a déli területeket feltáró út külön szintben keresztezi a vasútvonalat.

Az épületeket körüljáró utak 6,50-7,00 m szélesek, ívben nyombővítéssel (méretezési jármű 18,50 m-es nyerges szerelvénnyel), a merőleges dokkolóállásoknak 32 m-es szélesség biztosítandó. A parkoló utakat a teherforgalmi utaktól elválasztottan kell kialakítani 5,50 m-es út és 5,00 m-es parkolóállás szélességgel. Az épületek megközelítése beléptető portán keresztül biztosítandó, a porta előtt a dokkoló és a parkolászám összege 5-8 %-ának megfelelő felállási hosszot kell biztosítani, személygépjármű esetében 6 m-es, tehergépjármű esetében 20 m-es felállási hosszokat figyelembe véve. A létesítményen belül a gyalogos (szerviz) közlekedést járdakapcsolatok biztosítsák az utaktól elválasztottan, a kerékpározás nem megengedett. Javasolt a tervezett létesítmény fő feltáró útja mentén egy főportát létrehozni, kerékpárok elhelyezését biztosító nagy kapacitású kerékpártárolót létesíteni.

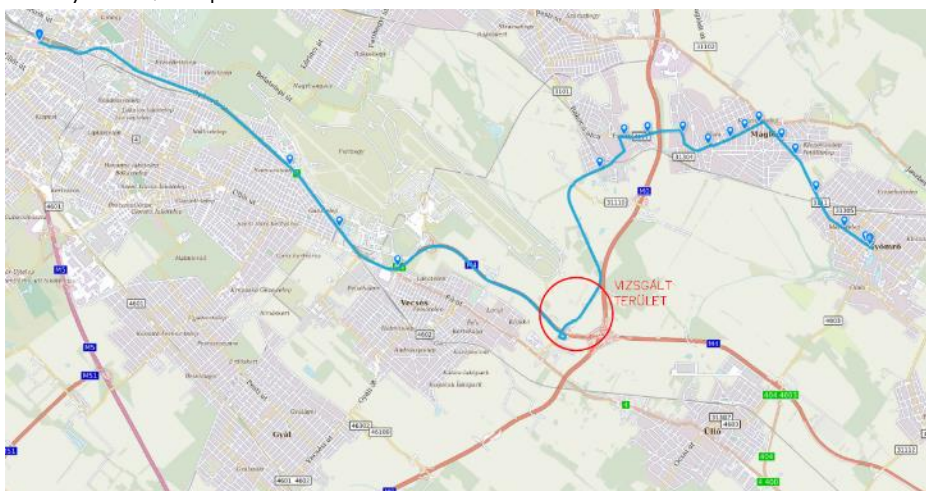
## 4.1.5 Egyéb közlekedési rendszerek

### 4.1.5.1 Vasúti közlekedés

A vizsgált terület középső részén, a "B" és "D" épület között halad keresztül át a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér Monor településsel összekötő gyorsvasút. A vasúti vonal kétvágányú, töltésen halad, híd műtárgy vezet át a vasúti forgalmat a 3101. j. út felett, a „B”; „D” épület közötti közlekedést a vasúti pálya alatt vezetett út biztosítja.

### 4.1.5.2 Közösségi közlekedés

A vizsgált szakaszon, a 3101. j. úton az 575-ös jelzésű elővárosi autóbusz közlekedik. A busz Budapest, Kőbánya-Kispest és Gyömrő, központi iskola között közlekedik.



575-ös jelzésű busz vonala

A VGP Park II. létesítményei kiszolgálásának megoldásai

- buszöböl pár telepítése a 18+844,67 km szelvényében található körforgalom észak-keleti ága mellé;
- buszöböl telepítése I. sz. feltáró út mentén.

A buszöböl és a tervezett épületek irodablokkjai között gyalogos járdát kell létesíteni. Az útszakasz külterületi jellegére való tekintettel az útpályán való átvezetést, kijelölt gyalogos átkelőhely létesítését kerülni kell.

### 4.1.5.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A VGP Park II parkolójának, valamint épületeinek gyalogos és kerékpáros feltárását biztosító infrastruktúrát az utaktól elválasztottan szükséges megvalósítani. Javasolt a tervezett létesítmény fő feltáró útja mentén egy főportát létrehozni, továbbá az épületegységek portái mellett további kerékpárok elhelyezését biztosító kerékpártámaszokat létesíteni. Vecsés város rendezési tervében kijelölésre került a 3101 j. út menti kerékpárút. A 3101 j. út magas teherforgalma okán kerékpározásra nem alkalmas, ezáltal attól elválasztottan kell úgynevezett önálló kétirányú kerékpárutat megvalósítani. Vecsés városig a 3101 j. ök. út és a 4 sz. főút menti önálló kerékpárút létesítése javasolt. A nyomvonal keresztezi az M4 autópályát.

A pályán átívelő híd burkolatának szélessége 12,70 m (3 forgalmi és kétoldali biztonsági sávval). Az alcsomópontok átépítése által lehetőség nyílik a forgalmi sávok számát 2-re csökkenteni, ezáltal helyet felszabadítva a kerékpárosok részére. Alternatív nyomvonalként megemlítendő a tervezett repülőtéri út és mezőgazdasági utak felhasználása.

#### 4.1.5.4 Parkolás

A VGP Park Budapest Aerozone II. irodablokkjai mentén parkolók kerülnek kialakításra a teherforgalomtól elválasztottan személygépkocsi, 7,5 tonnát meg nem haladó tehergépkocsi és kerékpár parkolására is lesz lehetőség. Az utak szélessége min. 5,50 m, a merőleges parkolóállás szélessége 5,0 m legyen. A parkolóállások között biztosítani kell közösségi autózás, mozgáskorlátozottak részére fenntartott parkolóállásokat, valamint elektromos autótöltővel rendelkező parkolóállásokat.

## 4.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett terület már korábban is a reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató területeként, beépítésre szánt területként tartották nyilván.

A jelenlegi beépítésre szánt területi hasznosításra a teljes közműellátás kiépítése javasolt, ezen a tervezett övezeti átsorolás nem változtat, a terület továbbra is beépítésre szánt területi hasznosításban marad. Figyelembe véve a helyi építési szabályzat beépítésre szánt területhasznosítására vonatkozó előírásait és a terület kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvését, továbbá a terület hidrogeológiai érintettségét („B” védőidomon való elhelyezkedését), a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A terület teljes közműellátásához ki kell építeni a közüzemű vízellátást, a közcatornás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást, a csapadékvíz elvezetését, valamint az elektronikus hírközlési ellátást. A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindkét energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető.

A tervezett és megengedett beépítésének teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására és a beruházás megvalósításának az elindításához a következő közműigények prognosztizálhatók:

VECSÉS IGÉNYPROGNÓZIS	Vízigény (m <sup>3</sup> /nap)	Keletkező szennyvíz (m <sup>3</sup> /nap)	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energiaigény		
			Közhálózati (kW)	Megújulóval (kW)	Közhálózati villamosenergia (kW)	Megújulóval (kW)	Földgáz igény (nm <sup>3</sup> /h)
Fejlesztési terület távlati igénye	377	358	16168	4042	8084	2021	1123
Beruházás elindításánál várható igények	57	54	1940	808	970	404	225

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

A tervezett területet feltáró közutakat ütemezetten lehet kiépíteni. A tervezési területen belüli közművek közhálózati csatlakozását a közúthálózaton kell kiépíteni.

A későbbiekben, ha a telekosztás feltárása magánút hálózattal történik, a területen belül a magánút hálózaton kiépítendő belső elosztóhálózatot magánhálózatként kell üzemeltetni.

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 az új beépítésekre vonatkozó 7/2006 TNM rendelet előírásait, amely alapján az összesített energia igény legalább 25%-át helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell. Természetesen a tervezett beruházás üzemeltetésének fenntarthatósága érdekében a megújuló energiahordozó hasznosításának a mértékét célszerű növelni, csökkentve ezzel a közhálózatról történő vételezési igényt.

A közhálózat fejlesztést a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. A vizsgált terület vízellátásához és a közcsatornás szennyvíz elvezetéséhez a területtől keletre, de már ulla közigazgatási területen lévő Aerozone 1 Parkhoz kiépített közműhálózatok adnak csatlakozási lehetőséget. A villamosenergia és földgázellátással a terület rendelkezik, annak a továbbépítése szükséges.

A területen áthaladó villamosenergia, földgáz hálózatok, amennyiben akadályozzák a terület tervezett hasznosítását a terület előkészítés keretében, azok kiváltását, akinek érdekében történik a kiváltás, annak a költség viselésében, meg kell oldani.

A közhálózat fejlesztést Vecsés település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. A vizsgált terület ellátásához a terület nyugati oldalán, a Mátyás király utcában haladó közműhálózatok adnak csatlakozási lehetőséget. A villamosenergia ellátásra bázisként az ELMŰ tájékoztatása szerint Vecsés alállomás vehető figyelembe.

## 4.2.1 Vízellátás

A vízellátás szolgáltatója a Dél-Pest megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) Gyáli Üzemigazgatósága. A város vízellátásának bázisa a településen üzemelő saját vízmű kútjaiból kitermelt víz. A kutakból a víztermelés búvárszivattyúkkal történik és a szivattyúkkal termelt és a vízmű telepi medencékbe tárolt vizet nyomásfokozó továbbítja a városi hálózatba. A hálózatban a víznyomást a Vízmű területén megépített ellennyomó tározóként működő 500 m<sup>3</sup>-es víztorony vízszintje határozza meg, a víznyomás az egész települési hálózatban megfelelő szintű. A repülőtér melletti magasabban fekvő településrésze külön expressz vezeték szállítja a vizet.

A tervezett fejlesztések teljes megvalósulása esetén 377 m<sup>3</sup>/nap vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a kiépített hálózati rendszerről az elvégzett fejlesztések után, várhatóan vételezni lehet, a szolgáltató által kijelölt csatlakozási helyről van lehetőség kiépíteni a vízelosztó hálózatot a fejlesztésre tervezett területen, annak a feltáró úthálózati nyomvonalán.

A vizsgált területtől délre-keletre fekszik a VGP Aerozone 1 Park, melynek területét már elkezdték beépíteni, így annak ellátására már kiépítették az ivóvízvezetékét. Ez az ivóvíz vezeték NA 110 KPE paraméterrel nyugati irányból, Vecsés város felől, a Mátyás utca végétől került kiépítésre. Erről a vezetékről továbbépítve a vizsgált terület vízellátása biztosítható.

## 4.2.2 Tűzvíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A kiépítendő új hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezését is meg kell oldani. Az egyes épületek számára meghatározott tűzvíz igény biztosítására a külső-belső vízelosztó hálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tárolómedencét kell létesíteni.

### 4.2.3 Locsolóvíz ellátás

A vizsgált terület részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

A helyi vízbeszerzésre a legkedvezőbb lehetőséget a helyben fúrt kút biztosítja.

### 4.2.4 Szennyvízelvezetés

Vecsés a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. Ezen felül Vecsésen több vízmű kút is üzemel, a vízbázisok belső, külső, hidrogeológiai „A” és „B” védőterülete kijelölésre került, amelyből az „A” és „B” zóna érinti a fejlesztési területet. A 219/2004. Korm. rendelet alapján is fokozottan, ezen belül is kiemelten érzékeny a fejlesztési terület. Továbbá a település teljes közigazgatási területe a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet szerint vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik. Ezért a vízbázis védelem érdekében a településen fokozottan kell teljesíteni a felszín alatti vízkészletek védelmét szolgáló előírásokat, amelyek a teljes közműellátás kiépítésével biztosíthatók.

Vecsésen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatot építettek ki. A vizsgált terület már beépített térségében a közcsatornás szennyvíz elvezetésének és kezelésének rendszerét, ahogyan a vízellátó rendszerét is a DPMV Zrt. Gyáli Üzemigazgatósága üzemelteti. A DPMV Zrt-vel kell az új igények kezelésére megállapodást kötni.

A fejlesztésre, új hasznosításra tervezett terület feltáró közút nyomvonalán ki kell építeni a közcsatorna hálózatot. A kiépített új közhálózatra csatlakozhatnak a későbbi telekalakítás során kialakításra kerülő telkek közvetlen bekötéssel, illetve a magánúttal feltárt telkek magáncsatornái is.

A város közhálózati rendszeréhez való csatlakozásra a Mátyás király utca felé van lehetőség. A vizsgált területtől délre-keletre fekszik a VGP Aerozone 1 Park, melynek területét már elkezdték beépíteni, így annak ellátására már kiépítettek egy szennyvízátemelő műtárgyat és a szennyvíz továbbszállítását szolgáló nyomócsatornát. Ez a nyomócsatorna NA 110 KPE paraméterrel Vecsésen a Mátyás utcai csatornára csatlakozással került kiépítésre, és elhalad a vizsgált terület alatt, így erre csatlakozva a most tervezett VGP Aerozone 2 Park szennyvízelvezetése is megoldható.

A csatlakozáshoz keresztezni kell az M4-es autópályát, ezért a fejlesztéssel érintett területen belül a terület mélypontjára, az M4-es autópálya közelében kell a szennyvizet összegyűjteni, onnan egy szennyvízátemelő műtárgy segítségével lehet a szennyvizet nyomócsatornával a meglévő üzemelő csatornahálózathoz csatlakoztatni.

### 4.2.5 Csapadékvíz elvezetés

A település csapadékvíz, felszíni vízrendezés vonatkozásában befogadó hiányos, általánosan jellemzően magas talajvízállásos. Vecsés kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben ugyan elszikkadnak, illetve az árkok szállítják tovább a túlfolyó vizeket, amelyeknek befogadója a fejlesztési területtől délre elérhető Gyáli 1. főcsatorna.

A fejlesztésre tervezett terület viszonylag sík, jelenleg a felszíni vizei döntő hányadban helyben elszikkadnak. Tőle kb. 500 m-es távolságban észak-nyugatra haladó Gyáli 17. csatorna, mely a nyugatról érkező árkok vizeit gyűjti össze és keresztezve az M4-es utat vezeti el a Gyáli 1. főcsatornáig, amely a továbbvezetést a Dunáig biztosítja. Továbbá a területéről a csapadékvizek elvezetését a 3101 j. út és az autópálya mentén haladó árkokkal a lejtési viszonyokhoz igazodva építették ki.

A fejlesztéssel érintett terület dél-keleti sarkát belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület érinti.

Az új beépítés során a jelenleg beépítetlen területről elfolyó csapadékvíz mennyisége többszörösére növekszik a tervezett beépítéssel, a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnövel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási gyakoriságának növekedése. A víz továbbszállításának lehetősége korlátozott, ezért a vízvezetés útjának védelmére a kialakításra kerülő fejlesztési területen belül, helyi vízvisszatartásra záportárolókat kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezten vezethető ki a csapadékvíz a vízvezető hálózatba. A helyi záportároló méretezésének alapja, hogy késleltetve-fékezve, úgy lehet a vizet kivezetni, hogy az elfolyó víz mennyisége a területről jelenleg lefutó víz mennyiségét ne haladja meg.

A csapadékvíz elvezetésének megoldásánál is a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvés miatt a felszín alatti vizek védelmére szigorúbb környezetvédelmi elvárásokat kell teljesíteni. Így a parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell kialakítani, amelyről a csapadékvizek összegyűjthetők és megfelelő kezeléssel vezethető a csapadékvíz az elvezető hálózatba.



Jelmagyarázat:

meglévő      tervezett

Ivóvízvezeték

Tűzcsap föld felett

Közkifolyó

Hidrogeológiai védőidom "A" zónája

Hidrogeológiai védőidom "B" zónája

Belvizzel mérsékelten veszélyeztetett terület

Tervezési terület

Árok

Vizgátlkodási terület mederkarbantartási sávval

Közmű és elektronikus hírközlés:

**VIZELLÁTÁS**

M=1: 10 000

Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.





**Jelmagyarázat:**

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Üzemen kívüli nyomott szennyvízcsatorna
		Szennyvízátelő szaghatásvédelmi területtel
		Belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület

	Hidrogeológiai védőidom "A" zónája
	Hidrogeológiai védőidom "B" zónája
	Árok
	Vízgyűjtőterület mederkarbantartási sávval
	Tervezési terület

Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

Közmű és elektronikus hírközlés:

**VÍZELVEZETÉS**

M=1: 10 000

## 4.2.6 Energiaellátás

Az új beépítésre javasolt terület teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére a terület energiaellátását vezetékes energiahordozókkal kell megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók bevonása segítheti. Jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a településen a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett új beépítés termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz ugyan rendelkezésre áll, de a villamosenergia hasznosításával is az ellátás megoldható. A továbbtervezés során a beruházók választhatják meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátásra melyik energiahordozó hasznosítását választják, de a választásnál a nemzetközi energiahelyzetre is figyelemmel kell lenni..

Az energia-mixben a termikus energiaellátásra alap energiahordozónak akár a földgázt, akár a villamosenergiát választja a beruházó, mindkettővel az elvárt teljes közműellátás követelményét ki lehet elégíteni. Mindkét energia-mix esetén a fenntarthatóságot a megújuló energiahordozóval való kiegészítés biztosítja.

### 4.2.6.1 Villamosenergia ellátás

A vizsgált területre javasolt új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A fejlesztéssel érintett terület a szolgáltató E.ON-ELMŰ Hálózati Kft 22 kV-os ellátási területén fekszik. A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a Vecsés 132/22 kV-os és a Széchenyi utcában épített alállomás. A településen épített alállomások 132 kV-os betáplálását Ócsa-Felsőpakony felől építették ki.

A vizsgált terület környezetében a villamosenergia hálózatok részben föld felett oszlopokra szerelve épültek, részben földkábelbe fektetve haladnak. A 3101 j. út nyomvonalát követve, a vizsgált terület felé eső oldalán halad egy 22kV-os földkábel nyomvonala.

A várható igényeket elsődlegesen a terület mellett haladó hálózatokról lehetne kielégíteni, de annak kiterheltsége miatt a táphálózat fejlesztését meg kell oldani. A táphálózat fejlesztését elméletileg a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldani. A beruházó előzetesen 2 MW villamosenergia igény bejelentést tett, amelyre az ELMŰ Hálózati Kft. csatlakozási szerződésében rögzítette, hogy a Vecsési alállomásról kiépítve egy új 22 kV-os földkábel kör kiépítésével tudja a terület villamosenergia ellátását biztosítani.

A villamosenergia ellátás biztosítására szolgáló hálózatfejlesztés a vizsgált területen belül és kívül is csak földalatti kivitelezéssel javasolható. A hálózatépítés keretében kell az új fogyasztói transzformátor állomások elhelyezését, betáplálásának kiépítését is megoldani. Előzetesen az új transzformátor állomásokról kiépítendő kisméretű hálózattal lehet majd közvetlen fogyasztói igények kielégíteni.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, valamint azt, hogy megszűnik a fogyasztás-termelés kiegyenlítését szolgáló ad-vesz rendszer és 2022. októbere után már csak szigetzerű naperőmű rendszereket lehet telepíteni. Ehhez azonban a tárolókapacitás kiépítése is szükséges, mivel a megtermelt energiát ezentúl csak helyben, a beruházás területén lehet közvetlenül felhasználni, vagy energiatárolós-akkumulátorok segítségével megőrizni és szükség szerint felhasználni.

A terület feltárására közút kiépítését tervezik, amelynek a közvilágítását is az útépítés kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területeken pedig a térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.

## 4.2.6.2 Szénhidrogén ellátás

A termikus energiaellátásnál az egyik kiválasztható alap energiahordozó lehetne a földgáz, ha annak rendelkezésre állásában stabilan lehetne hinni.

A vizsgált területre javasolt új beépítések energiaellátását a továbbtervezés során a tervezett energiahordozók kiválasztásáról hozott beruházói döntést követően, ha az energiaellátás alap energiahordozójának a földgázt választják, a ténylegesen meghatározott földgáz igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A vizsgált terület térségében a földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja.

A vizsgált területtől délre, a Vecsési autópálya csomópontja alatt közvetlenül az FGSZ Zrt. Vecsés csomópont és gázátadó állomása található. A gázátadó állomáshoz a 3101 j. út nyomvonala mellett építették ki a Magyar-Szlovák nagynyomású DN 800 földgázszállító vezetékét 10-10m és 21-21m-es biztonsági övezetével együtt, amely érinti a vizsgált területet. Az üllői gázátadó állomás a vizsgált terület észak-keleti sarkánál helyezkedik el, melynek zajvédelmi hatásterülete érinti a területet, valamint áthalad a vizsgált terület északi részén a Vecsés-Rákospalota DN 400 nagynyomású földgázszállító vezeték nyomvonala 5-5 m és 23-23 m-es biztonsági övezetével és bányászati optikai és hírközlő kábelével együtt. Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a vizsgált terület déli és nyugati oldalát érinti a Barátság I. DN 450 kőolajvezeték nyomvonala és 5-5 m-es biztonsági övezete és optikai hírközlő kábelének nyomvonala. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a területet hosszában átszeli a MOL Nyrt. felhagyott Barátság I. DN 400 kőolajvezetékének nyomvonala, amelynek a nyomvonalánál a kivitelezés során fokozott gondossággal kell eljárni.

Ezeket a hálózatokat, mint korlátozó adottságokat jelentő közműhálózatokat figyelembe kell venni a területfelhasználás kialakítása során, vagy kiváltásukról, amennyiben szükséges, gondoskodni kell.

A fejlesztéssel érintett terület feltáró úthálózatának nyomvonalán kiépíthető középnyomású vezetékről lehet a beépítésre tervezett új telkek ellátására csatlakozást kiépíteni. Az egyes telkek bekötése középnyomású vezetékkel javasolt, így telkenként még helyi nyomáscsökkentő telepítésének igényével is kell számolni.

## 4.2.6.3 Megújuló energiaforrások

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Vecsés területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 1900-2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót. Az erre vonatkozó rendelet alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége egyaránt biztosított. Aktív hasznosításra a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épületek terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, a nemzetközi energiahelyzet kezelési igényén kívül, hogy ma már a fűtés-hűtés egyenrangú termikus energiaellátási igény, s a hűtési célú energiaigényt legkedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.



**Jelmagyarázat:**

meglévő      tervezett



22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel  
 22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel

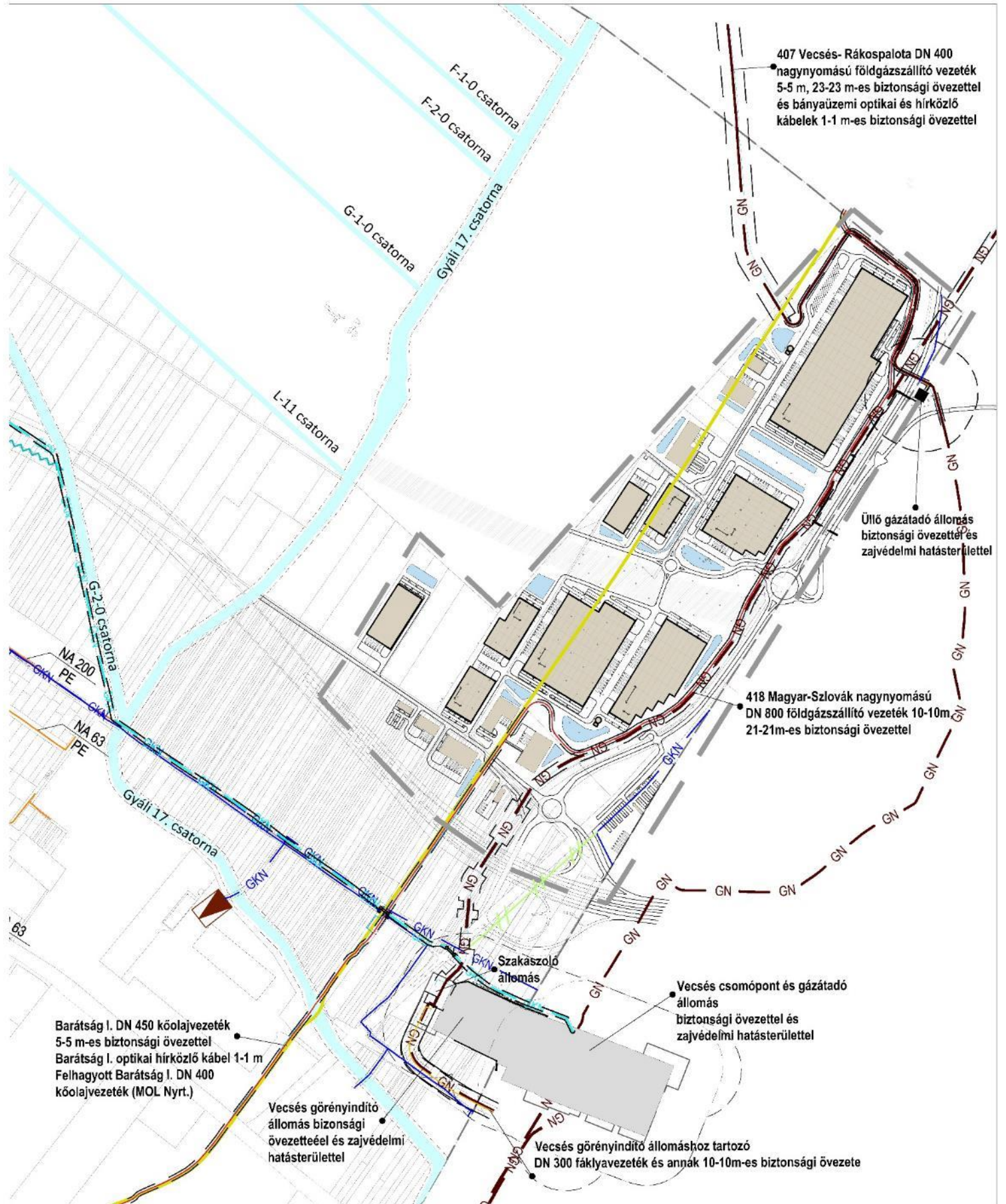


22/0,4 kV-os transzformátor

Tervezési terület

Közmű és elektronikus hírközlés:  
**VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

M=1: 10 000



407 Vecsés- Rákospalota DN 400 nagynyomású földgázszállító vezeték 5-5 m, 23-23 m-es biztonsági övezettel és bányászati optikai és hírközlő kábelek 1-1 m-es biztonsági övezettel

Üllő gázátadó állomás biztonsági övezettel és zajvédelmi hatásterülettel

418 Magyar-Szlovák nagynyomású DN 800 földgázszállító vezeték 10-10m, 21-21m-es biztonsági övezettel

Barátság I. DN 450 kőolajvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel  
Barátság I. optikai hírközlő kábel 1-1 m  
Felhagyott Barátság I. DN 400 kőolajvezeték (MOL Nyrt.)

Vecsés görényindító állomás biztonsági övezettel és zajvédelmi hatásterülettel

Vecsés csomópont és gázátadó állomás biztonsági övezettel és zajvédelmi hatásterülettel

Vecsés görényindító állomáshoz tartozó DN 300 fáklyavezeték és annak 10-10m-es biztonsági övezete

**Jelmagyarázat:**

meglévő	tervezett	
		Kőolajvezeték biztonsági övezettel
		Felhagyott kőolajvezeték
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel (OPUS TIGAZ Zrt.)
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 4-4 m és 2-2 m-es biztonsági övezettel (MVM Főgáz Kft.)
		Nagynyomású földgázszállító vezeték bányászati optikai és hírközlő kábellel és biztonsági övezettel

		Középnomású földgázvezeték
		Korrózió elleni védelem
		Felhagyott földgázvezeték
		Fáklyavezeték biztonsági övezettel
		Gáznyomáscsökkentő
		Tervezési terület

Közmű és elektronikus hírközlés:  
**SZÉNHYDROGÉN ELLÁTÁS**

M=1: 10 000

## 4.2.7 Elektronikus hírközlés

### 4.2.7.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

Vecsés település vezetékes távközlési szolgáltatója a Vodafone Magyarország Zrt.. A Budapest szekunder központhoz tartozó 35-ös körzetszámú Monor primer központ Vecsés vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvételre a vizsgált terület térségében a vezetékes távközlési szolgáltatók kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll.

A 3101 j. út mentén, a VGP Aerozona2 Park területe felé eső oldalán a Vodafone hírközlési hálózatának alépítményben elhelyezett nyomvonal halad végig, amelyet a tervezett fejlesztés során figyelembe kell venni.

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

### 4.2.7.2 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 új antenna-telepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.



**Jelmagyarázat:**

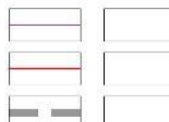
meglévő      tervezett



Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)

Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)

Hírközlési hálózat alépitményben (Telekom)



Hírközlési hálózat föld felett (Vodafone)

Hírközlési hálózat alépitményben (Vodafone)

Tervezési terület

Közmű és elektronikus hírközlés:

**ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

M=1: 10 000

## 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 nagy mértékben növekedhet, illeszkedve a város fejlesztési elképzeléseivel. A területen gazdasági, logisztikai funkció létesül, mely a közeli repülőtér, M0 autópálya és M4 autópálya generálta helyzeti előnyöket igyekszik kihasználni, elősegítve Vecsés keleti részének gazdasági célra kijelölt, de jelenleg hasznosítatlan területeinek jelentős gazdasági fellendülését.

A területen tervezett logisztikai, raktározási funkció egyelőre kérdéses mennyiségű új munkahely létesítését is eredményezi. A kizárólag logisztikai és raktározási rendeltetés bár kevés munkavállalási lehetőséget biztosít a városban és környékén élők számára, azonban Vecsésen Budapest közelsége miatt ez nem elsődleges szempont.

A tervezett beruházás által generált adóbevétel – építményadó és iparűzési adó – a város további fejlesztéséhez, a városi életminőség javításához jelentősen hozzájárulhat.

## 4.4 A TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A tervezett logisztikai terület fejlesztése az M0 mellett megkezdett fejlesztés folytatása. Bár természetvédelmi területeket nem érint, különböző állatfajok életterét, búvó és költőhelyét csökkenti, és módosítja/módosíthatja a Maglódi (17.) csatorna mentén (a vonuló állatfajok vonulási, ivási, itatási helyét). A vízfolyás (Maglódi 17. sz. csatorna) mentén a kétéltűek és hüllők élőhelyei több ragadozót vonzanak.

A tervezési területen belül lévő faállomány nem képvisel természetvédelmi értéket, de levegőtisztító hatása van a környezetben.



A tájképben való kedvező hatása mellett jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A város körül elhelyezkedő erdőfoltok mellett ezek a fás területek is segítenek friss levegőt áramoltatni a település belsejébe, és jelentős vízmegtartó képességükkel a környezet vízháztartásának javításában is fontos szerepet látnak el.



A jelenlegi fás szárú növények (fák, cserjék) és az avar rengeteg állat madár és emlős, illetve ízeltlábú rejtőzködő-, élő- és fészkelőhelye.

A fenti változások teljes kompenzálására nincs lehetőség helyben. A telephelyen az épületeket várhatóan parkosított környezet veszi majd körül, amely új élettér-lehetőségeket kínál majd az ember közelségét jól tűrő növény- és állatfajoknak. A zöldfelületek 3 szintű (gyep, cserje, fa) kialakítása, a parkolók intenzív fásítása, a fejlesztési területet megközelítő és feltáró közlekedési utak mentén kétoldali fasor telepítése

- segítheti az elköltözni nem tudó állatok egy része életterének visszanyerését, mert nem biztos, hogy más élőhelyek territóriumában osztozni tudnak;
- segítheti a kiporzás csökkentését és a közeli szántóföldek műveléséből eredő kiporzás bejutását;
- az M0 közelében előforduló állatfajok hozzászoktak az ember közelségével és az autópálya forgalmával járó zajokhoz, de a növényzet részben fizikai védelmet is biztosít számukra;
- javítja a terület vízgazdálkodását, a talaj vízmegtartó képességét;
- javítja a 17. csatorna mentén lévő ökológiai folyosó övezetének védelmét, és szennyeződésének elkerülését;
- javítja a fejlesztési terület mikroklimáját, csökkenti a klímaváltozásból eredő negatív hatásokat (forróság, viharos szél, kiszáradás);
- jelentősen javítja a tájképet.

Az előbbieken felsoroltakon túl az élővilág védelmében szükséges az alábbiak alkalmazása:

- A védett vakond megóvása érdekében a vakondtúrások körzetében a földmunkákat megelőző 2 hétben ultrahangos vadriasztót kell elhelyezni.
- A facsoportok kivágását a védett énekesmadarak fészkelési időszakán kívül, augusztus 15. és február 15. között lehet elvégezni.
- A talaj és felszíni vizek szennyeződését el kell kerülni a közeli ökológiai folyosó érdekében és a vízbázisvédelem érdekében is.

## 4.5 NEGATÍV KÖRNYEZETI HATÁSOK ELLENI VÉDELEM

### 4.5.1 Levegőtisztaság-védelem

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), csúcserőterhelését az úttest vonalában éri el és az út szélétől néhány méteres távolságban a várható koncentráció-növekmény 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.

## 4.5.2 Talaj-, ivóvíz-, felszín alatti víz-védelem

A tervezett létesítményt érinti a Vecsés I-II. vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zóna felszíni vetülete. 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 maradék földet, amennyiben szennyezett, azt veszélyes hulladékként kell átadni az arra engedéllyel rendelkező hulladékgyűjtőnek.

A tervezett földmunkák, betonozás során igénybevevett gépi berendezések, szállítójárművek működése és karbantartása során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerülhessen a talaj felszínére. 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 munkálatok során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag munka közben és átmeneti tárolása során se kerülhessen a talaj felszínére, mert az szennyezheti a földtani közeget és a felszín alatti vizet.

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 parkolók felületére hulló, esetleg szennyeződő csapadékvíz egy megfelelően méretezett olajfogón keresztül gravitációsan, késleltetve kerülhet elvezetésre a Gyáli-17 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.

### 4.5.3 Hulladékgyűjtés

Az építkezés során kitermelt föld előreláthatólag teljes egészében a területen kerül felhasználásra, amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges, akkor 2012. évi CLXXXV. törvényben (Ht. 2.§ (4). bekezdés) foglaltak alapján hulladékként (17 05 03\* vagy 17 05 04) kell azt elszállítani és kezelni.

Feltöltésre, ill. visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő, a Ht. 9.§ (1) bekezdésében foglalt hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező inert anyag, vagy tiszta talaj használható fel.

Alkalmazni kell a bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendeletet és figyelni kell az 1. számú mellékletében szereplő küszöbértékekre. Az adott csoporthoz tartozó hulladékok további hasznosíthatósága érdekében azok elkülönített gyűjtéséről kell gondoskodni.

Az előre gyártott elemek csomagoló anyagai, ill. az épület végső kialakításához felhasznált anyagok (pl. festékek, ragasztók stb.) göngyölegei teszik ki a keletkező hulladék jelentős tömegét. Továbbá még kis mennyiségű fémhulladék is valószínűsíthető a fúrásból, vágásból származóan.

A keletkező veszélyes hulladékokat a 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően kell kezelni. Figyelembe kell venni az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait is (ideértve az „Építési hulladék nyilvántartó lap az építési tevékenység végzése során keletkező hulladékhöz” kitöltése).

A hulladékok szállítását és kezelését csak megfelelő jogosultsággal – hulladékgyűjtési és/vagy egységes környezethasználati engedéllyel - rendelkező szakvállalkozások végezhetik.

A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő elszállítását, ill. kezelését igazoló dokumentumokat (szállítási, átvételi bizonylatokat) az illetékes környezetvédelmi hatóság (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály) részére meg kell küldeni, figyelemmel a 45/2004. (VII.26.) BM-KVVM rendeletben foglaltakra.

Az egyéb szilárd hulladékok gyűjtése várhatóan fémkonténerekben (hulladék típusonként külön), az esetlegesen keletkező folyékony hulladékok gyűjtése a hulladék jellegének megfelelő gyűjtőedényzetben (pl. hordó) történhet.

Az építkezés során keletkező minden fajta hulladék gyűjtését, elszállítását a környezet veszélyeztetését, szennyezését kizáró módon kell végezni, ehhez megfelelő számú és méretű gyűjtőedényzetet kell biztosítani.

A keletkezett hulladékok nyilvántartását és adatszolgáltatását a hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII.11.) Korm. rendelet előírásai szerint kell elvégezni.

A létesítményben keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokról nyilvántartást kell vezetni a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014 (XII.11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A zöldfelület karbantartásából származó nyesedék, falevél, fű stb. a területen komposztálható, vagy hulladékként (20 02 01) engedéllyel rendelkező szakkégnak további hasznosítás céljából átadható, vagy helyben – komposztálást követően – felhasználható.

Az olajfogó műtárgy időszakos tisztítása, karbantartása során az olajos iszap hulladékot (13 05 08\*) azonnal el kell szállítani, a telephelyen külön nem tárolható.

Az időben és megfelelő hatékonysággal történő kárelhárítás biztosítása érdekében a létesítményben rendelkezésre kell álljon a kárelhárítás általános eszközállománya (homok, tároló konténer vagy egyéb felitató anyag). Havária esemény kialakulása esetén az illetékes hatóságokat azonnal értesíteni kell, ill. szükséges intézkedéseket a szennyeződés tovább terjedésének a megakadályozása érdekében meg kell tenni.

A telephely és környezetének hulladékmentes fenntartása állandó feladatot jelenthet az üzemeltetés során is. Ennek érdekében a dolgozók és beszállítók tudatos magatartásának elérésére többféle eszköz alkalmazása javasolt a pozitív példa mellett.

#### 4.5.4 Zaj- és rezgésvédelem

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit, 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  $AM = 10 \text{ mm/s}^2$
- éjjeli időszakban (22 – 06 óra között) az  $AM = 5 \text{ mm/s}^2$  és
- maximális  $A_{max} = 200 \text{ mm/s}^2$  értéket.

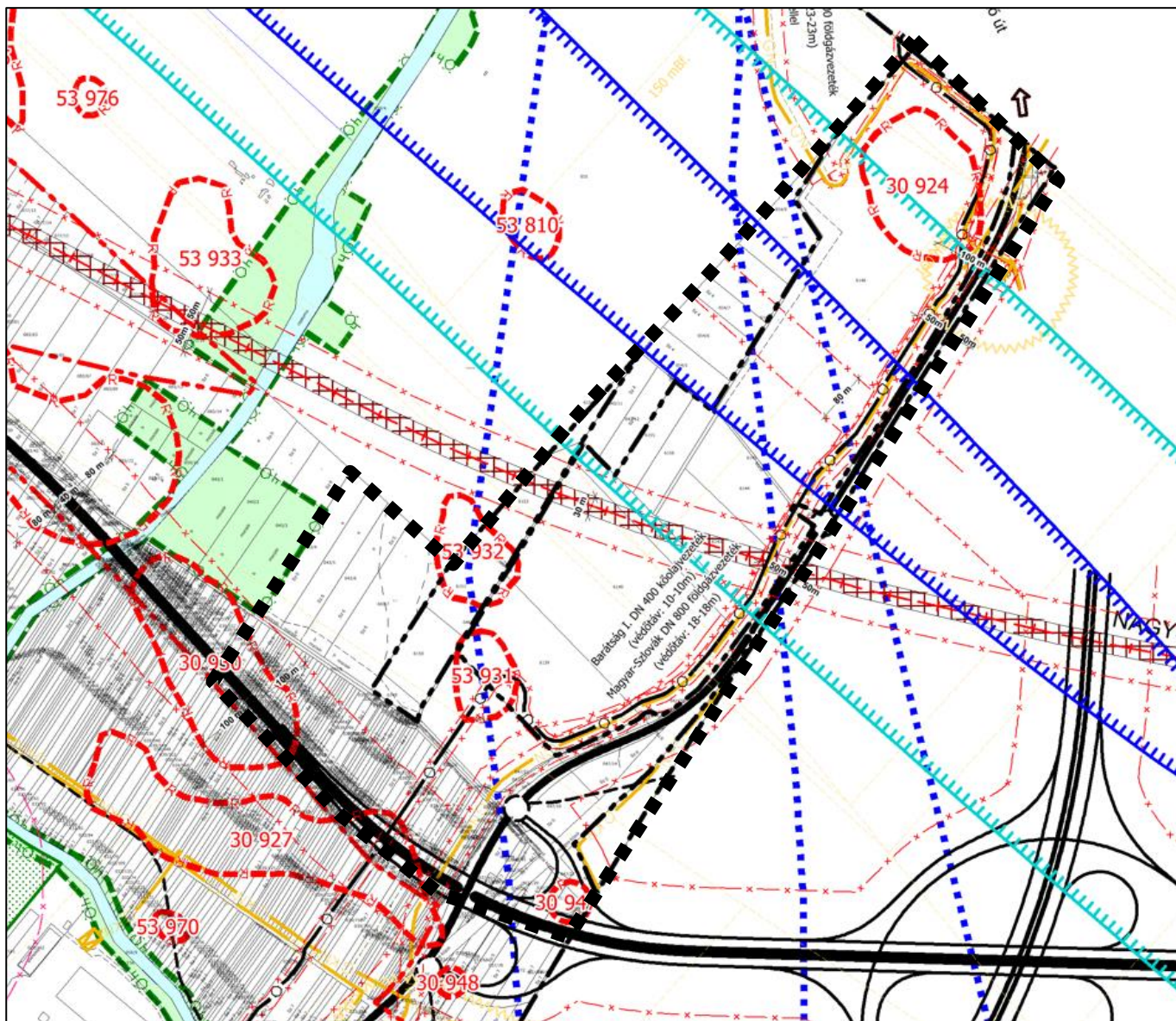
A gépjárművek gördülő zajának csökkentése érdekében javasolt

- 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.

## 4.6 AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK VÉDELME

A tervezési területen országos természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek nem találhatóak. Környezetében azonban a Maglódi (17.) - csatornát övező nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe található (kb. 210 méterre). A tervezett fejlesztés helyi védelem alatt álló természeti értéket sem érint.



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

A tervezett beruházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7.§ 20.a) pontja alapján nagyberuházásnak minősül, így a beruházónak a Kötv. 7.§ 3. pontja szerint **Előzetes régészeti dokumentációt (ERD)** kell benyújtani tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. A VGP Service Kft. megrendelése alapján a Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Intézete a VGP Park Aerozone 2 tervezési területre vonatkozóan több Előzetes régészeti dokumentációt is elkészített az egyes tervezett épületekre leveletve 2022. évben, melyeket jelen tervezéshez adatszolgáltatásként a részünkre átadott.

ERD készült az „A” épületre, a „b” épületre és összevontan a „C-D-E-F” épületekre, melyek a Kötv. 23/C. § (5) bekezdésének megfelelően elvégzett próbafeltárás eredményei alapján a következő megállapításokat tartalmazzák:

Az adatgyűjtés során a fejlesztési területen (Aerozone 2 területe) és annak 200 méteres adatgyűjtési övezetében a következő régészeti lelőhelyek kerültek azonosításra, melyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak:

Név	Nyilvántartási szám	Információ forrása	Lelelőhely jellege	Lelelőhely kora	Pozíciója
<b>Üllő –Juhállás-dűlő (6. lh.)</b>	30899	adatgyűjtés, terepbejárás, geofizikai mérés, régészeti felügyelet, próbaásatás, ásatás	telep, telepnyom (felszíni), temető, csontvázas sír, település, edényégető, árok, ház, terra sigillata	bronzkor-kora bronzkor, halomsíros kultúra, makói kultúra, szkíta, kelta, római kori kelta, római kor, késő római, szarmata, hun, avar kor, középkor	beruházás területén érintett
<b>Vecsés – M0 47. lelelőhely (7. lh.)</b>	30924	adatgyűjtés, terepbejárás	telepnyom (felszíni)	középkor	beruházás területén érintett
<b>Vecsés – M0 51. lelelőhely (9. lh.)</b>	30927	terepbejárás, ásatás, próbaásatás	telep, kőeszköz, salak	őskor, avar, ismeretlen kor	adatgyűjtési övezetben érintett
<b>Vecsés – M0 54 lelelőhely (10. lh.)</b>	30930	terepbejárás, ásatás	telep, telepnyom (felszíni)	őskor, szkíta, szarmata, Árpád-kor	adatgyűjtési övezetben érintett
<b>Vecsés – M0 102. lelelőhely (20. lh.)</b>	30947	adatgyűjtés, terepbejárás	telepnyom (felszíni)	szarmata	adatgyűjtési övezet határán érintett
<b>Vecsés – Vecsés, 52. lelelőhely (84. lh.)</b>	53931	adatgyűjtés, terepbejárás, régészeti felügyelet	telep, telepnyom (felszíni)	őskor, szarmata, népvándorlás kor, középkor	beruházás területén érintett
<b>Vecsés – Vecsés, 53. lelelőhely (85. lh.)</b>	53932	adatgyűjtés, terepbejárás	telepnyom (felszíni)	őskor, szarmata, népvándorlás kor, Árpád-kor	beruházás területén érintett

Az elvégzett régészeti értékvizsgálat során a tervezett beruházás területén nem kerültek azonosításra olyan helyben megtartandó örökségi elemek, amelyeket - a 68/2018. (IV.9.) Korm. R. 21. § (3) bekezdése alapján – földmunkával el kell kerülni. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy az érintett régészeti lelőhelyek intenzitása alacsony, a fejlesztés megvalósítása során többnyire régészeti elemek szórványos előkerülése várható, de az is előfordulhat, hogy a földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökség jelenlétének szintjét.

A fent bemutatott érintett lelőhelyeken a Kötv. 22. § (1) bekezdése alapján a földmunkával érintett területrészekeken megelőző régészeti feltárást (régészeti megfigyelés; teljes felületű feltárás) kell végezni. Amennyiben a régészeti megfigyelés mellett végzett földmunkák során régészeti lelőhely kerül elő, a jelenségeket a megfigyelés keretében ki kell bontani és megfelelően dokumentálni kell.

A nagyberuházás megvalósítása során a kivitelezés földmunkáit régészeti megfigyelés mellett kell végezni, ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani (Korm. R. 43. § (3) bek.). A 68/2018. (IV.9.) Korm. R. 46. § (1-3) bekezdése alapján, ha a megelőző feltárás vagy a régészeti megfigyelés során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlék kerül elő, annak elkerüléséről vagy helyszíni megtartásáról és kezeléséről, illetve a szükséges állagmegőrző intézkedéseiről az érintett hatóság dönt. Ha a régészeti emlék megelőző feltárás során került elő, és a hatóság határozata alapján azt a helyszínen kell megőrizni, a beruházás során a műszaki tervezésnek és a kivitelezésnek tekintettel kell lennie az emlék megőrzésére. Ez esetben a megőrzendő területet érintően rajzi dokumentáción egyértelműen fel kell tüntetni a bontható és a helyszínen – eredeti helyükön – megőrzendő régészeti emlékeket. Mindezekre tekintettel javasolt további örökségvédelmi vizsgálatok – geofizikai kutatás, próbafeltárások - elvégzése a fejlesztési területen a régészeti érintettség pontosítása, illetve a kockázati tényezők azonosítása és csökkentése érdekében.

A Vecsés területén kijelölt vagy nyilvántartott számos régészeti lelőhelyek eddigi vizsgálata vagy feltárása alapján **valószínűsíthető, hogy a tervezett beruházásnak nem lesz régészeti örökségvédelmi akadálya**, mivel az eddig feltárt régészeti értékek intenzitása alacsony.

## 5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 5.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezési területen tervezett VÉSZ módosítás kapcsán a hatályos Településszerkezeti terven ábrázolt területfelhasználási kategóriák és műszaki infrastruktúra elemek módosítása csak a közlekedési infrastruktúra szükséglet változása miatt, kis mértékben szükséges.

A hatályos TSZT-én egy gyűjtőút van előirányozva Üllő közigazgatási területe felé, ami okafogyottá vált, mert az üllői tervek időközben módosultak, és az itt már folyamatban lévő Aerozone 1 Logisztika park feltárását a 3101. j. úton már meglévő körforgalmú csomópontból valósították meg.

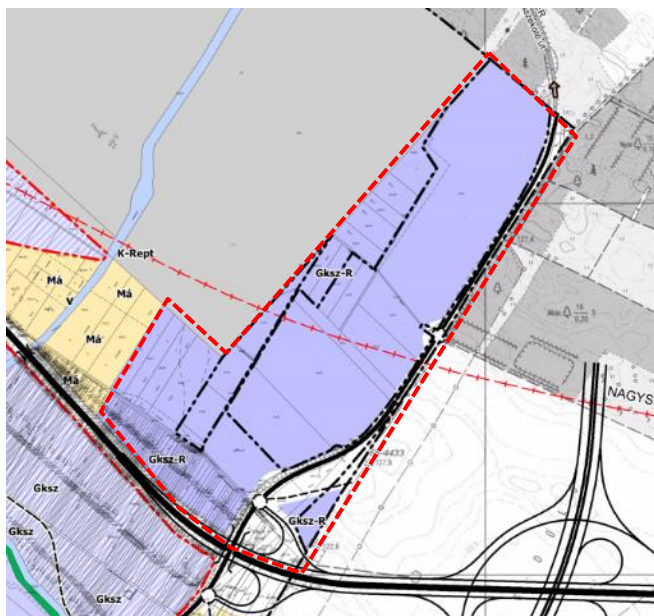
Az út törlése miatt a közlekedési terület és a közigazgatási határ mentén kijelölt Gksz jelű területfelhasználás kismértékben módosul a jelenlegi tulajdonviszonyok szerint.

Mivel a módosítással érintett területek nagyobb része már belterületbe vont, logikus – bár nem kötelező – a fennmaradó területek belterületbe vonása is, így a terv javasolt belterületi határt irányoz elő a beépítésre szánt területek határán.

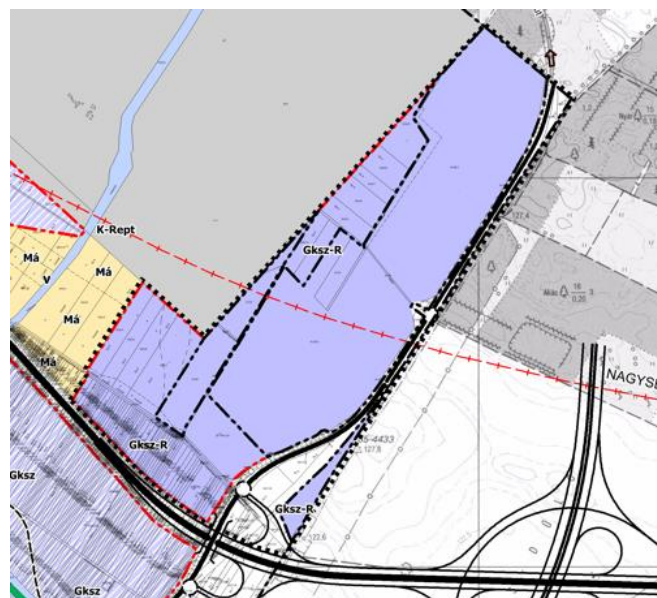
A közlekedési elemek, mint az MK4 autópálya és a 3101. j. út ugyanakkor a külterületi jellegüknek megfelelően nem lesznek belterületbe vonásra előirányozva.

A tervezett belterületi határ feltűntetése a TSZT 1. mellékletét képező Településszerkezeti terven, valamint a 2. mellékletét képező Védelmi és korlátozási tervlapján is egyaránt szükséges.

Ezenfelül a TSZT 2. mellékletét érintően ábrázolásra került a 26/a. jelű Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtag.



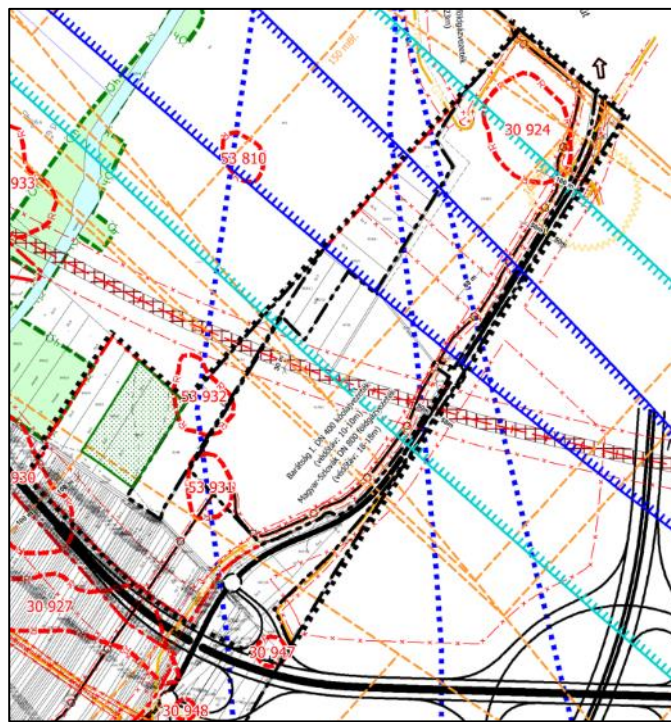
A hatályos TSZT 1. melléklete



A TSZT 1. mellékletének tervezete



A hatályos TSZT 2. melléklete



A TSZT 2. mellékletének tervezete

A magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést igazolása a 6. fejezet mutatja be.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
<b>1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások</b>	Tervezési terület	0,53		Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
<b>1. Összesen:</b>	<b>0,53 ha</b>				
<b>2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
<b>2. Összesen:</b>	<b>0 ha</b>				
<b>3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté</b>	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	Tervezési terület	0,54	-	hatályos	tervezett
				Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület
<b>3. Összesen:</b>	<b>0,54 ha</b>				
<b>4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
<b>4. Összesen:</b>	<b>0 ha</b>				



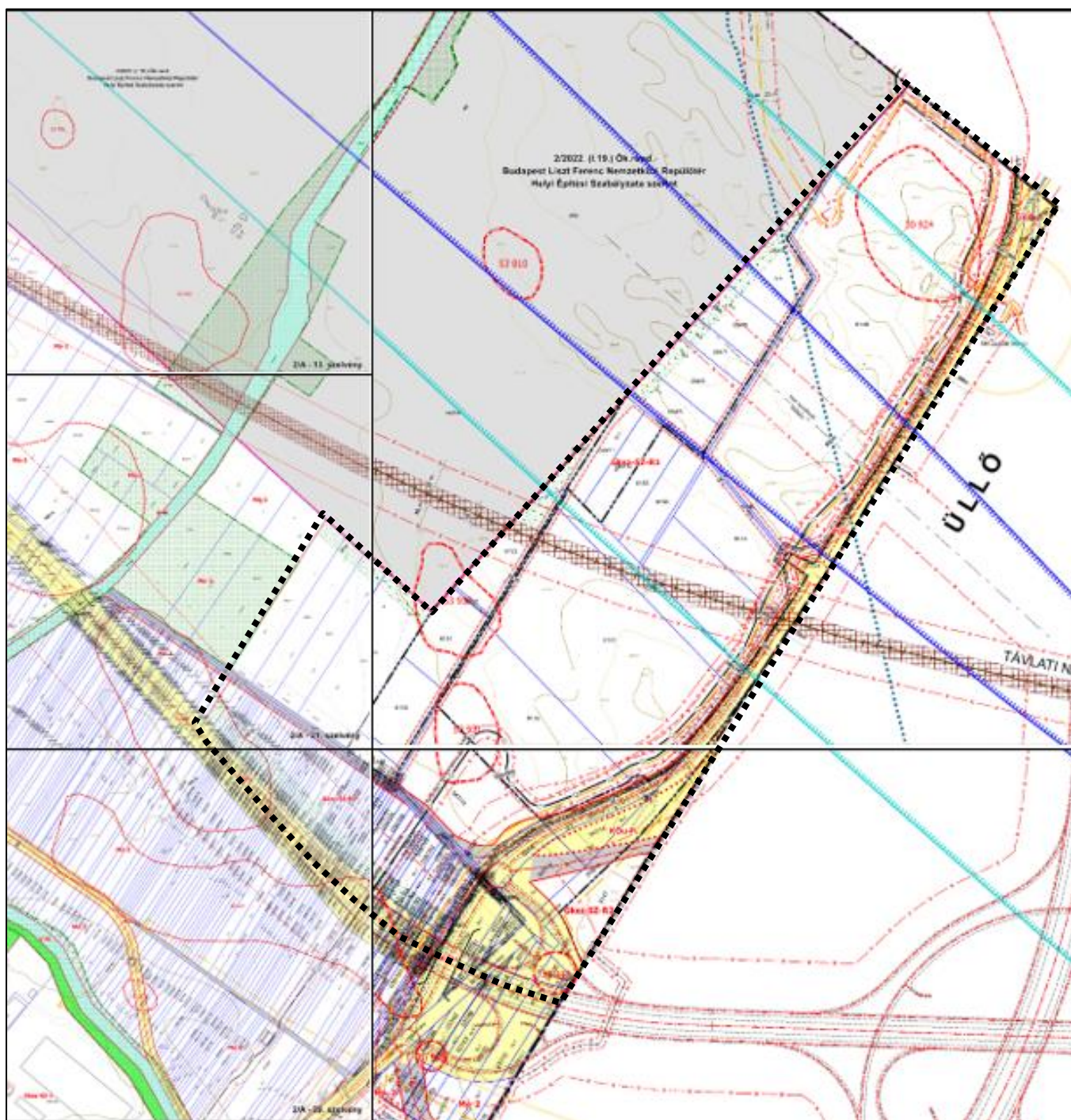
## 5.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### 5.2.1 A Szabályozási tervet érintő módosítások

A tervezett módosítás elemei:

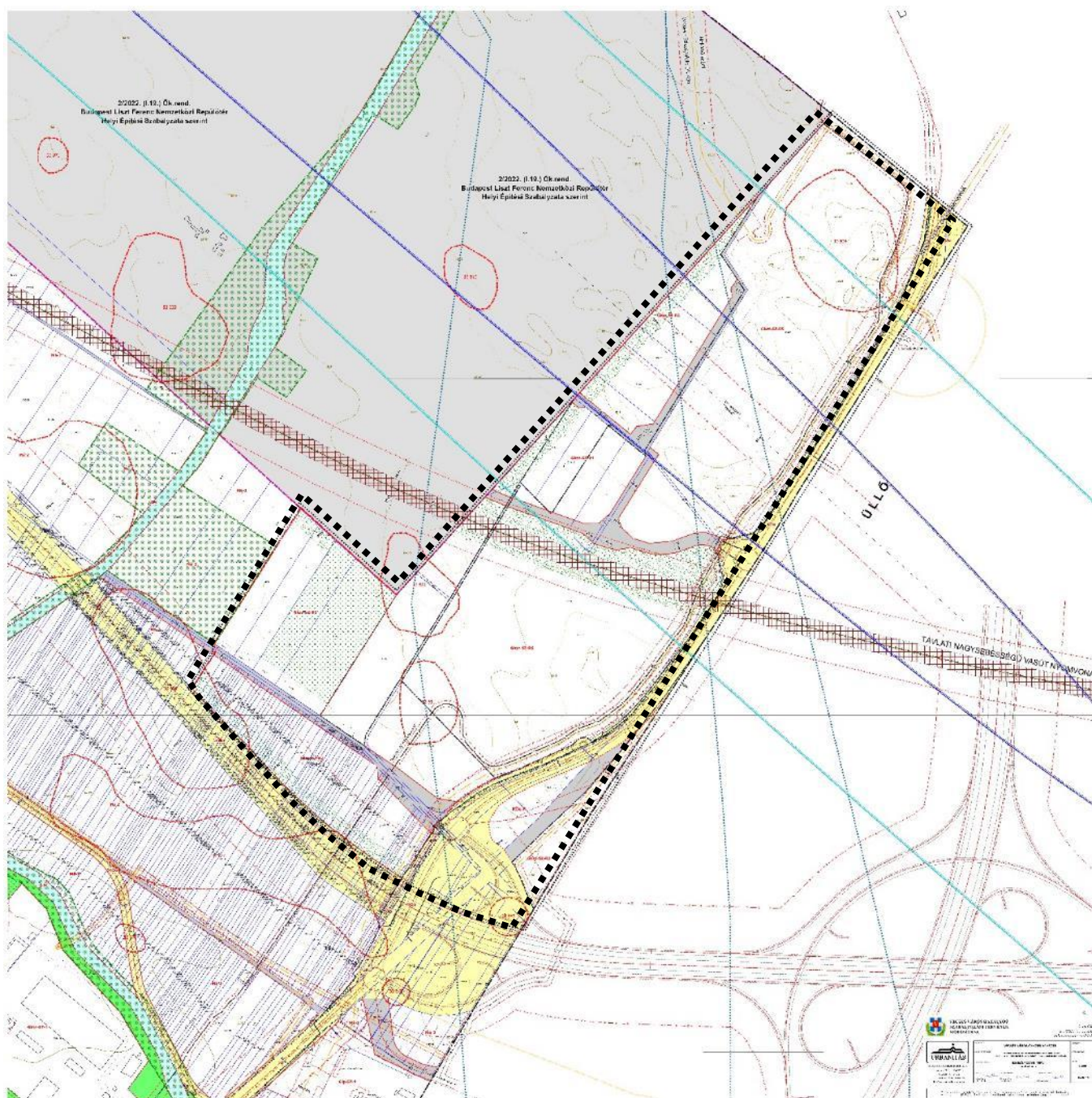
- A hatályos Szabályozási terven a tervezési területet feltáró kiszolgáló utak magánútként vannak előírva, melyeket javasolt telekhatár kíséri 16 méteres szabályozási szélességgel. Jelen módosítás keretében a hatályos terven előírt úthálózat részben okafogyottá vált a Liszt Ferenc Repülőtér cargo létesítményeinek közúti megközelítését biztosító út nyomvonalának kiszabályozása miatt, így módosításra vagy megszüntetésre kerültek. Az új úthálózat 16 méteres szabályozási szélességgel – a 053 helyrajzi számú telek, valamint az új 3101. jelű út és M4 autópálya közötti körforgalmat kísérő szervízút mentén 12 méteres szélességgel - került kialakításra, figyelembe véve a TSZT-n is ábrázolt, tervezett nagysebességű vasúti nyomvonalat, azonban már nem magán-, hanem kiszolgálóútként.
- Ahogy a beépítési javaslat is bemutatja, a tervezési terület megközelítése a jelenlegi tervek alapján egyrészt a 3101. jelű úton már megvalósított körforgalom kiépített lejtőjén keresztül, másrészt a 3101. jelű út és az M4 autópálya kereszteződésében, a TSZT-n is jelölt, azonban még nem kialakított körforgalom és annak majdani lejtőjén keresztül történik. A forgalom egyenletesebb elosztása és a torlódások elkerülése érdekében a beépítési terv a BLFNR cargo létesítményei felé vezető úton is ábrázol egy kisebb körforgalmat, melyről leágazó kiszolgáló utak szinte a tervezési terület minden felé megközelíthetővé teszik. A Szabályozási terv módosítási javaslata mindkét új körforgalom kiépítésével számol, és biztosítja ezek, valamint az ezekről leágazó úthálózat megvalósíthatóságának lehetőségét.
- A Szabályozási terven lehatárolásra került a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér kötőpályás kapcsolatát biztosító tervezett – a hatályos TSZT-n is feltüntetett - gyorsvasúti pálya helyigénye és annak tengelytől mért 50m-50m-es védőterülete. Mivel a tervezett gyorsvasútnak még nincs jogerős építési engedélye és Vecsés Város Önkormányzatát sem kérték fel ennek alapján a helyigény biztosítására, a Szabályozási terv a korábbi engedélyezési tervek szerinti helyigényt „zöldfelületként fenntartandó telekrész”-ként biztosítja. (Az északi oldalon egészen a tervezett BLFNR cargo felé vezető út területéig.)
- Az M4 autópályától (KÖu) északra lévő telkeket érintve a KÖu övezet határától számított 25 méteren belül zöldfelületként fenntartandó telekrész került kijelölésre, ez jelen tervezés során nem változik..
- A 043/6 és a 043/7 helyrajzi számú területeket az országos erdőadattár térkép szerint a 26/A jelű erdőterület érinti. Ez alapján az érintett helyrajzi számokon szükséges az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő jelölés feltüntetése és átvezetése a Szabályozási tervre. Ez továbbá magával vonzza, hogy a földterületeken a jelenleg ábrázolt zöldfelületként fenntartandó telekrész jelölés törlésre kerül.
- A VGP Aerozone 2 tervezett területe jelenleg belterület. A tervezési terület további, ugyancsak gazdasági területbe sorolt ingatlanjai azonban külterületen találhatóak. A hatályos jogszabályok alapján beépítésre szánt gazdasági területnek nem kell belterületben lennie, de a belterületbe vonásának sincsen akadálya, ehhez azonban önkormányzati döntés szükséges. Általános elv és jogszabályi előírás, hogy a tervezett belterület csatlakozzon a meglévő belterülethez, ami itt fennáll. Jelen módosítás keretében így a Szabályozási terven a tervezett belterületi határ is fel lett tüntetve a beépítésre szánt területek határán.
- A tervezett módosítás az előbbieken felül tartalmazza egyes jelenlegi telekhatárok javasolt módosítását a módosult úthálózat következtében, illetve a gazdaságosabb hasznosítás érdekében. Ezeket javasolt telekhatárok, illetve javasolt megszüntető jelek jelölik.

- A hatályos Szabályozási terv szerint a tervezési terület Gksz-SZ-R1 és Gksz-SZ-R2 jelű építési övezetbe sorolt. Jelen módosítás keretében a VGP Aerozone 2 terület (kivéve a „C” épületet és környezetét) Gksz-SZ-R5 jelű építési övezetbe, míg a környező gazdasági területek és a beépítési terven ábrázolt „C” épület környezete Gksz-SZ-R1 jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra. Az M4 autópálya környezetében található „szalagtelkek” építési övezeti besorolása nem változik (Gksz-SZ-R2). Az M4 autópálya és a 3101. jelű út kereszteződésénél található KÖu-P és közlekedési (kiszolgálóút) terület, valamint a Gksz-SZ-R2 jelű építési övezet kiterjedése azonban módosul a meglévő állapothoz illeszkedően. Egyúttal törölve lett a szabályozási tervről az Üllő irányába korábban előirányzott új gyűjtőút nyomvonala, illeszkedve az időközben módosult üllői tervekhez.
- A tervezett módosítás keretében továbbá a Szabályozási terven ábrázolt egyes nyomvonalak, tengelyek, védőtávolságok hatályos adatszolgáltatás szerinti kisebb korrekciója, pontosítása történt meg.



A hatályos Szabályozási terv - részlet

A tervezett Szabályozási terv - részlet



## 5.2.2 A Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítások

A tervezett módosítás keretében új építési övezet kerül kijelölésre a tervezett Aerozone 2 Logisztikai Park területén a beruházó kezdeményezésére, melyet Vecsés Város Önkormányzata előzetesen támogatott.

A tervezett új Gksz-SZ-R5 jelű építési övezet beépítési paraméterei az Üllő közigazgatási területén létesülő Aerozone 1 Logisztikai Park területén előírányozottakkal megegyező. A VÉSZ 1. mellékletének 6. pontja egészül ki az új építési övezet határértékeivel - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz).

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		magassága „Ém”	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m <sup>2</sup>	%	%	%		m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m
11	<b>Gksz-SZ-R5</b>	SZ	10.000	50	45	25	1,0	3,0	15,0

A tervezett módosítás kapcsán fentiekén kívül a VÉSZ néhány előírásának pontosítása is szükségessé vált. Ezek a módosítások vagy technikai jellegűek – pl. a Szabályozási terv szelvényezését érintik – vagy pontosítják az előírásokat.

## 5.3 A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉRINTETTSÉGE

Vecsés 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”, illetve „Gazdasági” területbe sorolt, melynek megváltoztatása jelen módosítás keretei között nem indokolt.

## 6 A 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:

#### Előírás:

*„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”*

#### Megfelelés:

A tervezési terület a hatályos TSZT alapján Gksz-R jelű, a reptér fejlesztéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, valamint KÖu jelű közlekedési területbe sorolt, melyek megváltoztatása jelen módosítás keretében nem tervezett, csak a közút területének és a Gksz terület határának a kialakult állapothoz történő pontosítása, mely a települési térségen belül megfelel a magasabb szintű előírásnak.

#### Előírás:

*„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,*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*

*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.*

*(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*

*(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.”*

*„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,*

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

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

*(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 [...].*

*„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.”*

### Megfelelés:

Jelen módosítási előirányzatnál **beépítésre szánt terület-többlet nem kerül kijelölésre.**

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

### Előírás:

*„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 övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.”*

### Megfelelés:

Az előírásnak megfelelően Vecses Város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind az e területekre vonatkozó előírásokat. A hatályos TSZT 2. melléklete – Védelmi és korlátozási tervlap - alapján a tervezési területet Vecses II. vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom felszíni vetülete érinti. A tervezett módosítás keretében azonban a hatályos településrendezési eszközökben szereplő vízvédelemmel érintett területi lehatárolások és az azokra vonatkozó előírások nem változnak.

### Előírás:

*„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.”*

### Megfelelés:

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 Vecses területén mindössze egy bányatelek található, a település nyugati határában. A tervezési területet és Vecses nagy részét CH koncessziós kutatás érinti.

## 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:

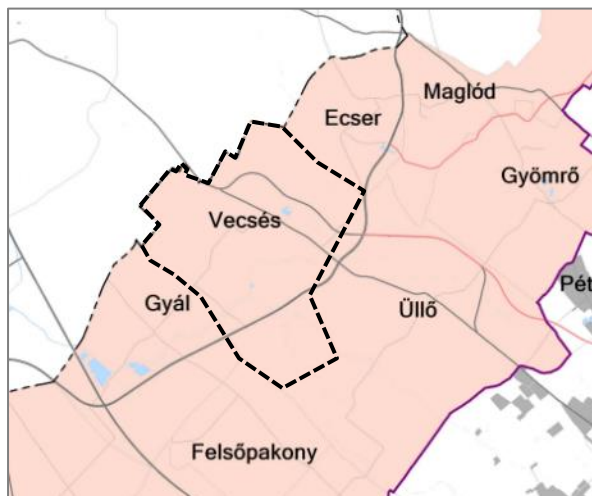
*„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet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

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Vecses, 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 tervei **megfelel az előírásnak.**

## 6.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSNAK 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 értékéhez 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. § (1) bekezdése szerint:

„Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Jelen eljárás keretében beépítésre szánt terület-többlet nem kerül kijelölésre, a korrekcióval érintett terület mértéke is 1 ha alatti, így a hatályos magasabb szintű jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték számítását és az érték szintentartásának igazolását nem kell elvégezni.

## 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 eltérésre.

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

---



## VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### Vecsés Város Önkormányzata Képviselőtestületének

.../2022. (.....) határozata

### a 94/2016.(IV.26.) határozattal elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti terve módosításáról

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával - **Vecsés Város Településszerkezeti terve módosításáról** az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 94/2016. (IV.26.) határozatával elfogadott Vecsés Város Településszerkezeti Tervének

- a) „Településszerkezeti tervlapját” (M=1:10.000) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában,
- b) „Védelmi és korlátozási tervlapját” (M=1:10.000) a jelen határozat 2. számú melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában,
- c) „Vecsés Város Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 3. számú melléklete szerint

módosítja.

2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.

3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Vecsés Város Önkormányzatának 94/2016. (IV.26.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.

4. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Vecsés Város Településszerkezeti terve módosításáról a lakosságot tájékoztassa és küldje meg az elfogadott tervet az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43. § (2) bekezdése szerint.

Határidő: azonnal,  
az intézkedés megkezdésére 1 nap

Felelős: Szlahó Csaba  
polgármester

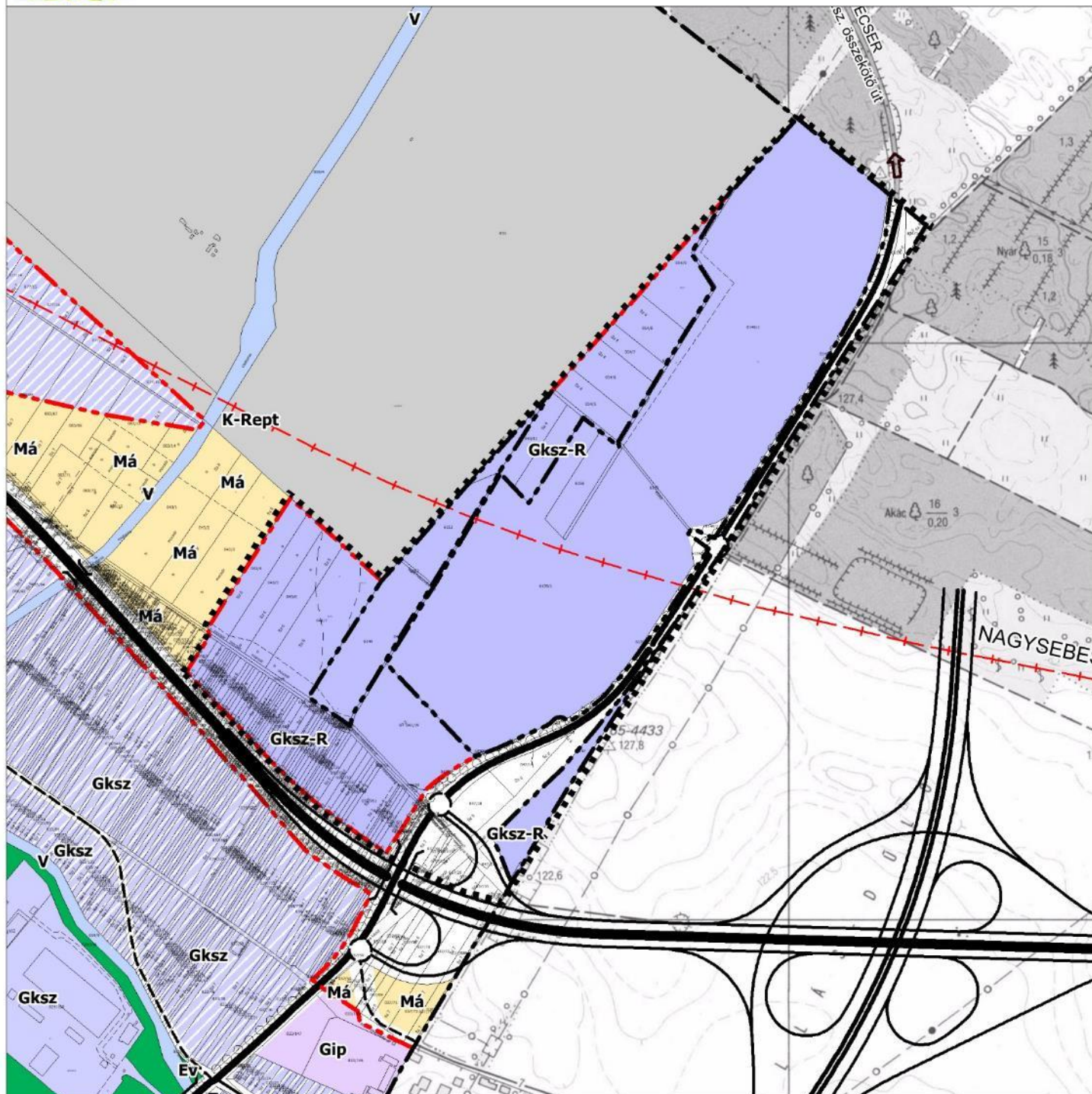
**Szlahó Csaba sk.**  
**polgármester**

**Mohainé Jakab Anikó sk.**  
**jegyző**



I. melléklet a .../202... (.....) önkormányzati határozathoz

## VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

Székhely: 1111. BUDAPEST,  
STOCZEK U. 19 IV/3.

TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

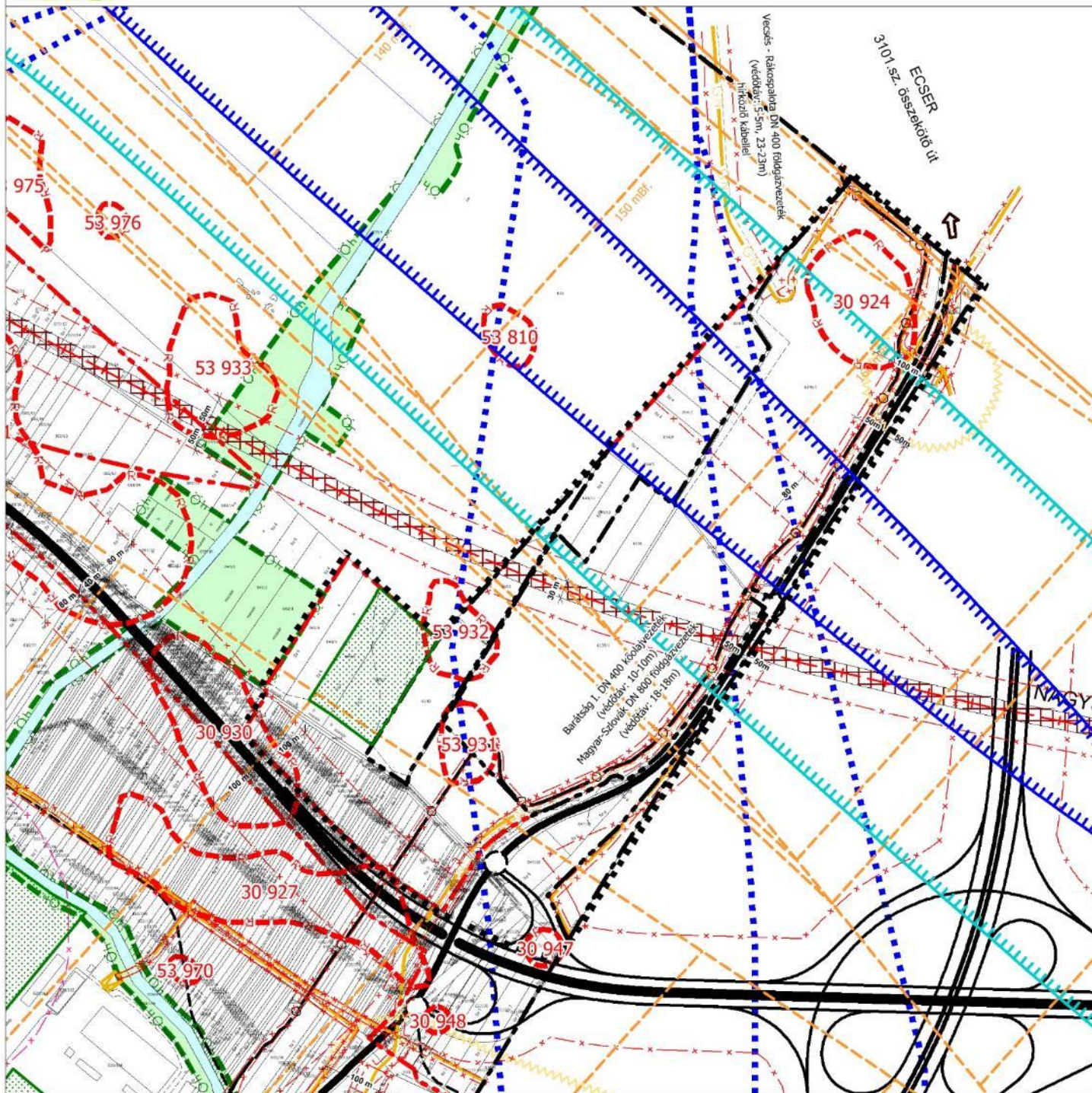
Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rajzszám:
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerződésszám:
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítás -</b>	Lépték: <b>1:10 000</b>
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária
		Kelt: <b>2022.11.</b>

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



2. melléklet a .../202... (.....) önkormányzati határozathoz

## VECSÉS VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

Székhely: 1111. BUDAPEST,  
STOCZEK U. 19 IV/3.

TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rajzszám:	
Munka megnevezése:	<b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerződésszám:	
Rajz megnevezése:	<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítás -</b>	Lépték:	<b>1:10 000</b>
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária	Kelt: <b>2022.11.</b>

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

3. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati határozathoz

**VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
 LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

[...]

**2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA**

A fejezet az alábbi táblázat tartalmával egészül ki:

A .../2022. (...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
<b>1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások</b>	Tervezési terület	0,53		Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
<b>1. Összesen:</b>	0,53 ha				
<b>2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
				-	-
<b>2. Összesen:</b>	0 ha				
<b>3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté</b>	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	Tervezési terület	0,54	-	hatályos	tervezett
				Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület
<b>3. Összesen:</b>	0,54 ha				
<b>4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
	-	-	-	hatályos	tervezett
				-	-
<b>4. Összesen:</b>	0 ha				

[...]

#### 4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Vecsés város területi mérlege az alábbiak szerint változik

Területi mérleg	
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
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	522,174
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
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>2070,584</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Vasúti közlekedési terület	19,40
Egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési célú terület	210,64
Gazdasági erdő	214,034
Védelmi erdő	77,48
Közjóléti erdő	0,1
Általános mezőgazdasági terület	799,332
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
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>1547,516</b>
<b>A település teljes területe</b>	<b>3618,1 ha</b>

## VECSÉS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../ 2022. (.....) 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.§

(1) Vecsés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 3. § (3) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő lép:

*„b) 2/A. melléklet: a Szabályozási Terv jellemzően a belterületi szelvényei M=1: 2.000 méretarányban, 2/A-1.-től 2/A-54.-ig tartó sorszámozással*

*c) 2/B. melléklet: a Szabályozási Terv jellemzően a külterületi szelvényei M=1: 4.000 méretarányban, 2/B-1.-től 2/B-4.-ig és 2/B-8.-től 2/B16.-ig tartó sorszámozással”*

(2) A R. 31.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) A Szabályozási terven „zöldfelületként fenntartandó telekrész”-ként jelölt területeket a telek kötelező zöldfelületének részeként legalább 85%-ban zöldfelületként kell fenntartani. A fennmaradó 15% területen burkolt felület (út- és parkoló, gyalogút vagy egyéb térburkolat) létesíthető.”*

(3) A R. 55.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi lép:

*„(2) A távlatban megvalósuló nagysebességű vasút nyomvonala számára a szabályozási terv szerinti 50-50 m védőterületet kell biztosítani. Ezen belül telekalakítási és építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával végezhető.”*

(4) A R. 70.§ (2) és (5) bekezdése helyébe az alábbi lép:

*„(2) A területen a telekalakítás és az építés előfeltétele a fejlesztés megvalósítására vonatkozó településrendezési szerződés megléte, a közutak és ezek szükséges csomópontjainak és a tervezett rendeltetést kiszolgáló közművek ütemezett kialakítása, ezek fenntartásáról történő megállapodások megkötése.*

...

*(5) A tervezett nagysebességű vasút területbiztosításához a Szabályozási terv szerinti „50-50 m védőterületet kell biztosítani. A védőterületen belül építési tevékenység csak a közlekedési hatóság hozzájárulása esetén végezhető.”*

## 2.§

(1) A R. 44.§ (3) bekezdésében *Gksz-SZ-R1 és Gksz-SZ-R2*” szövegrész helyébe a” *Gksz-SZ-R1, Gksz-SZ-R2 és Gksz-SZ-R5*” szövegrész lép.

(2) A R. 53.§ (6) bekezdésében a „*pihenő övezetének*” szövegrész helyébe a „*pihenő és egyéb kijelölt terület*” szövegrész lép.

## 3.§

A R. „Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei”-t tartalmazó 1. mellékletének 6. „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)” alatti táblázata kiegészül az alábbi 11. sorral:

Sorszám	Építési övezet	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület magassága „Ém”		
	övezet jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete		m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	legalább	legfeljebb
				felett	alatt					
				m <sup>2</sup>	%					
11.	<i>Gksz-SZ-R5</i>	<i>SZ</i>	10.000	50	50	25	1,0	3,0	15,0	

## 4.§

A R. 2/A. és 2/B. melléklet

- Szabályozási terv szelvényezését rögzítő tervlapja helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti „VECSÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE” megnevezésű tervlap lép,
- 2/A-21. és 2/A-29. jelű tervlapja helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti a 2/A-21. és 2/A-29. jelű tervlapok lépnek és
- kiegészül jelen rendelet 1. melléklete szerinti 2/A-49.-től 2/A-54-ig sorszámozott szelvényekkel.

## 5.§

(1) Hatályát veszti

- a R. 70.§ (4) bekezdése és
- a R. 2/B. mellékletének 2/B-6. és 2/B-7. jelű szelvénye.

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

Vecsés, 2022. .... ..

**Szlahó Csaba**  
polgármester

**Mohainé Jakab Anikó**  
jegyző

A rendelet kihirdetve 2022. .... -án:

**Mohainé Jakab Anikó**  
jegyző

*1. melléklet a .../2022.(...) önkormányzati rendelethez*

*2/A. és 2/B. melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez*




















2/A. melléklet: a Szabályozási Terv jellemzően a belterületi szelvényei M=1: 2.000 méretarányban, 2/A-1.-től 2/A-54.-ig. tartó sorszámozással külön tervlapokon

2/B. melléklet: a Szabályozási Terv jellemzően a külterületi szelvényei M=1: 4.000 méretarányban, 2/B-1.-től 2/B-4.-ig és 2/B-8. től 2/B-16.-ig tartó sorszámozással külön tervlapokon

















## 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)
-  Vegyes 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 szennyvízáttemelő 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

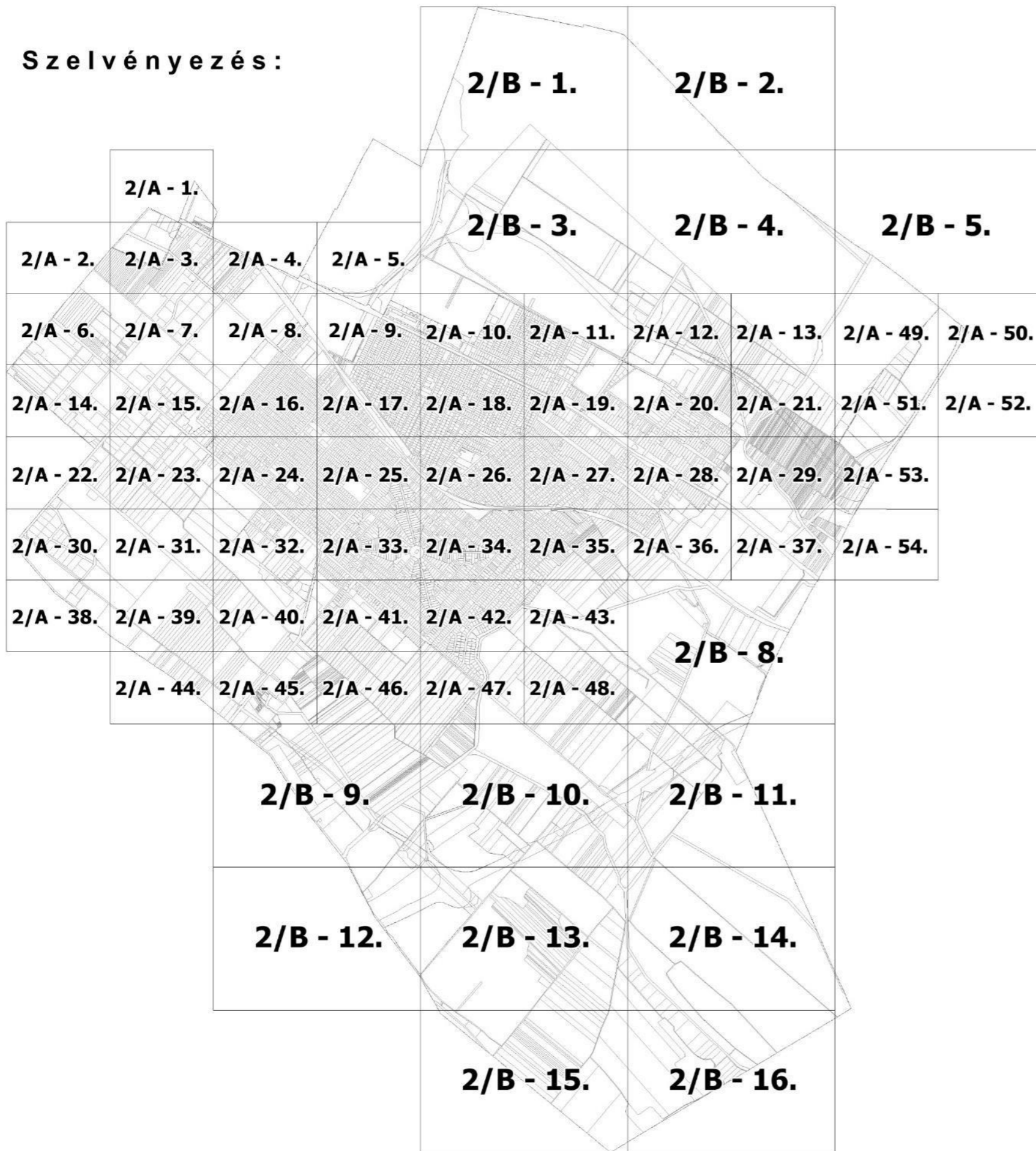
### A szabályozás tájékoztató és alaptérképi elemei:

-  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 sínpár
-  Egyéb
-  Külön rendelet hatálya alá tartozó terület lehatárolása
-  Módosítással érintett terület határa

Jelmagyarázat a .../202... (.....) rendelet 1. mellékletéhez

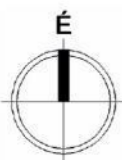
 <b>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT</b>		<b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Rajzszám:
Székhely: 1111. BUDAPEST, STOCZEK U. 19 IV/3. TEL./FAX: 466-2018 / 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu		Munka megnevezése: <b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA</b>		Szerződésszám:
Munka megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása</b>		Rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása</b>		Lépték: 2/A - 1:2000 2/B - 1:4000
Tervező: Berényi Mária TT/1 01-0554	Feladós tervező: Berényi Mária TT/1 01-0554	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária	Kelt: <b>2022.11.</b>	
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!				

Szelvényezés:



# VECSÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

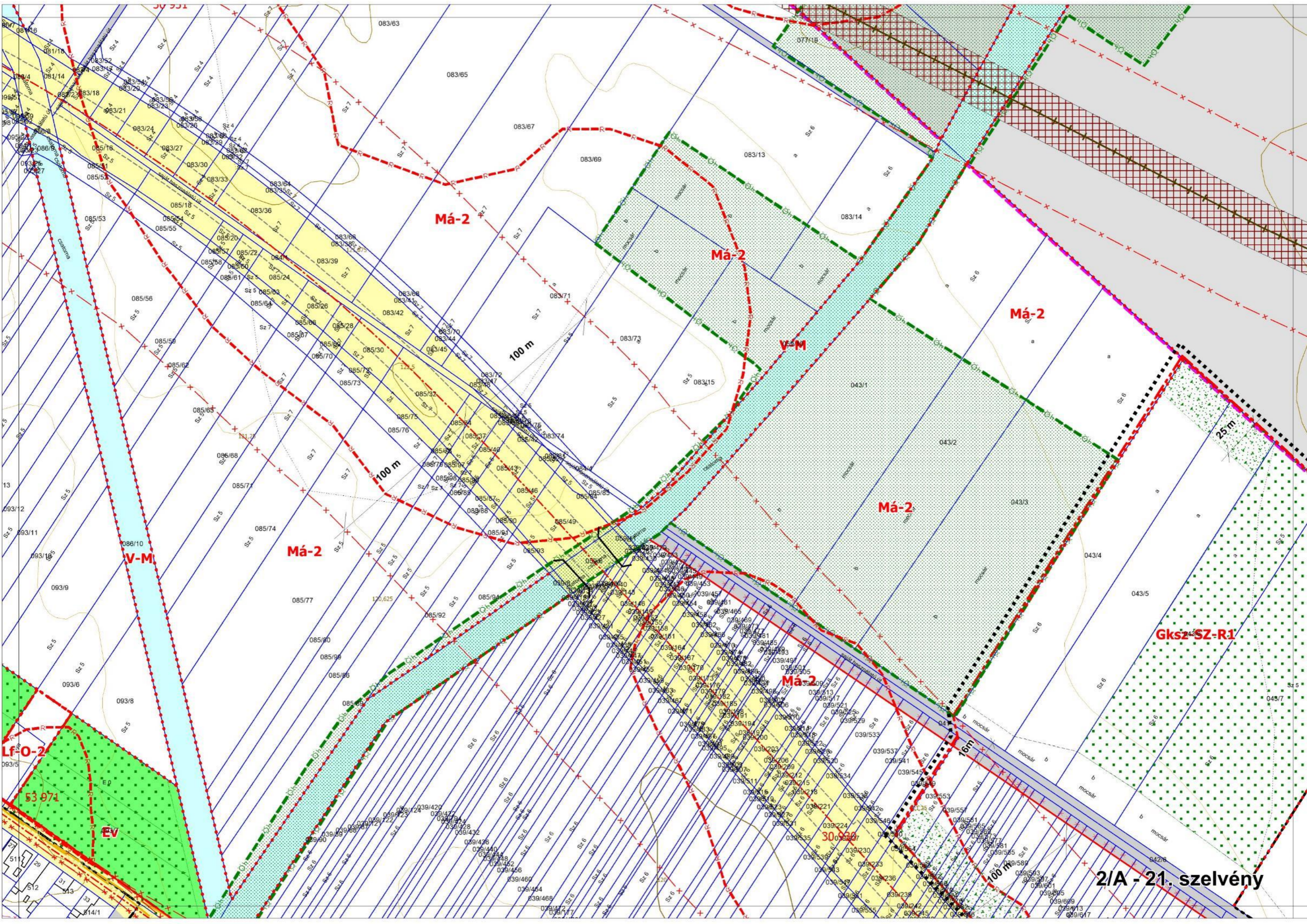
2/A - M=1:2000  
2/B - M=1:4000



1. melléklet a .../202... (.....) rendelethez

 <b>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT</b> Székhely: 1111. BUDAPEST, STOCZEK U. 19 IV/3. TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu		Megnevezés: <b>VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b> Munka megnevezése: <b>VECSÉS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA</b> Rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV módosítása</b> Tervező: <i>Borányi Mária</i> Borányi Mária TT/1 01-0654	Rapszám: Szerződés szám: Lapték: 2/A - 1:2000 2/B - 1:4000 Kelt: <b>2022.11.</b>
Feltöltés tervező: <i>Borányi Mária</i> Borányi Mária TT/1 01-0654		Ögyvezető, ellenőr: <i>Borányi Mária</i> Borányi Mária	

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



**Má-2**

**Má-2**

**Má-2**

**Má-2**

**Gksz-SZ-R1**

**Lf-O-2**

**EV**

**Má-2**

**2/A - 21. szelvény**

100 m

100 m

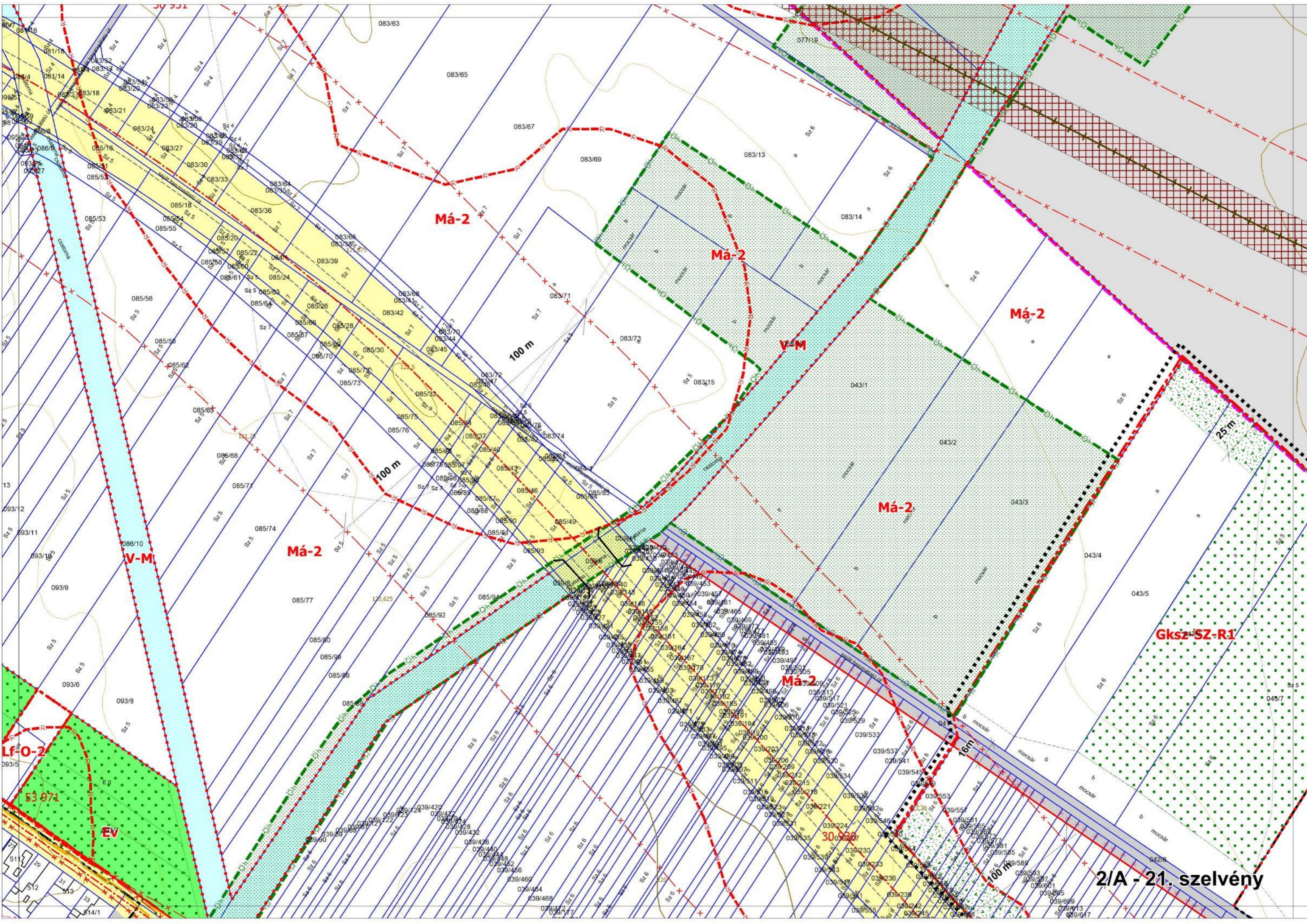
16m

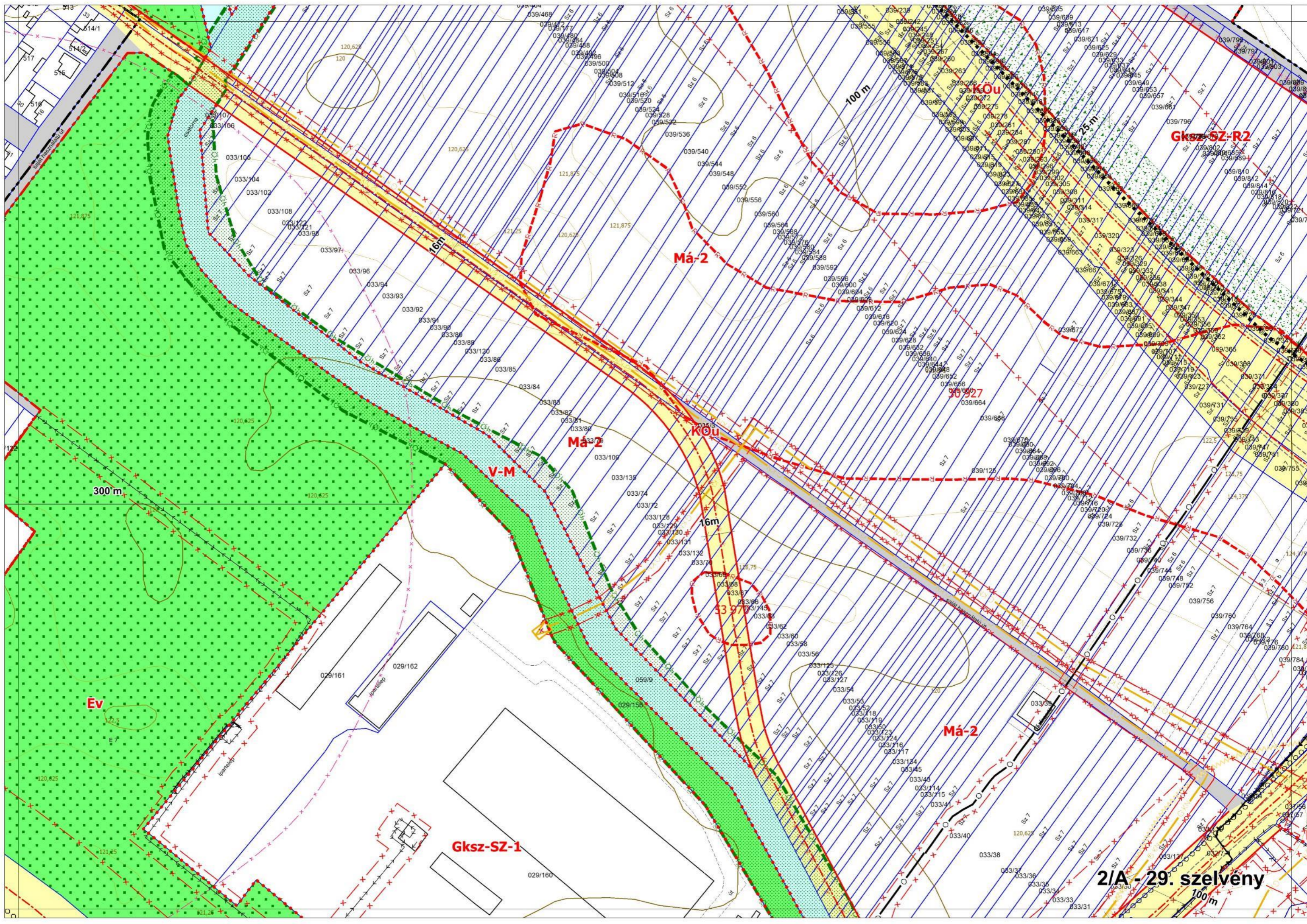
100 m

25m

53 971

30 886





Gksz-SZ-R2

Má-2

Má-2

V-M

Kőu

Má-2

Gksz-SZ-1

2/A - 29. szelvény

100 m

16m

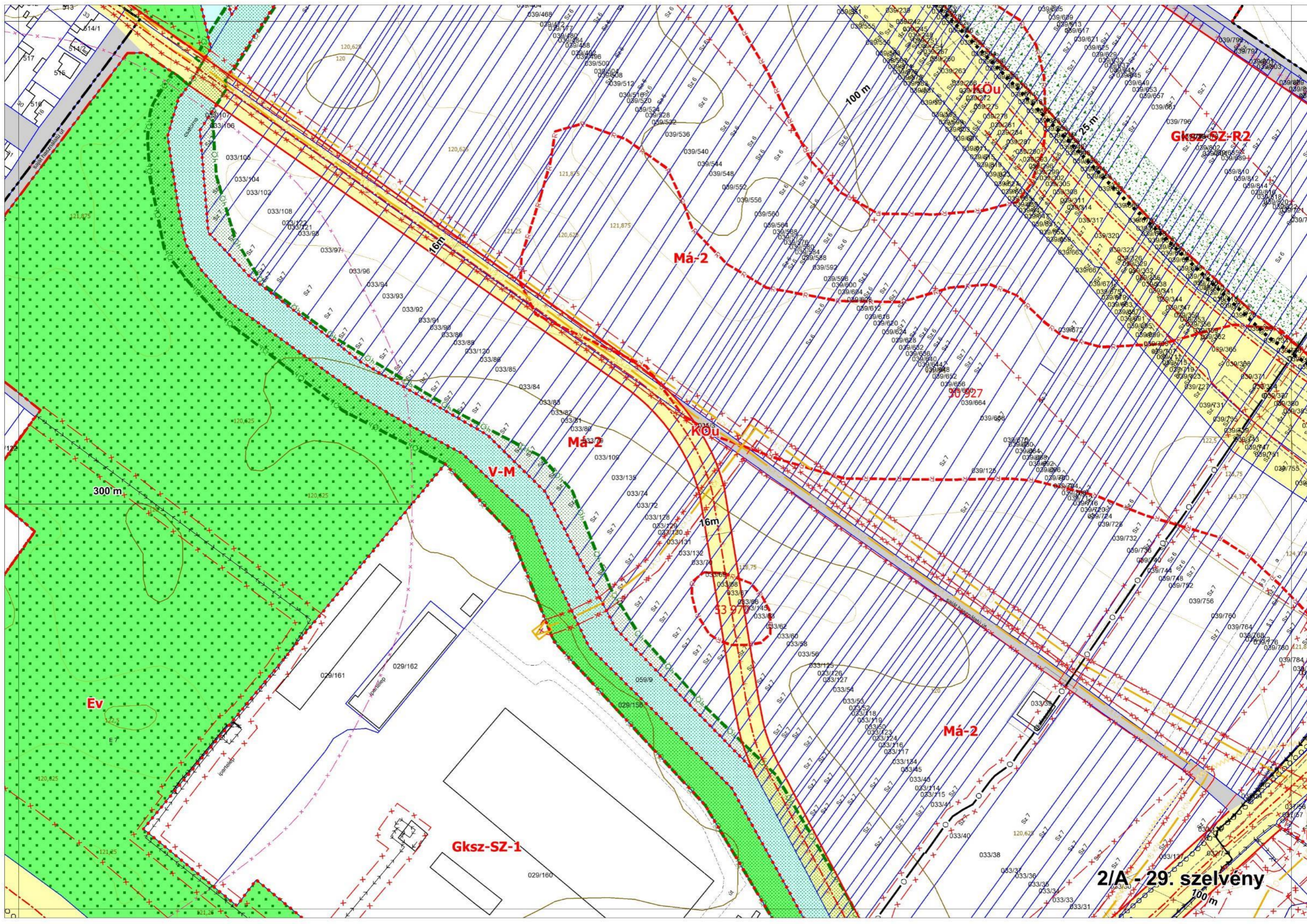
25 m

16m

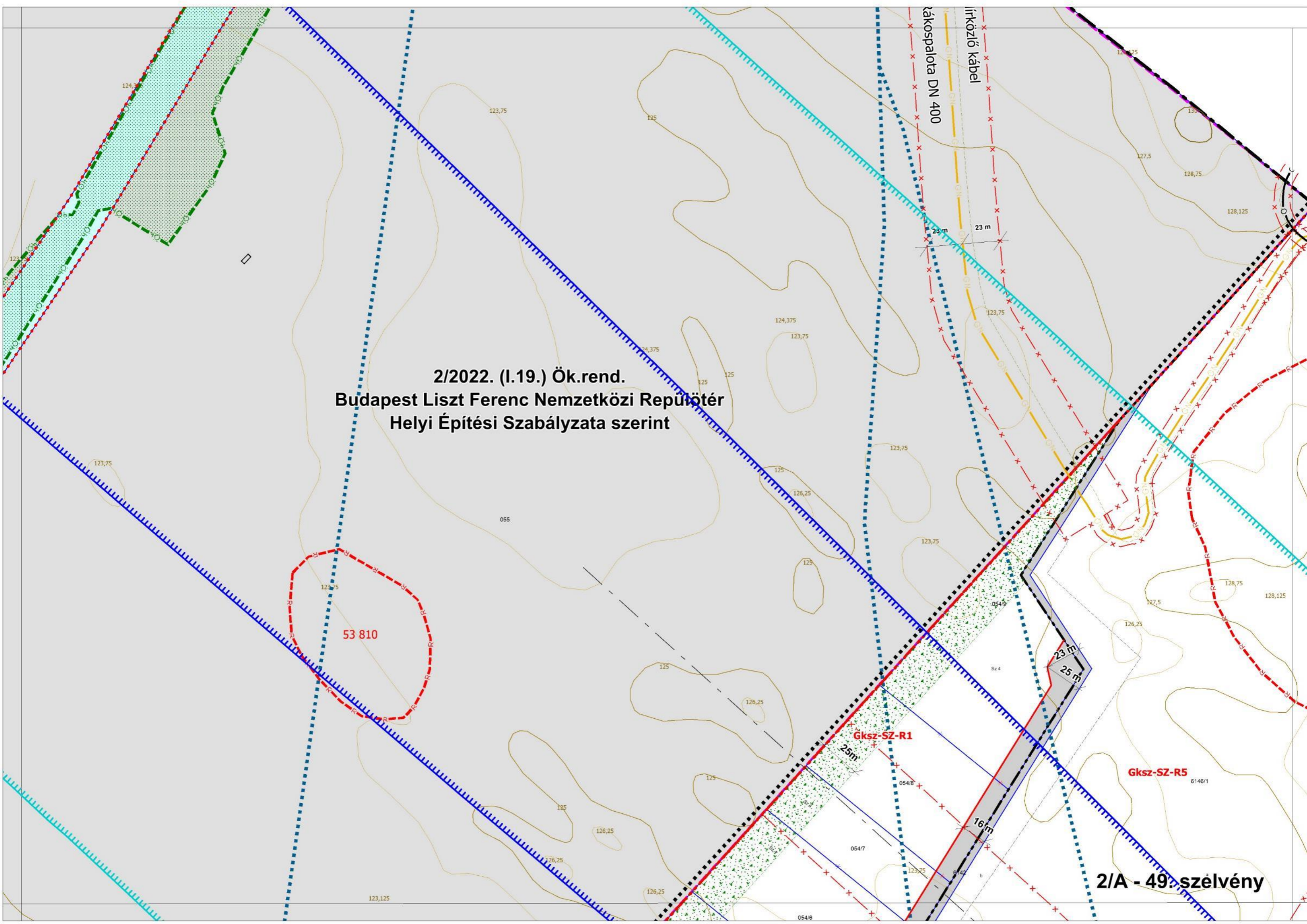
300 m

100 m

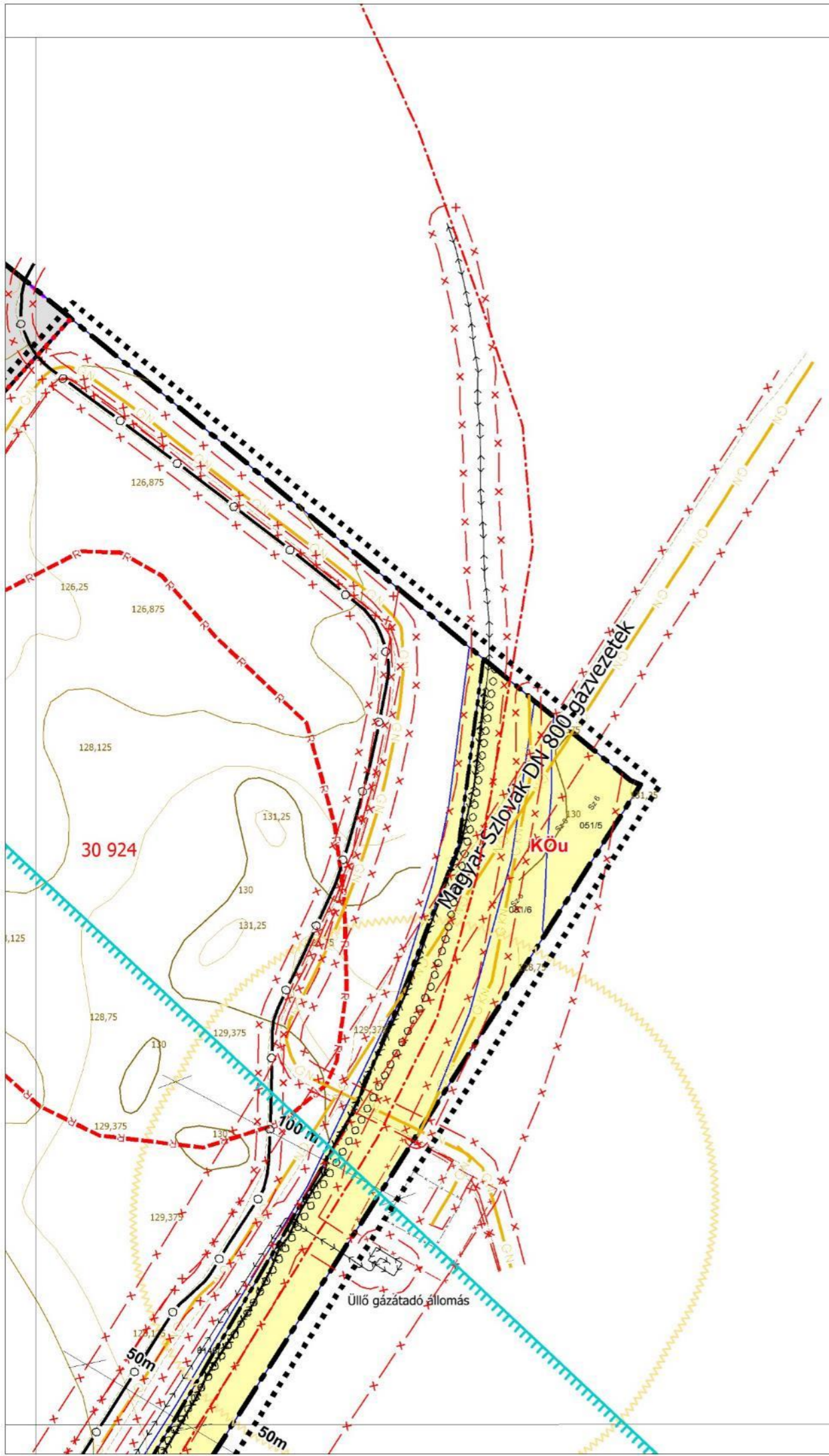
Ev

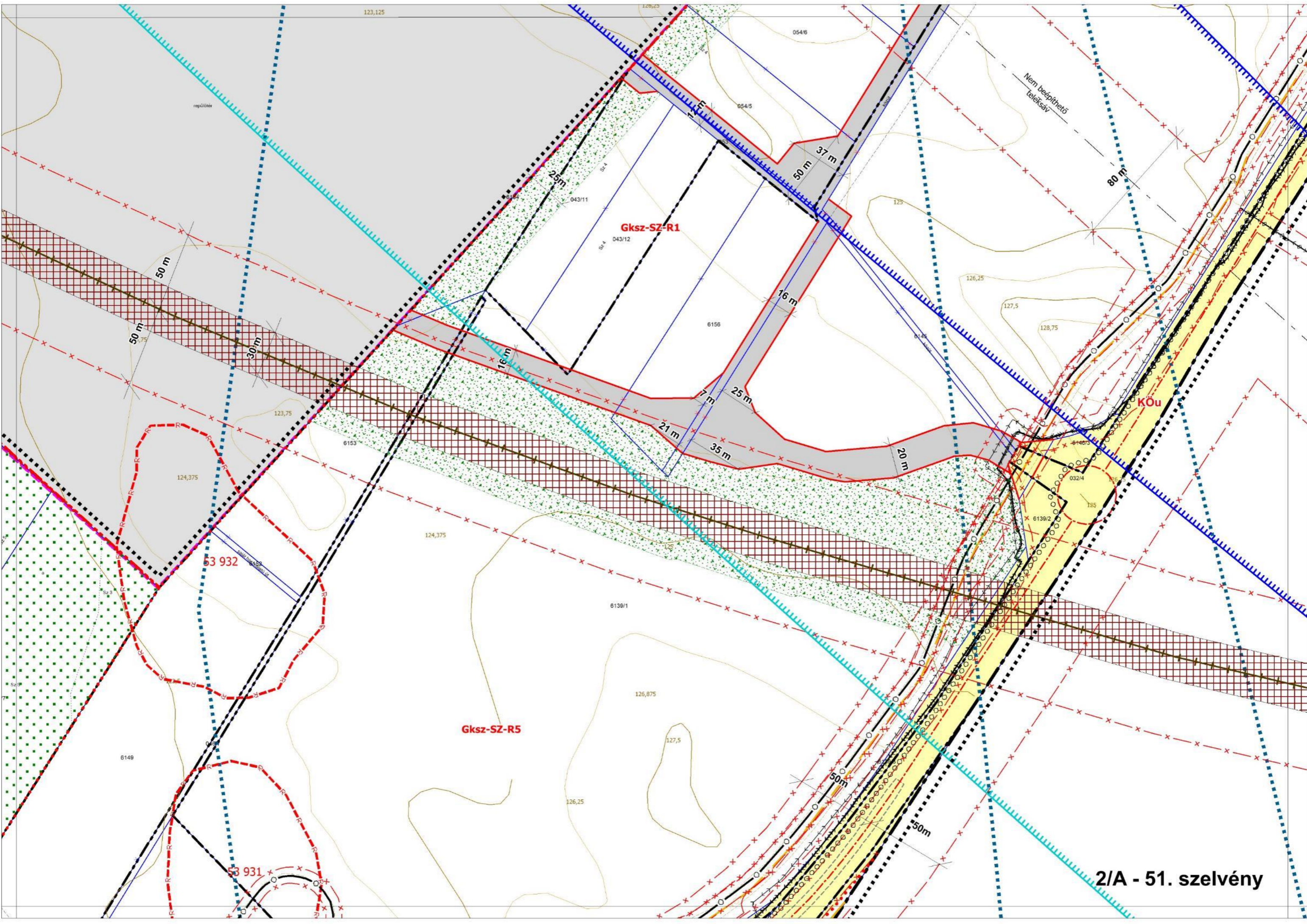


**2/2022. (I.19.) Ök.rend.  
Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér  
Helyi Építési Szabályzata szerint**



**2/A - 49. szelvény**





Gksz-SZ-R1

Gksz-SZ-R5

KÖu

53 932

53 931

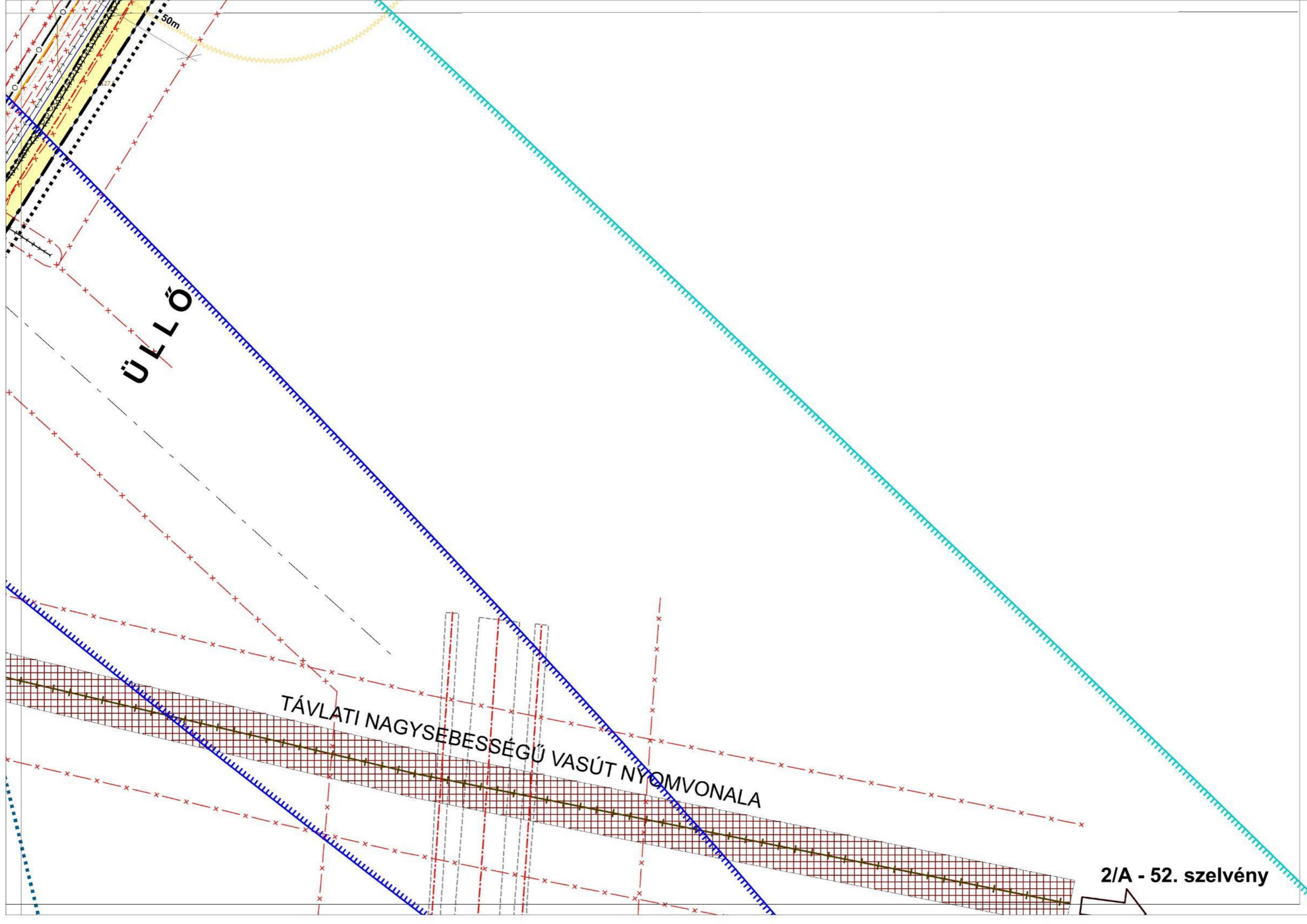
2/A - 51. szelvény

ÜLLŐ

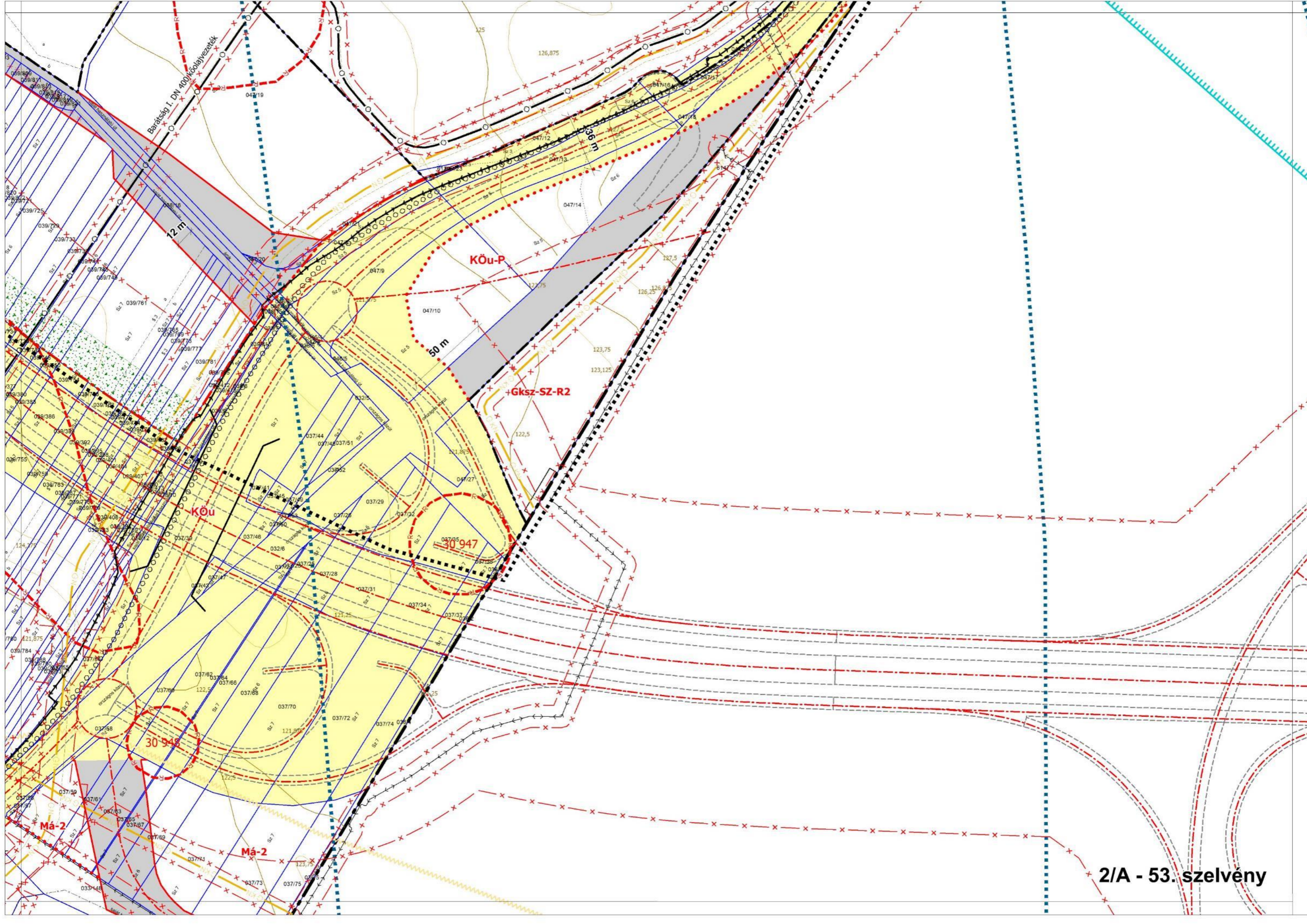
50m

TÁVLATI NAGYSEBESÉGŰ VASÚT NYOMVONALA

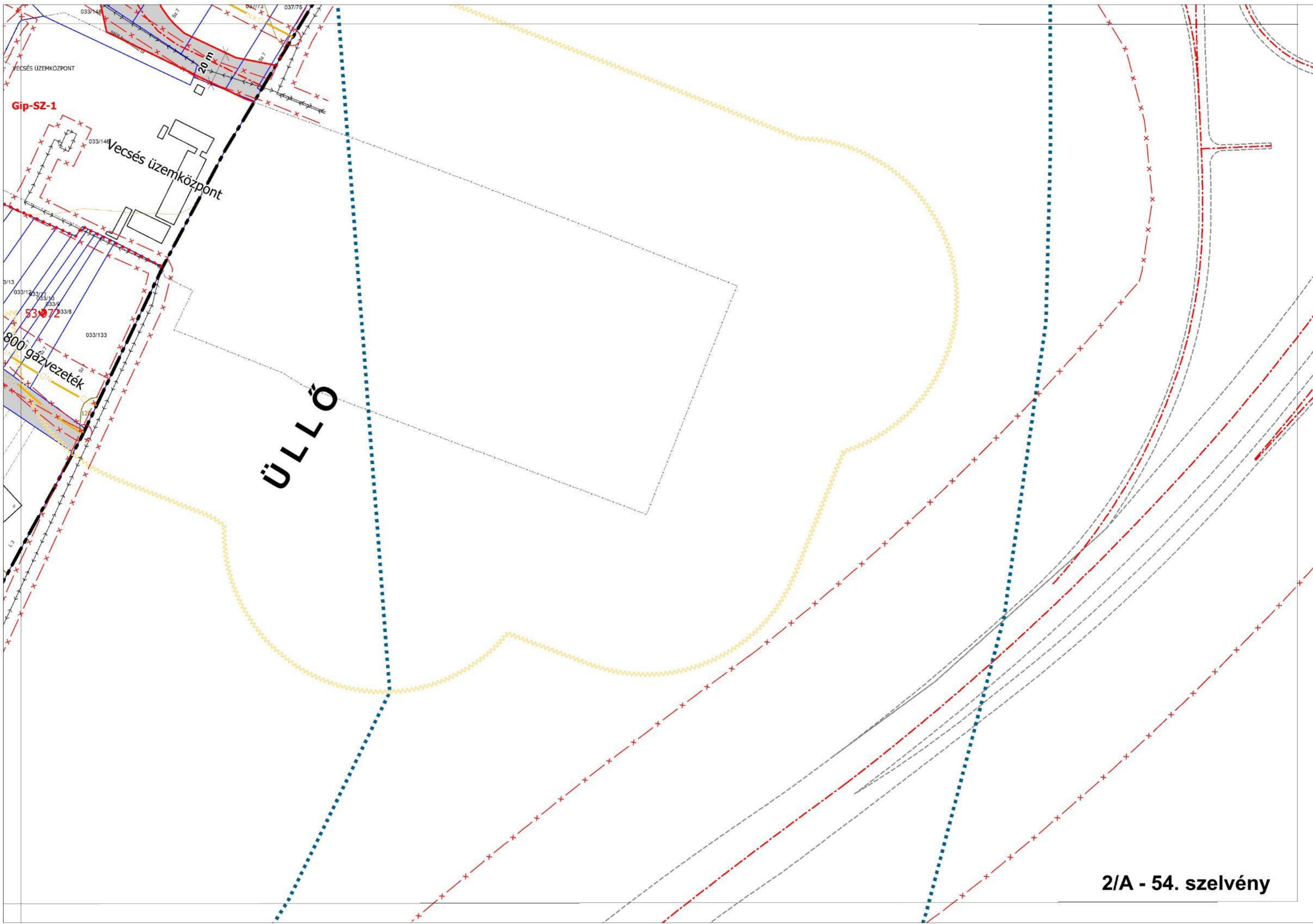
2/A - 52. szelvény







2/A - 53. szelvény



Gip-SZ-1

Vecsés üzemközpont

800 gázvezeték

ÜLLŐ

2/A - 54. szelvény

## TERVIRATOK

---

1. Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testületének 48/2022.(IV.26.) határozata
2. Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testületének 177/2022.(IX.29.) határozata és a 177/2022.(IX.29.) ök. határozattal elfogadott Tervezői feljegyzés
3. Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF/00437-2/2022 ügyiratszámú levele
4. Budapest Főváros Kormányhivatala, Közegészségügyi Osztály 1. BP/NEF-TKI/2334-3 és -4/2022
5. Nemzeti Népegészségügyi Központ – 72209-2/2022/KBKHF
6. DINPI – DINPI/6701-1/2022
7. SZTFH Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága – Budapesti Bányafelügyeleti Osztály – SZTFH-BÁNYÁSZ/14727-2/2022

## KIVONAT

Vecses Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. április 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Javaslat Vecses Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának előkészítésére és az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására (VGP, érintett ingatlanok: 6139/1, 6139/2, 6139/3, 6146/1, 6146/2, 6146/3, 6149, 6153, 6154, 6156 hrsz, valamint a 046/8, 6153, 6145 hrsz-ú utak)

### 48/2022. (IV.26.) határozat

1. Vecses Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecses Város Településszerkezeti Tervére vonatkozó 94/2016. (IV.26.) határozatának és Vecses Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének módosítását kezdeményezi
  - a Vecses Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér – Ecsér közigazgatási határa – a 3101. jelű út – M4 autópálya – 039/553 nyugati határa – 043/4 hrsz- nyugati határa által határolt, Gksz területfelhasználásba, illetve Gksz jelű építési övezetekbe sorolt területekre vonatkozóan és
  - ezen belül a tervezett VGP Park Budapest Aerozone-2 fejlesztési területének építési övezetében a legnagyobb beépítettség 45%-ról 50%-ra, a legnagyobb épületmagasság mértékének 14,0 méterről 15,0 méterre történő növelését, a legkisebb zöldfelületi arány 20 %-ról 25%-ra történő változtatását, valamint a 6145 hrsz-ú út megszüntetésével új közlekedési útvonalak kialakítását új csomópontokkal.
2. Az 1. pontban foglalt döntés támogatásának feltétele, hogy a módosítás kezdeményezője (VGP Service Kft.) vállalja a tervezett tervmódosítás arányos tervezési díjának megfizetését, közlekedési hatástanulmány elkészíttetését és a területfejlesztés minden költségét.
3. Amennyiben a településrendezési eszközök készítése során újabb költségnövelő tétel 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 partnerségi és szakmai egyeztetés megindítására és az intézkedés megkezdésére a döntést követő 3 napon belül

Felelős: Szlahó Csaba  
polgármester

(10 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.  
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:

  
2022. április 26.

## KIVONAT

Vecses Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-én  
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Javaslát Vecses Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának előkészítésére (VGP), az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására, valamint a 48/2022. (IV.26.) és 49/2022. (IV.26.) határozatok visszavonására

### 177/2022. (IX.29.) határozat

1. Vecses Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Vecses Város Településszerkezeti Tervére vonatkozó 94/2016. (IV.26.) határozatának és Vecses Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének módosítását kezdeményezi
  - a) **Ecser közigazgatási határa – Üllő közigazgatási határa – M4 autópálya – 039/553 hrsz. nyugati határa – 043/4 hrsz. nyugati határa és a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér határa által határolt Gksz és közlekedési területbe sorolt területekre vonatkozóan,**
  - b) ezen belül a tervezett VGP Park Budapest Aerozone 2 fejlesztési területén új építési övezet kijelölését 50% legnagyobb beépítettséggel, 15,0 m legnagyobb épületmagassággal, 25% legkisebb zöldfelületi aránnyal, valamint a 6145 hrsz-ú út megszüntetésével új közlekedési útvonalak kialakítását új csomópontokkal, amely a Budapest Airport Zrt. cargo bázisának megközelítését is biztosítja, és ezzel egyidejűleg a 48/2022. (IV.26.) határozatát visszavonja.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a határozat 1.a. pontjában meghatározott területre vonatkozóan **nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatának szükségességéről** szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat készítését** a Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztálya a PE-06/KTF/34149-24/2021. ügyiratszám alatt kiadott határozatában foglaltak alapján.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy
  - a) **a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy az Ecser közigazgatási határa – Üllő közigazgatási határa – M4 autópálya – 039/553 hrsz. nyugati határa – 043/4 hrsz. nyugati határa és a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér határa által határolt Gksz és közlekedési területfelhasználás , illetve Gksz jelű építési övezetekbe és közlekedési övezetekbe sorolt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, és ezzel egyidejűleg a 49/2022. (IV.26.) határozatát visszavonja,**
  - b) Vecses Város hatályos településrendezési terveinek az a) pontban meghatározott területekre vonatkozó módosítása egyeztetési eljárása formájaként a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárást választja,

- c) a hatályos tervek módosításához készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat mellékletét képező tervezői feljegyzés szerint jóváhagyja.
4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 1. pontban foglalt döntés támogatásának feltétele, hogy a módosítás kezdeményezője (VGP Park BUD Aerozone 2 Kft.) vállalja a tervezett termódosítás arányos tervezési díjának megfizetését, közlekedési tanulmány elkészíttetését és a területfejlesztés minden költségét. Amennyiben a településrendezési eszközök készítése során újabb költségnövelő tényező merül fel, a településrendezési szerződést módosítani szükséges.
5. 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.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a termódosítás megindításáról.

Határidő: azonnal, a termódosítás megindítására a döntést, követő 8 napon belül

Felelős: Szlahó Csaba  
polgármester

(10 igen szavazat, egyhangú)

Szlahó Csaba sk.  
polgármester



Mohainé Jakab Anikó sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:

Kapják:

  
2022. szeptember 29.

**1. számú melléklet:**

**Tervezői feljegyzés a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmáról**

**TERVEZŐI FELJEGYZÉS**

**Vecsés Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére**

**Tárgy: Vecsés Város Településszerkezeti tervéről szóló 94/2016. (IV.26.) határozat (TSZT) módosításának és Vecsés Város Építési szabályzatáról szóló 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet (VÉSZ) módosításához készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozó javaslat a Vecsés Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér – Ecser közigazgatási határa – Üllő közigazgatási határa – M4 autópálya által határolt 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 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
- Környezetvédelmi és katasztrófavédelmi vizsgálat
- Közlekedési vizsgálat
- Közművizsgálat

**Alátámasztó munkarészek:**

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

A készítendő munkarészek:

- A módosítási javaslatok összefoglalása,
- Beépítési koncepció az Aerozone2 logisztikai központ területére
- Táj- és természetvédelmi, valamint a zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslata
- Környezeti hatások
- Közlekedésfejlesztési javaslat
- Közműfejlesztési javaslat
- Örökségvédelem
- Szabályozási koncepció
- A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása

**Közlekedési tanulmány:**

**1. Vizsgálat céljainak bemutatása**

A vizsgált útszakaszok és csomópontok hatásterületébe tartozó területek fejlesztése által keltett forgalmak közúthálózatra gyakorolt hatásának vizsgálata, közlekedésfejlesztési javaslatok kidolgozása, kiemelten a VGP Park környezetében meglévő és tervezett beruházásokra, a Budapest Liszt Ferenc



Nemzetközi Repülőtér irányából várható forgalomra és az ezekhez szükséges és javasolt ütemezett közlekedésfejlesztési javaslatokra.

## 2. Vizsgálati terület lehatárolása és bemutatása

- 3101 j. ök. út 15+700 km sz-től
- 31110 j. bek. út
- 4 sz. főút (23+000 – 23+500 km sz. között)
- Vizsgálati területbe eső csomópontokkal



A vizsgált útszakaszok bemutatása

## 3. Jelenlegi forgalmi helyzet bemutatása (M0; M4; 4; 3101;31110)

- OKKF (országos közúti keresztmetszeti forgalmi) adatbázis releváns elemeinek összegzése
- Kiegészítő keresztmetszeti vagy csomóponti forgalomszámlálás (3101 j. ök. út; 31110 j. bek. út)

## 4. Fejlesztések bemutatása (elhelyezkedés, forgalmi hatás, ütemezés)

- - Ecsér, Vecsés
- - a forgalmi összefüggések miatti szükséges mértékben - Üllő és Maglód területén

## 5. Távlati forgalom és hatásainak meghatározása

- Keresztmetszeti forgalom változása
- csomópontok kapacitászámítása és forgalmi méretezése

## 6. Javaslatok és hatásai a távlati forgalom nagyságra

## 7. Egyéb közlekedési kapcsolatok (gyalogos, kerékpáros, közösségi közlekedési)

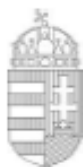
2022. július

Berényi Mária  
vezető településrendezési tervező

A tervezési munka tervezett tartalmával egyetértek:

Rupp Zoltán ~~sk~~  
Vecsés Város főépítésze

Aláíró: Váradi Tibor (2022.12.19. 10:17:57)



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00437-2/2022

Tárgy: Vecsés – VGP Park Budapest Aerozone 2 fejlesztése  
– környezeti értékelés szükségességéről tájékoztatás

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Hiv.szám: VEC/2267-2/2022

Telefon: (06 1) 485 6990

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Szlahó Csaba polgármester részére**

*Vecsés Város Önkormányzata*

*Vecsés*

*Szent István tér 1.*

*2220*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Vecsés Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről kérték a véleményünket.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakat jegyezzük meg:

A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Skvr.) előírt környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – az épített környezet védelmére irányulóan – környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartjuk szükségesnek.**

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tartjuk irányadónak.

Tájékoztatjuk, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége esetében kérjük figyelembe venni, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésben foglaltakat. A környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban – az Skvr.-ben, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben – foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

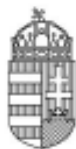
Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szlahó Csaba polgármester  
részére**

Vecses Város Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/2434-3/2022.  
BP/PNEF-TKI/2434-4/2022.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Vecses város településrendezési terveinek  
módosítása VGP Park Budapest Aerozone 2  
fejlesztése; Vecses, Liszt Ferenc Nemzetközi  
Repülőtér - Ecser közigazgatási határa - Üllő  
közigazgatási határa - M4 autópálya - 043/4 hrsz.  
nyugati határa által határolt terület –  
környezeti értékelés készítésének  
szükségességéről véleményezés  
Hiv. szám: VEC/2267-2/2022.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) részt kíván venni, és az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapítást teszi.

- Közegészségügyi szempontból: a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.**
- Természetes gyógytényező érintettsége vonatkozásában: a település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Vecses Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irrattár





## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 72209-2/2022/KBKHF  
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: VEC/2267-2/2022.  
Ügyintézőjük: Ligetfalvi Péter  
Melléklet:-

**Szlahó Csaba**  
polgármester részére

**Vecsés Város Polgármesteri Hivatala**  
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Vecsés Város településrendezési eszközeinek logisztikai park és az azt érintő közlekedési infrastruktúra fejlesztése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2022. december „20”

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Surján Orsolya**  
helyettes országos tisztifőorvos

**Kapják:**

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nnk.gov.hu](mailto:kembizt@nnk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

7





**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Ü.sz.:** DINPI/6701-1/2022.

**Ü.int.:** Mike Eszter

**Tárgy:** Vecses településrendezési eszközeinek módosítása VPG Park Budapest Aerozone 2 fejlesztése vonatkozásában (Liszt Ferenc repülőtér – Ecsér közigazgatási határ – Üllő közigazgatási határ – M4 autópálya – 043/4 hrsz. által határolt terület) – környezeti vizsgálat szükségessége

**Hiv.sz.:** VEC/2267-2/2022.

**Szlahó Csaba**  
**polgármester**

**Vecses Város Önkormányzata**

V e c s e s  
Szent István tér 1.  
2220

Tisztelt Polgármester Úr!

Vecses Város településrendezési eszközeinek VPG Park Budapest Aerozone 2 fejlesztése vonatkozásában (Liszt Ferenc repülőtér – Ecsér közigazgatási határ – Üllő közigazgatási határ – M4 autópálya – 043/4 hrsz. által határolt terület) történő módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem része, így **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2022. 12. 21.

Üdvözlettel:



Füri András  
igazgató megbízásából

Halász Antal  
általános igazgatóhelyettes

**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Vecsési Polgármesteri Hivatal	
2022 DEC 20.	
Erkezett:	Működés:
Iktatószám: VEC/22 67-3/2022	Ügyintéző: Kovácsné Tünde

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/14727-2/2022

Ügyiratszámuk: VEC/2267-2/2022.

Tárgy: Vecses Város településrendezési  
terveinek módosítása, VGP Park  
Budapest Aerozone 2 fejlesztése,

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: +36 1 373 1812

E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

**Hivatali kapun  
érkezett**

2022 DEC 20.

### VÉLEMÉNY

Vecses Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **véleményt**:

Vecses város településrendezési terveinek a Liszt Ferenc nemzetközi Repülőtér – Ecsér közigazgatási határa – Üllő közigazgatási határa – M4 autópálya – 043/4 hrsz. nyugati határa által határolt területre vonatkozó módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását.

A hatályos Szabályozási terv térkép szerint a módosítandó területet szénhidrogén vezetékek és biztonsági övezetük keresztezi.

A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet** a terület beépítését korlátozó, a **szénhidrogénvezetékek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket meghatározó, a bányászatról** szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. és 38. §-ára, valamint a **szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a Szénhidrogén Szállítóvezetékek Biztonsági Szabályzatáról** szóló 26/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 1. melléklet V. fejezet 8.4 – 8.4.3 pontjaiban meghatározott **egyeztetési és adatszolgáltatási kötelezettségre** az vezetékek üzemeltetőivel.

A Bányafelügyelet véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Pályi György**  
Digitálisan aláírta:  
Pályi György  
Dátum:  
2022.12.20  
08:51:24 +01'00'  
Pályi György  
osztályvezető  
(kiadmányozó)



## MELLÉKLETEK (a pdf dokumentációban)

---

1. 3101. j. Kerepestarcsa-Vecsés ök. út (15+800 – 20+430) és a 31110 Ecseri bekötőút forgalmi vizsgálata – tanulmányterv (Cserway Mérnökiroda Kft. 2022.)
2. Előzetes régészeti dokumentáció Vecsés VGP Park Aerozone 2 „A” épület (Nemzeti Régészeti Intézet 2022.)
3. Előzetes régészeti dokumentáció Vecsés VGP Park Aerozone 2 „B” épület (Nemzeti Régészeti Intézet 2022.)
4. Előzetes régészeti dokumentáció Vecsés VGP Park Aerozone 2 „C-D-E-F” épület (Nemzeti Régészeti Intézet 2022.)